

VerbandsMagazin

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



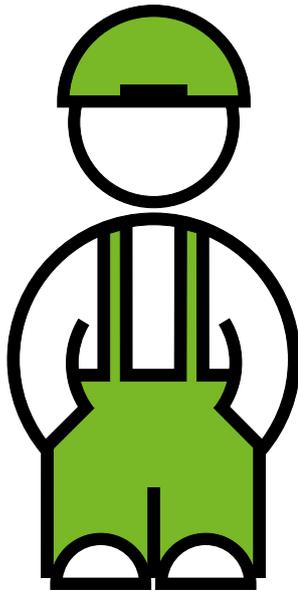
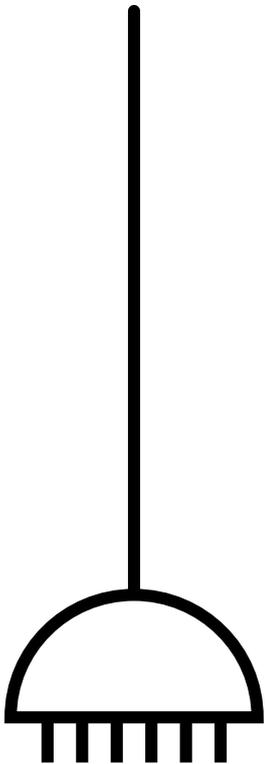
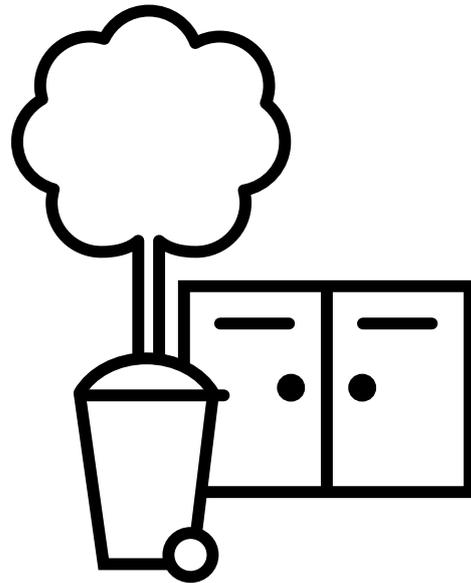
19 WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND
WARNT VOR ÜBERREGULIERUNG

24 FORSCHUNGSPROJEKT BELEGT WERT DER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN ALS
PARTNER VON STÄDTEN UND GEMEINDEN

4 SCHWERPUNKT GRÜNES WOHNUMFELD
Wertschätzung für das
„gewisse Etwas“ im Quartier



Abfallbehälter – gut gestellt.



Standort Service Plus, ein Angebot der kommunalen Abfallwirtschaft, bietet eine umfassende Beratung zur Gestaltung und Sicherung von Abfallbehälterplätzen in Wohnanlagen.

So können Fremdbefüllungen vermieden und ein dauerhaft sauberes und ordentliches Erscheinungsbild gewährt werden. Weitere Angebots-Bausteine zur kontinuierlichen Standplatzbetreuung und zur Standplatzreinigung sorgen für stete Kontrolle und regelmäßige Reinigung der Anlagen.

LIEBE LESER >> Bei all den unterschiedlichen Anforderungen, die heute an die Wohnungswirtschaft gestellt werden, wird von manchen Akteuren das Wichtigste vergessen: Dass Menschen in qualitativollen Wohnungen, aber auch in lebenswerten Wohn- und Stadtquartieren ein gutes Leben führen können. Mit dem aktuellen Schwerpunkt erinnern wir daran und hoffen auf die rege Teilnahme vieler Wohnungsunternehmen und -genossenschaften am Wettbewerb „Viertel vor Grün“. Davon abgesehen steht jetzt leider fest: Der Sommer 2016 wird wohl keine Rekorde mehr brechen.



Auch für die Wohnungswirtschaft ein sehr *durchmischter* Sommer

Denn nicht allein das Wetter weiß dieser Tage nicht so recht, was es will: Leider sendet auch die Politik weiterhin nur gemischte Signale. Dass allzu bald ein Ruck durch unsere Gesellschaft geht, dass Wohnungsbau in diesem Sommer wirklich Vorfahrt erhält und wir die bestehenden Probleme gemeinsam anpacken, das zeichnet sich leider nicht ab.

Werden an einer Stelle die Förderbedingungen verbessert, so werden anderswo konkrete Überlegungen zur weiteren Verteuerung des Wohnungsbaus angestellt – sei es im Bund durch noch strengere energetische Vorschriften oder auf Länderebene etwa in den Bauordnungen.

Das Ringen um verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Wohngebäude mutet bald unfreiwillig komisch an: Nachdem die – schon einmal im Jahr 2013

bei den Koalitionsverhandlungen zwischen CDU/CSU und SPD auf Bundesebene unter den Tisch gefallene – Abschreibung für Abnutzung (AfA) nun wieder in greifbare Nähe gerückt war, hat ihr die Regierungskoalition in Berlin letzten Endes doch erneut eine Absage erteilt. Auch die von der Wohnungswirtschaft ohnehin als bessere Alternative favorisierte Investitionszulage ist damit vom Tisch.

Vielleicht sind ja die derzeitigen Entwicklungen – das leichte Plus der Baugenehmigungen oder die zeitweise Abnahme der Zahl in Deutschland ankommenden Flüchtlinge – dafür verantwortlich. Manch einer mag denken, dass bereits genug getan wurde, um den Wohnungsbau anzuregen. Sich von einer kurzfristigen Besserung in Sicherheit wiegen zu lassen, wäre jedoch fatal: Auch weiterhin werden von Krieg und Not bedrohte Menschen ihre Wege nach

Deutschland suchen. Auch der Drang der Menschen in die sogenannten Schwarmstädte wird sich fortsetzen.

Wir brauchen verlässliche Leitlinien, denen Wohnungspolitik folgen kann. Diese Leitlinien werden wir auch künftig im Austausch mit unseren Partnern suchen und langfristig markieren. Allein von der an einem Tag oder in einem Moment vorherrschenden medialen Windrichtung werden wir uns dabei nicht vom Kurs abbringen lassen.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt – Grünes Wohnumfeld



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Wertschätzung für das „gewisse Etwas“ im Quartier**
Schwerpunkt – Grünes Wohnumfeld
- 6 **Digitales Grünflächenmanagement ist Stand der Technik**
Standardisiert, effektiv und sicher
- 8 **Das Wohnquartier MeistersingerPark blüht auf**
Praxisbeispiel
- 10 **Neue Stadtgärten Recklinghausen – Beispiel einer nachhaltigen Quartiersentwicklung**
Grüne Wohnumfeldgestaltung einer großen Siedlung
- 12 **Grüne Wohnzimmer für Mieter im Eltingviertel**
Vonovia setzt vielseitiges Freiflächenkonzept um
- 14 **Nachhaltiges Baummanagement**
Strategie ist ein Muss

19 Wohnungswirtschaft in Deutschland warnt vor Überregulierung



AKTUELLES

- 17 **Instrumente für mehr Wohnungsbau**
Wohnungsbautag 2016
- 18 **Großes Engagement für Integration und Chancengleichheit**
Preis Soziale Stadt verliehen
- 19 **Wohnungswirtschaft in Deutschland warnt vor Überregulierung**
Jahresbilanz des GdW
Änderungen sollen Mieterstromprojekte ermöglichen
Erneuerbare-Energien-Gesetz
- 20 **DESWOS lobt erstmals „Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis“** aus Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
Zahl der Nutzer in den letzten sechs Monaten stark angestiegen
Wohnraumkarte
- 21 **BID kritisiert: Vorschlag läuft geplanter Neukonzeption der EnEV zuwider**
Klimaschutzplan 2050
- 22 **Studie erschienen**
Wohnen in Genossenschaften e. V.
Bezahlbarer Wohnraum zählt zur städtischen Dimension der EU
Stadtentwicklung: Annahme des Pakts von Amsterdam

26 „Wir brauchen eine Willkommenskultur, auch für Baukräne“ Parlamentarischer Abend



- 23 **„Schmelztiegel Stadt – Zuwanderung als Chance“**
11. Bielefelder Stadtentwicklungstage
Neues Portal „Digitalisierung“ des GdW und seiner Regionalverbände
Digitalisierung und moderne Kommunikationsprozesse
- 24 **Forschungsprojekt belegt Wert der Wohnungsgenossenschaften als Partner von Städten und Gemeinden**
Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen
- 25 **Vertreter der Wohnungswirtschaft im Gespräch mit Parlamentarischer Geschäftsführerin**
Gesprächsrunde
Flüchtlingszustrom beschäftigt angehende Immobilienprofis
Open Space

AKTUELLES NRW

- 26 **„Wir brauchen eine Willkommenskultur, auch für Baukräne“**
Parlamentarischer Abend des VdW Rheinland Westfalen
- 28 **Kommunale Pakte für Wohnungsbau machen Schule**
Fachtagung „Lokale Bündnisse für Wohnen in NRW“

- 30 „Zusammen besser leben“
Diskussionsforum der
SPD-Fraktion



- 32 Wohnungs- und baupolitische
Gesprächsrunde Bündnis für
bezahlbares Wohnen und Bauen



- 41 Neue Wohnanlage: Schützenhof
ist nicht nur barrierefrei, sondern
auch orientierungssicher



- 30 „Zusammen besser leben“ –
Gespräche über die Zukunft der
Wohnungspolitik
Diskussionsforum der SPD-Fraktion
**1,1 Milliarden Euro für
geförderten Wohnungsbau in
Nordrhein-Westfalen**
Erhöhtes Programmvolumen

- 31 VdW Rheinland Westfalen beteiligt
sich an Gebäudeallianz NRW für
Klimaschutz
Energiewende im Gebäudebereich

AKTUELLES RLP

- 32 Wohnungs- und baupolitische
Gesprächsrunde mit den Spre-
chern der im Landtag vertretenen
Fraktionen
Bündnis für bezahlbares
Wohnen und Bauen

- 33 Drei weitere Regionalveran-
staltungen zur Bewerbung der
Wohnraumförderung des Landes
Rheinland-Pfalz
Bündnis für bezahlbares
Wohnen und Bauen

- 34 „Gutes Wohnen in Stadt und Land“
Ein Auszug aus dem rheinland-
pfälzischen Koalitionsvertrag

- 35 Verstärkte Förderung von Miet-
objekten und Wohneigentum
Wohnraumförderung
36 Erste Arbeitsergebnisse
liegen auf dem Tisch
Bündnis für bezahlbares
Wohnen und Bauen

VDW-ARBEITSKREISE

- 36 Neuer Arbeitskreis wird gegründet
Unterbringung von Flüchtlingen
37 Gemeinsame Sitzung
mit dem VdW südwest
Arbeitskreis „Recht“

VERBAND UND GREMIEN

- 37 Gemeinsame Studienfahrt
nach Lindau
Verbändeübergreifende Reise
Letzte Sitzung des Verbandsrates
vor der Sommerpause
38 „Zusammen besser leben“ –
Gespräche über die Zukunft der
Wohnungspolitik
Genossenschaftsausschuss / Wachsen-
des Interesse am Treffpunkt Ehrenamt
Kooperation zwischen dem
VdW Rheinland Westfalen und
der Verbraucherzentrale
Thermostat-Check

- 39 Kommunale tragen Löwenanteil
der Bautätigkeit
Sparte der öffentlichen/kommunalen
Wohnungsunternehmen (ÖKU)

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 39 Menschen-Kicker-Turnier schafft
Aufmerksamkeit für genossenschaft-
liche Wohnungsanbieter
Arbeitsgemeinschaft Duisburger
Wohnungsgenossenschaften

40 AUS DEN UNTERNEHMEN

47 JUBILÄEN

49 TERMINE

50 STEUERN

53 RECHT

56 TECHNIK UND MULTIMEDIA

59 SEMINARE

» **Ein grünes Wohnumfeld ist ein Gewinn für Mieter und Vermieter. Grün steigert die Lebensqualität!**

Hans Christian Leonhards ist Präsident des Verbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V.



SCHWERPUNKT – GRÜNES WOHNUMFELD

Wertschätzung für das „gewisse Etwas“ im Quartier

NRW-Bauminister Michael Groschek redet über die „Heimat vor der Haustür“, in der Wohnungswirtschaft spricht man über lebenswerte Wohn- und Stadtquartiere. Junge Menschen erzählen ihren Freunden zwar von ihrer neuen Wohnung, aber mindestens ebenso intensiv berichten sie über den „Kiez“, zu dem diese Wohnung gehört.

Unabhängig von der Begrifflichkeit: Die Deutschen sehen nicht allein die eigenen vier Wände als ihr Zuhause, sondern definieren ihre Wohnzufriedenheit auch zu einem erheblichen Maß darüber, ob ihnen das Umfeld zusagt. Attraktive Grünflächen und klug gestaltete Gartenanlagen können sich in diesem Zusammenhang erheblich auf den Erfolg eines Wohnquartiers auswirken. Kein Wunder, dass Urban Gardening immer noch bei vielen Städtern ein beliebtes Betätigungsfeld ist: Wem in der stark verdichteten Citylage keine Grünflächen geboten werden, der greift eben schon einmal zu unkonventionellen Maßnahmen.

Vielfältiger Nutzen gut gestalteter Grünanlagen

Es wäre stark verkürzt, würde man behaupten, dass Grünanlagen lediglich „schön“ sind. Hans Christian Leonhards ist Präsident des Verbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e.V. Er sagt: „Ein grünes Wohnumfeld ist ein Gewinn für Mieter und Vermieter. Grün steigert die Lebensqualität, fördert gute nachbarschaftliche Beziehungen und schafft soziale Bindungen. Auf der anderen Seite steigert Grün im Wohnumfeld den Vermieterfolg und wirkt sich positiv auf den Immobilienwert aus.“

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter betont: „Eine durchdacht konzipierte Grünanlage ist das gewisse Etwas im Quartier. Für unsere Mitgliedsunternehmen spielt dabei dreifache Nachhaltigkeit eine Rolle: Es gibt eine ökologische, eine soziale und auch



eine ökonomische Dimension. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften haben stets auch die Bezahlbarkeit des Wohnens für ihre Mieter im Blick.“

Wettbewerb schafft Aufmerksamkeit

Mit einer gemeinsamen Aktion werden Wohnungswirtschaft und Verband der Garten- und Landschaftsbauer die Wertschätzung für vorbildlich gestaltete Grünanlagen nun unterstreichen: Die beiden Verbände richten den Wettbewerb „Viertel vor Grün – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld“ aus. Bis zum 15. August 2016 können VdW-Mitgliedsunternehmen noch Dossiers über neue oder modernisierte Grünanlagen einsenden und sich mit diesen für einen attraktiven Preis bewerben.

Bewertungskriterien werden sein:

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 Herausforderungen 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.

Bewerbungen können etwa als PDF-Format und ergänzt durch zusätzliche Fotos und Planungsunterlagen eingereicht werden. Im Text enthalten sein sollten Angaben zur Ausgangssituation, zu den Überlegungen der Verantwortlichen und zu den erreichten Zielen. Dabei macht es Sinn, dass Bewerber herausstellen, inwiefern das eingereichte Projekt den Anforderungen an soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit gerecht wird.

Am 30. August 2016 werden die Gewinner des Wettbewerbs in Düsseldorf bekannt gegeben und ausgezeichnet. Vertreter der VdW-Mitgliedsunternehmen sind, unabhängig von einer Teilnahme, zu der Veranstaltung herzlich eingeladen. Schirmherr Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, wird die Ehrung vornehmen. AW

■ Mehr Informationen:

www.vdw-rw.de/viertel-vor-gruen

STANDARDISIERT, EFFEKTIV UND SICHER

Digitales Grünflächenmanagement ist Stand der Technik

Es kann so einfach sein. Gepflegte Grünanlagen bieten das Potenzial für einen besseren Vermarktungserfolg und steigern die Zufriedenheit der Bewohner. Grünanlagen sind auch ein entscheidender Kostenfaktor. Mithilfe internetbasierter Plattformen für das Pflegemanagement können Unternehmen die Geschäftsprozesse verschlanken, sie transparent gestalten und nachhaltig Kosten sparen. Die zentrale Rolle spielen dabei die Digitalisierung und der konsequente Einsatz von Standards.

Ähnlich wie soziale Netzwerke verbinden internetbasierte Systeme für das Pflegemanagement alle Akteure eines Unternehmens über das Internet miteinander. Mithilfe eines Browsers werden anstehende Pflegearbeiten zentral koordiniert und erledigte Arbeiten ausgewertet. Bei der Arbeit in den Liegen-

schaften vor Ort werden mobile Geräte wie zum Beispiel Smartphones genutzt, um die Pflegeaufgaben zu dokumentieren und gegebenenfalls die Zeit zu erfassen.

Tilo Maecker, Geschäftsführer des GaLa-Bau-Dienstleisters „GrünWert“, setzt für das Pflegemanagement das internetbasierte Softwaresystem ImmoSpector Green der Hamburger Softwareschmiede „map topomatik“ ein: „Mithilfe des Pflegemanagementsystems machen wir den gesamten Prozess der Gartenpflege für unseren Kunden transparent. Wir können zentral mithilfe von Fotos dokumentieren, wie die Flächen nach der Pflege ausgesehen haben. Das internetbasierte System hält die Kommunikationswege kurz. Etwaige Mieterbeschwerden können sofort beantwortet werden. Zudem gelingt mit der Onlineplattform eine aussagekräftige

Dokumentation in Bezug auf die Mietnebenkosten. Eine besondere Erleichterung ist das Planungsmodul, mit dem wir dem Kunden unser Kommen schon vorher ankündigen können.“

Für das Pflegemanagement spielt ein Kataster mit Geodaten eine entscheidende Rolle. Gerade bei der Nutzung mobiler Endgeräte – wie zum Beispiel Smartphones oder Tablets – zeigen sich die Vorteile von Geodaten. Dienstleister und Mitarbeiter können die zu pflegenden Objekte mithilfe der Navigation genau lokalisieren, Mängel können konkret auf der Geländefläche verortet werden. Der Winterdienst kann mithilfe von Karten die zu räumenden Strecken genau abfahren und dabei das GPS nutzen, um die geräumten Strecken mit der Uhrzeit zu dokumentieren.



Digitale Kataster liefern immer aktuelle Mengen für die Gartenpflege.

Fotos: map topomatik D.P., GmbH & Co. KG / caddy - www.istockphoto.de

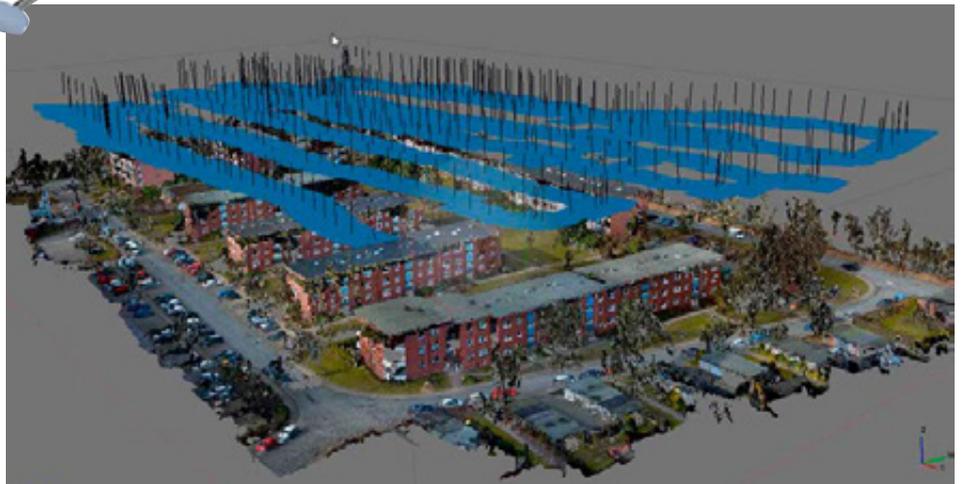


„Kataster sind nur so gut, wie sie gepflegt werden“

Eine fundierte Bestandserfassung ist die Basis des Pflegemanagements. „Früher haben wir die Mengen aufwendig mit dem Laufrad ermittelt. Nachdem unsere Liegenschaften digital erfasst wurden, können wir die Daten in Echtzeit einfach selbst pflegen. So haben wir immer alle Zahlenwerte zur Verfügung, wie beispielsweise die Quadratmeter der zu pflegenden Fläche. Das erleichtert die Ausschreibungen für die Gartenpflege und den Winterdienst ungemein“, so Thomas Ackermann, der bei der Hamburger „Baugenossenschaft freier Gewerkschafter“ (BGFG) für das Management der Außenanlagen verantwortlich ist.

Die Baugenossenschaft hat ihre Bestände mit circa 650.000 Quadratmetern in Hamburg innerhalb weniger Wochen mit Multikoptern – landläufig Drohnen – befliegen lassen. Das ist eine Aufgabe für ausgebildete Berufspiloten. Die Kosten für eine Erfassung mit Multikoptern entsprechen in der Regel einem Bruchteil der Kosten für eine herkömmliche Vermessung oder eine Befliegung mit klassischer Luftbildfotografie. Mithilfe des Multikopters wird eine Reihe von Einzelbildern erzeugt, die in ein hochgenaues Luftbild überführt werden. Dieses Luftbild dient dann als Vorlage für die Digitalisierung der Objekte als Geodaten.

Dass für die Erfassung der Liegenschaften eine externe Firma beauftragt wurde, ist für Ackermann ein großer Vorteil: „Man ist nicht angreifbar! Wohnungsunternehmen und GaLaBau-Unternehmen sind die Vertragspartner bei der Gartenpflege. Wenn eine dritte Partei die Massen ermittelt, ist das eine fundierte Vertragsgrundlage.“ Das wird nicht nur auf der Seite der Wohnungsunternehmen als Vorteil erkannt, sondern auch auf der Seite der Dienstleister. Verlässliche Bestandsdaten ermöglichen ihnen eine genauere Kalkulation und bessere Planung der Arbeiten. Die Daten des Katasters liegen auf einem abgesicherten Server, auf den für berechnete Akteure über das Internet ein Zugriff freigeschaltet werden kann. So kann das Unternehmen externen Planern ermöglichen, neue Anlagen selbst in das Kataster einzupflegen. Bäume oder Lichtmasten werden mit einem einfachen Klick in die Karte angelegt; Flächen werden durch einfaches Einzeichnen erstellt. Mit dem Speichern der Objekte werden diese automatisch den Wirtschaftseinheiten zugeordnet und die Mengen aktualisiert. So ist



Ergebnis einer Drohnenbefliegung – jedes blaue Rechteck steht für ein Einzelbild.

eine verlässliche und nachhaltige Flächenverwaltung sichergestellt.

Standardisierung schafft Transparenz

Einen echten Pluspunkt bieten Systeme, die mit offenen und frei verfügbaren Standards arbeiten. Da diese Standards von Spezialisten aufgestellt und gepflegt werden, ist deren Nutzung für das Wohnungsunternehmen kostengünstig und nachhaltig. Wer Standards nutzt, macht Dinge vergleichbar und senkt die Transaktionskosten. Auf der Basis von Standards lassen sich Mindestanforderungen festlegen, die nachprüfbar sind und von allen verstanden werden. Bei der Erfassung der Liegenschaften der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter wurde ein offener und kostenfrei nutzbarer Standard mit Namen „CAFM-Connect 2.0“ eingesetzt. Der Standard wird vom Branchenverband CAFM-Ring zusammen mit Partnern aus der Immobilienwirtschaft, wie dem TÜV SÜD, gepflegt und über das Internet zur Verfügung gestellt. Er dient dem herstellerunabhängigen Austausch von Ausstattungsdaten von Immobilien und enthält unter anderem einen „Katalog der Dinge“. Mit ihm können auf der Grundlage der DIN 276 Daten über Anlagen und Ausstattungen erfasst werden.

Der Charme des Kataloges liegt in der vielseitigen Verwendbarkeit der Daten. Der Katalog enthält weit mehr „Dinge“, als für die Erfassung von Außenflächen erforderlich ist, und ermöglicht so auch die einfache Verortung zum Beispiel von Zu- und Abwasseranlagen, Schneeräumstrecken und technischen Anlagen in den Außenanlagen, ja sogar in den Gebäuden. Diese Daten lassen sich dann auch für diverse Geschäftsprozesse des Immobilienunternehmens nutzen, die über den

reinen Zweck der Grünpflege hinausgehen: Winterdienst, Baumkontrolle, Spielplatzkontrolle, Instandhaltung, Verkehrssicherung, Vermarktung.

Unter Nutzung der Standards und stets aktueller Daten lässt sich das Pflegemanagement mit einfachen Mitteln aufbauen. Dazu werden die Objekte des Katasters mit Leistungskatalogen verbunden, wie sie zum Beispiel im Objektartenkatalog Freianlagen (OK FREI) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) enthalten sind. Dabei ist auch die Definition von klaren Spielregeln mithilfe von Service Level Agreements möglich. Aus dieser Verbindung von Leistungsbeschreibung und Katasterobjekt entstehen schließlich die Aufgaben für die Pflege der Außenanlagen.

Die Dienstleister können anhand des Mengengerüsts und des Leistungskataloges genaue Aussagen über die zu erwartenden Zeitaufwände für die Pflegeleistungen treffen. Das unterstützt den Dienstleister bei der Planung: Die Arbeiten lassen sich konkret terminieren. Durch die Geodaten wird auch die Planung der Touren erleichtert.

Die Technik für ein digitales Grünflächenmanagement ist reif, die Standards liegen vor und sind frei verfügbar. Es ist Zeit, das Laufrad in die Ecke zu stellen. 



GASTBEITRAG >>

von Sven Axt

Geschäftsführer

www.map-topomatik.de

PRAXISBEISPIEL

Das Wohnquartier MeistersingerPark blüht auf



Eine ehrliche Ist-Analyse zeigte auf, dass er es dringend nötig hatte: Rund 19,6 Millionen Euro hat die Allbau AG in den sogenannten MeistersingerPark investiert. Das Wohnquartier ist der Allbau-Bestand im Isinger Feld in Essen Leithe. Mit dem eingesetzten Geld hat Essens kommunales Wohnungsunternehmen – im Rahmen der Umsetzung eines integrierten Quartierskonzeptes – eine umfangreiche Modernisierungsmaßnahme realisiert.

Dazu gehörten erst einmal Maßnahmen, die für die meisten Fachleute aus der Wohnungswirtschaft auch auf der Hand liegen würden: Die betroffenen Häuser aus dem Baujahr 1967 erhielten unter anderem eine neue Dämmung und neue Fenster. Auch alte Nachtspeicheranlagen wurden ausgetauscht. Insgesamt konnte der Primär-

energiebedarf um rund 38 Prozent gesenkt werden. Auch eine neue Elektroinstallation im Keller und ein Austausch von Aufzügen und insgesamt eine Reduzierung der Barrieren stehen auf dem Programm.

Gestaltung der Außenanlagen signalisiert Aufbruch

Ein besonderes Augenmerk legte die Allbau AG auf die Gestaltung der Außenanlagen: „In unserem Unternehmen ist man überzeugt davon“, so Landschaftsarchitekt Wolfgang Telöken, „dass sich die Sicht auf Freiräume gerade für Kinder und Heranwachsende verändert und dass auch unkonventionelle Ideen Erfolg versprechen.“

Was das Unternehmen an umweltschonenden Modernisierungsmaßnahmen in und an den Häusern umsetzt, soll auch anhand der Grünanlagen symbolisch sichtbar werden.

So ziehen sich nun mit Stauden und anderen Gewächsen bepflanzte Hochbeete durch das Quartier. Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski schätzt es besonders, dass die ausgewählten Pflanzen über die Jahreszeiten hinweg eine sichtbare und ästhetische Veränderung erfahren: „So wird es für die Bewohner vor der eigenen Haustür nie langweilig.“

Auch ein Spielplatz ist im MeistersingerPark entstanden – mit regensicheren, jugendgerechten Sitzmöglichkeiten und einem elektronischen Spielgerät, das über Körperbewegungen ein Display steuert. Für Ältere gibt es Erholungsoasen. Wer es sich auch im fortgeschrittenen Alter noch zutraut, kann mit bis zu zwei weiteren Personen eine Erwachsenenschaukel nutzen. Bei schönem Wetter lassen sich auch die fest installierten Liegen nutzen.



Foto: PAPERPIX UG

Vögel und Bienenvölker als Nachbarn

Eine der unkonventionellsten und doch eher ungewöhnlichen Ideen, die die Allbau AG umgesetzt hat – und die doch eigentlich so naheliegen, wenn es ums Grüne geht: Zwei Bienenvölker des Imkers Günter Holberndt sind in den MeistersingerPark gezogen und wohnen nun in der Wohnsiedlung. Wer Interesse hat, kann den Bienen bei der Arbeit zusehen: Glasscheiben, die man in den umfunktionierten Bauwagen eingesetzt hat, welcher ihnen als Heimat dient, machen es möglich.

Auch für Vogelschutz setzt man sich in der Wohnanlage ein: Gemeinsam mit der Biologischen Station Hagen haben die Verantwortlichen bei der Allbau AG ein Konzept für die Nistmöglichkeiten von Vögeln erstellt. Über 100 Nistkästen sind jetzt an den neuen Hausfassaden angebracht, und es können noch mehr werden.

Das neue Erscheinungsbild ist mehr als nur Fassade

Für Miklikowski zählt bei all diesen Maßnahmen, dass sie sinnvoll ineinandergreifen: Das integrierte Quartiersentwicklungskonzept ist für ihn genau der richtige Weg, um nicht nur das Wohnquartier MeistersingerPark, sondern auch das damit verbun-



Foto: PAPERPIX UG

dene Isinger Feld wiederzubeleben. „Ein unattraktives Erscheinungsbild, hohe Nebenkosten, technisch und optisch veraltete Gebäude- und Wohnungszustände gehören in unserem MeistersingerPark der Vergangenheit an. Wettbewerber investieren bereits oder denken darüber nach, in ihren eigenen Wohnungsbestand im Isinger Feld zu investieren!“

AW



Foto: Gelpi – fotolia.com

Neue Stadtgärten Recklinghausen – Beispiel einer nachhaltigen Quartiersentwicklung

GRÜNE WOHNUMFELDGESTALTUNG EINER GROSSEN SIEDLUNG >> Die frühere Siedlung Breuskesbach in Recklinghausen galt in ihrer Entstehungszeit als Musterbeispiel städtebaulicher Planung. Zwischen 1975 und 1980 im Rahmen des „Standortprogramms NRW“ entstanden, sollten die bis zu acht Stockwerke hohen Häuser vor allem Beschäftigten der Zeche General Blumenthal mit ihren Familien preisgünstigen und modernen Wohnraum bieten. Weitläufige Grün- und Freiflächen rundeten das familienfreundliche Gesamtbild ab. Doch die Siedlung kam zusehends in die Jahre.



Fotos: Gabby Wiefel

Längst gibt es die Zeche nicht mehr, und der Siedlungstyp wurde immer stärker als anonym wahrgenommen. Die Fassaden wirkten altmodisch, die Hauseingänge trist, die Treppenhäuser dunkel und die Außenanlagen wie Relikte vergangener Zeiten. Das Image des Quartiers am Breuskesbach war denkbar schlecht. Mit einem Leerstand von fast 30 Prozent gehörte die Siedlung zu den schwierigen Beständen.

Für die VIVAWEST Wohnen GmbH war das Anlass genug, der Siedlung eine neue Perspektive zu bieten. Obwohl die negativen Eindrücke dominierten, sahen die Portfoliomanager des Unternehmens am Standort positive Entwicklungschancen. Er liegt in einer gefragten Gegend südlich der Innenstadt und hat eine gute Infrastruktur. Beachtliche 40 Prozent der Mietverhältnisse bestehen bereits länger als zehn Jahre. Aus-

schlaggebende Gründe, den Standort mit einer Investition von rund 20 Millionen Euro im Schulterschluss mit der Stadt als neue Adresse zu positionieren.

Gemeinsam mit dem leitenden Architekten Andreas Hanke des Dortmunder Büros Stadtbildplanung entwickelte ein internes Projektteam ein Konzept, das den Häusern eine neue Anmutung und den Außenanlagen eine neue Funktionalität verleihen sollte. Ein Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen lag daher auf der Gestaltung der Freiräume und spiegelt sich schließlich auch im neuen Namen des Quartiers wider: „Neue Stadtgärten Recklinghausen“ – ein Name, der ein altes, bis heute zeitgemäßes städtebauliches Leitbild in sich aufnimmt: die Gartenstadt. Und auch der Straßename, ebenso stigmatisiert wie die Siedlung selbst, erfuhr die erforderliche Umbenennung: Aus der Blumenthalallee

wurde mit historischem Rekurs „Auf den Flachsbeckwiesen“.

Dabei sollten auch die einstmals blühenden, weitläufigen Grün- und Freiflächen wieder in neuem Glanz erscheinen. So wurde Landschaftsgärtner Ludwig Scheidtmann mit seinem Marler Unternehmen für die gesamte Außengestaltung auf mehr als 4,5 Hektar beauftragt. In enger Zusammenarbeit mit VIVAWEST und Architekt Hanke war es Scheidtmanns Aufgabe, die geplanten Konzepte umzusetzen, aber auch selbst gärtnerische, kreative Vorschläge miteinzubringen.

„Was aus dieser Siedlung geworden ist, ist beeindruckend. Lebensqualität für Groß und Klein ist jetzt überall wieder sichtbar und spürbar“, so Scheidtmann, der mit bis zu 20 Mitarbeitern das Gelände von Anfang 2014 bis Juni 2016 nach und nach und mit

vielen Ideen, Engagement und Herzblut zu neuem Leben aufblühen ließ. Wie wichtig die Grüngestaltung für das Projekt war und ist, betont auch VIWAWEST-Projektleiter Tilo Butermann: „Die Außenanlagen haben in Siedlungen dieser Art eine besondere Bedeutung. Durch die offene und moderne Gestaltung der Grünflächen haben wir neue Wohlfühlräume für die Mieter geschaffen und das gesamte Erscheinungsbild der Siedlung positiv abgerundet.“

Das ist in Recklinghausen sichtbar und spürbar gelungen: Schon wenn man die Siedlung betritt, werden Mieter und Besucher von großen Tulpenbäumen begrüßt, die als grünes Eingangsportale wirken. Jeder Hauseingang wurde neu gestaltet und mit Moonlights ausgestattet, die am Abend und in der Nacht für eine helle Beleuchtung sorgen und den harmonischen Gesamteindruck untermalen.

Mittelpunkt der neu gestalteten Siedlung ist ein zentraler Platz, der auf der dortigen Tiefgarage entstanden ist, wobei eine großzügige Treppenanlage den Bereich optisch öffnet. Bäume in Kübeln als Hingucker und ein eigens konzipiertes Wasserspiel gestalten hier einen ganz besonderen Aufenthaltscharakter, der gerne von Mietern jeden Alters genutzt wird. Die unterschiedlich farbige Gestaltung der umgebenden Häuserfassaden inspirierte ideenreiche und farbenprächtige Bepflanzungen, die den Fassadenfarben angepasst sind. So auch gelbblauige, robuste und leuchtende Gleditschien vor blau gestrichenen Häusern, die den Gesamteindruck kaum freundlicher und lebendiger hätten machen können.

„Wir haben insgesamt 120 Bäume ausgesucht und gepflanzt“, erzählt Scheidtmann. Dazu gehören neben den roten Säulenbuchen auch rotlaubiger Ahorn, unterschiedliche Rhododendren, mehrstämmige Papierbirken und sogar eine Allee aus Obstbäumen. Für die Pflanzbeete entlang der Wege und Häuser gibt es zudem ein eigenes Mulchmaterial: Dazu wurde die alte Schieferdachdeckung auf besondere Weise verarbeitet, die nun mit ihrer Verwendung an den Standort der Siedlung in der Nähe eines alten Bergwerkes erinnert.

Mit der Neugestaltung der gesamten Wohnanlage, die zudem den Bau von neuen Zuwegungen und eine Feuerwehrezufahrt beinhaltet, sind nun auch neue Mietergärten entstanden. Dazu wurden die Balkon-

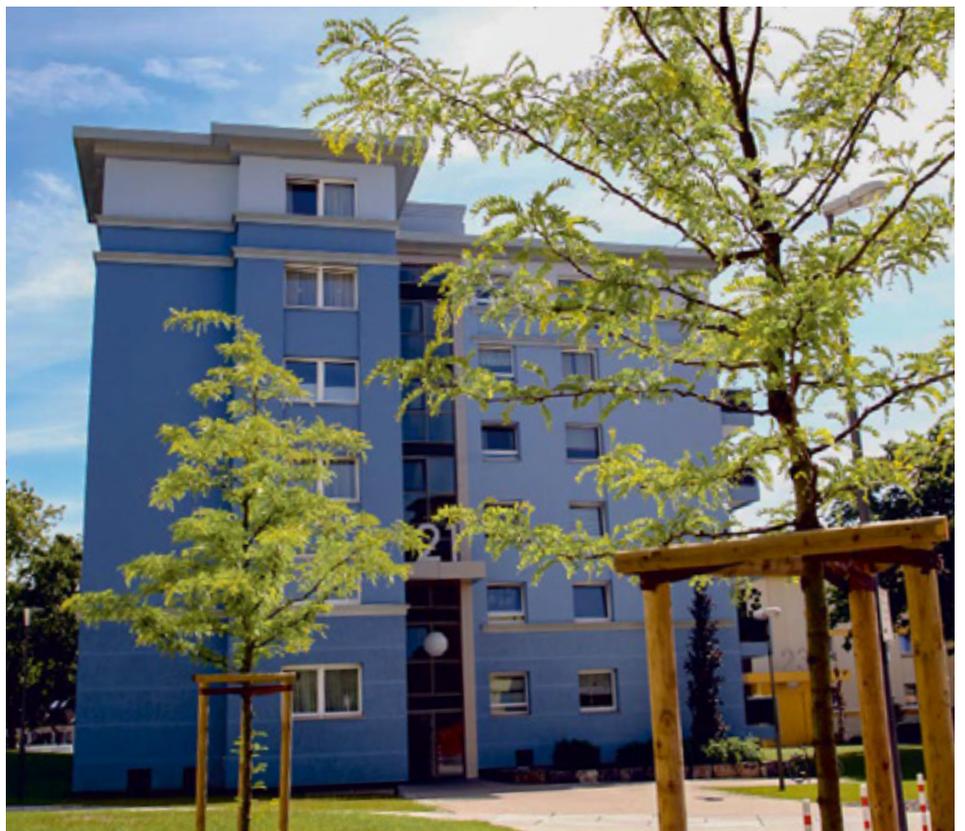
brüstungen in den Erdgeschossen einzelner Hausgruppen geöffnet und mit Treppen versehen. Hierüber erreichen die Bewohner ihre eigenen kleinen Gärten, die von ihnen seit dem ersten Tag liebevoll selbst gepflegt werden. Die Häuser selbst wurden energetisch saniert, Dächer und Fassaden erneuert. Entstanden sind neben Wohnungen für Familien auch seniorengerechte Wohnungen, die das „zu Hause wohnen“ im Alter möglich machen. Alles mit Blick ins grüne Umfeld – zum Beispiel mit säulenförmigen Blutbuchen, die sich als Pflanzthema durch die gesamte Anlage ziehen – vorbei an den Wegen und Plätzen und entlang des eigens angelegten Jogging-Loops, der die Bewohner zu sportlichen Aktivitäten und nachbarschaftlichen Treffen einlädt und gleichzeitig als taktiles Leitelement dient. Kleine, mit sich im Wind wiegenden Gräsern bepflanzte Hügel unterstützen optisch die Leichtigkeit, die in die „Neuen Stadtgärten“ eingezogen ist.

Das gilt auch für die verschiedenen Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche, die als Kombinationsbereiche für Alt und Jung ausgelegt wurden und für jedes Alter den nötigen Raum für Erholung und Spaß bieten. Ein Bouleplatz, verschiedene Spielflächen und Trainingsgeräte für Erwachsene gehören ebenfalls dazu.

In der Nacht ist die Anlage dank eines besonderen Beleuchtungskonzeptes hell, freundlich und sehenswert illuminiert, damit Angsträume bewusst vermieden werden. Spanische und schwedische Firmen haben hierzu die geeigneten, auf das Bepflanzungskonzept abgestimmten Lichtobjekte geliefert. Untertassenförmige Lampen reihen sich wie eine Perlenkette aneinander und leuchten eindrucksvoll den gesamten Jogging-Loop für Sportler und Spaziergänger nach Sonnenuntergang aus.

Viele weitere Maßnahmen in der durchweg barrierefreien Anlage haben den Neustart der Siedlung vollständig gemacht. Die gärtnerische Pflege der „Neuen Stadtgärten“ wird auch in Zukunft das Garten- und Landschaftsunternehmen Scheidtmann übernehmen und dafür sorgen, dass die Siedlung auf Dauer ihrem Namen gerecht wird und von Jahr zu Jahr mehr grünen und blühen wird. Die alten und neuen Bewohner der „Neuen Stadtgärten“ sind begeistert von dem Ergebnis der Großmodernisierung. „Ob ich nie auf die Idee gekommen bin, hier wegzuziehen? Eigentlich nicht! Es passte immer und jetzt ist es supermodern – es ist ja alles modernisiert worden“, resümiert Winfried Franke (69), der seit 1977 in der Siedlung lebt.

Giesebrecht 



VONOVIA SETZT VIELSEITIGES FREIFLÄCHENKONZEPT UM

Grüne Wohnzimmer für Mieter im Eltingviertel

Grün- und Freiflächen haben vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Notwendigkeit, Luftschadstoffe zu reduzieren, in den vergangenen Jahren eine Renaissance erlebt. Ihre Bedeutung liegt aber nicht ausschließlich im ökologischen Bereich. Größe und Gestaltung von Grün- und Freiflächen beeinflussen unmittelbar die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner. Sie sind ein wichtiger Wohlfühlfaktor. Ein lebenswertes Quartier? Ohne durchdachte und auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmte Freiflächen nicht denkbar!

Ein gewisser Aufwand ist allerdings notwendig, um das richtige Ergebnis für das jeweilige Quartier zu erzielen. Deshalb hat das Wohnungsunternehmen Vonovia im Essener Eltingviertel zuerst einen Workshop mit Anwohnern und dann einen Wettbewerb für die Umgestaltung des Innenhofs „Victoriahof“ durchgeführt. Das Eltingviertel wird zurzeit zum InnovationCity-Quartier umgestaltet: Bis 2019 modernisiert Vonovia am Victoria-, Mathias- und Bernehof 64 Gebäude mit insgesamt 413 Wohnungen. Das gesamte angedachte Investitionsvolumen bei erfolgreicher Quartiersentwicklung be-



trägt rund 28 Millionen Euro. Im Victoriahof werden die vorhandenen Nachtspeicherheizungen gegen Fernwärme ausgetauscht, Fenster erneuert sowie die Keller- und die obersten Geschossdecken gedämmt. Außerdem werden überwiegend barrierearme Balkone angebaut und die Treppenhäuser saniert, wobei die Hauseingänge ebenfalls weitestgehend barrierearm gestaltet werden. Um die historischen Fassaden aus den Baujahren 1909 bis 1911 mit Sandsteinsockeln und Erkern zu erhalten, wird auf eine Außenwanddämmung verzichtet. Die Fassaden werden überarbeitet und gestrichen. Im April 2015 hatten Vonovia, die Stadt Essen und die Innovation City Management GmbH eine Vereinbarung zur umfassenden Entwicklung des Eltingviertels geschlossen. Gemeinsam mit den Partnern Emschergenossenschaft, STEAG Fernwärme und RWE wird eine ganzheitliche und nachhaltige Quartiersentwicklung angestrebt.

Aus dem Freiflächen-Wettbewerb für den Victoriahof ging im November 2015 das Büro *scape* Landschaftsarchitekten aus Düsseldorf als Sieger hervor. Ein Preisgericht unter Vorsitz des Landschaftsarchitekten Prof. Thomas Fenner hatte nach intensiver Prüfung und Diskussion einstimmig so entschieden. Zum Preisgericht gehörten zwei Geschäfts-

führer von Vonovia, Vertreter der Stadt Essen sowie des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, eine Vertreterin des Institutes für Stadtteilentwicklung, sozialraumorientierte Arbeit und Beratung der Uni Duisburg-Essen sowie hochqualifizierte externe Landschaftsarchitekten.

„Für uns war besonders wichtig, dass die Wünsche der Bewohner in den Wettbewerbsbeiträgen in hohem Maße berücksichtigt wurden. Die Ergebnisse des Freiflächen-Mieter-Workshops waren ein bedeutendes Fundament für diesen Wettbewerb“, erklärt Norbert Rieger, als Geschäftsführer bei Vonovia auch verantwortlich für den Bereich Wohnumfeld. Dieser Bereich übernimmt federführend die Gestaltung der Freiflächen und steuert das Planungsbüro. Die Arbeiten im Victoriahof sollen im September dieses Jahres beginnen und bis Mai 2017 abgeschlossen sein.

Die Düsseldorfer Landschaftsarchitekten sehen in ihrem Entwurf eine notwendige Ergänzung zum Wohnraum: „Die Freiräume der Hofinnenbereiche prägen als multifunktionale „grüne Wohnzimmer“ die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume und bilden damit ein hohes Identifikations-

potenzial der Bewohner mit ihrer Siedlung. Das Entwurfskonzept steht für transparente, halböffentliche Hofbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität, generationsübergreifenden Angeboten und eine Neuorganisation der Erschließung“, beschreibt Matthias Funk von scape.

Platz zum Spielen und Verweilen

Was genau ist geplant? Das Gestaltungskonzept berücksichtigt die je nach Alter unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner ebenso wie Sicherheitsaspekte und Fragen der Erschließung:

Die Wohngebäude werden auf einen „Grünen Teppich“ aus hohen Gräsern platziert, der eine räumliche Differenzierung zwischen den unmittelbaren Eingangsbereichen, den Balkonen und den Erschließungsflächen schafft. Durch seine Breite integriert er die neuen Balkone und schafft die notwendige Privatheit vor den einzelnen Gebäuden.

An die Eingangsbereiche schließt sich die befahrbare Hauptfläche an. Befahrbar deshalb, weil sie zum einen für die Feuerwehr im Notfall nutzbar sein muss, zum anderen den Bewohnern die Möglichkeit geben soll, in Ausnahmefällen, zum Beispiel bei Möbellieferungen, direkt am Hauseingang zu halten. Für Kinder bietet die befestigte Fläche außerdem Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung: Radfahren, Inlineskaten – kein Problem. Ansonsten soll der Bereich Fußgängern vorbehalten sein.

Die zentralen Hofflächen werden als weitläufige Raseninseln gestaltet. Neben den befestigten und grünen Bewegungsflächen gibt es zwei Sand-Spielinseln für kleinere Kinder, eine Erlebnis-Spielinsel mit Klettermöglichkeiten für ältere Kinder und eine Insel mit Angeboten für Jugendliche. Um die Gemeinschaft der Bewohner zu stärken und nachbarschaftliches Beisammensein zu ermöglichen, werden Aufenthaltsplätze angeboten und eine Lounge geschaffen. „Das Angebot soll sich bewusst an Bewohner jedes Alters wenden. Das stärkt die Nachbarschaft und erhöht die Identifikation mit dem Quartier“, ist sich Rieger sicher. Ein netzartiges Wegesystem sorgt für feinmaschige Verknüpfungen im Inneren der Höfe und führt

die Bewohner zu den unterschiedlichen Nutzungsbereichen.

Ansprechende, leicht zu pflegende Bepflanzung

Der Baumbestand wird tendenziell reduziert. Einzelne Bäume, die zu nahe an den Fassaden stehen, der Feuerwehr im Weg sein könnten oder nicht gesund genug sind, werden entfernt. An einigen Stellen werden als raumbildende Gestaltungsmaßnahme aber auch neue Bäume gepflanzt. Robuste Kleingehölze grenzen die unterschiedlichen Nutzungsbereiche räumlich voneinander ab und schaffen so die einzelnen grünen Wohnzimmer.

Der angesprochene „Grüne Teppich“ umfasst eine Schotterfläche, die mit pflegeleichten Gräsern bepflanzt wird. Die Randbereiche der grünen Inseln, die im Notfall von der Feuerwehr befahren werden müssen, werden mit Rasenplatten belegt. Diese Betonsteinplatten haben parallele Fugen, die begrünt werden.

„Verkehrsberuhigter“ Innenhof: Vorfahrt für Fahrräder

Grundsätzlich gilt: Die Hofflächen sind autofrei, für Fahrräder werden komfortable Abstellmöglichkeiten geschaffen. Die notwendigen Auto-Parkplätze werden in den äußeren Randbereichen des Grundstückes sowie in den Einfahrtbereichen der Höfe angeordnet. Seitlich der Hauseingangsbereiche werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

mittels Rasenplatten in den „Grünen Teppich“ integriert. Auch der Müll wird in Zukunft vor und nicht in den Höfen abgeholt: Die Müllstandorte werden neu organisiert und in die Hofeingangsbereiche verlegt.

Mehr Licht für mehr Sicherheit

Eine ausreichende Beleuchtung der Freiräume schafft eine angenehme und als sicher wahrgenommene Wohnumgebung. Dazu erhält jeder Hauseingang eine Beleuchtung, die auch den unmittelbaren Eingangsbereich ausleuchtet. Die Fläche entlang der Fassaden wird mit schlichten Mastleuchten gleichmäßig und verkehrssicher ausgeleuchtet. Das innere Wegenetz durch die grünen Inseln wird an den Kreuzungspunkten mit niedrigen Pollerleuchten lichttechnisch akzentuiert.

Der Aufwand ist beträchtlich, aber das Freiflächenkonzept für den Victoriahof trägt zu einem lebenswerten Quartier bei, in dem sich seine Bewohner langfristig wohlfühlen. Auch deshalb, weil ihre Wünsche und Anregungen in das Konzept eingeflossen sind.



GASTBEITRAG >>
von Bettina Benner

Pressesprecherin
www.vonovia.de



Nachhaltiges Baummanagement

STRATEGIE IST EIN MUSS >> Wie lassen sich Baumbestände im Wohnumfeld wirtschaftlich und ökologisch am sinnvollsten betreuen? Die Erfahrung zeigt: Am teuersten wird es immer dann, wenn ganz ohne Konzept gearbeitet wird.

Grünanlagen in der Immobilienwirtschaft

Grünanlagen sind fester Bestandteil vieler Immobilien, ob als vorgeschriebene Ausgleichsfläche oder als Wohlfühlfaktor im Wohnumfeld. Und das Augenmerk wird künftig noch stärker auf diesen Bereich fallen. Im Juni 2015 veröffentlichte das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) das Grünbuch Stadtgrün „Grün in der Stadt – für eine lebenswerte Zukunft“. Bis 2017 werden darauf aufbauend konkrete Handlungsstrategien für zukünftige Maßnahmen zur Entwicklung und Qualifizierung grüner Infrastruktur erarbeitet. Die Betreiber und Verwalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien sind dabei von der Politik ebenfalls gefordert.

Doch jeder einzelne Baum auf dem Parkplatz und jeder Strauch auf dem Spielplatz stellt einen Kostenfaktor dar und bedeutet eine rechtliche Verpflichtung. Es gilt, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Verkehrssicherheit bei Bäumen

Der Begriff der Verkehrssicherungspflicht wurde von der Rechtsprechung (§ 823, § 839 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) wie



folgt festgelegt: „Wer einen Verkehr eröffnet oder den öffentlichen Verkehr auf dem seiner Verfügung unterstehenden Grundstück duldet, hat die allgemeine Rechtspflicht, die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz Dritter zu schaffen, das heißt für einen verkehrssicheren Zustand zu sorgen.“ Die Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen bedeutet also, dass der Baumeigentümer oder der auf andere Weise für den Baum Verantwortliche grundsätzlich verpflichtet ist, Schäden

durch den Baum an Personen und Sachen zu verhindern.

Dieser Verantwortung wird der Baumbesitzer nur mit regelmäßigen Kontrollen gerecht. Das Landgericht Essen hat in einem rechtskräftigen Urteil vom November 2012 zum Beispiel der Klage eines Verkehrsteilnehmers stattgegeben, dessen Fahrzeug durch einen herabfallenden Ast beschädigt wurde. Er hatte seinen Wagen vor dem Haus geparkt, wo es von einem von Fäulnis befallenen Ast getroffen wurde. Laut Gericht habe die letzte Sichtkontrolle des Baumes zu lange zurückgelegen, bei ordnungsgemäß durchgeführten Baumkontrollen hätte Anlass zu eingehenden Untersuchungen bestanden.

Im Sinne eines nachhaltigen Baummanagements gilt es, diese Kontrollen zu optimieren, um den Kostenfaktor möglichst gering zu halten. Zudem sollte das Fachwissen der Kontrolleure, die diese Begutachtungen durchführen, auch für die Bestandsentwicklung genutzt werden. Denn nicht nur die Baumkontrollen, vor allem die daraus resultierenden Pflegemaßnahmen sind wirtschaftlich relevant. Die Fachleute können durch sachgerecht ausgewiesene Pflegemaßnahmen die Entwicklung eines Baumes beziehungsweise eines Baumbestandes entscheidend lenken. Das kann

Kontrollintervalle nach FLL (2010)

Folgende Kontrollintervalle der Regelkontrolle sind grundsätzlich ausreichend:

Zustand des Baumes*	Reifephase		Alterungsphase		Jugendphase
	Berechtigte Sicherheitserwartung des Verkehrs				
	geringer**	höher***	geringer**	höher***	
gesund, leicht geschädigt	alle 3 Jahre	alle 2 Jahre	alle 2 Jahre	1 x jährlich	Keine speziellen Kontrollen, sondern Überprüfung im Rahmen der Pflege
stärker geschädigt	1 x jährlich				

* leicht geschädigt: Schäden, die sich voraussichtlich bis zur nächsten Regelkontrolle nicht auf die Verkehrssicherheit auswirken

stärker geschädigt: Schäden, die sich voraussichtlich innerhalb eines Jahres nicht auf die Verkehrssicherheit auswirken

** Bäume an/auf schwächer frequentierten Wegen und weniger besuchten Grünflächen

*** Bäume an/auf stärker frequentierten Straßen, Wegen, Plätzen und belebten Grünanlagen, Spielplätzen, Kindergärten, Schulen, Sportanlagen

Quelle: Richtlinien für Regelkontrollen zur Überprüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen – Baumkontrollrichtlinien, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) 2010

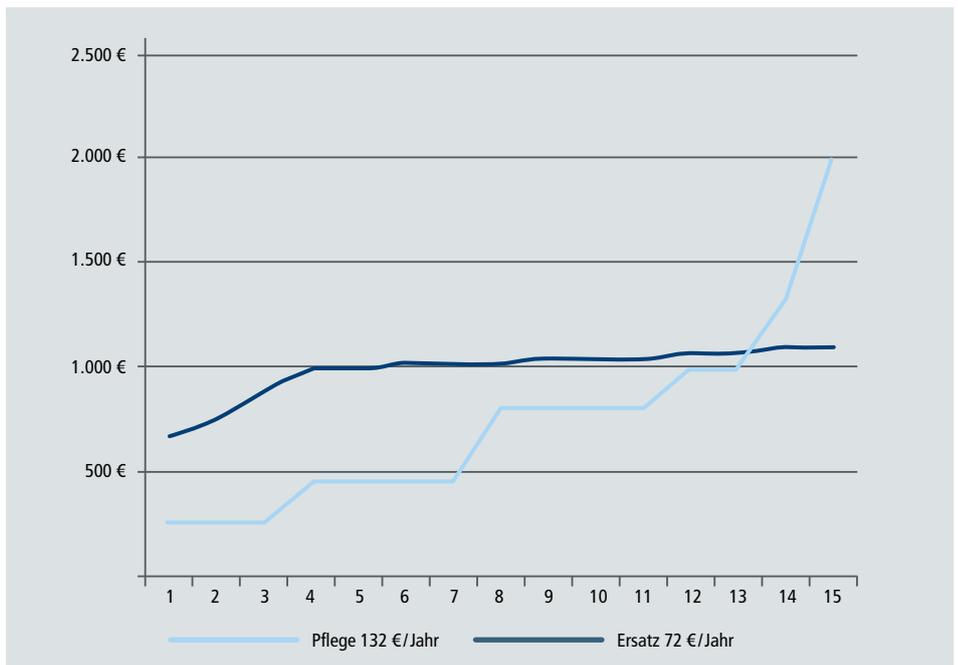
aber nur gelingen, wenn zuvor klar definiert wird, welche Pläne verfolgt werden. Eine historische Schlossanlage beispielsweise hat sicherlich eine andere Zielstellung als eine Wohnbebauung, entsprechend sollten auch die Maßnahmen unterschiedlich ausfallen.

Pflegekonzepte als planerisches Instrument für Grünanlagen

Bei der Planung, Umgestaltung und Pflege von Grünanlagen ist nicht die Investition für die Herstellung, sondern die Mittel für die Unterhaltung der größere Kostenfaktor. Um diesen Faktor möglichst gering zu halten, ist es unabdingbar, sich über die Ziele und Funktionen der Grünanlagen bewusst zu werden. Was bei Baumbeständen in privaten oder öffentlichen Grünflächen noch exotisch anmutet, ist in der Forstwirtschaft schon jahrelang gängige Praxis. Eine Forsteinrichtung beschreibt stichtagsbezogen den Waldzustand, analysiert die Waldentwicklung und plant mittelfristig notwendige Maßnahmen, die dazu dienen, die Ziele des Waldbesitzers umzusetzen. Analog müssen im Facility Management für Grünanlagen und speziell für den Baumbestand ebenfalls die Schritte Inventur, mittelfristige Planung, Controlling der Kostenentwicklung sowie eine Überprüfung der Zielsetzung und gegebenenfalls deren Korrektur erfolgen. Ein Baum in der Reifephase kann beispielsweise eine identitätsstiftende Funktion haben. In dem Fall ist das Ziel seine Erhaltung, Pflegemaßnahmen über einen längeren Zeitraum erwünscht und sinnvoll. An einem anderen Standort hat ein solcher Baum vielleicht nur die Funktion der Begrünung. Hier sind

Jahr	Maßnahme
1	Kroneneinkürzung 15% dyn. Bruchsicherung 4 to
4	Kroneneinkürzung 15% / Prüfung Kronensicherung
8	Kroneneinkürzung 15% / Erneuerung Bruchsicherung / Kronenpflege
12	Fachgutachten
14	Fällung
15	Ersatzpflanzung

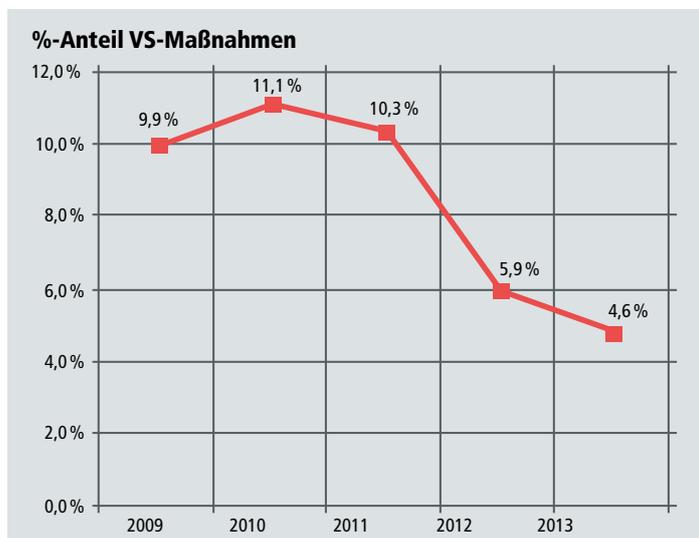
Jahr	Maßnahme
1	Fällung / Stubben fräsen / Ersatzpflanzung
2	wässern 5 x
3	Jungbaumerziehung / wässern
4	wässern 5 x
6	Jungbaumerziehung
9	Jungbaumerziehung
12	Jungbaumerziehung



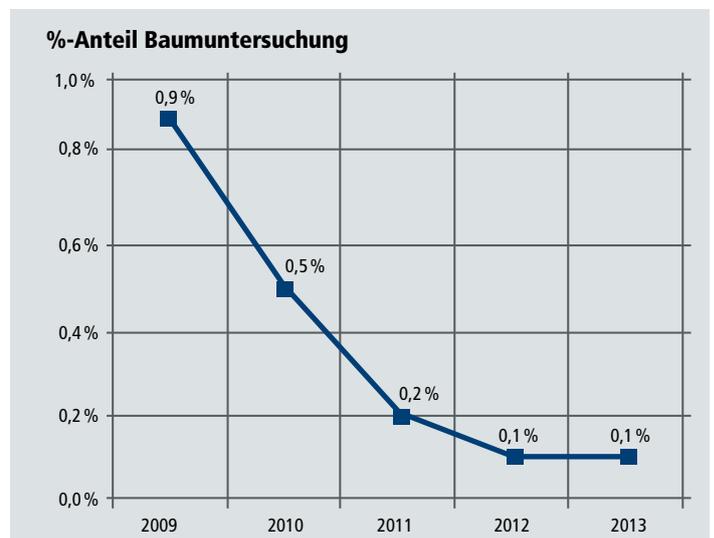
Unterschiedliche Kostenentwicklung für die Baumpflege, je nach gewünschter Zielsetzung

die Fällung und die Nachpflanzung jüngerer Bäume ebenso zielführend und zudem langfristig kostengünstiger.

Beide Wege können richtig sein. Welche Variante die bessere ist, hängt von der langfristig angestrebten Entwicklung des Baum-



Entwicklung der Verkehrssicherungsmaßnahmen an Bäumen nach Einführung eines Managementsystems



Entwicklung der Baumkontrollen bei Einführung eines Managementsystems

Quelle: M. Holtlaender – HVG

>>

bestandes ab. Gibt der Baubesitzer dem Baumkontrolleur aber keine Zielvorgaben mit an die Hand, legt dieser die Pflegemaßnahmen nach seinen Erfahrungswerten fest. Und das muss nicht zwingend den wirtschaftlichen Interessen des Baubesitzers entsprechen. Solche Planungen lassen sich mithilfe geografischer Informationssysteme und digitaler Baumkataster vorausschauend festlegen. In der Praxis werden diese Entscheidungen aber gar nicht bewusst getroffen. Vielmehr wird erst dann gehandelt, wenn sich ein akutes Gefahrenpotenzial durch den Baum abzeichnet. Es kann nicht mehr agiert, sondern nur noch reagiert werden – in den meisten Fällen die kostenintensivste Variante der Baumbewirtschaftung.

Digitale Baumkataster als Instrument zur Kostenkontrolle

Für jede Freifläche, jede Grünfläche und insbesondere für jeden Baumstandort kann unabhängig von der Größe beziehungsweise Anzahl ein Managementkonzept entwickelt werden. Grundlage einer jeden Planung ist die Inventur: Die Erfassung des vorhandenen Baumbestandes ist die Grundlage aller weiteren Planungen. Mit der Ersterfassung werden Art, Umfang und Grundstruktur des Baumkatasters für die nächsten Jahre und Jahrzehnte festgelegt. Sie ermöglicht die dynamische Planung der Baumkontrollen durch Fachpersonal, abhängig vom Zustand des Baumes und dessen Umgebung.

Darauf basiert die Aufstellung eines Pflegeplanes, der die langfristige Entwicklung des Baumbestandes sichert. Die dafür erforderlichen Maßnahmen lassen sich so gestaffelt nach Dringlichkeit kostengünstig organisieren. Denn nur wenn der Pflegebedarf frühzeitig erkannt und umgesetzt wird, lassen sich Folgekosten reduzieren und die Verkehrssicherheit herstellen.

Die Einrichtung eines Baumkatasters ist aller-



Auszug aus einem Baumkataster: Als Grundlage dient ein Luftbild mit Flurstücksgrenzen. Die digitalisierten Objekte sind als grüner Punkt für vorhandene Bäume, als rotes Kreuz für gefällte Bäume dargestellt.

dings nur dann sinnvoll, wenn auch dessen Fortführung gewährleistet werden kann. Dies umfasst sowohl die Umsetzung der empfohlenen Pflegemaßnahmen als auch die regelmäßigen Folgekontrollen des Baumbestandes. Beides sollte in dem Kataster fortgeschrieben werden. Daraus ergibt sich ein weiterer Vorteil: Die Historie der Baumentwicklung kann jederzeit nachvollzogen werden. Alle in der Datenbank einmal erfassten Daten bleiben erhalten und können im Schadensfall als Nachweis dienen. Der Aufwand für die Erstellung eines Baumkatasters scheint im ersten Moment hoch. Auch steigen erfahrungsgemäß die Pflegemaßnahmen nach der ersten systematischen Kontrolle. Aber je länger die Fläche systematisch gepflegt wird, je mehr minimieren sich Kosten für Kontrolle und Pflege.

Vorgehensweise bei der Erstellung

Bei der Einführung stellt der Auftraggeber eine Liste der zu kontrollierenden Standorte mit der jeweiligen Anzahl der Bäume zur Verfügung. Die Einrichtung eines Baumkatasters erfolgt digital mithilfe eines fachspezifischen Datenbanksystems. Dies kann vom Auftraggeber selbst angeschafft und anschließend weiter betreut werden. Viele Fachfirmen der Baumkontrolle halten entsprechende Systeme auch selbst vor, sodass sie die Daten für die Kunden einpflegen und verwalten können. Es folgt eine Ersterfassung der Bäume, wobei der Baumstandort digital festgehalten und weitere Daten wie Baumart, Einstufung der Höhen-, Durchmesser- und

Altersklasse aufgenommen werden. Die Bäume werden dabei nummeriert, zum Beispiel mit witterungsbeständigen Kunststoff-Plaketten. Auf anschließend durchgeführten visuellen Baumkontrollen vom Boden aus nach der FLL-Baumkontrollrichtlinie basiert gegebenenfalls die Festlegung von Pflegemaßnahmen in verschiedenen Dringlichkeitsstufen. Die erfassten Daten werden digital eingepflegt, ausgewertet und für die weitere Planung bereitgestellt.

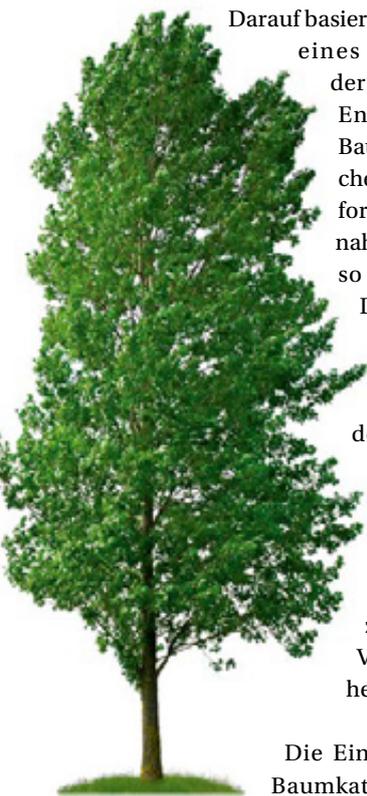
Fazit

In vielen Bereichen des Arbeitslebens hat ein Managementsystem bereits Einzug gehalten, in der Bewirtschaftung von Baumbeständen allerdings meist noch nicht. Management ist hier als ein Zusammenspiel von Planung, Kontrolle und Pflege zu verstehen. Statt nach dem Feuerwehr-System immer nur akute Schäden zu beheben und Gefahren abzuwehren, ist es sowohl ökonomisch als auch ökologisch wesentlich sinnvoller, ein nachhaltiges Baummanagement zu entwickeln. Das gilt insbesondere für die Grünflächenpflege im Facility Management.



GASTBEITRAG >>
von Mark Pomnitz

Forstassessor und FLL-Zertifizierter
Baumkontrolleur
www.eiko-leitsch.de



WOHNUNGSBAUTAG 2016

Instrumente für mehr Wohnungsbau

Der vorstehende Leitsatz des von mehreren Verbänden (GdW, DMB, IG Bau, ZDB, BFW, BDB, DGfM) initiierten Wohnungsbautages 2016, der am 9. Juni in der Landesvertretung Hamburg in Berlin stattfand, wurde durch die erstmalige Vorstellung der InWIS-Studie „Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik“ konkretisiert. Diese setzt sich unter anderem mit der Baukostensenkung, der Schaffung finanzieller Anreize für den Wohnungsbau sowie der Baulandbereitstellung auseinander und verlieh der Veranstaltung einen handfesten Überbau, der in Vorträgen und Experten-Diskursen von Vertretern der Politik und der Verbände mit Leben gefüllt wurde.

Mit großer Spannung wurde die Rede von Barbara Hendricks erwartet. Die Bundesbauministerin stellte das Erfordernis einer Wohnungsbauoffensive und die hierzu erforderlichen steuerlichen Förderinstrumente voran: „Ich glaube nicht, dass der von meiner Partei als Bedingung für die Sonder-AfA geforderte Mietpreisdeckel durchsetzbar ist“, sagte Hendricks. „Daher habe ich meine Fraktion darum gebeten, auf diese Forderung zu verzichten.“ Auf der anderen Seite wolle sie CDU und CSU dazu bewegen, schärfere Deckelungen, bis zu denen gefördert werden soll, zu unterstützen.

Vorweggenommen sei, dass im Laufe des Tages von mehreren Rednern gefordert wurde, auch die nicht von einer steuerlichen Förderung profitierenden Akteure durch Zuschüsse zu mehr Wohnungsbau zu bewegen.



Hendricks sprach sich außerdem für eine engere Zusammenarbeit von Bund und Ländern bei der Wohnungsbauoffensive aus. „Es gibt keinen vernünftigen Grund dafür, in Deutschland 16 Landesbauordnungen zu haben“, sagte sie.

Seit Langem in der Kritik der Wohnungs- und Bauwirtschaft stehen Energiespargesetze wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Hierzu teilte die Bundesbauministerin mit, dass eine Abstimmung der Energieregulierung erfolgen soll. Dabei müsse eine Technologieoffenheit bestehen bleiben. Die Wände lediglich dicker zu machen, helfe nicht weiter.

Positiv hob Hendricks Nordrhein-Westfalen sowie die Freie und Hansestadt Hamburg hervor, da diese die Kompensationsmittel des Bundes zur Wohnraumförderung zweckgebunden und in Kombination mit Landesmitteln verwenden. Bereits im Vor-

feld des Wohnungsbautages hatte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW, darauf hingewiesen, dass der Bund gerade jetzt erheblichen Einfluss darauf nehmen könne, ob die Wohnungsbauoffensive in Deutschlands bevölkerungsreichstem Bundesland weiter erfolgreich sei. „Alles deutet derzeit darauf hin, dass es für den sozialen Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen ein gutes Jahr wird“, so Alexander Rychter.

„Die vom Bund bereitgestellten Mittel für Wohnungsbauförderung werden in Nordrhein-Westfalen gemäß einer landesrechtlichen Selbstbindung auch tatsächlich ausschließlich für Belange des Wohnungsbaus eingesetzt. Dies ist in vielen anderen Bundesländern leider nicht so“, hatte Alexander Rychter erläutert. Zur Aufrechterhaltung des Schwungs sei allerdings wichtig, dass die Landesmittel erhöht und durch zusätzliche Bundesmittel ergänzt würden.

Auch einer Rede von Michael von der Mühlen, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, sahen die Teilnehmer des Wohnungsbautages entgegen. Dieser bestätigte noch einmal, dass ein zweckentsprechender Einsatz der Kompensationsmittel des Bundes in Nordrhein-Westfalen gewährleistet sei. Als Ziel für den sozialen Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen würden, so von der Mühlen, jährlich 10.000 Wohneinheiten angepeilt. Um dies zu erreichen, seien unter anderem eine stark differenzierte Wohnraumförderung sowie mehr Fachpersonal in den Städten und Kommunen für Planung und Baugenehmigungen erforderlich.



GdW-Präsident Axel Gedaschko



Bundesbauministerin Barbara Hendricks

PREIS SOZIALE STADT VERLIEHEN

Großes Engagement für Integration und Chancengleichheit



In Berlin wurde am 23. Juni 2016 zum neunten Mal der Preis Soziale Stadt verliehen. In sechs Kategorien wurden herausragende Beispiele sozialen Engagements geehrt, davon drei aus Nordrhein-Westfalen. Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert allen Siegern herzlich und freut sich insbesondere für die drei ausgezeichneten Projekte aus NRW: „Mit ihren herausragenden Projekten haben VdW-Mitgliedsunternehmen gezeigt, dass sie sich den sozialen Herausforderungen unserer Gesellschaft stellen“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

Insgesamt hatten es 18 Projekte auf die Nominierungsliste geschafft. Zu den Preisträgern gehören nun die Projekte „Flüchtlinge als Bereicherung der Nachbarschaft“ in Mülheim an der Ruhr, „Public. Private. Partnership“ der Wohnungsbaugesellschaft VIVAWEST sowie die „Dortmunder Kinderstuben“.

„Soziale Disparitäten in unseren Städten drohen zuzunehmen, auch die Kluft zwischen gefragten Metropolregionen und schrumpfenden Gemeinden im Umland weitet sich“, so Rychter, der für die Wohnungswirtschaft im Westen spricht. „Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften steuern gegen, engagieren sich für Integration und Chancengleichheit. Daher gratuliere ich allen drei Preisträgern besonders herzlich.“ Bei der Erneuerung der Zehensiedlung Hervest war es der Wohnungsbaugesellschaft VIVAWEST Wohnen wichtig, die bauliche Sanierung mit der Stärkung der Nachbarschaft zu verbinden. Um vorhandene soziale Initiativen zu sichern und auszubauen, hat das Unternehmen gemeinsam mit der Stadt, dem Bergbauverein



und der evangelischen Kirche ein tragfähig finanziertes Verstärkungskonzept erarbeitet. Ein Kultur- und Begegnungszentrum wurde dadurch nachhaltig gesichert, was angesichts des hohen Anteils von Bewohnern mit Migrationshintergrund besonders wichtig ist. Aus regelmäßigen Ideenkonferenzen mit der Bewohnerschaft entstehen Projekte, deren Breite beeindruckt – von Kinderferienprogrammen bis zum interkulturellen Siedlungsgarten.

In Mülheim arbeiten das kommunale Wohnungsunternehmen SWB Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft, die Stadt und bürgerschaftliche Initiativen Hand in Hand bei der Unterbringung und Integration von Asylsuchenden. Gleichzeitig wird das Gespräch mit den Nachbarn gesucht. Dazu beschäftigt das Wohnungsunternehmen Integrationslotsen als Mittler zwischen den Asylsuchenden und den Bewohnern. In der Dortmunder Nordstadt leben viele Familien mit Migrationshintergrund. Die ersten Dortmunder Kinderstuben

blicken mittlerweile auf eine siebenjährige Erfahrung zurück. Sie befinden sich in extra hergerichteten Wohnungen, Büros oder Ladenlokalen. Um die Kinder kümmern sich Tagesmütter. Die Eltern werden persönlich beraten und bei der Suche nach einem Kita-Platz unterstützt.

Weitere nominierte nordrhein-westfälische Projekte waren „Dortmund wohnt bunt“, eine Gemeinschaftsinitiative von DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, LEG Immobilien AG, Spar- und Bauverein Dortmund eG und VIVAWEST Wohnen GmbH sowie das neue Dorfzentrum der DORV-Zentrum Boishheim gGmbH am Stadtrand von Viersen. AW

- Ausführliche Informationen zu allen Preisträgern und zum Preis Soziale Stadt finden Interessierte unter <http://web.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/3227-preis-soziale-stadt-2016-in-berlin-vergeben-ueberragendes-soziales-engagement-in-den-stadtquartieren>



Fotos: DESWOS

JAHRESBILANZ DES GDW

Wohnungswirtschaft in Deutschland warnt vor Überregulierung

Anlässlich der Jahrespressekonferenz des GdW sagte dessen Präsident Axel Gedaschko am 4. Juli 2016: „Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen haben ihre Investitionen in den Neubau und den Wohnungsbestand enorm gesteigert. Dennoch zeigen die bundesweiten Baufertigstellungszahlen: Das reicht bei Weitem nicht aus.“

Der Bau bezahlbarer Mietwohnungen in den Ballungsräumen müsse im Fokus der wohnungspolitischen Strategie stehen. Die großen Hemmschuhe für mehr Wohnungsbau seien fehlendes oder zu teures Bauland, extrem hohe Baustandards, Steuern und Auflagen sowie das negative Neubauklima. „Nur wenn Bund, Länder und Kommunen hier an einem Strang ziehen, kann es beim bezahlbaren Neubau aufwärtsgehen“, so der GdW-Präsident.

Der letzte Wahlkampf habe gezeigt, dass irrationale Schnellschüsse wie die Mietpreisbremse nichts nützen. Daher seien auch die Diskussionen um ein zweites Mietrechtspaket oder die Bundesratsinitiative aus Berlin zur Verschärfung der Mietpreisbremse völlig kontraproduktiv. Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert, über neun Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen. Die GdW-

Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Milliarden Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.

Doch auch die Baukosten nehmen weiter zu: Konnte man ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus im Jahr 2000 für 1.739 Euro pro Quadratmeter (ohne Grundstückskosten) erstellen, ist dies heute in den Top-Standorten nur noch für 3.190 Euro pro Quadratmeter möglich. Das bedeutet: Für den gleichen Geldbetrag gab es im Jahr 2000 preisbereinigt zehn Einheiten Wohnen – 2016 dagegen nur noch 7,8.

Der GdW rät zu einer auf den folgenden Punkten basierenden Strategie:

1. Kommunen sollten städtische Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben.
2. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen in einem angemessenen Zeitraum abgeschlossen werden.
3. Bund, Länder und Kommunen sollten weitere Steuerbelastungen vermeiden.
4. Grunderwerbsteuer in Wachstumsregionen absenken.
5. Steuerliche Normalabschreibung (AfA) von zwei auf drei Prozent erhöhen.
6. Der Bund sollte eine Sonderabschreibung für den sozialen Wohnungsbau zulassen und dazu den früheren Paragraphen 7k des Einkommensteuergesetzes wieder einführen. Darüber hinaus sollte es eine

gleichwertige Investitionszulage für alle Unternehmen geben, die die Sonder-AfA nicht nutzen können.

7. Die soziale Wohnraumförderung muss angesichts des notwendigen Neustarts beim sozialen Wohnungsbau ab 2017 und über 2019 hinaus auf insgesamt drei Milliarden Euro aufgestockt werden. Auch muss sie Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern bleiben.
8. Energetische Anforderungen nicht durch einzelne Landesgesetze weiter verschärfen.
9. Den drastischen Anstieg der Mietnebenkosten – Energie, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Grundsteuer – begrenzen.
10. Die erfolgversprechenden Ergebnisse der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung schleunigst umsetzen.
11. „Neubauklima“ in der Bevölkerung fördern.
12. Den altersgerechten Umbau angemessen fördern.
13. Schub für die energetische Gebäudesanierung.
14. Modernisierungsmaßnahmen nicht durch Einführung von extrem investitionsschädlichen Regelungen im Zuge des zweiten Mietrechtspakets behindern.
15. Städtebau- und Regionalförderung stärker auf Schrumpfungsräumen konzentrieren, um Schrumpfung und Attraktivitätsverlust in ländlichen Regionen aufzuhalten und Lebensqualität dort langfristig zu sichern.

Burk/AW

ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ

Änderungen sollen Mieterstromprojekte ermöglichen

Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Einigung der Koalitionspartner zu Nachbesserungen am Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Demnach werden künftig Mieterstrommodelle ermöglicht. Mieter könnten dann aus quartier- oder hauseigenen EEG-Anlagen, wie zum Beispiel Photovoltaikanlagen, Strom vom Dach oder Keller beziehen, ohne dass eine EEG-Umlage fällig wird. Die Konditionen zum Strombezug sollen zwischen Vermieter und Mieter frei

verhandelbar sein. Das Parlament soll nun das Bundeswirtschaftsministerium ermächtigen, eine entsprechende Verordnung für Mieterstrom zu erlassen. Es gibt derzeit noch eine weitere Hürde für den Mieterstrom. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich ge-

werbsteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbsteuerpflichtig. „Wohnungsunternehmen, die Strom erzeugen, zahlen für das damit verbundene Geschäft wie jeder andere auch die Gewerbesteuer. Aber warum sollte ihr Vermietungsgeschäft dadurch benachteiligt werden? Das macht keinen Sinn, ist ungerecht und muss daher dringend im Gewerbesteuergesetz korrigiert werden“, forderte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Burk

DEUTSCHE ENTWICKLUNGSHILFE FÜR SOZIALES WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN E. V.

DESWOS lobt erstmals „Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis“ aus

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. lobt im Jahr 2016 erstmals den „Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis“ aus.

Mit dem „Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis“ werden Auszubildende und Studenten der Wohnungswirtschaft gewürdigt, die im Rahmen ihrer Ausbildung oder ehrenamtlich in besonderer Weise entweder für entwick-

lungspolitische, soziale oder gemeinnützige Fragestellungen und Projekte engagiert sind, zum Beispiel für Projekte der DESWOS. Gewürdigt werden auch Aktionen, die die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung von Jugendlichen aufzeigen, zum Beispiel Aktivitäten zum Umweltschutz, zum Wohnumfeld oder zur Gemeinwesenförderung, zum Wohnen von Alt und Jung, zur Flüchtlingsintegration.

Die Ausschreibung richtet sich an Auszubildende und Studierende der Wohnungswirtschaft, an Einzelpersonen, Gruppen oder Initiativen. Die Kandidaten können sich selbst vorschlagen oder von den Vorständen, Vorgesetzten, Mitarbeitern und anderen Azubis der Wohnungsunternehmen sowie von den Lehrkräften der Ausbildungseinrichtungen nominiert werden.

Die Bewerbung erfolgt schriftlich per E-Mail. Informationen über die Teilnahmebedingungen sind unter www.deswos.de erhältlich.

- Das Ende der Bewerbungsfrist ist am **12. August 2016**. Weitere Informationen unter www.deswos.de



HINTERGRUND

Georg Potschka (10. April 1947 – 27. November 2014) war über 30 Jahre für die DESWOS aktiv, 17 Jahre als Vorstandsmitglied und davon zwölf Jahre als ehrenamtlicher Generalsekretär. Er hat die Entwicklung dieser gemeinnützigen Organisation nachhaltig geprägt.

In seiner ehrenamtlichen Tätigkeit hat sich Potschka stets für eine umfassende und weitsichtige Ausbildung von Jugendlichen eingesetzt. Seine Auffassung einer guten und zukunftsfähigen Ausbildung ging deutlich über die Vermittlung der kaufmännischen und gewerblichen Fachkenntnisse in der Wohnungswirtschaft hinaus.



Foto: Deswos

AW

WOHNRAUMKARTE

Zahl der Nutzer in den letzten sechs Monaten stark angestiegen

Für die schnelle und einfache Vermittlung von Flüchtlingswohnungen scheint sich die Wohnraumkarte zur Flüchtlingsunterbringung als Instrument zu bewähren: Seit die Online-Plattform vor einem halben Jahr ins Leben gerufen wurde, sind die Nutzerzahlen erfreulicherweise stark angestiegen.

Immerhin 1.491 Wohnungen sind inzwischen in die Wohnraumkarte eingestellt worden, davon sind derzeit 434 sichtbar – und warten damit also noch auf Kommunen, die sie für die Unterbringung von Flüchtlingen anmieten möchten. 297 Benutzer und 83 verschiedene Städte und Gemeinden haben sich bis dato registriert.

Das Online-Portal wohnraumkarte.de/refugees ist eine Online-Datenbank, die den Kontakt zwischen Städten und Vermietern

beschleunigen soll. Wer Wohnraum anbieten möchte, kann in die neue Datenbank alle Wohnungen einstellen, die für die Nutzung durch Flüchtlinge infrage kommen und die vereinbarten Mindeststandards erfüllen. Städte und Gemeinden können auf diese Informationen zugreifen, die Wohnungen anmieten und Asylbewerber darin unterbringen.

Die Kooperation steht unter der Schirmherrschaft des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und des VdW Rheinland Westfalen.

Für die weitere Entwicklung wünschen sich die Partner, dass das Potenzial von leer stehenden Wohnungen der Privatvermieter stärker genutzt wird. Die Wohnraumkarte/refugees steht nicht nur der Wohnungswirt-

schaft zur Verfügung, sondern auch Privatvermietern. Hier sollten Partnerschaften von Vertretern der privaten Haus- und Wohnungseigentümer ausgebaut werden.

AW/LW



Foto: wohnraumkarte.de



KLIMASCHUTZPLAN 2050

BID kritisiert: Vorschlag läuft geplanter Neukonzeption der EnEV zuwider

„Der Vorschlag des BMUB zum Klimaschutzplan 2050 kommt für den Gebäubereich zur Unzeit“, kritisierte Andreas Ibel, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), den Entwurf des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). In der Vorlage, die derzeit im Kanzleramt abgestimmt wird, werden Maßnahmen zum Erreichen einer weitgehend CO₂-neutralen Gesellschaft im Jahr 2050 skizziert.

Ibel verwies auf die Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft, die von den Bauministern der Länder eingerichtet wurde. Diese arbeitet derzeit an einer strukturellen Neukonzeption der Energieeinsparverordnung, die eine hohe Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten vereinbaren soll. Dazu der BID-Vorsitzende: „Man kann nicht mit den Bundesländern ernsthaft über einen Systemwechsel bei der Energieeinsparverordnung nachdenken und gleichzeitig auf der Grundlage des alten Systems eine Planung bis zum Jahr 2050 vorlegen!“ Ein gemeinsames Handeln der politischen Entscheider in Bund und Ländern, welche



Foto: Coloures-pic – www.fotolia.com

Grundlage für solche langfristige Planung sei, sei nicht zu erkennen.

Ibel betonte, dass sich die BID zu den Klimaschutzzielen der Bundesregierung bekennt. Diese Ziele könnten jedoch nur mit wirtschaftlich sinnvollen und technologieoffenen Maßnahmen erreicht werden. Die Klimaschutz- und Wohnungspolitik der politischen Akteure in Bund und Ländern gleiche jedoch immer mehr einem absurden Som-

mertheater: „Das Umweltministerium gibt Ziele vor, das Bundeswirtschaftsministerium macht unrealistische Wirtschaftlichkeitsberechnungen, das Justizministerium verprellt Investoren mit immer neuen Mietrechtsänderungen und der Bundestag blockiert die Sonderabschreibung. Ob mit oder ohne Klimaschutzplan – so kann die gesamtgesellschaftliche Aufgabe, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht gemeistert werden!“

Hopp

**VERKEHRSEXPERTEN**

Von Beginn an starke Partner

Sicherheit hat Vorfahrt. Kinder sind dort zu Hause, wo sie sich wohl fühlen. Damit sie das sicher tun, sorgen wir für eine gepflegte und sichere Umgebung. Wir unterstützen die Wohnungswirtschaft bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen die regelmäßigen Kontrollen und die Pflege von Spielplätzen, Bäumen, Grün- und Freiflächen. www.die-gruenflaechenmanager.de

HVG
Grünflächenmanagement

WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN E. V.

Studie erschienen

Im Zusammenwirken der Genossenschaftsorgane treten in der Praxis nicht selten Abstimmungskonflikte in der Kompetenzabgrenzung von Vorstand und Aufsichtsrat auf. So stellen sich mitunter die Fragen: Wo hört die alleinige Entscheidungskompetenz des Vorstands auf oder wo beginnt die Kontroll- und Beratungsfunktion des Aufsichtsrats? Wie ist der Informationstransfer zwischen den Organen zu gestalten und welche Entscheidungssachverhalte sind satzungsmäßig in besonderer Weise festzuschreiben? Dem Gesamthema hat sich Prof. Dr. Jürgen Kefßler, renommierter Jurist und Leiter des Genossenschaftslehrstuhls an der EBZ Business School in Bochum, im Auftrag des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ mit der Studie „Kompetenzabgrenzung und Kompetenzkonflikte im Genossenschaftsrecht“ gewidmet. Ziel war es, mögliche Konfliktfelder aufzuzeigen und den Genossenschaftsorganen in der Praxis Hilfestellung und Beratung für eine gesetzeskonforme Kompetenzzuweisung an die Hand zu geben. Mitglieder des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ erhalten zwei Exemplare der Studie kostenlos. Weitere Exemplare können über die Internetseite des Vereins www.wohnen-in-genossenschaften.de zu einem Preis von zehn Euro für Vereinsmitglieder oder 15 Euro für Nicht-Mitglieder bestellt werden. MD



STADTENTWICKLUNG: ANNAHME DES PAKTS VON AMSTERDAM

Bezahlbarer Wohnraum zählt zur städtischen Dimension der EU



Die zuständigen Minister für Regional- und Stadtpolitik mit Vertretern des Parlaments und der EU-Kommission haben am Montag, dem 30. Mai 2016, den lang erwarteten Pakt von Amsterdam unterzeichnet. Dieser hat eine ehrgeizigere europäische urbane Politik zum Ziel: die Städteagenda. Städte und Kommunen sollen früher und besser in EU-Entscheidungen einbezogen werden.

Der Pakt von Amsterdam ist freiwilliger Natur und soll den Austausch zwischen den verschiedenen Entscheidungsebenen vereinfachen. Er stellt fest, dass Städte auf lokaler Ebene einen Großteil der europäischen Gesetzgebung umsetzen. Hierfür sowie für die Bewältigung der großen Herausforderungen wie zum Beispiel dem Klimawandel benötigten sie Unterstützung. In dem Pakt ist niedergelegt, den europäischen Städten mehr Einfluss auf EU-Rechtsvorschriften sowie Zugang zu Fonds und Möglichkeiten des Wissensaustauschs zu geben. In der ersten Phase werden beispielsweise die folgenden Themen behandelt:

- **Die Integration von Migranten und Flüchtlingen:** Rahmen für Aufnahme schaffen, basierend auf Bereitschaft und der Integrationsfähigkeit der lokalen Gemeinschaften
- **Städtische Armut:** Armut verringern und die Integration von Menschen in Armut und von Armut bedrohten in benachteiligten Stadtteilen verbessern
- **Wohnungswesen:** Bezahlbare Wohnungen von guter Qualität schaffen mit

Schwerpunkten auf öffentlich geförderten bezahlbaren Wohnraum, Beihilferecht und allgemeiner Wohnungspolitik

- **Energiewende:** Langfristiger Strukturwandel der Energiesysteme durch erneuerbare Energien und Energieeffizienz mit Schwerpunkt auf Verbesserung der Energieeffizienz (auch in Gebäuden), auf Förderung innovativer Ansätze für Energieversorgung (zum Beispiel durch lokale Systeme) und die lokale Produktion von erneuerbarer Energie
- **Städtische Mobilität:** Nachhaltige und effiziente Mobilität in der Stadt
- **Digitale Wende:** Bessere öffentliche Dienstleistungen für die Bürger und Geschäftsmöglichkeiten schaffen

Der Pakt legt zunächst vier strategische Themenpartnerschaften zu Luftqualität, Wohnungswesen, Integration und Armut fest. Diese Partnerschaften fassen jeweils bis zu fünf europäische Städtereionen, fünf Mitgliedstaaten, EU-Institutionen und andere Interessenträger wie Verbände zusammen. Sie werden an themenbezogenen Vorschlägen zur Verbesserung der geltenden EU-Politik arbeiten. Außerdem wurde vereinbart, dass die Ergebnisse der Zusammenarbeit in diesen Partnerschaften für die Optimierung bestehender EU-Vorschriften und des Zugangs zu Fonds sowie zu Möglichkeiten sowohl der Wissensentwicklung als auch des Wissensaustauschs herangezogen werden. Der GdW ist durch seinen europäischen Dachverband Housing Europe in der strategischen Partnerschaft für Wohnungswesen vertreten.

11. BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE

„Schmelztiegel Stadt – Zuwanderung als Chance“

Dunja Hayali, Tochter irakischer Eltern und TV-Journalistin (ZDF-Morgenmagazin), und Cem Özdemir, Kind der ersten türkischstämmigen Migrantengeneration und Bundesvorsitzender von Bündnis 90/Die Grünen, waren Anfang Juni die prominentesten Redner bei den 11. Bielefelder Stadtentwicklungstagen. Der von der Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW), der Stadt Bielefeld und der Wohnungswirtschaft OWL veranstaltete Kongress stand unter dem Motto „Schmelztiegel Stadt – Zuwanderung als Chance“.

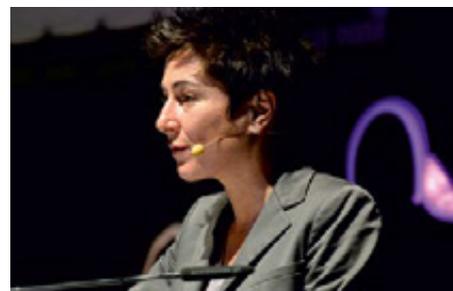
Integration, so machte Özdemir deutlich, verläuft nie ohne Konflikte; ihre Lösung sei vielmehr konstruktiv für das Entstehen einer multikulturellen Gesellschaft. Ebenso wie Hayali hob der Grünen-Politiker die integrative Bedeutung des deutschen Grundgesetzes hervor. „Das Grundgesetz ist mir näher als jedes heilige Buch dieser Welt. Wenn man seinen Text ernst nimmt, kann es eine starke Bindewirkung haben“, sagte er. Vor allem der Artikel 1 „Die Würde des Menschen ist unantastbar“ ist für Hayali nicht verhandelbar: „Wer Grundrechte missbraucht, muss mit aller Härte des Rechtsstaates rechnen.“ Das Erlernen der deutschen Sprache ist nach ih-

Kongress Kooperative Stadtentwicklung



Cem Özdemir

ren Worten für die Integration unerlässlich, während Özdemir forderte: „Zum Ankommen in Deutschland gehört eine gewisse Bereitschaft, sich auf das Neue, Unvertraute einzulassen. Wer Respekt für sich selbst beansprucht, muss auch andere respektieren.“ In Vorträgen und Workshops beleuchtete der zweitägige Kongress die Frage, wie unsere Städte die mit der aktuellen Flüchtlingsthematik verbundenen großen Herausforderungen meistern können. „Integration kann für Städte ein großer Gewinn sein“, betonte NRW-Bauminister Michael Groschek und verwies auf das sauerländische Altena, das eine 150-prozentige Zuweisung von Flüchtlingen wünscht, um das große Leerstandsproblem zu lösen. Das Land fördere den Wohnungsbau mit mehr als einer Milliarde Euro pro Jahr, doch um den hohen Bedarf zu decken, sei auch der Bund gefordert. Dass die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum zu den großen Aufgaben der Politik gehört, unterstrich auch der Hannoveraner Archi-



Dunja Hayali



Alexander Rychter

tekturprofessor Jörg Friedrich. „Wohnen allein ist jedoch nicht die Lösung. Die Flüchtlinge brauchen zudem öffentliche Räume zum Ausleben ihrer Kultur, sie brauchen Arbeit, Schulen und Freizeitangebote in ihrem direkten Umfeld“, sagte er. Friedrich warnte davor, das Problem der Flüchtlingsunterbringung durch Containerdörfer zu lösen: „Sie sind zwar nur als Provisorium gedacht, stehen dann aber in 20 Jahren immer noch da.“

Doblies

DIGITALISIERUNG UND MODERNE KOMMUNIKATIONSPROZESSE

Neues Portal „Digitalisierung“ des GdW und seiner Regionalverbände

Im geschützten Mitgliederbereich des GdW ist ein neues Portal rund um die Themen Digitalisierung und moderne Kommunikationsprozesse eingerichtet. In dem Portal ist eine FAQ-Liste vorzufinden, die handels- und steuerrechtliche, bilanzielle und (miet-)rechtliche Fragen rund um das Thema „Digitalisierung“ erörtert. Additiv sind Beiträge, Präsentationen und weitere Veröffentlichungen zu diesem für die Wohnungswirtschaft wichtigen Themenkreis eingestellt. Das Portal wird durch



Informationen des GdW und seiner Regionalverbände gespeist.

Die Themen Digitalisierung und moderne Kommunikationsprozesse bestimmen zunehmend den Arbeitsalltag von Wohnungsunternehmen. Die Wohnungswirtschaft stellt sich bereits heute den mit der Digitalisierung verbundenen technischen, betriebswirtschaftlichen oder rechtlichen Herausforderungen und beweist hierdurch seine Zukunftsfähigkeit. Dennoch

>>

stellen sich noch vielfältige Fragen. Das Portal dient als Hilfestellung und Informationsaustausch rund um das Thema „Digitalisierung“. Vorzufinden ist das Portal im passwortgeschützten Mitgliederbereich des GdW in der Rubrik Fachgebiete/Digitalisierung (<http://web.gdw.de/der-gdw> → Login → Fachgebiete → Digitalisierung).

Gerade der Bereich „Digitalisierung“ entwickelt sich nahezu täglich weiter. Insofern

wird das Portal durch neue Informationen des GdW und seiner Regionalverbände stetig aktualisiert. Weitere bekannt gewordene Entwicklungen oder Beiträge von Mitgliedsunternehmen können gerne zur Einstellung an den Verband weitergeleitet werden.

Das Portal wurde mit Unterstützung des VdW Rheinland Westfalen im Rahmen der GdW-Arbeitsgruppe Digitalisierung errichtet. Bei darüber hinausgehende Fragen zum

Thema „Digitalisierung“ steht das Team des VdW Rheinland Westfalen zur individuellen Beratung jederzeit gerne zur Verfügung. LW/JG

■ **Ansprechpartner:**
Dr. Daniel Ranker
 (Vorstand, Prüfungsdirektor)
 Tel.: 0211 16998-80
 E-Mail: d.ranker@vdw-rw.de

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN ALS PARTNER DER KOMMUNEN

Forschungsprojekt belegt Wert der Wohnungsgenossenschaften als Partner von Städten und Gemeinden

Städte und Kommunen, in denen Wohnungsgenossenschaften aktiv sind, haben einen echten Standortvorteil – so könnte man die Ergebnisse der Studie „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“ zusammenfassen, die am 23. Juni 2016 in Berlin präsentiert wurden. Denn die genossenschaftlichen Wohnungsanbieter engagieren sich langfristig in Wohn- und Stadtquartieren, machen sich für lebenswerte Nachbarschaften stark und sind für Kommunen wertvolle Verbündete für bezahlbares Wohnen und zukunftsfähige Stadtentwicklung.

Im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen hatten das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) sowie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“ angestoßen. Durchgeführt wurde das Projekt von der InWIS Forschung & Beratung GmbH.

Das Forschungsprojekt zeigt Kernpunkte und umsetzbare Handlungsempfehlungen auf, wie Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen in allen relevanten Themenbereichen gestaltet werden können. Dazu gehören generationengerechter und energieeffizienter Wohnungsneubau, die altersgerechte und energetische Modernisierung der Wohnungsbestände, eine Betreuung und Einbindung aller Akteure in den Quartieren



sowie eine ausgeprägte soziale Verantwortung.

Im Mittelpunkt der Studie stand die Analyse von zehn Fallstudien insbesondere in dynamischen und wachsenden Wohnungsteilmärkten. Ziel war, unterschiedliche Kooperationsthemen, -formen und -verbindlichkeiten zu untersuchen und nachahmenswerte Ansätze und Strategien zu identifizieren. Hierbei wurde insbesondere der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften in Bezug auf ein bezahlbares Wohnen und Bauen berücksichtigt. Insgesamt soll mithilfe der Studie aufgezeigt werden, welche Potenziale in der Kooperation von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen liegen und worin es weiteren Unterstützungsbedarf gibt, um diese Kooperationspotenziale vollständig entfalten zu können. Die innerhalb der Fallbeispiele gewählten Handlungsansätze und Strategien der Wohnungsgenossenschaften und Kommunen werden

vor dem Hintergrund der Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen bewertet und hieran anknüpfende Handlungsempfehlungen formuliert, die sich an die Länder, die Kommunen und die Wohnungsgenossenschaften richten. Auch drei Kooperationsprojekte zwischen Kommunen und Genossenschaften, an denen Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen beteiligt waren, sind in die Studie eingeflossen: „Servicewohnen Bauerstraße“ der Spar- und Bauverein Dortmund eG in Dortmund, das Neubauprojekt „anton & elisabeth“ der GWG Köln-Sülz eG in Köln und das Quartier „Am Beutelweg“ der WOGEBE Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG in Trier. MD

■ **Voraussichtlich Ende August 2016 wird der Bericht in seiner Langfassung erscheinen. Interessierte können ihn über die E-Mail-Adresse forschung.wohnen@bbr.bund.de bestellen.**

GESPRÄCHSRUNDE

Vertreter der Wohnungswirtschaft im Gespräch mit Parlamentarischer Geschäftsführerin

Vertreter des VdW Rheinland Westfalen und des BBU Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. haben sich am 30. Mai 2016 zu einer wohnungspolitischen Gesprächsrunde mit der nordrhein-westfälischen Bundestagsabgeordneten und Ersten Parlamentarischen Geschäftsführerin der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, Britta Haßelmann getroffen.

Gesprächsteilnehmer waren der nordrhein-westfälische Bundestagsabgeordnete MdB (Mitglied des Deutschen Bundestages) Oliver Krischer, stellvertretender Fraktionsvorsitzender und politischer Koordinator des Arbeitskreises Umwelt und Energie sowie Verkehr und Bau der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, MdB Christian Kühn, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, sowie MdA (Mitglied des Abgeord-



Foto: BBU

Überzeugungsarbeit in Berlin

netenhauses) Andreas Otto, wohnungs- und baupolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus. Moderiert wurde die Runde von Staatssekretär a.D. und ehemaligem Abteilungsleiter im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Dr. Uwe Günther. Themenschwerpunkte waren Maßnahmen zur Erhöhung des geförderten Woh-

nungsbaus, die Neuordnung des Energieparrechts (EnEV/EEWärmeG), die Neugründung kommunaler Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, die Integration von Flüchtlingen und Asylbewerbern sowie entsprechende Instrumente zur Wohnsitzauflage und die aktuelle politische Debatte über eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit.

AW

OPEN SPACE

Flüchtlingenzustrom beschäftigt angehende Immobilienprofis

Die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen wird in den kommenden Jahren eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung der Wohnungsunternehmen sein. Die Berufsschüler des EBZ Berufskolleg setzen sich mit dieser Thematik im Rahmen ihrer Open Space Veranstaltung auseinander.

Mit Silvia Jörrißen, Bundestagsabgeordnete, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, ließen es sich zwei Experten nicht neh-

men, den angehenden Immobilienprofis sowohl die politisch-gesellschaftlichen und die wohnungswirtschaftlichen Hintergründe zu erläutern.

Politik und Wohnungswirtschaft verfolgen dabei das gemeinsame Ziel, den Menschen nicht nur ein Zuhause zu geben, sondern sie auch erfolgreich in die Gesellschaft zu integrieren. Derzeit werden täglich dreitausend Asylanträge bearbeitet – viermal so viele Anträge wie im Jahr 2015, erklärte Silvia Jörrißen.

Die Wohnungswirtschaft, so Alexander Rychter, trägt im Zusammenhang des Flüchtlingszustroms eine enorme gesellschaftliche Bedeutung. Damit Integration erfolgreich gelingen kann, gilt es Ghettobildung zu vermeiden und bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Schüler und die Referenten diskutierten zudem über den Wohnungsneubau, die dafür notwendigen Mittel sowie die Anpassung der Wohngeldreform mit der Neuordnung der Mieterstufen bis hin zur Erhöhung der Gelder im Zusammenhang mit dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG).

Bei den Open Space Veranstaltungen des EBZ organisieren die Schulklassen selbstständig eine Veranstaltung mit hochkarätigen Akteuren und erhalten von diesen im Austausch Praxis- und Hintergrundwissen.

Danisch



Foto: EBZ



„Wir brauchen eine Willkommenskultur, auch für Baukräne“

PARLAMENTARISCHER ABEND DES VdW RHEINLAND WESTFALEN >> Um mehr Wohnungsbau zu erreichen, wollen Politik und Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen weiter an einem Strang ziehen – doch die Zielkonflikte zwischen bezahlbaren Baukosten, einem Mehr an Wohnungen für körperlich eingeschränkte Menschen und gesteigerter Energieeffizienz werden nicht über Nacht aufgelöst werden. So gab es auch auf dem jüngsten Parlamentarischen Abend des VdW Rheinland Westfalen reichlich Stoff für Gespräche der Gäste aus Politik und Wohnungswirtschaft.

Ulrich Bimberg, Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen, konnte viele Gäste im historischen Ehrenhof am Düsseldorfer Rheinufer begrüßen, darunter neben NRW-Bauminister Michael Groschek auch zahlreiche Abgeordnete, Gäste aus befreundeten Institutionen und Verbänden sowie viele Vertreter von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. „Genießen Sie die entspannte Atmosphäre und das Beisammensein kooperativer Partner, denn wir leben in unruhigen Zeiten“, so Bimberg. Der Populismus breite sich weltweit aus, keine politische Richtung oder Konstante ist gefeit vor dieser irrationalen Drift. Bimberg schlug den Bogen zum Bündnis für Wohnen in Nordrhein-Westfalen: „Ich glaube, an dieser Stelle sagen zu können, dass wir in dieser Kooperation und Zusammenarbeit auf Erfolge zurückblicken können, die uns zeigen, dass dieser kooperative Politikansatz im Ergebnis der überzeugendere Weg ist.“ Das derzeitige Förderangebot sei insbesondere dank der spürbaren Tilgungszuschüsse hochattraktiv. „Es geht in seinem Umfang deutlich über das hinaus, was andere Bundesländer in ihrer jeweiligen Verantwortung leisten“, so Bimberg.

Der VdW-Verbandspräsident sprach jedoch auch Punkte an, die den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften den Neubau erschweren: die Überlegungen für eine weitere Verschärfung der EnEV auf Bundesebene, der Entwurf für eine Novelle der Landesbauordnung mit dem schwierigen Thema der Rollstuhlgerichtigkeit sowie die aktuellen Überlegungen von Bundesjustizminister Maas für ein zweites Mietrechtspaket und die aktuelle Bundesratsinitiative des Landes Berlin, die qualitativ darüber noch weit hinausgehe.

Groschek ging in seinem folgenden Grußwort auf diese Punkte ein: „Ein ‚Weiter so‘ bei der EnEV darf es nicht geben“, so der NRW-Bauminister. Er werde sich auch weiter dafür einsetzen, dass eine Neukonzeption in Angriff genommen werde, denn: „Energieeffizienz geht schlauer als nur mit mehr Dämmung auf den Hauswänden.“

Zur Novelle der Landesbauordnung sprach Minister Groschek offen über den Stellenwert von Barrierefreiheit und Rollstuhlgerichtigkeit: „Inklusion ist ein wichtiges Thema, sie muss in der Landesbauordnung



entsprechend gewürdigt werden und konnte bei einer Novelle keinesfalls eine Nebenrolle spielen.“ Man sei jedoch bestrebt, die kommenden Regelungen so baukostenneutral und realitätsgerecht wie möglich zu gestalten. „Praxis und Vorschriften müssen bei unserer neuen Landesbauordnung Hand in Hand gehen.“ In diesem Zusammenhang kündigte Groschek auch viele weitere Abstimmungsgespräche mit der Wohnungswirtschaft an, deren Ergebnisse Einfluss auf die schlussendliche Ausgestaltung der Regelungen haben sollen.

Als großen Erfolg nannte der Bauminister die Tatsache, dass in der Novelle keine Stellplatzvorschriften mehr enthalten sein sollen, sondern Kommunen individuell festlegen könnten, wie viel Platz für PKWs der Bauherr bereitstellen müsse. Er verstehe die Befürchtungen der Wohnungsunternehmen, dass gerade Kommunen in schwieriger Finanzlage auch weiterhin die Stellplatzablässe als zusätzliche Einnahmequelle sehen könnten, jedoch: „Wir alle werben nach Kräften in den Städten dafür, dass man diese Problematik dort versteht und dass Wohnungsbau Vorfahrt bekommt.“





Alexander Rychter



Michael Groschek



Ulrich Bimberg

Letzteres fordert auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, der im Anschluss an den Bauminister Nordrhein-Westfalens zu den Anwesenden sprach: „Wir brauchen eine Willkommenskultur auch für Baukräne!“, so Rychter. Obwohl der hohe Neubaubedarf nun allgemein anerkannt sei, gebe es noch zu viele Faktoren, die den Wohnungsbau weiter bremsen. „Dies gilt für kontraproduktive Gesetzesinitiativen – wie etwa die zu einer neuen EnEV nach altem Muster oder die Überlegungen zum geplanten zweiten Mietrechtspaket. Dies gilt aber auch für eine starke Strömung in unserer Gesellschaft, in der zwar alle günstigen Wohnraum wünschen, aber bei Bau- oder Modernisierungsinitiati-

ven im eigenen Umfeld doch Gegner solcher Projekte sind.“ Man könne nun einmal nicht das eine ohne das andere haben, so Rychter: Ohne ein gesellschaftliches Bekenntnis zu Neubau, Nachverdichtung und Aufstockung sei die benötigte Zahl von 400.000 neuen Wohnungen bis 2020 – allein in Nordrhein-Westfalen – nur schwerlich zu erreichen.

„Wir müssen in diesem Zusammenhang auch offen darüber sprechen, dass mit dem jetzt vorliegenden Entwurf der novellierten Landesbauordnung eine weitere Kostensteigerung einhergehen wird“, so der VdW-Verbandsdirektor an Bauminister Groschek gewandt. „Insbesondere die angekündigte

Quotenregelung für rollstuhlgerechte Wohnungen wird dazu beitragen. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften tun bereits viel für Inklusion und Barrierefreiheit. Wir bemängeln jedoch die Einführung einer starren Quote, da die tatsächlichen Bedarfszahlen im Bundesland völlig unklar sind.“

Über diese Punkte wurde in den folgenden Stunden intensiv und anhaltend diskutiert – ein Austausch, an dem die Teilnehmer des Parlamentarischen Abends merklich Freude hatten und der auch künftige Erfolge der Kooperation für mehr Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen befördern kann. *AW*



i JETZT TERMIN VORMERKEN

Der VdW Rheinland Westfalen lädt die Vertreter seiner Mitgliedsunternehmen noch zu einem weiteren Parlamentarischen Abend in 2016 ein: Am 5. September 2016 veranstaltet ihn das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, demografiegerecht, energieeffizient“ des Landes Nordrhein-Westfalen in der Landesvertretung in Berlin. Eine Einladungskarte wird in den kommenden Wochen versandt.



FACHTAGUNG „LOKALE BÜNDNISSE FÜR WOHNEN IN NRW“

Kommunale Pakte für Wohnungsbau machen Schule

Das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, demografiegerecht, energieeffizient“ des Landes Nordrhein-Westfalen engagiert sich weiter für den Erfolg der Wohnungsbauoffensive: Die jüngste Fachtagung des Bündnisses hat sich am 31. Mai 2016 in den Räumlichkeiten der NRW.BANK mit lokalen Zusammenschlüssen für Wohnungsbau – also Bündnissen auf Ebene der Städte und Gemeinden – befasst. Mehr Kommunen sollen dazu ermutigt werden, solche Bündnisse mit den lokalen Akteuren aufzubauen.

Warum diese so wichtig sind, betonte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Mit unserem Bündnis für Wohnen auf Landesebene haben wir zwar viel erreicht, wie etwa die bessere Ausrichtung der Förderkonditionen des Landes auf die Bedürfnisse der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften.“ Die Zahlen geben ihm Recht: Im Jahr 2015 wurden von den nordrhein-westfälischen Bauämtern 55.805 Wohnungen zum Bau freigegeben – also gut 10.000 Wohnungen mehr als in 2014. „Aber gerade in den Städten und Gemeinden fokussieren sich Themen wie die Bezahlbarkeit des Wohnens, Energieeffizienz und Demografiegerechtigkeit“, so Rychter weiter. „Es kommt darauf an, dass dort vor Ort die richtigen Weichenstellungen für Wohnungsbau vorgenommen werden.“

Das Land kann übergeordnet die Bedingungen für Wohnungsbau verbessern. In den Rathäusern und Verwaltungen vor Ort gibt es aber erst die vielen weiteren Stellhebel, durch deren Zuhilfenahme Prozesse be-



Suhrie: „Exzellente Förderkulisse in NRW.“



Podiumsrunde: Finanzprobleme und dünne Personaldecken plagen viele Kommunen.

schleunigt und Baukosten im Zaum gehalten werden können. Dazu gehören:

- Baulandvergabe
- Quotenregelungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Umgang mit der Stellplatzfrage
- Kommunikation gegenüber den Bürgern und Anwohnern
- Behördliche Praxis bei Genehmigungsprozessen

Insbesondere letzterer Punkt ist offenbar für viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften problematisch: Aus verschiedenen Kommunen erfuhr man im Rahmen der Veranstaltung, dass deren Verwaltung als eine Art „Black Box“ fungiere: „Man gibt einen Antrag hinein und kann dann nur warten. Wie weit der Genehmigungsprozess gediehen ist, wann man mit einer Genehmigung rechnen darf oder ob es mit dem Antrag Probleme gibt – das kann man höchstens errahnen“, so ein Geschäftsführer.

Gute Beispiele aus Dortmund, Münster und Herne

Selbstverständlich geht es aber auch anders. So berichteten aus Dortmund Thomas Böhm,

Leiter des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Dortmund, und Klaus Graniki, Geschäftsführer des Dortmunder Wohnungsunternehmens DOGEWO21, über den Umgang mit der neuen Wohnraumnachfrage, insbesondere auch bei der Unterbringung von Flüchtlingen. Dortmund ist – allen Vorurteilen über das Revier zum Trotz – in den vergangenen Jahren kontinuierlich moderat gewachsen, auch schon bevor die wachsenden Flüchtlingszahlen in aller Munde waren. „Der Wohnungsmarkt in Dortmund ist im preiswerten Segment daher ausgelastet“, erläuterte Graniki. Vor dem Problem einfach kapitulieren will er offenbar nicht: „Die Wohnungswirtschaft hat in Krisenzeiten immer Menschen untergebracht. Wir haben die Expertise, soziale Probleme zu vermeiden und die richtige soziale Durchmischung unserer Bestände zu gewährleisten. Wir haben in der Vergangenheit auch schon ganz andere Herausforderungen bewältigt.“ Im Bündnis mit der Stadt gelinge eine professionelle Abstimmung, von der beide Seiten profitieren.

Aus Münster berichteten Dr. Helga Kraft-Klettermann, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt

Münster, und Sandra Wehrmann, Geschäftsführerin der Wohn + Stadtbau GmbH, Münster, über die erfolgreiche Zusammenarbeit im – bereits seit mehr als einem Jahrzehnt tätigen – Arbeitskreis Wohnen. Am Beispiel der Quartiersbebauung an der Schulstraße in Münster zeigten sie auf, wie hilfreich lokale Bündnisse gerade bei der Kommunikation mit Bürgern sein können: „Eine der großen Herausforderungen in Münster ist die Sensibilisierung der Bürger für die Notwendigkeiten einer wachsenden Stadt.“

Aus Herne berichtete Thomas Bruns, Geschäftsführer der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, über das dort gerade erst beschlossene Bündnis mit der Stadt. Bruns stellte transparent die Probleme und Verzögerungen dar, die dazu führten, dass es von der ersten Idee bis zur Unterzeichnung der Bündniserklärung drei Jahre dauerte. Von der engeren Zusammenarbeit mit der Stadt erhoffen sich Bruns und seine Kollegen nun insbesondere „mehr Transparenz bei Planungs- und Vergabeprozessen und mehr Sicherheit bei der Planung von Projekten.“

Gut erforschtes Feld

Erforscht und untersucht werden lokale Bündnisse nun bereits seit Längerem. So liegen reichlich Informationen darüber vor, was ihren Erfolg ausmacht. Mathias Metzmacher, Referatsleiter im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), berichtete über Erkenntnisse aus dem entsprechenden ExWoSt-Projekt, in dessen Rahmen 134 Kommunen befragt wurden. 47 Bündnisse bundesweit haben die Forscher registriert und ausgewertet. „In Nordrhein-Westfalen herrscht eine lange Tradition solcher Zusammenschlüsse und ein gutes Kooperationsklima.“ Gemeinsame Zielformulierungen und abgestimmte Konzepte seien für den Erfolg wichtig. „Auch eine aktive Liegenschaftspolitik seitens der Stadt ist ein Schlüsselbaustein.“ Timo Heyn von empirica bestätigte im Rahmen seines Vortrags: „Die Einbindung der Verwaltungen ist natürlich eine Grundvoraussetzung für den Erfolg.“

Beide Redner unterstrichen damit das, was auch NRW-Bauminister Michael Groschek sagte: „Vieles, das wir im Land auf den Weg bringen, kann in den Kommunen nur dann die volle Wirkung erzielen, wenn dort der Wohnungsbau zur Chefsache wird.“ Bürgermeister und leitende Personen in den Verwaltungen hätten es in der Hand, dem

Neubau bezahlbarer Wohnungen Priorität zu verleihen. An den Bund wiederum richtete Groschek die Forderung, nicht über zusätzliche KfW-Angebote eine Konkurrenzsituation zur so erfolgreichen Förderung durch das Land aufzubauen. „Besser wäre es, wenn man uns weitere 500 Millionen Euro für weitere Tilgungsnachlässe zur Verfügung stellte“, so Nordrhein-Westfalens Bauminister.

Fazit der Veranstaltung: Ja, lokale Bündnisse für Wohnungsbau helfen enorm, schlicht indem sie die Kommunikationswege verkürzen, Verständnis der Politik und der Marktteilnehmer für die gegenseitigen Bedürfnisse verbessern und eine Priorität markieren. Wie Stefan Raetz, Bürgermeister von Rheinbach und Vorsitzender des Forums Baulandmanagement, betonte, lösen viele darüber hinausgehende Maßnahmen jedoch auch Personalaufwand aus, den sich nicht jede Kommune so einfach leisten kann. Das Interesse der Kommunalvertreter in der Veranstaltung war jedenfalls groß, die Gelegenheit zu Fragen an die Referenten wurde kräftig genutzt. Weitere Bündnisse für Wohnen werden in Nordrhein-Westfalens Kommunen künftig sicher abgestoßen werden. *AW*



Michael Groschek: „Bitte keine Konkurrenzsituation durch zusätzliche KfW-Angebote.“

i LEITFADEN VERÖFFENTLICHT

Anlässlich der Fachtagung „Lokale Bündnisse für NRW“ hat das NRW-Bauministerium den Leitfaden „Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln“ veröffentlicht. Er richtet sich an Kommunen, die dieses zentrale Steuerungsinstrument nutzen wollen.



Der Leitfaden steht zum Download bereit unter http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Handlungskonzepte-Wohnen-2016.pdf



Großes Interesse aus vielen Kommunen



Auch auf dieser Bündnis-Veranstaltung: viele Teilnehmer, viel Diskussionsfreude.

DISKUSSIONSFORUM DER SPD-FRAKTION

„Zusammen besser leben“ – Gespräche über die Zukunft der Wohnungspolitik

Im Rahmen eines Forums hat sich die SPD-Fraktion des nordrhein-westfälischen Landtags der Wohnungspolitik gewidmet. Schwerpunkte der Debatte waren die große Bedeutung bezahlbaren Wohnraums für den gesellschaftlichen Zusammenhalt, die steigenden Wohnkosten insbesondere für Gering- und Durchschnittsverdiener und die Vermeidung von Ghettoisierung und Ausgrenzung.

Im Rahmen des Diskussionsforums der Landtagsfraktion in Gelsenkirchen blickte man auch über die eigenen Landesgrenzen hinaus: Referenten und Podiumsgäste waren Olaf Scholz, Erster Bürgermeister und Präsident des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg, Michael Groschek, NRW-Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, Prof. Aladin El-Mafaalani, Professor für Politikwissenschaft an der Fachhochschule Münster, Alexander Rychter, Verbandsdirektor der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, und Yousra El Makrini, Sprecherin des Jugendrats der Stadt Düsseldorf. Sie gaben Impulse für knapp 150 Gäste aus Kommunen, Politik, Verbänden, Wirtschaft und Wissenschaft, was Politik weiter tun muss und kann, um



bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren zu ermöglichen.

Veröffentlicht hat die SPD Nordrhein-Westfalen im Zusammenhang mit der Veranstaltung zudem ein Thesenpapier, in dem sie entscheidende Eckpunkte erfolgreicher Stadt- und Wohnungspolitik definiert. Dazu gehören:

1. Stärkung der Instrumente der Städtebauförderung
2. mehr finanzielle Anstrengungen für die besten Bildungschancen in Kitas und Schulen
3. Förderung für besondere Wohnquartiere
4. Schaffung von Orten der Integration
5. Bereitstellung von Beratungs- und Unterstützungsangeboten für Kommunen



6. Städtebau-Sonderprogramm zur Unterstützung der Kommunen bei der Integration von Flüchtlingen
7. Förderung für bezahlbares Wohnen
8. Anstoß von Bündnissen für den Wohnungsbau
9. neue Evaluation mit Blick auf die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen
10. Nutzung und gegebenenfalls Ausweitung der Mietpreisbremse in Nordrhein-Westfalen
11. Zügige praktische Umsetzung des Maßnahmenpakets der ‚Wohnungsbauoffensive‘ der Bundesregierung

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter nutzte die Einladung zur Podiumsdiskussion im Rahmen der Veranstaltung, um die Zielkonflikte zwischen Demografiegerechtigkeit, Energieeffizienz, kostengünstigen Wohnungen und mehr Neubau im bezahlbaren Segment zu erläutern. Insbesondere sprach er sich gegen weitere mietrechtliche Verschärfungen aus: „Eine flächendeckende Einführung der Mietpreisbremse, in Gemeinden wie etwa Castrop-Rauxel oder Rheine, wäre sicherlich nicht sinnvoll.“

AW

Foto: SPD-Fraktion im Landtag NRW / Mirko Raatz

ERHÖHTES PROGRAMMVOLUMEN

1,1 Milliarden Euro für geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen

Am 28. Juni 2016 hat das Landeskabinett die Pläne des nordrhein-westfälischen Bauministers Michael Groschek gebilligt, das Wohnraumförderungsvolumen für 2016 und 2017 von 800 Millionen Euro auf 1,1 Milliarden Euro zu erhöhen. „Wir haben in NRW den Durchbruch im sozialen Wohnungsbau geschafft“, sagte Groschek.

„Nachdem wir bereits im vergangenen Jahr die Förderbedingungen deutlich verbessert haben, sind wir von Investoren förmlich überrannt worden. Darum ist die Aufstockung um rund 300 Millionen Euro jetzt nötig und richtig. Die Wohnungswirtschaft im Westen begrüßt die Entscheidung des Landeskabinetts, das Volumen der Wohn-

raumförderung in Nordrhein-Westfalen in 2016 und 2017 von 800 Millionen Euro auf 1,1 Milliarden Euro zu erhöhen. „Es wäre richtig und sehr hilfreich, wenn der Bund nun seine komplementären Mittel ebenfalls erhöhen würde“, so Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen.

Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften werden nach jetzigen Berechnungen ihre Neubauinvestitionen in 2016 um voraussichtlich 36 Prozent erhöhen und insgesamt deutlich über zwei Milliarden Euro in Instandhaltung und Neubau investieren.

„Die Landesregierung geht damit einen wichtigen Schritt, denn mehr sozialer Woh-

nungsbau ist dringend notwendig“, so Rychter. „Nun aber müsste der Bund nachziehen und weitere Mittel bereitstellen, da gerade die für die Attraktivität der Förderung so wichtigen Tilgungsnachlässe aus Bundesmitteln gespeist werden.“

Nach Schätzungen des NRW-Bauministeriums und der NRW.BANK müssten bis 2020 insgesamt 400.000 neue Wohnungen in

Nordrhein-Westfalen entstehen, davon der Löwenanteil bevorzugt im preisgünstigen Segment. „Dies kann gelingen, aber es ist eine anspruchsvolle Aufgabe“, so Rychter. „Damit wir erfolgreich sind, wäre es gut, wenn auch der Bund weiter dabei hilft, günstige Bedingungen für mehr Wohnungsbau zu schaffen.“

Molls/AW

ENERGIEWENDE IM GEBÄUDEBEREICH

VdW Rheinland Westfalen beteiligt sich an Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz

Am 7. Juli 2016 haben Kammern, Spitzenverbände, Landesverbände von Gewerkschaften, Umwelt-, Naturschutz-, Verbraucher- und Sozialverbände die Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz aus der Taufe gehoben. Ziel dieses breiten Bündnisses ist, den Klimaschutz in den Bereichen Wohnen und Bauen voranzutreiben und gemeinsam erarbeitete Schwerpunkte und Interessen in den politischen Raum in Nordrhein-Westfalen einzubringen. Die Wohnungswirtschaft im Westen beteiligt sich an dem Bündnis. „Wir glauben, dass es sinnvoll ist, offen und ehrlich mit unseren Partnern auch über Zielkonflikte zu sprechen“, so Alexander Rychter, Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft im Westen. „Gemeinsam mit den anderen Akteuren in der Gebäudeallianz wollen wir Wege suchen, wie die Bezahlbarkeit des Wohnens, die Schaffung demografiegerechter Wohnungen und die Energiewende im Gebäudebereich gelingen können.“

Die durchschnittliche jährliche energetische Sanierungsrate soll laut dem Klimaschutzplan NRW gesteigert werden. Das Ziel ist also definiert, die Technik ist vorhanden, allerdings sind jetzt bereits unterschiedliche Geschwindigkeiten und Wege zur Zielerreichung zu beobachten. Der Prozess bedarf bereits vorhandener, aber auch neuer Lösungsansätze, die teils noch unter Einbezug verschiedener Akteursgruppen erarbeitet werden müssen. Die wichtigsten Stakeholder in diesem Prozess haben sich daher für NRW in der Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz zusammengeschlossen. Als politische Vertretung von gemeinsamen Interessen soll



die Allianz die nordrhein-westfälischen und die nationalen Klimaschutzziele im Bereich Wohnen und Bauen konstruktiv und kritisch begleiten und darüber informieren. Auch wenn der Zusammenschluss eine stetige Austausch- und Diskussionsplattform der verschiedenen Akteure und ihren Interessen sein wird, so konnten sich diese bereits auf zentrale Forderungen einigen, die als Leitplanken für das Ausloten gemeinsamer Standpunkte und Überschneidungen dienen. Demnach braucht die Energiewende zunächst den Fokus auf folgende Maßnahmen:

- Auf eine Wärmedämmung, die ökologisch effizient und verträglich, wirtschaftlich rentabel und baukulturell zuträglich ist,
- auf effizientere Wärme- und Kälteerzeugung, bei der verstärkt erneuerbare Energien zum Einsatz kommen,
- auf den Ausbau NRWs zum Forschungslabor für Gebäude und Quartiere – ohne dabei aber den Blick auf einen sozialverträglichen Umbau zu verlieren.

Die Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz möchte auch aktuell drängende Themen – etwa die Zuwanderung von geflüchteten Menschen und die entstehenden zusätzli-

chen Bedarfe an bezahlbarem Wohnraum – nicht aussparen. Vor diesem Hintergrund möchte die Allianz die Diskussion darüber aufgreifen, bauliche Verfahren und Standards zu überdenken. Es ist den mitwirkenden Verbänden und Kammern wichtig zu betonen, dass es im Kern darum gehen muss, die klimaschutzpolitischen Ziele einzuhalten und zugleich bauliche Verfahren so zu gestalten, dass sie schneller abzuwickeln sind und die Mieter nicht durch die Baukostenentwicklung überfordert. Es geht um eine effektive Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, verbunden mit schnellen Genehmigungsverfahren für die Schaffung von energetisch effizientem und preiswertem Wohnraum. Die Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz ist davon überzeugt, dass eine gesellschaftliche Diskussion darüber notwendig ist. Diese muss auch Fragen aufgreifen und beantworten, wie für die Politik mittel- und langfristige Klimaschutz und soziale Ausgewogenheit und die Notwendigkeit, eine große Zahl von Neubauten zu realisieren, finanzierbar ist. Eine Veranstaltung, die sich dieser Debatte stellt, ist für den Herbst dieses Jahres geplant.

Schön/AW

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN

Wohnungs- und baupolitische Gesprächsrunde mit den Sprechern der im Landtag vertretenen Fraktionen

Unmittelbar nach der Regierungsbildung in Rheinland-Pfalz haben die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen mit ihren beiden Verbänden und gemeinsam mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz die neuen beziehungsweise „alten“ bau- und wohnungspolitischen Sprecher der im Landtag vertretenen Fraktionen zu einer Gesprächsrunde in Mainz am frühen Abend des 30. Juni 2016 eingeladen.

Die Beteiligten wollen damit auch die bisher gepflegte gute Gesprächs- und Austauschkultur mit den baupolitischen Sprechern fortsetzen. Gekommen waren aus der Politik: Thomas Wansch, MdL, Städtebau- und wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion, Andreas Hartenfels, MdL, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und Gerd Schreiner, MdL, CDU-Fraktion. Thomas Roth, MdL, Fraktionsvorsitzender der FDP, musste kurzfristig wegen anderer Terminverpflichtungen seine Teilnahme absagen. Die Wohnungswirtschaft brachte zu diesem Termin neben ihrem ARGE-Vorsitzenden Thomas Will und Verbandsdirektor Alexander Rychter geschäftsführende Vertreter von mehreren Unternehmen aus dem Land mit sowie weitere Verbandsmitarbeiter. Die Architektenkammer war ebenfalls mit ihrem mehrköpfigen Vorstand und ihrer Geschäftsführung vertreten.

Wohnungswirtschaft und Architektenkammer gaben den Abgeordneten zunächst einen Einblick in sie bewegende wohnungs- und planungsrelevante Themen. Es ging



Fotos: Kristina Schäfer, Mainz

Politiker und Vertreter der Wohnungswirtschaft trafen sich am 30. Juni 2016 in Mainz.

dabei um die Aktivitäten des landesweiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, den Ideenwettbewerb „Sozial – Schnell – Gut“, den Bedarf einer interdisziplinären parlamentarischen Arbeit bei den Themen Planen und Bauen sowie über übergeordnete Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau. Die Unternehmensvertreter und Architekten als Praktiker vor Ort brachten konkrete Bauhemmnisse aus ihrer Sicht ein, die einer Lösung bedürfen. Darunter standen unter anderem die Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zum barrierefreien und rollstuhlgerechten Bauen und deren

Handling durch die Genehmigungsbehörden im Fokus.

Einig waren sich alle Teilnehmer in der Zielsetzung, Rheinland-Pfalz als Wohnstandort mit Qualitäten stärken zu wollen und dabei das Thema der Erstellung von und Sicherung des bezahlbaren Wohnraums mit Qualität in den Mittelpunkt zu stellen. Die Abgeordneten zeigten ein pragmatisches Verständnis für die wohnungswirtschaftlichen Anliegen und vereinbarten, den Austausch kontinuierlich fortsetzen zu wollen und dazu weitere Formate wie gemeinsame Bereisungen von Projekten durchführen zu wollen. RS



Früh Impulse setzen: Für Zukunftsfähigkeit im Wohnsektor ist noch zu tun.



Guter Auftakt: Pragmatisches Verständnis der Abgeordneten für die Anliegen der Wohnungswirtschaft.

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN

Drei weitere Regionalveranstaltungen zur Bewerbung der Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz

Nach Mainz und Ludwigshafen hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz drei weitere regionale Standorte in Rheinland-Pfalz aufgesucht: am 22. Juni 2016 Landau in der Pfalz, am 27. Juni 2016 Trier und am 6. Juli 2016 Koblenz.

An allen drei Standorten war es das Ziel der jeweiligen Veranstaltung, Wege aufzuzeigen, wie bezahlbares Bauen und Wohnen zur Schaffung von mehr Wohnraum in diesem Segment gelingen kann. Roswitha Sinz, VdW Rheinland Westfalen, moderierte die jeweils regionaltypisch ausgerichteten Veranstaltungen mit der Teilnahme der jeweiligen Oberbürgermeister der Städte.

Landau in der Pfalz

In Landau in der Pfalz war zu spüren, dass Wohnen zur „Chefsache“ geworden ist. Landau lebt ein lokales Bündnis für bezahlbares Wohnen. Oberbürgermeister Thomas Hirsch und Bürgermeister Maximilian Ingenthron legten in der Veranstaltung anschaulich dar, wie strategisch und unter Nutzung verschiedener Instrumente des (Städte-)Bau- und Planungsrechts, der Bodenpolitik sowie der Kommunikation die kommunalen Kräfte eingesetzt und gebündelt werden, um städtebaulich verträgliche und tragfähige Wohnstandorte zu entwickeln und auszubauen. Juliane Letz vom Stadtbauamt Landau in der Pfalz erläuterte am konkreten Beispiel der Konversion Landau-Süd/Landesgartenschau die Nutzung des Instruments „Konzeptvergabe“ in Landau in der Pfalz. Helmut Arens vom familiengeführten Bauunternehmen Matthias Ruppert demonstrierte die Anwendung der Wohnraumförderung für ein Wohnprojekt in Landau.



Diskussionsrunde in Koblenz.

Trier

Trier war die erste Stadt in Rheinland-Pfalz, die schon vor dem landesweiten Bündnis bereits ein lokales Bündnis für bezahlbares Wohnen geschlossen hat. Die daraus entstehende Vertrauenskultur in der Stadt zum gemeinsamen Thema Bauen und Wohnen war denn auch im Gastbeitrag von Oberbürgermeister Wolfram Leibe zu spüren. Er kennt die Hemmnisse für das Bauen seitens der Wohnungswirtschaft gut. Bei der Möglichkeit, verbilligt Baugrundstücke für den sozialen Wohnungsbau abgeben zu können, sieht er allerdings Bund und Land in der Pflicht. Die Stadt Trier hat übrigens als eine der ersten rheinland-pfälzischen Städte bereits im Februar 2014 beschlossen, bei neuen Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau einen Mindestanteil von 25 Prozent im sozial geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Andreas Jacob (Geschäftsführer FIRU mbH, Kaiserslautern) referierte, auch anhand von Praxisbeispielen aus vier Städten, passend über „Kommunale Wohnbaulandinitiative – Ansatz und Instrumente“. Zu der Rubrik „Praxisbeispiele mit angewandten Förderinstrumenten“ brachten Geschäftsführer Jan H. Eitel von der EGP GmbH Trier sowie Helga Bündenbender von der zak Wohnpakt eG ihre Projektdarstellungen ein.

Koblenz

Die letzte der dann insgesamt fünf Veranstaltungen fand in der Festung Ehrenbreitstein in Koblenz statt. Hier begrüßte Prof. Dr. Joachim Hofmann-Göttig, Oberbürgermeister der Stadt Koblenz, die Teilnehmer und erläuterte die Anstrengungen der Stadt Koblenz, mehr bezahlbaren Wohnraum zu erzielen, da dieser angesichts des Zuzugs in die Stadt



Regionalverantwortliche in Trier mit Oberbürgermeister Wolfram Leibe.

dringend notwendig sei. Praxisbeispiele mit angewandten Förderinstrumenten lieferten Volker M. Bremer, Technischer Leiter Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, und nochmals wie in Trier, Jan H. Eitel, Geschäftsführer der EGP GmbH Trier.

Zu allen fünf Regionalveranstaltungen kamen jeweils zwischen 80 bis 90 Teilnehmer aus verschiedenen Branchen wie der Wohnungswirtschaft, Architektenschaft, Sparkassen und Banken, interessierte Bürger und Einzelbauherren sowie auch Vertreter der lokalen Politik und Landespolitik. Es gab stets interessierte Fragen und Anregungen vor allem zu der Wohnraumförderung des Landes, die in allen Veranstaltungen von Michael Back, Bereichsleiter Wohnraumförderung Markt der ISB Rheinland-Pfalz präsentiert worden ist. Auch Herbert Sommer, stellvertretender Abteilungsleiter Bauen und Wohnen im Finanzministerium, war stets ein gefragter Referent. Sommer übernahm jeweils die Rolle, die Ziele, Aufgaben, Partner und Aktivitäten des landesweiten Bündnisses vorzustellen. Ein roter Faden zog sich durch alle Veranstaltungen: Die ab dem Jahr 2016 insbesondere um die Tilgungszuschüsse verbesserte Wohnraumförderung wird begrüßt. Eine Breitenwirkung kann sie jedoch nur im Zusammenwirken mit weiteren wichtigen Stellschrauben erzielen: Auch Grundstücke und Baukosten müssen bezahlbar sein und gedeckelt werden können, um gedeckelte Mieten erreichen zu können.

„Gutes Wohnen in Stadt und Land“

EIN AUSZUG AUS DEM RHEINLAND-PFÄLZISCHEN KOALITIONSVERTRAG >> Mit Datum 17. Mai 2016 liegt der gebilligte und von den drei Regierungspartnern getragene Koalitionsvertrag „Sozial gerecht – wirtschaftlich stark – ökologisch verantwortlich. Rheinland-Pfalz auf dem Weg ins nächste Jahrzehnt. Rheinland-Pfalz 2016 – 2021“ vor.



Das VerbandsMagazin gibt den Auszug wieder, der sich mit „Gutes Wohnen in Stadt und Land“ beschäftigt und für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft besondere Relevanz hat. Die neue Regierung hat dabei für den geförderten Wohnungsbau eine hohe Messlatte vorgelegt: 20.000 Wohnungen sollen in dieser Legislaturperiode mit einer Förderung versehen sein.

Gutes Wohnen in Stadt und Land

Wohnen ist ein soziales Gut, es ist für die Lebensqualität und die gesellschaftliche Teilhabe aller Menschen von elementarer Bedeutung. Angesichts der tiefgreifenden Veränderungen, die mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel einhergehen, setzen wir einen politischen Schwerpunkt auf bezahlbares und attraktives Wohnen in ganz Rheinland-Pfalz.

Die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage in bestimmten Städten und Regionen geht mit zunehmenden Leerständen in anderen Regionen einher. Die demografische Entwicklung ist darüber hinaus durch eine älter werdende Bevölkerung geprägt. Wir wollen mehr bedarfsgerechten, barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum, attraktive Ortskerne und Quartiere sowie ein lebenswertes

Wohnumfeld mit umfassender Mobilität und moderner Kommunikationsinfrastruktur. Diese Herausforderungen erfordern eine erfolgreiche Kooperation mit allen wichtigen Akteuren, die sich aktuell im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“ zusammengeschlossen haben.

Ländliche Räume sind lebenswert und müssen dies auch bleiben. Neben der Infrastruktur und der Versorgung stellen sich auch beim Bauen und Wohnen besondere Herausforderungen. Wir wollen Programme entwickeln, die das künftige Wohnen in den ländlichen Räumen attraktiv machen und die örtliche Struktur erhalten. Das Programm des Landes „Mehr Mitte bitte“ ist hierfür ein sehr gelungenes Beispiel.

Zusammen wohnen, sich gegenseitig im Alltag helfen, kommunikativ sein, aber auch Rückzugsräume bieten – gemeinschaftliches Wohnen ist für uns eine moderne, mit den Zukunftswünschen der Bevölkerung im Einklang stehende Form des Wohnens.

Wir wollen entsprechende Projekte fördern und unterstützen und dabei auch das generationsübergreifende gemeinschaftliche Wohnen beachten und miteinbeziehen. Wir

führen die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch das Land Rheinland-Pfalz auf hohem Niveau fort. Insgesamt sollen in dieser Legislaturperiode gut 20.000 Wohnungen neu in die soziale Wohnraumförderung aufgenommen werden. Die Förderungen sollen darauf ausgerichtet sein, Wohnraum bezahlbar, barrierefrei und generationengerecht entsprechend den Bedarfen zur Verfügung zu stellen. Wir fördern auch speziell genossenschaftliches Wohnen, weil häufig durch gemeinsame Initiative späterer Bewohner bedeutende zukunftsfähige Projekte entstehen.

Im Jahr 2015 wurden Landesverordnungen zu Mietpreisbremse (in Mainz, Trier, Speyer) und Kappungsgrenze (in Mainz, Trier, Speyer, Landau) erlassen, um bezahlbares Wohnen auch in angespannten Wohnungsmärkten sicherzustellen. Die Verordnungen gehen mit der bundesgesetzlichen Ermächtigung sehr zurückhaltend, unter strengen Auflagen und sehr ortsbezogen um. Wir wollen diese Verordnungen im Jahr 2018 überprüfen und, sofern notwendig, bedarfsgerecht anpassen.

Das Bauen steht unter permanentem Anforderungsdruck, sich an die Strömungen

der Zeit anzupassen – alternde Gesellschaft, Klimawandel, Mobilität. Gleichzeitig soll zeitgemäßes Bauen dem Anspruch der Nachhaltigkeit gerecht werden. Barrierefreies Wohnen und Bauen ist ein Schwerpunkt unserer Arbeit. Erleichterungen im Alltag, Teilhabe – vieles wird erst möglich durch Barrierefreiheit. Hinzu kommt unser Anspruch nach Ästhetik und Architektur. Deswegen verstehen wir es als Aufgabe, die Baukultur im Land weiter zu fördern und die enge Zusammenarbeit mit den Architekten und dem Zentrum für Baukultur zu suchen. Planungs- und Architektenwettbewerbe können hierzu einen Beitrag leisten.

Das Bauforum Rheinland-Pfalz bietet insoweit allen Interessenvertretern die Möglichkeit, sich zu äußern, damit Expertise verzahnt wird und Innovationen, Strategien und Instrumente entstehen, die das Wohnen und Bauen voranbringt.

Wir wollen Bauen schneller und kostengünstiger machen, ohne die Qualität zu beeinträchtigen.

Sollte es zu einer Anpassung landesrechtlicher Bauvorschriften kommen, werden Kostensteigerungen, wo es möglich ist, vermieden. Nachhaltiges Bauen bedeutet auch, dass notwendige Energieeinsparungen dort erzielt werden, wo sie zu möglichst geringen Kosten erreichbar sind. Wir wollen erreichen, dass beim Bauen natürliche Materialien eingesetzt werden. Gerade der Baustoff Holz hat eine hervorragende ökologische Bilanz und eine wichtige ökonomische Bedeutung für den Standort Rheinland-Pfalz. Deswegen wollen wir darauf hinwirken, dass die Industriebaurichtlinie Erleichterungen zugunsten der Holzbauweise beinhalten soll.

Bei eigenen Bauvorhaben des Landes werden wir besonderen Wert darauf legen, dass Bedarf und Nutzungsmöglichkeiten auf Dauer stimmig sind. Wir werden dafür sorgen, dass das Land auch in Zukunft seinem bestehenden Gebäudebedarf durch umfangreiche und nachhaltige Bauinvestitionen gerecht wird. Das Land ist auch hier Vorbild beim Klimaschutz. Das Klimaschutzgesetz gibt insoweit den entsprechenden Rahmen, al-

lerdings darf sich das Ziel der klimaneutralen Landesregierung nicht nur auf die Landesliegenschaften erstrecken, sondern sollte die gesamte Landesverwaltung beachten.

Der Ministerrat wird zu Beginn der Legislaturperiode eine Bauliste beschließen, die die Maßnahmen des Landesbaus für die kommenden Jahre abbildet. Wir werden bei zukünftigen Planungen für Landesneubaumaßnahmen den Passivhaus-Standard anstreben.

Die Mitarbeiter des Landesbetriebs Bau- und Liegenschaftsmanagement sehen sich umfassenden Anforderungen ausgesetzt. Der Landesbau und das Liegenschaftsmanagement müssen dennoch weiter kostengünstiger und effizienter werden. Dieser Aufgabe werden wir uns in dieser Legislaturperiode stellen und das Bau- und Liegenschaftsmanagement des Landes optimieren. Für uns stehen dabei vor allem die Interessen der Nutzer im Mittelpunkt der Arbeit der Bauverwaltung.

RS

WOHNRAUMFÖRDERUNG

Verstärkte Förderung von Mietobjekten und Wohneigentum

Am 9. Juni 2016 stellte der neue Finanzstaatssekretär und Verwaltungsratsvorsitzende der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Dr. Stephan Weinberg, in einer Bilanzpressekonferenz den Jahresabschluss 2015 vor.

„In der andauernden Niedrigzinsphase schaffen Zinssubventionen der Förderbank keine Mehrwerte“, so Weinberg. Der Fokus der Förderbank liege weiterhin auf der Wirtschafts-, Struktur- und Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz.

Die Wohnraumförderung stieg 2015 im Fördervolumen um 31 Prozent an: Mit 1.654 Zusagen erreichte das Gesamtvolumen 87,8 Millionen Euro, im Vorjahr waren es 66,9 Millionen Euro mit 1.183 Zusagen. „Im Jahr 2015 konnten wir über 1.000 Familien zu einem Zuhause verhelfen. Für Eigenheimbesitzer haben wir eine neue Darlehensvariante mit 30-jähriger Zinsfestschreibung entwickelt; da-



Foto: Marcus Hofmann – www.fotolia.com

mit bieten wir den Eigentümern langfristige Sicherheit“, erklärte Ulrich Dexheimer (Sprecher des Vorstands der ISB). Im Mietwohnungsbau konnte die Förderbank die Zahl der geförderten Wohneinheiten von 346 auf rund 450 bei einem Fördervolumen von 20,8 Millionen Euro (im Jahr 2014: 18,2 Millionen Euro) erhöhen. Den Bau und die Modernisierung von Wohnimmobilien wird das Förderinstitut auch weiter stärken und

damit die Landesregierung unterstützen, ihr erklärtes Ziel von 4.200 sozialen geförderten Mietwohnungen in diesem Jahr zu erreichen. „Dazu bietet die ISB seit Anfang des Jahres Darlehen mit Tilgungszuschuss von bis zu 20 Prozent an, um es privaten und gewerblichen Investoren zu erleichtern, neue bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen“, so Staatssekretär Dr. Weinberg.

RS

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN

Erste Arbeitsergebnisse liegen auf dem Tisch

Gut sechs Monate nach Gründung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz kamen die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen am 6. Juli 2016 mit den Bündnispartnern in Mainz zusammen, um gemeinsam eine erste Zwischenbilanz über die Arbeit des Bündnisses zu ziehen. Als neuer Bündnispartner wurde zudem die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e. V. begrüßt.

Bei dem Treffen hob Ministerin Ahnen besonders die Entwicklungen bei der sozialen Wohnraumförderung hervor. „Die aktuellen Zahlen zur sozialen Wohnraumförderung zeigen, dass wir auf die richtigen Förderanreize gesetzt haben und auf einem guten Weg sind. In den ersten sechs Monaten des Jahres 2016 wurden in den Förderprogrammen Anträge für die Förderung von 1.512 Wohneinheiten gestellt; dies ist ein deutliches Plus gegenüber dem ersten Halbjahr der letzten beiden Jahre. Insgesamt wurden bis zum 30. Juni 2016 Mittel in Höhe von 103 Millionen Euro beantragt, was der Hälfte der für 2016 zur Verfügung stehenden Mittel entspricht. Dies ist ein sehr positives Ergebnis, auch mit Blick darauf, dass Bauvorhaben einen gewissen Vorlauf brauchen. Die zunehmende Bekanntheit der Förderprogramme, gerade auch bei privaten Investoren, wird zu einem weiteren Anstieg der Förderzahlen führen. Vor diesem Hintergrund hatten wir zu Jahresbeginn die Förderkonditionen verbessert und bei der Mietwohnungsbauförderung Tilgungszuschüsse eingeführt“, erklärte Mi-

nisterin Ahnen. Die Programme sollen in den nächsten Jahren fortgeführt und die Zahl an sozial geförderten Wohnungen weiter erhöht werden. Am Nachmittag des gleichen Tages fand außerdem die letzte von fünf regionalen Veranstaltungen mit dem Titel „Wege zu einem bezahlbaren Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz – Initiativen und Förderprogramme praxisnah“ zur Vorstellung von Projekten des Bündnisses und zur Bewerbung der neuen Förderprogramme in Koblenz statt.

Einen wichtigen Beitrag dazu, wie schnell, bezahlbar und zugleich qualitativ hochwertig gebaut werden kann, leistet der Ideenwettbewerb „Sozial – Schnell – Gut“. Der Wettbewerb wird vom Bauforum Rheinland-Pfalz ausgelobt und aus Mitteln des Landesprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ gefördert. Ziel des Wettbewerbs ist es, beispielhafte und übertragbare Modelle für einen schnell zu erstellenden, bezahlbaren und auf dem Gedanken des seriellen Bauens basierenden Wohnungsbau zu entwickeln. Die Preisverleihung findet am 18. Juli durch Ministerin Ahnen im Zentrum Baukultur statt. Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum stellt die Verfügbarkeit von Bauland eine zentrale Herausforderung dar. Gerade in den wachsenden Städten und Gemeinden ist Bauland oft knapp und unterliegt einem entsprechenden Preiswettbewerb. Thomas Hirsch, Oberbürgermeister der Stadt Landau, berichtete beispielhaft über das strategische Vorgehen der Stadt Landau, und Thomas Will, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer



INTERNETAUFTRITT FREIGESCHALTET

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland Pfalz ist online. Über die Seite des Finanzministeriums kann man sich direkt über die Arbeit des Bündnisses informieren. Der Internetauftritt bietet nicht nur einen Überblick über die Bündnispartner, sondern informiert auch über die nächsten Veranstaltungen sowie aktuelle Initiativen und Projekte. Außerdem können im Downloadbereich diverse Vorträge heruntergeladen werden. <https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/>

Wohnungsunternehmen, stellte die Inhalte einer innerhalb des Bündnisses erarbeiteten Arbeitshilfe für die kommunale Praxis vor. „Die vorliegenden Ergebnisse des ersten halben Jahres unserer Bündnisarbeit können sich sehen lassen. In Anbetracht der laufenden Initiativen und Projekte bin ich sehr zuversichtlich, dass wir unsere gemeinsam gesteckten Ziele erreichen werden“, resümierte Ministerin Ahnen am Ende des Treffens. Ein Schwerpunkt für die Zukunft liege auf der Förderung von innovativen Bauprojekten. Dazu rief Ministerin Ahnen gemeinsam mit den Bündnispartnern zu „Modellvorhaben für innovativen Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz“ auf. RS

- Ein nächstes Treffen der Bündnispartner soll Anfang 2017 stattfinden.

UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

Neuer Arbeitskreis wird gegründet

Der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen hat die Einrichtung eines neuen VdW-Arbeitskreises beschlossen: Der Arbeitskreis Unterbringung von Flüchtlingen wird künftig soziale, rechtliche, bauliche, betriebswirtschaftliche und steuerliche Aspekte zusammenführen, die Wohnungsunternehmen bei der Unterbringung von Asylsuchenden beachten sollten. Erarbeitet werden sollen von seinen Mitgliedern

und den VdW-VertreterInnen in diesem Zusammenhang Good-Practice-Beispiele und hilfreiche Erfahrungsberichte sowie – nicht zuletzt – Empfehlungen an den vom GdW ins Leben gerufenen Ad-hoc-Arbeitskreis Demografie und Migration auf Bundesebene. Auch die Weiterentwicklung bestehender VdW-Angebote, wie etwa der Online-Plattform Flüchtlingsunterbringung, des Leifadens Flüchtlingsunterbringung oder des jüngst entwickelten Gewerbetiervertrags

soll unterstützt werden. Designerter Vorsitzender des neuen VdW-Arbeitskreises ist Haluk Serhat (VIVAWEST). RS

- Der Verband lädt die Mitgliedsunternehmen herzlich dazu ein, bis September 2016 Mitarbeiter für die Mitgliedschaft im VdW-Arbeitskreis Unterbringung von Flüchtlingen zu nennen. Vorschläge an: n.ibing@vdw-rw.de



VERBÄNDEÜBERGREIFENDE REISE

Gemeinsame Studienfahrt nach Lindau

In diesem Jahr führte die gemeinsame Fachexkursion vom Ausschuss Planung und Technik des VdW Niedersachsen Bremen und vom Arbeitskreis für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen nach Lindau am Bodensee. Das Dreiländereck gilt nach wie vor als Wiege für hochwertige Technologie, Nachhaltigkeit und Baukultur.

Bei der Exkursion lag ein Schwerpunkt auf der weltberühmten Voralberger Architektur. Es wurden vielfältige Projekte besichtigt und zur Diskussion gestellt. Seien es beispielhafte Wohnungsbau- und Gewerbeprojekte, neueste Entwicklungen im Bereich der Holzbetonhybridkonstruktion, die auch für den Bau von Hochhäusern geeignet sind, oder dem Bürogebäude BE2226 in Dornbirn der Architekten Baumschlagler Eberle, welches den radikalen Verzicht einer Gebäudeautomation verfolgt und beispielsweise gänzlich auf eine Heizungsanlage verzichtet. Massiv aus einem 80 Zentimeter starken Verbundmauerwerk errichtet, wird mittels Bauteilaktivierung und steuerbaren Lüftungselementen in der Fensterkonstruktion die Klimatisierung des gesamten Gebäudes geregelt. In einer gemeinsamen Arbeitskreissitzung wurden die aktuellen Themen, wie die geplante Neuausrichtung der Energieeinsparverordnung (EnEV), das seriel-

le Planen und Bauen sowie die verschärften Regelungen zur Barrierefreiheit und Rollstuhl-gerechtigkeit der geplanten Novellierung zur Landesbauordnung NRW aus jeweiliger Länderperspektive diskutiert. So wurde vertiefend auf den Vorschlag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zur generellen Neuausrichtung einer EnEV auf Basis einer CO₂-Reduktion eingegangen. Nicht mehr das Einsparen von Energieverbräuchen durch immer größere, unwirtschaftlichere Wärmedämmung und höchstem haustechnischen Aufwand soll dabei helfen, die Klimaschutzziele umzusetzen, sondern Ziele zur CO₂-Reduktion definiert werden, die mittels einer effizienteren Energieerzeugung in den Quartieren umgesetzt werden können, beispielsweise durch Blockheizkraftwerk-Technologie. Aufgrund der großen bundesweiten Wohnungsneubaubedarfe rückte auch das Thema des seriellen Planens und Bauens in den Fokus. Dazu organisiert derzeit der VdW Niedersachsen Bremen einen mehrstufigen Ideen- und Realisierungswettbewerb in Hannover. Mittels Praxisbeispielen aus Bielefeld und Herford (siehe Technik) wurden bereits umgesetzte Konzepte präsentiert. Unser besonderer Dank gilt Ilka Birnbaum und Jörg Berens vom VdW Niedersachsen Bremen für die hervorragende Organisation und das abwechslungsreiche Programm! FRK

Letzte Sitzung des Verbandsrates vor der Sommerpause

Unter Leitung des Vorsitzenden des Verbandsrates, Ulrich Bimberg, kamen die Mitglieder des Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen am 5. Juli 2016 zu ihrer letzten Sitzung vor der Sommerpause zusammen. Es gab vor allem zahlreiche aktuelle wohnungs- und immobilienpolitische Angelegenheiten zu beraten. Was treibt die Wohnungswirtschaft um? Verbandsdirektor Alexander Rychter machte unter anderem Ausführungen zu den Vorhaben der Novellierung mietrechtlicher Vorschriften durch das Bundesministerium der Justiz, der Weiterentwicklung des Energiesparrechts bei Gebäuden mit Überlegungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dazu, der Ausweitung des Landesförderolumens in Nordrhein-Westfalen

sowie zum Vorhaben der Novellierung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Weitere Informationen zur aktuellen Wohnungspolitik des Landes Rheinland-Pfalz ergänzte Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin im Verband. Sie berichtete über die Aktivitäten des landesweiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, das nunmehr auch das rheinland-pfälzische Land mit vielen Partnern abgeschlossen hat, sowie über die wohnungs- und wohnungspolitische Gesprächsrunde mit den baupolitischen Sprechern des neu gewählten Landesparlamentes am 30. Juni 2016 in Mainz. Es folgten Berichte über die Klausurtagung des GdW-Vorstandes am 13. und 14. Juni 2016, aus dem Prüfungs- und Steuerberatungsbereich sowie über weitere verbandsaktuelle Aktivitäten. RS

ARBEITSKREIS „RECHT“

Gemeinsame Sitzung mit dem VdW südwest

Am 7. Juni 2016 tagte der Arbeitskreis „Recht“ des VdW Rheinland Westfalen in den Räumlichkeiten der GAG Immobilien AG in Köln – und zwar erstmalig gemeinsam mit dem Fachausschuss für Recht des VdW südwest. Durch die gemeinsamen Sitzungen soll ein verbandsübergreifender Erfahrungsaustausch ermöglicht werden, wie die beiden Vorsitzenden Thomas Häbel (Arbeitskreis „Recht“) und Andrea Urban (Fachausschuss Recht) zu Beginn betonten. Auch für die Zukunft ist daher ein gemeinsamer Termin pro Kalenderjahr geplant. Im Rahmen des ersten Tagesordnungspunktes berichtete Sebastian Tackenberg, Rechtsreferent des VdW, über die aktuelle Verbandsarbeit sowie den Fachausschuss für Rechtsfragen und Verträge des GdW, der am 11. April 2016 in Berlin getagt hatte. Unter anderem teilte er mit, dass der VdW sein Hilfsangebot im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung aufgestockt habe. So stehe nun unter anderem auch ein Leitfaden zur Verfügung, der rechtliche, steuerliche und bilanzielle Fragen sowie Förderangebote beleuchte. Dieser könne über die Rubrik „Unterbringung von Flüchtlingen“ auf der Homepage des VdW abgerufen werden (<http://www.vdw-rw.de/themen/unterbringung-von-fluechtlings.html>).

Sebastian Tackenberg bat darum, ihm etwaige Anregungen oder eigens von den Mitgliedsunternehmen entwickelte Hilfsmittel weiterzuleiten. Es wäre dann jeweils zu überlegen, diese – ein Einverständnis des Unternehmens vorausgesetzt – auch den anderen Mitgliedsunternehmen zur Verfügung zu stellen. Weitere Schwerpunkte der Sitzung bildeten das im Entwurf befindliche zweite Mietrechtspaket, die vermietetfreundliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) im Bereich der Nebenkostenabrechnung sowie der Erfahrungsaustausch zum Umgang mit der Schönheitsreparaturenrechtsprechung. ST

GENOSSENSCHAFTSAUSSCHUSS / WACHSENDES INTERESSE AM TREFFPUNKT EHRENAMT

Sitzung des Genossenschaftsausschusses am 29. Juni 2016

Im Verbandsgebäude des VdW Rheinland Westfalen fand am 29. Juni 2016 eine Sitzung des Genossenschaftsausschusses statt. Geleitet wurde die Sitzung von dem Vorsitzenden der Sparte, Ulrich Bimberg.

Nach Erledigung der formellen Tagesordnungspunkte bereitete der Ausschuss die Vollversammlung der Sparte Wohnungsgenossenschaften am 27. September 2016 in Münster vor und beschloss in dem Zusammenhang die Tagesordnung. Im Anschluss erläuterte Mirja Dorny, Genossenschaftsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, zunächst das Portal „tixt“ und

zeigte beispielhaft, wie die Kommunikation über die Plattform erfolgen kann. Der Genossenschaftsausschuss wird in Zukunft das Portal nutzen.

Im Anschluss informierte Dorny über die Genossenschaftsveranstaltungen des Verbandes und wies insbesondere auf den Treffpunkt Ehrenamt hin, zu dem nur noch wenige freie Plätze verfügbar sind. Michael Seibt, Vorstand der Arbeitsgemeinschaft „Typisch Genossenschaften Rheinland Westfalen“, präsentierte dem Ausschuss im Folgenden die neue Kampagne für junge Zielgruppen. Neben Radio- und Kinospot stellte Seibt auch die neuen Plakatmotive vor.

Franz-Bernd Große-Wilde informierte darüber hinaus den Genossenschaftsausschuss über die Aktivitäten des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ ehe er gemeinsam mit Ulrich Bimberg aus den Gremien des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) berichtete.

Abschließend diskutierte Verbandsdirektor Alexander Rychter mit dem Ausschuss die aktuellen immobilienpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen.

MD

THERMOSTAT-CHECK

Kooperation zwischen dem VdW Rheinland Westfalen und der Verbraucherzentrale

Im Rahmen ihrer Kampagne „NRW macht den Thermostat-Check“ präsentiert die Verbraucherzentrale NRW im Herbst 2016 verschiedene Möglichkeiten, mit dem richtigen Thermostat komfortabel und energiesparend zu heizen. Dabei werden sowohl die Funktionsfähigkeit, der Umgang mit vorhandenen Thermostaten als auch der Austausch gegen programmierbare Modelle oder der Einsatz von Smart-Home-Lösungen angesprochen. Eigentümer und Mieter werden informiert und beraten, welche Thermostate individuell für den Einzelnen geeignet sind und worauf bei der Auswahl zwischen den verschiedenen Systemen grundsätzlich geachtet werden sollte. Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt die Aktion im Rahmen einer Kooperation.

Über 60 Beratungsstellen der Verbraucherzentrale NRW führen im Rahmen der Kampagne örtliche Informationsaktionen, Vorträge oder offene Beratungsgespräche durch – gerne in Kooperation mit städtischen Wohnungsgesellschaften. So könnten die Energieberater der Verbraucherzentrale beispielsweise in Wohnquartieren Vorträge anbieten und die Bewohner direkt vor



Foto: Andrey Popov – utuuu.fotolia.com

Ort zur Auswahl des richtigen Thermostats informieren. Eine Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund ist ebenfalls geplant.

Neben den Aktionen vor Ort wird die Kampagne auch medial – sowohl online als auch offline – begleitet.

Die Kampagne führt die Verbraucherzentrale NRW im Rahmen des Projekts Energiewende durch. Dieses wird gefördert durch das NRW-Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz sowie den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung.

Kleiber

SPARTE DER ÖFFENTLICHEN/KOMMUNALEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN (ÖKU)

Kommunale tragen Löwenanteil der Bautätigkeit

Am Tag des Parlamentarischen Abends des Verbands am 29. Juni 2016 tagte die Sparte der öffentlichen/kommunalen Wohnungsunternehmen (ÖKU) in ihrer Vollversammlung in Düsseldorf.

Zunächst gab Verbandsdirektor Alexander Rychter einen umfassenden Bericht über bundes- und landesbezogene Angelegenheiten der Wohnungswirtschaft. Es ging um die Neuordnung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG), um das Eckpunktepapier des Bundesjustizministers für ein zweites Mietrechtspaket, das durch einen Gesetzesantrag des Landes Berlin vom 14. Juni 2016 verschärfte Aktualität bekam, um weitere steuerliche Themen sowie um die erfolgreiche Wohnungsbauoffensive des Landes Nordrhein-Westfalen, die schon zur Jahresmitte 2016 höchste Abrufzahlen der Wohnraumfördermittel vermelden kann. Die anstehende Novelle der Landesbauord-

nung NRW ist hinsichtlich seiner quotierten Anforderungen an barrierefreies und rollstuhlgerechtes Bauen ein weiterhin strittiges Thema.

Die Unterbringung von Zuwanderern und Flüchtlingen scheint in ein ruhigeres Fahrwasser geraten zu sein; die Aufgabe der Integration und Verständigung mit den Nachbarn bleibt hingegen eine große Herausforderung. Alexander Rychter berichtete zum Stichpunkt aktuelle Verbandsaktivitäten, unter anderem über die vielfältigen Aktivitäten des Verbandes in Rheinland-Pfalz, die sich aus der Bildung eines landesweiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Ende des letzten Jahres entwickelt haben.

Roswitha Sinz vom Verband stellte anschließend die Ergebnisse einer Umfrage der Sparte ÖKU über Bauaktivitäten in den Jahren 2016 und 2017 vor. Die von der NRW.BANK für das Jahr 2015 getroffene Aussage, dass die

kommunalen Wohnungsunternehmen am meisten bauen, dürfte sich auch für das Jahr 2016 bestätigen. Im Jahr 2015 entfielen 32 Prozent der bewilligten Mittel auf kommunal verbundene Wohnungsunternehmen. Damit verbuchten die Kommunalen unter den verschiedenen Bauherrengruppen den höchsten Anteil.

Abschließend führten die Mitglieder einen Erfahrungsaustausch zur wohnmäßigen Versorgung von Flüchtlingen, beispielsweise über die Auswirkungen der Mietpreisbremse, durch. Uwe Eichner, Vorsitzender der Sparte ÖKU, lud alle Mitglieder der Sparte zur Jubiläumsfeier „25 Jahre Sparte ÖKU“ am 12. September 2016 in das Clouth-Gelände in Köln ein. Unter anderem wird Bauminister Michael Groschek die kommunalen Wohnungsunternehmen auch als Partner der Wohnungspolitik des Landes würdigen.

RS

ARBEITSGEMEINSCHAFT DUISBURGER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Menschen-Kicker-Turnier schafft Aufmerksamkeit für genossenschaftliche Wohnungsanbieter

Auch beim diesjährigen Menschen-Kicker-Turnier „R(h)ein für Duisburg“ gaben wieder Spannung und Spaß den Ton an. Der Verbund „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ sorgte mit seiner beliebten Veranstaltung am vergangenen Samstag im RheinPark in Hochfeld auf dem Sandstrand neben dem Restaurant „Ziegenpeter“ wieder für gute Laune bei allen Beteiligten.

Acht Duisburger Ballsportvereine aus dem gesamten Stadtgebiet gingen auf Torjagd und alle verließen den RheinPark als Sieger. Denn alle Teams erhielten Trikotgutscheine im Gesamtwert von knapp 7.000 Euro. Allein das Siegerteam, das Studententeam von TuRa 88 Duisburg, kann sich für 1.500 Euro einkleiden lassen. Die Neudorfer, die als „Drittvertretung“ in der Fußball-Kreisliga B zu Hause sind, büffeln



Foto: Arbeitsgemeinschaft Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Spannendes Finale: TuRa 88 Duisburg und VfL Rheinhausen fochten verbissen um die Krone.

nebenan an der Universität Duisburg-Essen oder haben dort ihren Abschluss gemacht.

Entspannung gepaart mit sportlichem Einsatz sorgten an diesem wunderschönen Freizeitort in der Mitte der Stadt für einen kurzweiligen Tag mit insgesamt 109 Toren in 16 Spielen. Winfried Tomczak, Sprecher des

Verbundes „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ fasste die Eindrücke zusammen: „Wir haben gesehen, dass die Freude über diese Veranstaltung von allen geteilt wurde. Glückliche Gesichter waren Trumpf, und so sollte es auch sein. Es war ein wirklich schönes Miteinander.“

AW

EBZ BUSINESS SCHOOL

Genossenschafts- stipendium erneut ausgelobt

Um Genossenschaften bei der Nachwuchsförderung und Personalentwicklung zu unterstützen, vergibt die EBZ Business School – University of Applied Sciences gemeinsam mit dem Verein Wohnen in Genossenschaften zum zweiten Mal ein Stipendium für ein Studium mit dem Schwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“ an der immobilienwirtschaftlichen Hochschule.

„Schon heute müssen junge Potenzialträger auf die Übernahme verantwortungsvoller Aufgaben vorbereitet werden, damit sie diese erfolgreich meistern können“, erklärt Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften. Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ sagt: „Die Komplexität in der Wohnungswirtschaft steigt sprunghaft an. So war die erneute Auslobung des Stipendiums ein konsequenter Schritt, um die Unternehmen bei der Nachwuchsförderung und Personalentwicklung zu unterstützen.“

Das Stipendium wird zum Wintersemester 2016/2017 vergeben. Es umfasst zwei Drittel der Studiengebühren und hat somit einen Wert von bis zu 15.000 Euro in Abhängigkeit von der Organisationsform. Ein Teil dieses Stipendiums wird aus Mitteln des Vereins finanziert. Ein Drittel der Studiengebühren trägt entweder der Arbeitgeber beziehungsweise der Studierende selbst. *Danisch*

- Interessierte können ihre Bewerbungen an Dr. Lieselotte Steveling, Leiterin der Studienorganisation der EBZ Business School, E-Mail: l.steveling@ebz-bs.de richten. Die Bewerbungen können bis zum 31. August 2016 eingereicht werden.

ZEUGNISFEIER DES EBZ-BERUFSKOLLEGS 2016

Ehrung der Jahrgangsbesten Absolventinnen und Absolventen



Denise Gerdes, Sandra Schöppner, Annika Hagemann, Tanja Meissner, Saskia Ungruhe, Lars Müller und VdW-Bildungsreferentin Nadine Ibing (v.l.)

Vor einer vollen EBZ-Mehrzweckhalle und in festlichem Rahmen wurden auch in diesem Jahr wieder die besten Absolventen der Bochum-Prüfung zur/zum Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann ausgezeichnet. Der Förderverein für die Ausbildung im EBZ stellte die Prämien, nämlich einen Scheck in Höhe von 150 Euro für die drei besten sowie 75 Euro für die vier zweitbesten frisch gebackenen Immobilienkaufleute, zur Verfügung. Nadine Ibing, Personalleiterin und Bildungsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, verlieh die Auszeichnungen, stellvertretend für den Vorsitzenden des Fördervereins Alexander Rychter, gemeinsam mit dem stellvertretenden Schulleiter, Christian Haertler. Die ausgezeichneten Absolventen sind Denise Gerdes, HGB-Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH, sowie Vanessa Rönsch, Wobau Wohnungsbaugesellschaft Velbert

mbH, mit einem Durchschnitt von 1,33. Mit einem Durchschnitt von 1,42 konnte Sandra Schöppner, Vonovia SE, die Bochum-Prüfung beenden. Mit einem Schnitt von jeweils 1,5 bestanden Timo Brühl, LEG Immobilien AG, Janek Buil, Kreisbauverein GmbH, Annika Hagemann, WWS Wohn- und Wirtschaftsservice Herford GmbH, sowie Tanja Meissner, Vonovia SE.

Der offizielle Teil der Feierlichkeiten wurde mit der Zeugnisausgabe an die über 500 ehemaligen Fach- sowie Berufsschüler in den Klassenräumen abgeschlossen. Anschließend durfte dann gemeinsam mit Freunden und der Familie ausgiebig auf dem EBZ-Campus gefeiert werden. Ganz sicher erinnerte man sich bei dieser Gelegenheit noch einmal gerne an die vergangene Ausbildungszeit am EBZ.

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT LÜNEN EG

Neue Wohnanlage: Schützenhof ist nicht nur barrierefrei, sondern auch orientierungssicher

Mitten in Lünen hat die Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) Lünen eG ein Projekt angestoßen, welches nach Vorstellung der Beteiligten einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Lünener Zentrums darstellen wird. Zuvor befanden sich auf dem rund 29.000 Quadratmeter großen Gelände eine Abfüllanlage des Unternehmens Coca-Cola, eine Volkshochschule mit in die Jahre gekommener Bausubstanz, Turnhalle und Sportplatz. Jetzt entsteht – fußläufig nur 500 Meter von Innenstadt und Hauptbahnhof entfernt – am selben Ort eine teils in Riegelbebauung und teils hufeisenförmig angelegte Wohnanlage. Sie ist nicht nur barrierefrei, sondern auch orientierungssicher für Menschen mit sensorischen Einschränkungen.

„Für uns ist das Ganze auch eine Premiere“, erläutert Rainer Heubrock, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft. „Barrierefreier Wohnraum ist in aller Munde und die Wohnungswirtschaft ist in diesem Bereich auch sehr aktiv. Wir jedoch haben uns zunehmend gefragt, ob man nicht auch die Bedürfnisse von Menschen verstärkt berücksichtigen sollte, deren zentrales Problem eine Sehbehinderung ist.“

Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG setzt hier einiges in Bewegung: Bei einem

Investitionsvolumen von 32 Millionen Euro entstehen jetzt im Quartier Schützenhof 170 Wohneinheiten. Die ersten zwei Bauabschnitte sind fertiggestellt und bezogen. Familien und Singles sind ebenso willkommen wie Senioren: Zum Wohnquartier gehört ein Drei-Gruppen-Kindergarten ebenso wie eine Tagespflege-Einrichtung. Unabhängig vom Geldbeutel will man mit dem Schützenhof Menschen ansprechen und eine gute soziale Durchmischung erreichen: Von den 170 Wohneinheiten sind zwölf Eigentumswohnungen, 88 geförderte Wohnungen und 70 Einheiten frei finanziert.

Heubrock und der technische Leiter der WBG, Heinrich Moch, verfügen über reichlich Erfahrung darin, barrierefrei zu bauen. Um das Quartier aber auch orientierungssicher zu gestalten, haben sie einen professionellen Berater engagiert, der bei der Gestaltung der Anlagen die Perspektive sensorisch eingeschränkter Menschen eingebracht hat. „Der Input unseres Beraters Axel Dickschat hat sich hier überall niedergeschlagen“, sagt Heubrock beim Gang durch die Wohnanlage: „Durch seine Impulse sind an den Außenanlagen Blindheitssysteme angebracht, zudem hat er die Farbenwahl und die sehr gleichmäßige, weiche Belichtung in den Treppenhäusern empfohlen. Wir setzen taktile Hilfen etwa an den Geländern ein und



Fotos: VdW Rheinland Westfalen/WBG

geben einer visuell kontrastierten Gestaltung Priorität.“ Der gesamte Gehwegbereich ist mit unterschiedlichen Steinen sowie einem Blindenleitsystem gepflastert, Pollerleuchten sorgen für eine optimale Ausleuchtung von Haustür zu Haustür. Absurd aber wahr: Gerade komplett barrierefreie Umgebungen können Schwersichtige oder Blinde eher einschränken, weil der Blindenstock auf keine Hindernisse mehr trifft, die sonst der Orientierung dienen.

Zwei von drei Bauabschnitten des Schützenhofs sind bereits fertiggestellt und tragen offenbar zur Anziehungskraft des Zentrums von Lünen merklich bei. Wie geplant, sind Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen eingezogen. Die Kaltmiete in den öffentlich geförderten Wohnungen beträgt attraktive 5,10 Euro. „Wir wollen auch künftig für unsere Stadt aktiv sein und weitere solche Projekte umsetzen“, sagt Heubrock. „Was wir dafür brauchen, das sind geeignete Grundstücke, schlanke Genehmigungsprozesse und ein bisschen Unterstützung von der Lokalpolitik, wenn es bei den Bürgern Bedenken gibt. Zu oft haben die Menschen Sorge bei Veränderungen – auch wenn es gute Veränderungen sind, die unserer Stadt und den Menschen nützen.“

AW



NRW.LANDSCHAFTSARCHITEKTUR.PREIS 2016

Innere Hustadt und Grüne Mitte Essen unter den Gewinnerprojekten

Am 23. Juni 2016 fand im NRW-Forum in Düsseldorf die Preisverleihung des nrw.landschaftsarchitektur.preises 2016 statt. Mehr als 120 Gäste waren der Einladung gefolgt und feierten die Preisträger, besichtigten gemeinsam die Premiere der Ausstellung und nutzen die Gelegenheit zum kollegialen Austausch. Die Landesgruppe Nordrhein-Westfalen des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla nw) hat den nrw.landschaftsarchitekturpreis zum sechsten Mal vergeben.

Es wurden insgesamt 19 Arbeiten eingereicht. Vier Projekte wurden prämiert. Die beiden Preise gingen an Danielzik + Leuchter, Landschaftsarchitekten Duisburg, für das Projekt „Innere Hustadt Bochum“ und an Scape Landschaftsarchitekten GmbH, Düsseldorf, für das Projekt „Grüne Mitte Essen“. Die beiden Würdigungen gingen an Geskes und Hack, Berlin, für das Projekt „Seepark Zülpich“ und an RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, für das Projekt „Park am Wallgraben Zülpich“, welche

beide im Rahmen der Landesgartenschau Zülpich 2014 realisiert worden waren. AW



GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KÖLN-SÜLZ EG

Erster Bauabschnitt von „anton und elisabeth“ feierte Richtfest

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft (GWG) Köln-Sülz eG hat am 24. Juni 2016 das Richtfest des ersten Bauabschnitts ihres derzeitigen Großprojekts „anton und elisabeth“ gefeiert. Gleichzeitig wurde das Fest genutzt, das gesamte Bauvorhaben mit drei Baufeldern vorzustellen. Die Arbeiten in Baufeld 2 haben bereits begonnen, während in Baufeld 3 die Entkernungsarbeiten des Bestandsgebäudes bereits fast abgeschlossen sind.

Anders als bei herkömmlichen Wohnungsbauprojekten wurde an dem Standort der ehemaligen Kinderheime der Stadt Köln ein ganzes „Dorf in der Stadt“ konzipiert: Rund um eine der Stadt zugewandten Platzmitte sind hier die verschiedensten Wohnformen, Restaurants, ein Lebensmittelmarkt, Praxen, Büros, eine Kita und ein Kulturraum angeordnet. Diese Nutzungsmischung erzeugt ein lebendiges kleines Viertel.

Auf 31.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche entstehen 14.950 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche. Die GWG Köln-Sülz errichtet 80 geförderte Wohneinheiten, davon 47 Apartments in Wohngruppen für ältere und behinderte Menschen sowie 67 frei finanzierte Wohnungen.

Die Wohnungsgenossenschaft erhofft sich von der betonten Nutzungsmischung, dass Begegnungen stimuliert werden zwischen den Bewohnern und den Nutzern der sozia-



len, kommerziellen und kulturellen Angebote. Außerdem entsteht auf diese Weise eine kleinteilige und humane Maßstäblichkeit im städtischen Netz.

Die Kirche „Zur Heiligen Familie“, in den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts von Gottfried Böhm nach Kriegsschäden wieder aufgebaut, war und bleibt der Identität stiftende und städtebaulich weithin wahrnehmbare Kern der Gesamtanlage. Grüne Dachgärten auf verschiedenen Niveaus können von den Bewohnern intensiv genutzt werden. Maisonnettewohnungen erhalten eigene Hauseingänge und die ehemalige Waisenhauskirche wird behutsam weiterentwickelt.

Der nun im Rohbau fertiggestellte erste Bauabschnitt wurde überdurchschnittlich schnell in nur neun Monaten errichtet. Derzeit werden schon Fenster eingebaut und in wenigen Wochen wird der Innenausbau beginnen. Die Bauleitung ist zufrieden mit der gesamten Dynamik und Ordnung auf der Baustelle.

Im nächsten Jahr können dann Familien, alte Menschen, Studenten und Singles die in Sülz stark begehrten Wohnungen mit Größen von 35 Quadratmeter bis 140 Quadratmeter beziehen. AW

GELSENKIRCHENER GENOSSENSCHAFTEN

Zehn Jahre Sozialberatung: Hilfe mit Herz in Gelsenkirchen



Foto: 2plus2 Kommunikation

Einen großen Blumenstrauß überreichten Uwe Petereit (Bauverein Gelsenkirchen), Alexander Scharpenberg (GSB), Kai Oliver Lehmann (Die GWG) und Christian Hörter (WBG Horst) an Katharina Polonski von der Diakonie für ihren unermüdlichen Einsatz im Rahmen der Sozialberatung der Genossenschaften, die seit zehn Jahren für viele Mitglieder nicht mehr wegzudenken ist (v. l.).

Seit einem Jahrzehnt bieten die Gelsenkirchener „gut & sicher wohnen“-Genossenschaften ihren Mitgliedern als besonderen Service eine Sozialberatung an. So erfolgreich diese wichtige Arbeit mittlerweile ist, so schwierig waren die Anfänge.

Das gemeinschaftliche Projekt von Bauverein Gelsenkirchen eG, der „Die GWG“ (Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG), dem Genossenschaftlichen Schalker Bauverein (GSB eG), der Wohnungsbaugenossenschaft Horst (WBG Horst eG) und dem „Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid“ war schließlich seinerzeit ein Novum. Eine kostenfreie Sozialberatung, die alle Mitglieder gleichermaßen in Anspruch nehmen können, gab es bis dato nicht.

Von Anbeginn an ist Diakonie-Mitarbeiterin Katharina Polonski „Herz und Gesicht“ dieser Zusammenarbeit. Ihre Arbeit für die Mitglieder der Genossenschaften beschreibt sie so: „In persönlichen Gesprächen versuche ich zunächst herauszufinden, wie ich helfen kann, wo die Probleme liegen. Da die meisten meiner Klienten ältere Menschen

sind – jüngere können sich in der Regel gut alleine helfen, es sei denn, sie befinden sich in einer schwierigen Lebenssituation –, geht es oft um Bürokratisches wie Pflegeleistungen und Vorsorgevollmachten.“

Im Rahmen der kostenfreien Beratung liegen die Schwerpunkte auf Hilfe und Vermittlung bei Behördenangelegenheiten, Hilfe im Alltag, Wohnraumanpassungen, Informationen über Vorsorgevollmachten sowie Patientenverfügung, Pflegeeinstufungen, Hausnotruf, Vermittlung an eine Fachberatung sowie die Hilfestellung bei Zahlungsschwierigkeiten.

Aber auch die Bewältigung der zum Teil über viele Jahre angefallenen Korrespondenz – was muss sorgfältig abgeheftet werden, was kann weg? – ist bei älteren Klienten immer wieder nötig.

Besonders wichtig ist natürlich die soziale Komponente. Viele Menschen sind einsam, haben Familie und Freunde verloren. Der regelmäßige Besuch der Sozialberaterin ist dann viel mehr als nur die Hilfe bei behördlichen Problemen.

Hollender

EN|WOHNEN GMBH

Neue lebendige Siedlung in Wetter (Ruhr) nimmt Gestalt an

Die en|wohnen GmbH hat den dritten Bauabschnitt ihrer Siedlung Breslauer Straße in Wetter (Ruhr) fertiggestellt. Das Wohnungsunternehmen hatte über Jahre hinweg umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und bedankte sich am 24. Juni 2016 bei seinen Kunden, Anteilseignern und allen Beteiligten mit einem Siedlungsfest. „Wer die neue, lebendige Siedlung gesehen hat, wird sicherlich zustimmen können, dass sich der Aufwand gelohnt hat“, so Alexander Dyck, Geschäftsführer der en|wohnen GmbH. „Es ist ein schönes Wohnquartier entstanden, das unserem Kreis zusätzliche Attraktivität und Anziehungskraft verleiht.“ Den gesamten Erlös aus dem Verkauf der beim Fest eingesetzten Wertmarken spendete das Unternehmen zugunsten des AWO-Nachbarschaftstreffs vor Ort. Mit der Fertigstellung des dritten Bauabschnitts an der Breslauer Straße hat das öffentliche Wohnungsunternehmen sein Großprojekt nun erst einmal abgeschlossen: Der erste Bauabschnitt war in den Jahren 2009 bis 2011, der zweite Bauabschnitt von 2012 bis 2013 in Arbeit gewesen. Insgesamt hat die en|wohnen GmbH in alle drei Bauabschnitte mit ihren 29 Wohngebäuden über zwölf Millionen Euro investiert.

AW



Frank Hasenberg (Bürgermeister der Stadt Wetter (Ruhr)), Kai Sieverding (AVU-Leiter Key-Account EN), Uwe Träris (AVU-AG Vorstandsvorsitzender), Berndt Erlenkötter (Vorstandsvorsitzender der Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG), Olaf Schade (Landrat des Ennepe-Ruhr-Kreises), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und en|wohnen-Geschäftsführer Alexander Dyck (v. l.)

ALLBAU AG

1.000 Mal frühkindliche Betreuung gesichert

Als die Allbau AG im Januar 2016 nach zwölfmonatiger Bauzeit die neue Kita „Fliewatüt“ mit 74 Betreuungsplätzen fertigstellte und an den Betreiber VKJ (Verein für Kinder- und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten e. V.) übergab, konnte auch das tausendste Kind in eine Allbau-Kita einziehen.

Für Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski ist der Bau von Kita-Plätzen wichtiger Bestandteil der Unternehmensstrategie: „Wohnen ist für uns weit mehr als nur das Bereitstellen einer Wohnung. Kinder und Jugendliche müssen in stabilen sozialen Verhältnissen aufwachsen können. Dabei brauchen sie nicht nur eine Wohnung, sondern auch ein Umfeld, das es ihnen erlaubt, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln. Deshalb sind wir auch besonders stolz auf unser Programm zur Bereitstellung von Räumen für Kindertagesstätten.“ Das Unternehmen unterstützt mit seinen Immobilien nicht nur den flächendeckenden Ausbau der Kindertagesstätten in Essen, sondern bietet damit seinen Kunden in den Allbau-Quartieren einen besonderen Familienservice durch qualifizierte Kinderbetreuung in Wohnungsnahe. Essens



größtes Wohnungsunternehmen stellt dabei größtenteils Immobilien zur Verfügung, die auch über entsprechende Freiflächen verfügen müssen, und sorgt für den kindgerechten Umbau der Räumlichkeiten.

„Mittlerweile sind wir bei genau 1.012 Kita-Plätzen – und weitere 235 sind aktuell in der Planung“, rechnet Miklikowski vor. Bewährte Kooperationspartner sind bei allen Kita-Projekten das Jugendamt der Stadt Essen und neben dem VKJ verschiedene soziale Träger

wie das Diakoniewerk Essen, die Arbeiterwohlfahrt, der Deutsche Kinderschutzbund, die Kinderinitiative Kettwig (KiK) und die Stiftung „Glauben und Lebenshilfe“.

Der Einzug der nächsten Kita unter Allbau-Dächern wird schon vorbereitet: Im August ziehen rund 70 Kita-Kinder des Deutschen Kinderschutzbundes in die Kastanienhöfe in der nördlichen Innenstadt. *Remy*

WOGEDO WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DÜSSELDORF-OST EG

140 neue Wohnungen entstehen in Düsseldorf

Der Bau von mehr als 200 neuen Wohnungen durch die WOGEDO Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG umfasst das aktuelle Programm „Bestandsersatz“ der WOGEDO. Das Unternehmen ersetzt nicht mehr zukunftsfähigen Wohnungsbestand durch moderne Wohnungen mit hohem Ausstattungsstandard und günstigen Preisen. Während ein Teil der Neubauten bereits in den letzten Jahren realisiert wurde, sind zwei große Projekte mit insgesamt rund 140 Wohnungen gerade in der Entstehung: „Die Zeilen“ und der „Klinkebogen“ in Unterrath.

Für „Die Zeilen“ baut die WOGEDO in der Gräulinger Straße insgesamt 80 Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. 68

davon vermietet die Wohnungsgenossenschaft selbst, zwölf die AWO Düsseldorf als langjähriger Kooperationspartner. Diese AWO-Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse von älteren Menschen zugeschnitten, die barrierefreie Räumlichkeiten benötigen beziehungsweise Betreuungs- oder Pflegebedarf haben. Zusätzlich wird es eine ambulante Demenz-Wohngemeinschaft der AWO VITA mit zwölf Plätzen geben. Das Neubauprojekt, soll im Frühjahr 2017 bezugsfertig sein.

Parallel arbeitet die WOGEDO am „Klinkebogen“, der im Frühjahr 2018 bezugsfertig sein soll. Das Projekt umfasst 59 neue Wohnungen sowie zwei Stadthäuser. Mit der Vermietung der Wohnungen startet das Unternehmen im Frühjahr nächsten Jahres. Bei

der Gestaltung der Mieten wird die Wohnungsgenossenschaft darauf achten, unter den Preisen für vergleichbare Wohnungen in Düsseldorf zu liegen. Während andere Anbieter sich mit den Verpflichtungen des Handlungskonzeptes „Zukunft.Wohnen. Düsseldorf“ der Landeshauptstadt teilweise schwertun, bietet die WOGEDO ihre Wohnungen freiwillig zu preisgedämpften Mieten an. „Als Wohnungsgenossenschaft übernehmen wir Verantwortung für unsere Mitglieder und den Düsseldorfer Wohnungsmarkt“, betont WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran. „Dazu gehört, dass wir unseren Bestand immer wieder an die sich verändernden Wohnbedürfnisse anpassen, Wohnraum bezahlbar halten und die beste städtebaulichen Lösung für jeden Standort wählen.“ *Rostohar*

VONOVIA IMMOBILIEN SE

Neuer Name im Revier: Vonovia Ruhrstadium

Der VfL Bochum 1848 freut sich außerordentlich, dass ein Bochumer Unternehmen die Namensrechte am Stadion erworben hat: die Vonovia SE. Das größte deutsche Immobilienunternehmen hat sich die Namensrechte für die kommenden fünf Jahre, bis zum 30. Juni 2021, gesichert. Unser „Wohnzimmer“ trägt zukünftig den Namen Vonovia Ruhrstadium. Dies gaben auf einer Pressekonferenz Bochums Oberbürgermeister Thomas Eiskirch, die VfL-Vorstände Wilken Engelbracht und Christian Hochstätter sowie Klaus Freiberg, Chief Operating Officer (COO) der Vonovia SE, bekannt.

Über wirtschaftliche Inhalte machten die Vertragspartner keine Angaben, außer dass der Kontrakt sowohl für die Bundesliga, die 2. Bundesliga als auch für die 3. Liga gilt. Die Stadt Bochum ist Eigentümerin des Stadions, der VfL qua Pachtvertrag dazu berechtigt, das Namensrecht individuell zu vermarkten.

„Als Fan freue ich mich sehr, dass Vonovia uns die Bezeichnung ‚Ruhr‘ im Stadionnamen zurückgibt. Als Oberbürgermeister freut mich aber vor allem, dass sich mit dem DAX-Konzern Vonovia ein erstklassiges Unternehmen für den VfL und Bochum entschieden hat. Eine echte Win-win-Situation“, sagt Bochums Oberbürgermeister Thomas Eiskirch.



Fotos: VfL Bochum 1848

VfL-Vorstandsmitglied Wilken Engelbracht ist hochofrend, „Das gute Verhältnis, das sich in den Gesprächen und Verhandlungen entwickelt hat, wird am besten dadurch dokumentiert, dass Vonovia sich bereit erklärt hat, den Fans und Bochumern den Begriff ‚Ruhrstadium‘ zurückzugeben. Ein Bochumer Immobilienunternehmen für unser ‚Wohnzimmer‘ – das passt!“ Auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter – Bochumer und selbst bekennender VfL-Fan und seit vielen Jahren Vereinsmitglied – freut sich über die neue Partnerschaft: Bochum ist eine Stadt mit Herz, und eine der Herzkammern ist definitiv das Vonovia Ruhrstadium.“

Klaus Freiberg, COO der Vonovia SE, erläutert die Beweggründe für das Engagement des Unternehmens: „Uns ist eine gute Nachbarschaft wichtig. Das gilt genauso für unse-

Zunächst bis 2021 heißt das „VfL-Wohnzimmer“ nun Vonovia Ruhrstadium. Im Bild Bochums Oberbürgermeister Thomas Eiskirch, die VfL-Vorstände Christian Hochstätter und Wilken Engelbracht sowie der COO der Vonovia SE, Klaus Freiberg (v. l.)

re bundesweiten Wohnungsbestände, wo wir in eine langfristige Quartiersentwicklung investieren, wie für uns als Unternehmen hier in Bochum. So freuen wir uns besonders, dass wir ab dieser Saison 2016/17 Partner des VfL Bochum sind. Mit dem neuen Stadionnamen bekommt der Fußball ein neues Zuhause. Und wir machen einmal mehr deutlich, wo unsere Wurzeln sind: in Bochum. Wir freuen uns auf spannende Spiele und wünschen der Mannschaft und allen Fans einen guten Start in die Saison!“ *Fricke/AW*

6. September 2016
Dortmund
Signal Iduna Park

Minol Fachtagung
für die
Wohnungswirtschaft

Infos und Anmeldung:

minol.de/kunden-veranstaltungen | seminare@minol.com

Minol
Alles, was zählt.

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT WUPPERTAL MBH

Flüchtlingsunterbringung: Integration durch Kooperation



Aktuell schafft es die Stadt Wuppertal, rund 80 Prozent der eintreffenden Flüchtlinge sofort in Wohnungen unterzubringen, obwohl in 2015 über 3.000 Flüchtlinge in der Stadt angekommen sind. Die erfolgreichen Bemühungen fanden auch ein öffentliches Echo. Nach einer Befragung der 30 größten deutschen Städte zum Thema Flüchtlingsprobleme im vergangenen Oktober resümiert „Die Zeit“: „Deutschland braucht mehr Wuppertal.“

Insgesamt 114 Einheiten hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal (GWG) derzeit an das städtische Gebäudemanagement als Übergangswohnungen vermietet. Die Wohnungszuschnitte liegen dabei zwischen 35 und 98 Quadratmetern und ein bis vier Zimmern. Weitere 70 Wohnungen aus dem Bestand hat die GWG inzwischen direkt an Flüchtlinge vermietet.

Bereits 2012 hatte die GWG der Stadt kurzfristig mit der Vermietung von sechs Wohnungen an Flüchtlinge aus der Klemme helfen können. So war ein Anruf des Mitarbeiters vom Gebäudemanagement beim für die Vermietung zuständigen GWG-Teamleiter eine Selbstverständlichkeit. „Die Frage war, wie viele Wohnungen wir kurzfristig zur Vermietung an Flüchtlinge zur Verfügung stellen könnten“, erklärt GWG-Teamleiter Daniel Köster. „Wir haben dann unseren gesamten Bestand im Hinblick auf Leerstände und deren Lage und Größe untersucht und dabei aber auch diskutiert, wie der Zuzug von Flüchtlingen gestaltet werden kann, sodass das soziale Gefüge im Quartier stabil bleibt.“

Schnell fiel zumindest als Startobjekt die Wahl auf die Objekte in der Gustav-Heinemann-Straße. Die Siedlung mit 176 Wohnungen verteilt auf drei Gebäude stammt aus den 1970er-Jahren. Hier wohnen 750 Menschen aus mehr als 25 Nationen – rund 250 davon sind Kinder. Die Mieterschaft besteht aktuell inklusive Spätaussiedlern und Flüchtlingen zu 90 Prozent aus Migrantinnen. Der Anteil der Transferleistungsempfänger liegt bei 95 Prozent.

Ein sozialer Brennpunkt ist die Siedlung jedoch schon lange nicht mehr. Bereits seit 2003 gibt es in der Siedlung den Bewohner-



Viele Partner ziehen an einem Strang: GWG-Geschäftsführer Oliver Zier (o. re.) im Gespräch mit den Sozialarbeitern von Diakonie und GWG und dem Diakonie-Bereichsleiter.

treff Oase, ein zweigeschossiges Gebäude mit Räumen für Angebote für die Bewohner der Siedlung. Die Oase wird von drei Projektpartnern getragen: der Diakonie Wuppertal, der Stadt Wuppertal und der GWG. Die drei Partner teilen sich auch die jährlichen Kosten des Projektes. Hier gibt es schon lange Angebote für Mieter, viele speziell auch für Migrantinnen. Sprachkurse, Frauengruppe, Beratungsstunden finden hier unter der Leitung eines Sozialarbeiters und Ehrenamtlicher statt. Ein idealer Ausgangspunkt also, um hier ein Flüchtlingsprojekt „anzudocken“.

Rund 200 Flüchtlinge – vorwiegend aus Syrien, dem Irak, dem Iran und Eritrea sind aktuell in der Siedlung untergebracht. Für sie ist die Oase zentrale Anlaufstelle vor Ort. Die Mitarbeiter der Oase gehen direkt auf die neu angekommenen Mieter zu und informieren über das Angebot. Inzwischen ist die Oase auch Treffpunkt für Ehrenamtler aus dem Stadtteil geworden. Hier werden Patenschaften für die Flüchtlinge organisiert und gesteuert. Paten begleiten und unterstützen Flüchtlinge zum Beispiel bei Behördengängen. Die Oase ist bei allem Dreh- und Angelpunkt. Es werden Wünsche, Fragen und Probleme gesammelt und deren Lösung in die richtigen Bahnen gelenkt. Auch der Kontakt zum städtischen Ressort „Zuwanderung und Integration“ sowie zum GWG-eigenen Sozialarbeiter ist eng.

Hausmeister mit Sprachkenntnis

Objektbetreuer Sabri Capar ist Kurde und spricht Deutsch, Türkisch, Kurdisch und Arabisch. Er bietet im Bewohnertreff ei-

ne Sprechstunde an, klärt nachbarschaftliche Probleme vor Ort und erläutert deutsche Regeln und Gepflogenheiten. Bei Nachbarschaftsbeschwerden spricht er die Mieter in ihrer Muttersprache an. In der Regel hört er zur Antwort: „Das wussten wir nicht.“ Da, wo er Defizite erkennt, vermittelt er den Kontakt zur Oase – sei es, dass Spenden gebraucht werden oder dass ein Beratungsbedarf besteht. Die Oase kümmert sich dann wieder um die entsprechenden Angebote. Dass das Modell ankommt, zeigt sich auch daran, dass viele Flüchtlinge aus den Übergangswohnungen später selbst eine Wohnung in der Siedlung anmieten möchten.

„In der Gustav-Heinemann-Straße gelingt die Integration dadurch, dass viele Partner an einem Strang ziehen: Stadt, Diakonie, Ehrenamtler, Bewohner und GWG. Auf lokaler Ebene lassen sich solche Kooperationen besonders gut organisieren. Voraussetzung ist ein gutes Konzept und ein professionelles soziales Management“, ist sich GWG-Geschäftsführer Oliver Zier sicher. Gössing



Die GWG-Siedlung in der Gustav-Heinemann-Straße in Wuppertal. 750 Menschen aus über 25 Nationen leben hier. Darunter aktuell etwa 200 Flüchtlinge.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HÜTTENTAL

Heinz Rösner und Karl-Arthur Hofer geehrt

Am 7. Juni 2016 war Genossenschaftsreferentin Mirja Dorny zu Gast bei der Wohnungsgenossenschaft Hüttental und ehrte im Rahmen einer kleinen Feierstunde zwei Aufsichtsratsmitglieder.

Heinz Rösner wurde von der Mitgliederversammlung im Juni 1981 in den Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft gewählt und ist damit dienstältestes Mitglied des Gremiums. Seit vielen Jahren ist Rösner zudem Vorsitzender des Prüfungs- und Wohnungsausschusses sowie Mieter bei der Genossenschaft. Dorny würdigte die 35-jährige Tätigkeit Rösners im Aufsichtsrat mit der Silbernen Ehrennadel in goldener Ausführung des Verbandes.



Foto: Wohnungsgenossenschaft Hüttental

Karl-Arthur Hofer, Mirja Dorny, Heinz Rösner, Aufsichtsratsvorsitzender Eckhard Schul (v. l.)

Der zweite Jubilar Karl-Arthur Hofer wurde von der Mitgliederversammlung im Mai 1986 in den Aufsichtsrat gewählt. Hofer ist zugleich Vorsitzender des Bauausschusses und

wie Rösner ebenfalls Mieter der Genossenschaft. Dorny verlieh dem Jubilar für sein 30-jähriges Engagement die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen. MD

DOPPELTER ABSCHIED

Konrad Püning und Paul Klein-Schmeink verlassen Aufsichtsrat

Veränderung bei der WohnBau Westmünsterland GmbH: Im Rahmen ihrer vergangenen Generalversammlung haben die WohnBau Westmünsterland eG beziehungsweise die WohnBau Unternehmensgruppe

zwei langjährige, verdiente Aufsichtsratsmitglieder verabschiedet. Von Bord ging der aktuelle Aufsichtsratsvorsitzende, Paul Klein-Schmeink, der dem Aufsichtsrat seit 1995 angehört, seit 2009 in der Funktion des Vorsitzenden.

Ebenfalls verabschiedet wurde aus dem Aufsichtsrat Konrad Püning, Landrat a. D. des Kreises Coesfeld, der seit 1985 dem Aufsichtsrat des Tochterunternehmens (Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbau-gesellschaft mbH) – seit 2000 in der Funktion des Vorsitzenden – angehörte. Nach dem Ankauf durch die WohnBau wechselte Püning im Jahr 2008 in den Aufsichtsrat der Konzernmutter.



Christina Hoffs, Konrad Püning, Anneliese Klein-Schmeink, Paul Klein-Schmeink, Dr. Christian Schulze Pellengahr, Alexander Rychter (v. l.)

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter hob in seiner Laudatio das langjährige und verantwortungsvolle Engagement der Herren in einem rasant veränderten Marktumfeld heraus. In die Wirkungszeit von Klein-Schmeink fielen beispielsweise Entscheidungen wie der Ankauf der Wohnungsgesellschaft Ahaus-Gronau mbH im Jahr 2000, die Fusion mit der Greverer Bauverein eG mit angeschlossener Wohnungsbau-gesellschaft Kreis Steinfurt mbH im Jahr 2003 sowie der Ankauf der KSG im Jahr 2007. Für ihre Verdienste erhielten beide Herren die Ehrennadel in Silber des VdW Rheinland Westfalen. AW

DOPPELT HÄLT BESSER

Reiner Walterbach geht zum „zweiten Mal“ in den Ruhestand

Reiner Walterbach geht nach 52 Jahren Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft nun schon zum zweiten Mal in den Ruhestand. Die wohnungswirtschaftliche Laufbahn des am 20. Februar 1944 geborenen Immobilienfachmanns begann dort, wo sie nun auch von ihm beendet wurde: Bei der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft Coesfeld eG. „Hier schließt sich der Kreis“, so Walterbach im Rahmen seiner Verabschiedung. Er schied auf eigenen Wunsch nach 52 Jahren wohnungswirtschaftlicher Tätigkeit aus dem Vorstand aus.

1963 wurde Walterbach nach seiner kaufmännischen Ausbildung bei der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft Coesfeld eG. eingestellt. Sein damaliger Chef, Alfons Schrichten, sowie dessen Nachfolger Aloys Berding erkannten, dass Walterbach seine Qualitäten am besten im Umgang mit den Mietern der Wohnungen einzusetzen wusste.

Bereits 1991, noch vor seinem eigentlichen Renteneintritt 2004, übernahm Walterbach die Geschäfte der Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG. Seit 1991 und ab



Foto: Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG

Aufsichtsrat Josef Nienhaus, Vorstandsvorsitzender Hans-Jürgen Bode, Cindy Merz (VdW Rheinland Westfalen), Ruheständler Reiner Walterbach und seine Frau Maria Walterbach, der Aufsichtsratsvorsitzende Werner Diedrichs und Vorstand Klaus-Jürgen Sundermann (v. l.)

1998 als Vorstandsvorsitzender hat er wesentlich die äußerst positive Entwicklung der Genossenschaft gelenkt und beeinflusst. Insbesondere seinem persönlichen Einsatz ist es zu verdanken, dass die kleine Wohnungsgenossenschaft mit 129 Wohneinheiten bis heute ihre Selbstständigkeit erhalten konnte.

Walterbach übergab die Geschäfte seinem Nachfolger und langjährigem Aufsichtsratsmitglied der Genossenschaft, Hans-Jürgen Bode. Auch hier schließt sich ein Kreis: Bode hatte schon seinerzeit, 1989, die Geschäfte

des damaligen Vorstandes Wolters bis zu seinem Wechsel als Geschäftsführer zur städtischen Wohnungsgesellschaft in Bottrop, GBB, wahrgenommen.

Als Anerkennung für seine geleisteten Dienste für die Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG sowie für sein langjähriges wohnungswirtschaftliches Engagement wurde Walterbach am 27. Juni 2016 im Rahmen der Mitgliederversammlung mit der Silbernen Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen ausgezeichnet. *Bode*

ABSCHIED AUS DEM VORSTAND

Joachim Pfaffenbach erhält Ehrennadel des Verbandes

Die Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG hat zum 20. Februar 2016 ihr hochverdientes Vorstandsmitglied Joachim Pfaffenbach altersbedingt verabschiedet. Pfaffenbach hatte die positive Entwicklung des Unternehmens über 40 Jahre lang begleitet.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter würdigte das langjährige Engagement des Jubilars: „Ihr Wirken für die Schwelmer & Soziale ist untrennbar mit der Verschmelzung der ehemaligen Schwelmer Wohnungsgenossenschaft und der Soziale Wohnungsbaugenossenschaft Schwelm zur neuen Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft verbunden. In den vier Jahrzehnten Ihrer Tätigkeit haben Sie Verantwortung für

diese neu aufgestellte Genossenschaft getragen und sich eingesetzt.“

Schon seit Längerem hat es im VdW Rheinland Westfalen Vorbereitungen gegeben, als Ergänzung zur Silbernen und Goldenen Ehrennadel eine weitere Ehrung einzuführen, die für besonders langjährige und verdiente Vertreter der Wohnungsgesellschaften beziehungsweise -genossenschaften infrage kommt. Pfaffenbach kann sich nun zusätzlich zu seinen beruflichen Erfolgen und der schönen Verabschiedung zugutehalten, dass er sie als erste Person erhalten hat: Rychter verlieh Pfaffenbach, der bereits Träger der Silbernen Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen war, nun auch die neu geschaffene Silbernadel in goldener Ausführung. Diese

konnte er bei seiner Verabschiedung im Rahmen der Vertreterversammlung im Juni dieses Jahres den Vertretern der Genossenschaft stolz präsentieren. *AW*



Foto: Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG

Alexander Rychter und Joachim Pfaffenbach (v. l.)

Termine 2016

Termine Verband		
Sommerfest der Wohnungswirtschaft	Donnerstag, 25. August 2016	Bochum
Abschlussveranstaltung Wettbewerb „Viertel vor Grün“	Dienstag, 30. August 2016,	Düsseldorf
Parl. Abend d. Bündnisses für Wohnen NRW	Montag, 5. September 2016	Berlin
VdW-Arbeitskreis Wohnen im Alter	Mittwoch, 7. September 2016	Lünen
Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte	Mittwoch, 7. September 2016	Bochum
VdW-Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik	Donnerstag, 8. September 2016	Düsseldorf
Aktuelles Steuerrecht	Donnerstag, 8. September 2016	Frankfurt a. M.
VdW-Arbeitskreis PR & Marketing	Donnerstag/Freitag, 15./16. September 2016	Hamburg
VdW-Arbeitskreis Multimedia	Mittwoch, 21. September 2016	Köln
Gemeinsame Sitzung VdW-Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung und Fachausschuss Planung und Technik des VdW südwest	Mittwoch/Donnerstag, 21./22. September 2016	Münster
VdW-Verbandstag	Dienstag/Mittwoch, 27./28. September 2016	Münster

Allgemeine Termine		
70 Jahre Landeshauptstadt	Freitag – Sonntag, 26. – 28. August 2016	Düsseldorf
Julius-Brecht-Sommerakademie	Donnerstag – Sonntag, 11. – 14. August 2016	Bochum
9. Europäischer Kongress (EBH 2016) „Bauen mit Holz im urbanen Raum“	Mittwoch/Donnerstag, 19./20. Oktober 2016	Gürzenich

AB 14. SEPTEMBER 2016

Ausstellung

Wohnen wollen alle Menschen. Doch „bezahlbare“ Wohnungen sind für viele wieder Mangelware. Auf das komplexe Thema Wohnen blickt das Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW (M:AI) mit der Ausstellung „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar.“ (14. September – 30. Oktober 2016) auf dem Clouth-Gelände in Köln – dem zurzeit größten Wohnungsneubaugebiet dort. Das M:AI zeigt, was das Wohnen und dessen bauliche Gestalt bestimmt sowie welche Akteure und Faktoren den Bau beeinflussen.



■ www.mai.nrw.de/wohnen

FACHVERANSTALTUNG

„Utopien realisieren – welche Prozesse sind entscheidend?“

Im Rahmen der Veranstaltungswoche „Gutes Klima im Quartier“ vom 11. – 16. September 2016 in der Sennestadt, Bielefeld, plant Energie Impuls OWL gemeinsam mit der KlimaExpo.NRW sowie den Partnern der Fachtagungswoche, der Sennestadt GmbH, dem alberts.architekten BDA und dem Institut für Bauforschung anlässlich des 60-jährigen Bestehens der Sennestadt GmbH die Abschlussveranstaltung.

Gemeinsam werden Handlungsoptionen aufgezeigt und Thesen formuliert, die den Klimaschutzakteuren aus den unterschiedlichen Handlungsfeldern die Integration von Klimaschutz in ihren „alltäglichen“ Handlungsrahmen erlauben.

- Weitere Infos zu der Veranstaltung sowie die Anmeldung sind erhältlich auf unserer Homepage: www.energie-impuls-owl.de sowie auf der Veranstaltungsseite: www.sennestadt-klimaquartier.de

NRW-TAG 2016

Die Wohnungswirtschaft feiert 70 Jahre NRW

Gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen und der Region wird der VdW Rheinland Westfalen mit einem eigenen Stand auf dem diesjährigen NRW-Tag vom 26. – 28. August 2016 vertreten sein. Unser Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat sich bereits zu einem Besuch angekündigt. In Kürze werden wir unsere Mitgliedsunternehmen weiterführend informieren und zum NRW-Tag einladen.



ÜBERLASSUNG VON E-BIKES

Steuerliche Hinweise

Stellt der Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer ein E-Bike zur Verfügung, das dieser auch privat nutzen kann, muss der Arbeitgeber den privaten Nutzungsanteil als geldwerten Vorteil nach der Ein-Prozent-Methode erfassen.

Die steuerliche Behandlung der Überlassung von (Elektro-)Fahrrädern hat die Finanzverwaltung in gleichlautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden der Länder (FinMin Nordrhein-Westfalen vom 23. November 2012, S 2334-66-V B3) bekannt gemacht.

Überlässt danach der Arbeitgeber oder aufgrund des Dienstverhältnisses ein Dritter dem Arbeitnehmer ein Fahrrad zur privaten Nutzung, wird der geldwerte Vorteil mit einem Prozent der auf volle 100 Euro abgerundeten unverbindlichen Preisempfehlung des Herstellers, Importeurs oder Großhändlers im Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Fahrrads einschließlich Umsatzsteuer festgesetzt.

Der monatliche Durchschnittswert der Privatnutzung umfasst außer Privatfahrten auch Fahrten zwischen Wohnung und regelmäßiger Arbeitsstätte und Heimfahrten im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung.

Die Freigrenze für Sachbezüge nach § 8 Abs. 2 Satz 9 Einkommensteuergesetz (EStG) (44 Euro pro Monat) ist nicht anzuwenden.

Entfernungspauschale gilt auch für Radfahrer

Unabhängig von der Art, wie ein Arbeitnehmer zu seiner ersten Tätigkeitsstätte gelangt, gibt es für die Wege zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte eine Entfernungspauschale. Sie beträgt einheitlich 30 Cent für jeden vollen Entfernungskilometer, gilt für die einfache Strecke und kann nur einmal für jeden Arbeitstag angesetzt werden, auch wenn der Weg – aus welchen Gründen auch immer – mehrfach zurückgelegt werden sollte. Die Entfernungspauschale ist grundsätzlich auf 4.500 Euro im Jahr begrenzt. Werden darüber hinaus Fahrten innerhalb eines weiträumigen Tätigkeitsgebietes oder zu zusätzlichen Arbeitsorten erforderlich, ist keine weitere steuermindernde Erleichterung für Fahrradfahrer vorgesehen. PKW-Fahrer können in diesen Fällen dagegen pauschal



für jeden gefahrenen Kilometer 30 Cent, Fahrer anderer motorbetriebener Fahrzeuge (zum Beispiel Motorrad oder -roller) 20 Cent geltend machen.

Dienstfahrräder für die private Nutzung

Überlässt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer ein dienstliches Fahrrad zur privaten Nutzung, entsteht dadurch ein sogenannter geldwerter Vorteil – wie bei einem Dienstwagen auch. Analog zur steuerlichen Behandlung bei Kraftfahrzeugen kommt für die Bewertung der Nutzung die sogenannte Ein-Prozent-Regelung infrage. Sie gilt in diesem Fall für die komplette private Nutzung einschließlich der Fahrten zur Arbeit. Dabei wird die auf volle 100 Euro abgerundete unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers oder Händlers zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Fahrrads einschließlich der Umsatzsteuer zugrunde gelegt. Die Freigrenze für Sachbezüge kommt hier nicht zur Anwendung. Bei dieser Dienstradregelung werden „normale“, das heißt mit Muskelkraft betriebene Fahrräder, und Pedelecs (bis 25 km/h) gleichbehandelt.

Für Diensträder, die verkehrstechnisch als Kraftfahrzeuge einzuordnen sind, also bei-

spielsweise S-Pedelecs beziehungsweise E-Bikes mit Höchstgeschwindigkeit von mehr als 25 km/h gelten teilweise abweichende Bewertungen. Bei ihnen handelt es sich verkehrstechnisch um ein Kraftfahrzeug, was Kennzeichen- und Versicherungspflicht zur Folge hat. Außerdem gilt hier wie bei einem zur privaten Nutzung überlassenen Dienstwagen monatlich ein Prozent vom Listenpreis als geldwerter Vorteil für die rein private Nutzung. Wird das E-Bike auch für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte genutzt, ist hierfür monatlich zusätzlich ein geldwerter Vorteil von 0,03 Prozent des Listenpreises für die einfache Entfernung zu versteuern. Auch greift in solchen Fällen die Ein-Prozent-Regelung nur bei mindestens 50-prozentiger betrieblicher Nutzung des Fahrrads.

Fahrradleasing als Gehaltsoptimierung

Bei dieser Sonderform der Überlassung eines Rades anstelle einer Gehaltserhöhung oder per Gehaltsumwandlung besteht beispielsweise die Möglichkeit, dass ein Arbeitgeber ein größeres Kontingent an teuren Rädern möglicherweise zu Sonderkonditionen leasen kann. Die jeweilige Leasingrate wird dann direkt vom Bruttolohn des Arbeitnehmers einbehalten und führt zu einer

geringeren Versteuerungs- und Sozialabgabenbasis für Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Für die Nutzung des Rades greift dann die Ein-Prozent-Regelung, die angesichts der zum Teil stolzen Preise für moderne E-Bikes zwar beachtlich sein kann, sich aber insgesamt als günstig herausstellen dürfte, da ja für jeden gefahrenen Kilometer zur ersten Tätigkeitsstätte generell 30 Cent in Abzug gebracht werden dürfen. Außerdem besteht bei Leasingkonstrukten die Möglichkeit, das Rad am Vertragsende – in aller Regel nach drei Jahren – günstig zu einem Restwert zu übernehmen. Für Fahrrad-Freaks und Lieb-

haber teurer Räder kann sich solch eine Vereinbarung durchaus als vorteilhaft erweisen.

Dienstrad schließt Dienstwagen nicht aus

Wenn der Arbeitgeber mitspielt, ist es durchaus möglich, dass der Arbeitnehmer, je nach Witterungsverhältnissen oder sonstigen Bedingungen, von beiden Nutzungsmöglichkeiten Gebrauch macht. Hier sind die steuerlichen Details dann jeweils individuell zu klären. Denn in solchen Fällen könnte es auch sinnvoll sein, ein Fahrtenbuch zu führen. Nur so ließe sich vermutlich die tatsächliche private Nutzung von der betrieblichen

trennen und einwandfrei nachweisen, um eine optimale finanzielle und steuerliche Variante zu erzielen. JG

■ **Beratungshinweis:** Bei der Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ des VdW Rheinland Westfalen am 12. Mai 2016 wurde das Thema „Steuerliche Aspekte der Fahrradüberlassung zur privaten Nutzung“ behandelt. Gerne übersenden wir den diesbezüglichen Vortrag und beraten Sie weitergehend (WP/StB Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-27, j.gnewuch@vdw-rw.de).

FINANZMINISTERKONFERENZ

Reform der Grundsteuer

Die Finanzministerkonferenz hat am 3. Juni 2016 in Neuruppin gegen die Stimmen von Bayern und Hamburg beschlossen, zeitnah eine Bundesratsinitiative für eine umfassende Reform der Grundsteuer auf den Weg zu bringen. Sie haben die Länder Hessen und Niedersachsen gebeten, entsprechende Gesetzentwürfe einzubringen.

Dem entsprechend hat die niedersächsische Landesregierung am 14. Juni 2016 eine Bundesratsinitiative für eine umfassende Grundsteuerreform beschlossen, das heißt, sie wird entsprechende Gesetzentwürfe in den Bundesrat einbringen. Die Länderfinanzminister gehen davon aus, dass Bundesregierung und Bundestag ihren Beitrag für eine zügige Umsetzung der Reform leisten, um damit die Grundlage dafür zu schaffen, dass die Grundsteuer den Gemeinden als verlässliche Einnahmequelle erhalten bleibt.

Die Grundsteuer ist mit einem jährlichen Aufkommen von rund 13 Milliarden Euro eine wichtige Einnahmequelle der Kommunen. Die Finanzminister streben eine aufkommensneutrale Reform an, die nicht zu einer flächendeckend höheren Grundsteuerbelastung für die Bürger führen soll. In einem ersten Schritt soll zunächst die Bewertung von Grundstücken sowie land- und forstwirtschaftlichen Betrieben aktualisiert werden. Die Neubewertungen für rund 35 Millionen wirtschaftliche Einheiten sollen nach dem vorliegenden Ent-

wurf zum Stichtag 1. Januar 2022 in den darauffolgenden Jahren vorgenommen werden.

Für die neuen Grundsteuerwerte sind

- beim Grund und Boden die dann gültigen Bodenrichtwerte der Gutachter der Gemeinden sowie
- bei bebauten Grundstücken neben dem Bodenwert zusätzlich pauschaliert der Gebäudewert zu berücksichtigen.

Der pauschale Gebäudewert soll sich im Wesentlichen nach den aktuellen Baupreisen sowie Faktoren wie Gebäudeart und Baujahr richten. Das Ziel der bundesweiten Aufkommensneutralität soll durch die Festlegung der sogenannten Grundsteuermesszahlen erreicht werden. Wie schon heute die Einheitswerte werden die künftigen Grundsteuerwerte mit einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Im Falle eines flächendeckenden Anstiegs der Werte auf-

grund der Neubewertung wird es über eine Absenkung der Steuermesszahlen ein Korrektiv geben. Erst auf den Steuermessbetrag (Grundsteuerwert x Steuermesszahl) wird dann der jeweilige gemeindliche Hebesatz angewandt – dies ergibt die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer.

Wie hoch die Messzahlen sein müssen, um die angestrebte bundesweite Aufkommensneutralität zu erreichen, kann erst in einem zweiten Reformschritt nach Abschluss der Neubewertung der rund 35 Millionen Einheiten berechnet werden. Hierbei soll den Ländern künftig auch die Möglichkeit eröffnet werden, eigene jeweils landesweit geltende Steuermesszahlen zu bestimmen. Aufgrund des Umfangs der zu ermittelnden Werte und der tatsächlichen Verhältnisse rechnen die Finanzminister der Länder mit einem Einsatz der aktualisierten Werte in der Praxis in circa zehn Jahren. JG



VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFTEN**Kapitalertragsteuer**

Das aktuelle Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 2. Februar 2016 „Auslegungsfragen zu § 20 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe b Satz 4 Einkommensteuergesetz (EStG); Gewinne steuerpflichtiger wirtschaftlicher Geschäftsbetriebe der von der Körperschaftsteuer befreiten Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen“ äußert sich zu den Gewinnen, die in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb körperschaftsteuerbefreiter Körperschaften entstehen.

Diese Gewinne gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen, soweit sie nicht einer Rücklage zugeführt werden. Die Gewinne unterliegen einer definitiven Kapitalertragsteuerbelastung von 15 Prozent, die abgeltende Wirkung hat, da die Steuerbefreiung diese dem Steuerabzug unterliegenden Einkünfte aus Kapitalvermögen nicht umfasst (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG)).

Ausdrücklich sind in dem BMF-Schreiben nunmehr auch die nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG befreiten Körperschaften genannt; im BMF-Schreiben vom 10. November 2005 sind Vermietungsgenossenschaften nicht aufgeführt. Demnach müssten auch Vermietungsgenossenschaften (ebenso wie die Verbände) die im steuerpflichtigen Geschäftskreis entstandenen Gewinne einer Rücklage zuführen, wenn die Kapitalertragsteuerbelastung vermieden werden soll.

Der GdW hatte sich im Vorfeld des BMF-Schreibens vom 10. November 2005 ausdrücklich gegen eine Übertragung der Grundsätze auf Vermietungsgenossenschaften ausgesprochen, was auch – damals – berücksichtigt wurde.

Die Mitglieder des Fachausschusses Steuern beim GdW sehen die Einbeziehung der Vermietungsgenossenschaften in den Anwendungsbereich des § 20 Abs. 1 Nr. 10 b Satz 4 EStG kritisch und halten dies für nicht systemgerecht.

Vermietungsgenossenschaften unterhalten keinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb im Sinn des § 14 Abgabenordnung (AO). Auch nehmen Vermietungsgenossenschaf-



ten tatsächliche Gewinnausschüttungen an Anteilseigner vor (strukturelle Doppelbelastung droht).

An eine Rücklagenbildung beziehungsweise -auflösung werden besondere Voraussetzungen geknüpft (siehe Tz. 35 des BMF-Schreibens vom 9. Januar 2015; Stichworte: konkreter Grund für Rücklagenbildung; zeitnahe Verwendung der Rücklage et cetera). Ansonsten droht eine 15-prozentige Kapitalertragsteuerbelastung aufgrund „fiktiver“ Ausschüttung. Im Fall der tatsächlichen Ausschüttung des Gewinns an die Mitglieder der Genossenschaft (spätestens bei Liquidation) käme es dann zu einer erneuten Besteuerung des Gewinns (25 Prozent Abgeltungsteuer auf Ebene des Mitglieds). Ein klarer Fall von Doppelbesteuerung.

Zudem stellt sich die Frage, wie in der Praxis mit dieser Regelung umgegangen werden soll. Da Vermietungsgenossenschaften sowohl aus dem steuerfreien Bereich als auch aus dem partiell steuerpflichtigen Bereich

ausschütten, stellt sich die Frage, welcher Gewinn für die Ausschüttung verwendet wurde (Notwendigkeit einer Verwendungsrechnung). Außerdem wurde diskutiert, wie die Rücklagenbildung im Rechnungswesen abgebildet werden müsste (eigenes Unterkonto für diese Rücklage oder Nebenrechnung ohne eigenes Unterkonto, aus der hervorgeht, wie sich die Rücklage als Teil einer Gesamtrücklage entwickelt).

Der GdW hat sich an das BMF gewandt und sich für eine Herausnahme der Vermietungsgenossenschaften aus dem Anwendungsbereich des § 20 Abs. 1 Nr. 10 b Satz 4 EStG ausgesprochen.

Das BMF hat mitgeteilt, dass das Thema einer Abstimmung mit den obersten Finanzbehörden der Länder bedarf. Dies soll voraussichtlich im September 2016 erfolgen.

Wir werden über die weitere Entwicklung berichten.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Einwendungsausschluss wegen Fristablauf bei Abrechnung nicht umlagefähiger Betriebskosten

Erneut hat der Bundesgerichtshof (BGH) ein vermietnerfreundliches Urteil betreffend die Betriebskosten erlassen. Mit Urteil vom 11. Mai 2016, Az. VIII ZR 209/15 entschied der BGH, dass der Einwendungsausschluss gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB grundsätzlich auch für solche Kosten gelte, die gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Damit entschied der BGH eine in Rechtsprechung und Literatur hoch umstrittene Frage zugunsten der Vermieter.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Kläger sind seit Juli 2011 Mieter einer Wohnung des Beklagten. Der Beklagte rechnete im Jahr 2012 die Betriebskosten für das Jahr 2011 ab. In der Abrechnung waren auch weitere, nicht umlagefähige Kosten (Instandhaltung, Verwaltung) ausgewiesen. Der Beklagte stellte den Klägern

eine Nachforderung in Rechnung, die die Kläger zunächst beglichen. Erst im Jahr 2014 forderten die Kläger den Beklagten auf, die zu viel bezahlten, nicht umlegbaren Kosten zurückzuzahlen.

Der BGH nahm in dieser Entscheidung erstmals zu der umstrittenen Frage Stellung, ob vom zwölfmonatigen Einwendungsausschluss gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB auch die gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung generell nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten – wie hier Instandsetzungs- und Verwaltungskosten – umfasst sind. Das Gericht entschied, dass der Einwendungsausschluss auch dann gelte, wenn die Abrechnung Kosten enthalte, die nicht zu den abrechenbaren Betriebskosten zählen. Nur ein vollständiger Einwendungsausschluss erfülle die gesetzgeberische Absicht, Rechtsfrieden über die Betriebskostenabrechnung herzustellen. Damit solle nämlich erreicht

werden, dass in absehbarer Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche bestehe. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nur noch dann geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. EA



FORTFÜHRUNG DER BGH-RECHTSPRECHUNG

Unwirksame Abnahmeklauseln für Gemeinschaftseigentum

Auch in einer jüngsten Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) geht es wieder einmal um die (Un-)wirksamkeit von Abnahmeklauseln betreffend das Gemeinschaftseigentum. Schon im Urteil vom 25. Februar 2016, Az. VII ZR 49/15 (vergleiche hierzu den Beitrag im VerbandsMagazin 05/16, Seite 42 folgende) befasste sich der BGH mit der Frage, wie eine wirksame Abnahme im Sinne des § 640 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) von Gemeinschaftseigentum gerade in Nachzüglerfällen wirksam vereinbart werden kann. Wie bereits im VM 05/16, Seite 42 ausgeführt, ist eine wirksame Abnahme wichtig, da mit dieser beispielsweise die Verjährung beginnt und die Fälligkeit der Vergütung eintritt.

In seiner jüngsten Entscheidung bestätigt der BGH (Urteil vom 12. Mai 2016, Az. VII ZR 171/15) zunächst noch einmal

ausdrücklich, dass er auch nach der Schuldrechtsreform daran festhält, Ansprüche der Erwerber wegen Mängeln an neu errichteten Häusern oder Eigentumswohnungen nach Werkvertragsrecht zu behandeln. Dies gelte auch dann, wenn das Bauwerk bei Vertragsschluss bereits fertiggestellt ist. Hiermit bezieht der BGH eine klare Stellung zu der Streitfrage, ob ein Vertrag über ein zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits fertiggestelltes Bauwerk nach dem Werkvertragsrecht oder aber dem Kaufvertragsrecht zu behandeln ist. Die Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht sei auch dann noch zu bejahen, wenn die Erwerbsverträge zwei Jahre nach Errichtung des Bauwerks geschlossen wurden.

Zudem führte der BGH seine Rechtsprechung aus dem Februar dieses Jahres fort und stellte fest, dass Abnahmeklauseln in Kaufverträgen, die die Abnahme des Ge-

meinschaftseigentums durch ein Ingenieurbüro auf Kosten des Bauträgers in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer vorsehen, unwirksam sind. Mangels Beschlusskompetenz könne die Eigentümergemeinschaft auch in einer Teilungserklärung nicht wirksam beschließen, dass ein von ihr beauftragtes Ingenieurbüro auch im Namen der Nachzügler-Erwerber die Abnahme wirksam vornimmt.

Mithin bleibt es im Ergebnis dabei, dass eine wirksame und rechtssichere Abnahme vorliegt, wenn jeder Eigentümer das Gemeinschaftseigentum selbst beziehungsweise durch einen von ihm selbst beauftragten Dritten abnimmt. Erst wenn der letzte Eigentümer das Gemeinschaftseigentum wirksam abgenommen hat, treten die vorstehend angerissenen und im VM 05/16, Seite 42 detailliert beschriebenen Rechtsfolgen ein. EA

WETTBEWERBS- UND DATENSCHUTZRECHT

Einbindung eines „Gefällt mir“-Buttons unzulässig

Das Landgericht Düsseldorf entschied mit Urteil vom 9. März 2016 (Az. 12 O 151/15), dass die bloße Einbindung eines sogenannten „Gefällt mir“- oder „Like“-Buttons auf Websites ohne die Einwilligung der betroffenen Seitenbesucher und ohne Angabe über Zweck und Funktionsweise des Buttons wettbewerbs- sowie datenschutzwidrig ist.

Auf der Internetseite des Beklagten, einem Online-Shop-Betreiber, befand sich ein Kasten, der auf dessen Auftritt in einem sozialen Netzwerk hinweist. In diesen Kasten war die Funktion „Gefällt mir“ integriert. Unterhalb des Buttons fanden Nutzer der Internetseite die Angabe vor,

wie viele Nutzer den Button bereits betätigt hatten. Waren die Nutzer in ihr Profil bei dem sozialen Netzwerk eingeloggt, so wurden zudem verschiedene Profilbilder von Nutzern abgebildet, die die Funktion „Gefällt mir“ auf der Internetseite bereits genutzt hatten.

Mit dem Button war ein sogenanntes Plugin verbunden. Dieses hat zur Folge, dass bei jedem Aufruf der Internetseite automatisch Daten an den Anbieter des Plugins übertragen werden (zum Beispiel die IP-Adresse, unter der der Nutzer online ist). Die Klägerin, ein Verbraucherverband, mahnte daraufhin den Online-Shop-Betreiber unter Hinweis darauf ab, die Integration des Buttons verstoße gegen Wettbewerbs- und Teleme-

dienrecht, und forderte ihn erfolglos zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung auf. Schließlich erhob der Verbraucherverband Klage.

Das Landgericht urteilte im Sinne des Verbraucherverbandes. Die Nutzung des Plugins auf der Internetseite, ohne dass die Nutzer vor der Übermittlung der Daten aufgeklärt wurden, ist unlauter im Sinne des § 3a Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) in Verbindung mit § 13 Telemediengesetz (TMG). Das eingesetzte Plugin dient (auch) dem Absatz und der Werbung des Online-Shop-Betreibers. Dem konkreten Verstoß kommt so auch wettbewerbliche Relevanz zu. ST

AUF-DACH-PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Verjährung von Mängelansprüchen

Der Bundesgerichtshof (BGH) befasste sich mit der spannenden Frage, ob Mängelansprüche betreffend Auf-Dach-Photovoltaikanlagen innerhalb von zwei Jahren (§ 438 Abs. 1 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) oder innerhalb von fünf Jahren (§ 438 Abs. 1 Nr. 2 BGB) verjähren. Maßgeblich ist, ob die Photovoltaikanlage ein „Bauwerk“ beziehungsweise eine Sache ist, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungswiese für ein Bauwerk verwendet worden ist und dessen Mangelhaftigkeit verursacht hat (§ 438 Abs. 1 Nr. 2 BGB). In diesen beiden Fällen gilt nämlich die längere Verjährungsfrist von fünf Jahren.



Der BGH hat mit Urteil vom 2. Juni 2016, Az. VII ZR 348/13 entschieden, dass eine auf dem Dach einer Tennishalle nachträglich errichtete Photovoltaikanlage, die mit der Halle fest verbunden ist, der Funktion der Halle diene. Deshalb finde die für Arbeiten „bei Bauwerken“ geltende lange Verjährungsfrist für Nacherfüllungsansprüche von fünf Jahren (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB) Anwendung.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin ist Eigentümerin einer Tennishalle. Im Jahr 2004 beauftragte sie die Beklagte, eine Photovoltaikanlage auf dem Hallendach zu errichten. Die Photovoltaikanlage ist auf einer Unterkonstruktion fest mit dem Dach verbunden, besteht aus 335 gerahmten Modulen mit einer Abmessung von 1.237 Millimeter Länge, 1.082 Millimeter Breite, 38 Millimeter Höhe und einem Gewicht von 18 Kilogramm. Die Einzelteile sind mit einem 500 Meter langen Kabel untereinander und mit Wechselrichtern innerhalb der Halle verbunden. Die Klägerin rügte die zu geringe Leistung der Anlage und verlangte eine Minderung um 25 Prozent der Nettovergütung. Die Beklagte berief sich darauf, dass der Anspruch bereits verjährt sei.

Der BGH gab der Klage statt und entschied, dass für den Nacherfüllungsanspruch der Klägerin die lange Verjährungsfrist von fünf Jahren gelte (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB). Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH gelte die lange Verjährungsfrist „bei Bauwerken“, wenn das Werk in der Errichtung oder grundlegenden Erneuerung eines Gebäudes bestehe, das Werk in das Gebäude fest eingefügt wird und dem Zweck des Gebäudes diene. Die Photovoltaikanlage sei aufgrund der vorstehend beschriebenen Konstruktion so mit der Tennishalle verbunden, dass eine Trennung von dem Gebäude nur mit einem erheblichen Aufwand möglich sei. Maßgeblich sei mithin die lange Verjährungsfrist von fünf Jahren.

Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass für die Frage, ob die Verjährung innerhalb von zwei oder aber von fünf Jahren eintritt, immer auf die konkrete Bauart der Photovoltaikanlage abzustellen ist. Je fester die Photovoltaikanlage mit der baulichen Anlage verbunden ist, desto eher ist von einer Bauwerkseigenschaft auszugehen und daher die lange Verjährungsfrist von fünf Jahren anzuwenden. EA

SMART-METER-ROLLOUT

Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende ist beschlossen

Am 24. Juni 2016 ist das „Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende“, das die Einführung von Smart Metern in Deutschland regelt, vom Bundestag beschlossen worden. Typische Mieterhaushalte mit einem Jahresstromverbrauch von weniger als 6.000 Kilowattstunden (kWh) sind wegen einer fehlenden Wirtschaftlichkeit nicht von einem verpflichteten Rollout sogenannter Smart Meter (elektronische Zähler) betroffen. Für diese Haushalte ist ab 2020 eine optionale Regelung vorgesehen, wenn der Messstellenbetreiber dies möchte.

Die erste verpflichtende Stufe soll bereits Anfang 2017 mit Verbrauchsstellen ab 10.000 kWh starten. Auch wenn prozentual erst einmal nur wenige Messstellen betroffen sind, müssen Strukturen und Prozesse für die Gateway-Administration bis dahin stehen und Grundsatzentscheidungen gefällt sein.

Nach Verabschiedung des Gesetzes ist nunmehr klar, dass trotz eines erheblichen Gegenwindes des Bundesrats und betroffener Branchen das für die Wohnungswirtschaft als Option vorteilhafte „Liegenschaftsmodell“ ab dem 1. Januar 2021 gesetzlich verankert ist.

Wesentliche Inhalte des Gesetzes sind:

- Der Gebäudeeigentümer erhält als Anschlussnehmer das Recht zur Wahl eines Messstellenbetreibers („Liegenschaftsmodell“). Voraussetzung ist, dass er alle Zählpunkte einer Liegenschaft für Strom mit intelligenten Messsystemen ausstattet und neben dem Messstellenbetrieb der Sparte Strom mindestens einen zusätzlichen Messstellenbetrieb der Sparten Gas, Fernwärme oder Heizwärme über das Smart-Meter-Gateway bündelt (Bündelangebot).
- Bei Ausübung dieses Auswahlrechts enden laufende Verträge für den Mess-

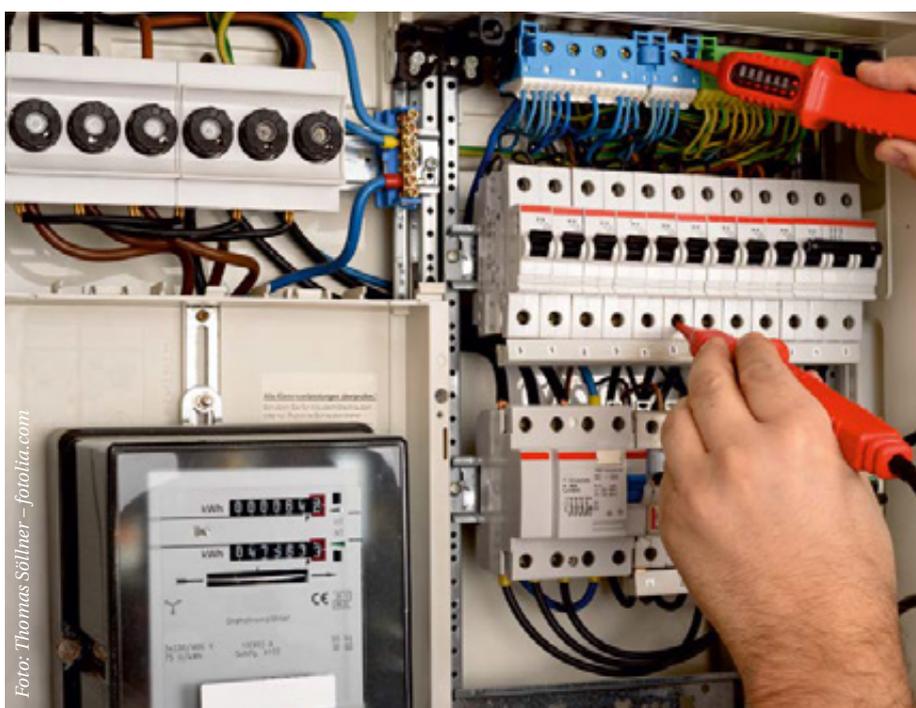


Foto: Thomas Söllner – fotolia.com

stellenbetrieb der betroffenen Sparten entschädigungslos, wenn deren Laufzeit mindestens zur Hälfte abgelaufen ist, frühestens jedoch nach einer Laufzeit von fünf Jahren.

Zwei Wermutstropfen bringt der Gesetzentwurf jedoch mit sich:

- Erstens können Mieter vom Anschlussnehmer dann alle zwei Jahre – statt wie vom GdW gefordert nur alle fünf bis acht Jahre – die Einholung von Bündelangeboten für den Messstellenbetrieb der Liegenschaft verlangen.
- Zweitens sah der Gesetzentwurf bis kurz vor der Abstimmung vor, dass die Kosten für den Einbau der neuen Stromzähler vorrangig diejenigen tragen sollten, die davon in erster Linie profitieren: die Messstellenbetreiber – also die Netzbetreiber. Sie hätten dann sicherlich die Kosten in den Netzkosten gleichmäßig verteilt. Kurz vor der Verabschiedung wurde das Gesetz dennoch geändert, sodass nun die Eigentümer die Kosten für die Installationsvorrichtung der neuen

intelligenten Stromzähler selbst tragen müssen. Dies entspricht zwar der heutigen Regelung, dennoch werden nun die Anschlussnehmer im Falle der Umrüstung mit hohen Kosten belastet, die gerechterweise beim Nutznießer der digitalen Messstellen hätten verortet sein müssen.

Mit den Stimmen von Union und SPD gegen die Stimmen der Opposition beschloss das Parlament ferner, dass spätestens bis zum Jahr 2032 sämtliche mechanische Ferrariszähler bei den Stromkunden durch elektronische Zähler ersetzt werden sollen. Zudem werden Millionen Verbraucherhaushalte und Stromerzeuger mit vernetzten Stromzählern, sogenannten intelligenten Messsystemen, ausgestattet.

Nach eingehender Prüfung der beschlossenen Gesetzesinhalte werden den Mitgliedsunternehmen des VdW ausführliche Informationen mit einer Bewertung zur Verfügung gestellt. *Viehrig, Dr. Wedemeier*

DIGINETZG

Neues Digitalisierungsgesetz bremst und verteuert Breitbandausbau

Das „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG) setzt die sogenannte Kostensenkungsrichtlinie der EU (2014/61/EU) zur Förderung des Breitbandausbaus in deutsches Recht um. Der GdW hat anlässlich einer Anhörung im Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastrukturen eine Stellungnahme zum Entwurf des DigiNetzG eingereicht. Die Wohnungswirtschaft begrüßt den Ausbau schneller Breitbandanschlüsse und befürwortet eine technologieoffene Ausrichtung der Umsetzung. Die Kritik der Wohnungswirtschaft am Gesetzentwurf betrifft nicht das Ziel, schnelle Breitbandnetze zu schaffen, sondern Umsetzungsfragen.

Die Absicht des DigiNetzG ist, den Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze zu beschleunigen. Dazu soll Netzbetreibern die Nutzung existierender Netzinfrastrukturen bis hin zu einem sogenannten „Wohnungsstich“ auf Wunsch des Mieters eingeräumt werden. Über einen Wohnungsstich können einzelne Wohnungen von unterschiedlichen Netzbetreibern mit Anschlüssen versorgt werden. Die Folge wären Infrastruktur-Flickenteppiche, die Vermietern und Mietern mehr schaden als nützen. „Wir begrüßen es, wenn Mieter unterschiedliche Anbieter nutzen können. Es wäre aber fatal, wenn verschiedene Anbieter in einem Gebäude unterschiedliche und nicht kompatible Kabel oder Systeme legen dürften“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich der Anhörung. Das entwerfe die gesamte Gebäudeinfrastruktur. Künftige Investitionen der Wohnungsunternehmen oder von Netzbetreibern für den einheitlichen Anschluss aller Wohnungen werden dadurch nahezu unplanbar und teurer. Die Kosten steigen, je mehr Wohnungen durch einzelne Wohnungsstiche von einem einheitlichen Standard abweichen und baulich gesondert angeschlossen werden müssen. Dies führt zu unnötigen höheren Modernisierungskosten oder höheren Betriebskosten für die Mieter.

„Das Wohnungsunternehmen muss immer für das ganze Gebäude und nicht nur für einzelne Wohnungen planen“, so der

GdW-Chef. Nur eine hundertprozentige Versorgung im Rahmen einer Gesamtmaßnahme Sorge dafür, für alle Wünsche eines derzeitigen oder künftigen Mieters in jeder Wohnung gerüstet zu sein. Dies sei wirtschaftlich notwendig, da ein individueller Anschluss einzelner Wohnungen zum Beispiel bei Mieterwechseln im Vergleich zu einem Anschluss aller Wohnungen in einer Gesamtmaßnahme zu aufwendig ist. Durch die jetzt geplanten Regelungen werden Investitionen in die Verbesserung der Gesamtinfrastruktur darüber hinaus ausgebremst, da ein Überbau bereits durch Wohnungsstiche vorhandener einzelner Kabelsysteme höhere Kosten hervorruft.

Die Wohnungswirtschaft fordert den Gesetzgeber daher auf, ein Recht auf Ablehnung des Wohnungsstichs einzuführen, wenn hochgeschwindigkeitsfähige, einheitliche Strukturen im Gebäude bereits vorhanden sind, sich im



Foto: ThomBal - fotolia.com

Bau befinden oder konkret in den nächsten drei Jahren geplant sind. Dies gilt im Fall der Mitnutzung von Infrastrukturen insbesondere für im Bau befindliche oder geplante Glasfasernetze. Für den Fall, dass ein Wohnungsstich oder eine Mitnutzung zulässig ist, muss immer eine entsprechende vertragliche Gestaltung rechtlicher Aspekte mit dem Gebäudeeigentümer erfolgen, um zum Beispiel Wartung, Brandschutz und Verkehrssicherungspflichten zu gewährleisten. **LW**



§ 77 TELEKOMMUNIKATIONSGESETZ-ENTWURF (TKG-E) UNTER DER LUPE

Nach § 77k Abs. 1 TKG-E soll jeder Betreiber öffentlicher Kommunikationsnetze das Recht erhalten, sein digitales Hochgeschwindigkeitsnetz in den Räumen des Teilnehmers (hier des Mieters) abzuschließen, sofern erstens das Gebäude über keine hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne Infrastruktur verfügt, zweitens der Teilnehmer zustimmt und drittens die Eingriffe in Eigentumsrechte Dritter so geringfügig wie möglich erfolgen.

Der Gesetzentwurf beinhaltet die Definition, dass keine hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne Infrastruktur vorliegt, wenn nicht mindestens 50 Megabit/Sekunde zur Verfügung stehen. Legt man diese Definition zugrunde, sind Infrastrukturen der Wohngebäude der Unternehmen im Regelfall bereits heute „hochgeschwindigkeitsfähig“. Der Wohnungsstich würde daher die Ausnahme sein. Der Bundesrat hat aber nun in seiner Stellungnahme empfohlen, den im Entwurf definierten Begriff „hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne Infrastruktur“ durch

„Glasfaser-Infrastruktur“ zu ersetzen. Diese Änderung würde bedeuten, dass nahezu alle Wohngebäude unter die Voraussetzungen dieser Vorschrift fielen. Der GdW wendet sich vehement gegen eine solche Verschärfung.

Gemäß § 77k Abs. 2 TKG-E können Eigentümer oder Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze eine Mitnutzung bei den Eigentümern oder Betreibern von gebäudeinternen Komponenten öffentlicher Telekommunikationsnetze oder von gebäudeinternen passiven Netzinfrastrukturen am Standort des Endnutzers beantragen, um ihr digitales Hochgeschwindigkeitsnetz in den Räumlichkeiten des Endnutzers abzuschließen. Dieser Mitnutzungsanspruch erstreckt sich auf passive und aktive Komponenten wie Leerrohre, Wanddurchführungen und Kabel.

Nach § 77k Abs. 3 TKG 2016-E ist zumutbaren Mitnutzungsanträgen stattzugeben, wenn eine Duplizierung der Netzinfrastrukturen technisch unmöglich oder wirtschaftlich ineffizient ist.

Bezahlbarer Wohnraum auch im ländlichen Raum

BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT FÜR DEN KREIS HERFORD EG >> Was weder Minister Michael Grosseck im Jahr 2013 mit dem von ihm initiierten Bündnis für Wohnen noch etwa die Pestel-Studie „Wohnungsbedarf und Neustart des sozialen Wohnungsbaus“ schaffte, vermochten im vergangenen Jahr hunderttausende schutzsuchender Menschen in Deutschland: Die Aufmerksamkeit der breiten Öffentlichkeit schlagartig auf die bereits länger bestehende Wohnungsnot in NRW in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum zu lenken.

Die von Bundesbauministerin Hendricks in diesem Zusammenhang geforderte „Konzentration auf die Metropolen“ wie auch die von der NRW-Landesregierung formulierte Forderung, „schneller und höher“ zu bauen, ist sicher richtig. Kleinere Städte wie etwa Löhne, Enger oder Vlotho im Kreis Herford gehören aber weder zu den „Schwarmstädten“, noch gelten in dieser Region hohe Häuser als ortsbildprägend. Dennoch fehlen auch hier, im zwar insgesamt bevölkerungsstarken, aber eher ländlich geprägten Ostwestfalen, nicht nur kleine Wohnungen, auch preiswerter Wohnraum für Familien ist Mangelware.

Im Einzugsbereich der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG leben etwa 250.000 Menschen, verteilt auf neun Städte und Gemeinden. Nur etwa ein Drittel der 115.000 Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Die B&S ist mit ihren etwa 1.500 eigenen Wohnungen das einzige im Kreisgebiet tätige Wohnungsunternehmen. Sie

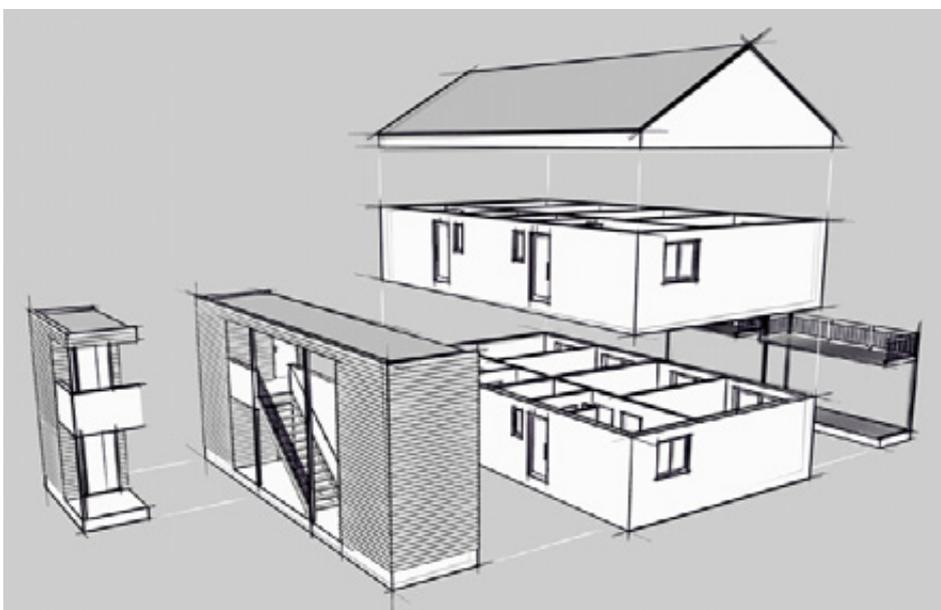


verfügt über jahrzehntelange Erfahrung in der Entwicklung und Realisierung bedarfs- und bedürfnisorientierter Wohnprojekte und ist damit beim Thema Wohnen erster Ansprechpartner der Kommunen.

Nachdem bereits Anfang 2015 fünfzehn leer stehende Wohnungen im Kreisgebiet an Gemeinden zur Unterbringung geflüchteter Menschen vermietet wurden, hat die B&S wenige Monate später zwei ursprünglich zum Abriss vorgesehene Wohnanlagen der 1950er-Jahre auf Wunsch der Kommunen baulich revitalisiert und ebenfalls zur Wohnnutzung übergeben. Im Sommer 2015 häuften sich die Anfragen der Gemeinden nach preiswerten Neubauwohnungen, die die B&S dazu veranlassten, ein eigenes Konzept zum seriellen Bau nachfragegerechter Wohnhäuser zu entwickeln. Im Rahmen einer außerordentlichen Vertreterversammlung wurde im Herbst 2015 die Grundsatzentscheidung zur weiteren Vertiefung und Realisierung dieses Konzeptes getroffen.

Das Planungskonzept

Übergeordnetes Ziel des Projektes ist die Schaffung von preiswertem, nachhaltig nutzbarem Wohnraum, der kurzfristig für die Unterbringung geflüchteter Menschen genutzt wird, langfristig aber dauerhaft den Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Be-



>>

wohnergruppen wie Singles, Älteren, Wohngemeinschaften oder Familien genügen soll. Entwickelt wurde eine Musterplanung, die sich in regionaltypischer Maßstäblichkeit und Architektur gut in verschiedenste Standortbedingungen einfügt, keine Schwierigkeiten im Genehmigungsverfahren erwarten lässt und mit einem hohen Maß an Vorfertigung schnell und preiswert zu realisieren ist.

Die grundlegende Planungs-idee ist denkbar einfach: Auf einem Achsraster von 7,50 Meter mal 8,00 Meter wurde ein Grundriss mit zwei exakt gleich großen Wohnräumen mit jeweils gut 16 Quadratmetern entwickelt, ergänzt durch einen Eingangsbereich mit Garderobennische, einer kleinen Küche mit Essplatz sowie einem Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Platz für Waschmaschine und Trockner. Die Wohnung ist insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040-2, besitzt eine Wohnfläche von gut 53 Quadratmetern einschließlich Terrasse und entspricht sämtlichen Anforderungen der Wohnungsbauförderung NRW. Besonderes Augenmerk wurde bei der Planung der Raumgrößen und -proportionen auf eine möglichst große Variabilität der Möblierung und damit der Nutzung gelegt. Durch das Zusammenschalten zweier Grundrissmodule lässt sich ohne nennenswerten baulichen Mehraufwand zum Beispiel familiengerechter Wohnraum herstellen. Die Erschließungszone mit Treppe, Abstell- und Technikräumen liegt außerhalb der wärmedämmten Gebäudehülle an der Eingangsseite der Gebäude und ist damit vergleichsweise kostengünstig herzustellen. Sie sorgt nicht nur für großzügig überdachte Eingangsbereiche, sondern gliedert die Eingangsfassade und sorgt zusätzlich für gut nutzbare, räumlich eingefasste Außenräume vor den Wohnungseingangstüren. Die Obergeschosswohnungen werden über kurze Laubengangabschnitte erschlossen, die optionale Nachrüstung eines Aufzuges ist hierdurch problemlos möglich. Ebenso einfach ist die Nachrüstung von Balkonen auf der Gartenseite. Durch die Addition mehrerer Grundrissmodule lassen sich je nach Bedarf und Grundstückszuschnitt unterschiedlich große Projekte realisieren. Ein differenziertes Farbkonzept sorgt dafür, dass sich die Häuser trotz ihrer seriellen Planung gestalterisch in vorhandene Wohnquartiere und Nachbarschaften einpassen.

Baukonstruktion / Technik

Um kurze Bauzeiten gewährleisten zu können, setzt die B&S bei der Konstruktion ihrer



Häuser auf ein hohes Maß an Vorfertigung. Wände in Holzrahmenbauweise werden auf Grundlage der detaillierten Ausführungsplanung einschließlich Fenstern, Dämmung und Leerrohren vollständig in der Werkstatt vorgefertigt. Auf der Baustelle erfolgt dann lediglich die Montage der Wand-, Decken- und Dachelemente, sodass bereits zwei Tage später wetterunabhängig mit dem Innenausbau begonnen werden kann. Nach Fertigstellung der Stahlbeton-Bodenplatte vergehen so bis zur Bezugsfertigstellung nur etwa vier Monate.

Da die B&S in der jüngeren Vergangenheit bereits zahlreiche Projekte in Holzrahmenbauweise erfolgreich realisiert hat, konnte nicht nur auf einen reichen Erfahrungsschatz bei der Projektierung zurückgegriffen werden, auch leistungsfähige und kompetente Unternehmen und Projektpartner waren bereits bekannt. Überzeugungsarbeit musste die B&S immer wieder Skeptikern der Holzbauweise gegenüber aufbringen. Erst langsam setzt sich auch in Ostwestfalen die Erkenntnis durch, dass mit Holz mindestens ebenso gute und langlebige Gebäude errichtet werden können wie mit der guten alten „Stein-auf-Stein-Bauweise“. Die geplanten Häuser entsprechen in ihrem Wärmedämmstandard und ihrer technischen Ausstattung den aktuellen gesetzlichen Anforderungen der Anfang 2016 verschärften Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Heizwärme wird durch Wärmepumpentechnik erzeugt und gelangt durch eine Fußbodenheizung ins Haus. Um bestmögliche Frischwasserhygiene wirtschaftlich herzustellen, erfolgt die Warmwassererzeugung dezentral. Speicherung wird so vermieden, ebenso mögliche Kapazitätsengpässe. Um ein Mindestmaß an Luftwechsel zu gewährleisten, werden in den Bädern hydrostatische Entlüftungsventile eingebaut, die dreifach verglasten Fenster sind mit Fensterfalzlüftern ausgestattet.

Projektstand und Ausblick

Nachdem Ende vergangenen Jahres die Resonanz auf das B&S-Konzept überwältigend positiv war, konnten noch vor dem Jahreswechsel Bauanträge für sieben Neubauprojekte in fünf Gemeinden des Kreises Herford eingereicht werden. Trotz intensiver gemeinsamer Beratungen mit Planungsämtern, Bauaufsicht und Wohnungsbauförderung sowie einer großen Kooperationsbereitschaft aller Beteiligten dauerte es fast ein halbes Jahr, bis die ersten Baugenehmigungen und Förderbescheide vorlagen.

Als Hemmschuh stellte sich besonders die Frage der baurechtlichen Einordnung der Projekte dar. Die Entscheidung, sie als Sonderbauten gemäß § 68 (1) Bauordnungsrecht in Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) zu klassifizieren, bedeutete nicht nur ein deutlich aufwendigeres Genehmigungsverfahren, sondern auch erheblich höhere Anforderungen an bauliche Standards gegenüber üblichen Wohnbauten. Dass außerdem Bauaufsichtsbehörden verschiedener Kommunen identische Projekte zum Beispiel in brandschutztechnischer Hinsicht unterschiedlich beurteilen, verursacht zusätzlichen Aufwand, der vermeidbar erscheint.

Inzwischen ist in Spenge die Bodenplatte des ersten Wohnprojektes mit vier Wohnungen fertiggestellt, das Richtfest steht unmittelbar bevor. Mit dem Bau weiterer Projekte wurde begonnen, bis zum Ende des Jahres werden damit die ersten Wohnhäuser bezugsfertig sein. Das anhaltende, inzwischen auch überregionale Interesse an dieser seriellen Planung bestärkt die B&S darin, auch künftig die Entwicklung und Realisierung innovativer Wohnkonzepte voranzutreiben. ▶

Florian Ohmes, Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG

AUGUST UND SEPTEMBER 2016

09.08.2016	Hannover	Zum 1. Mal im Büro: Sicher in den Beruf mit souveränem Auftritt, Etikette und Arbeitsorganisation	Iris Kadenbach	3
10.08.2016	Hannover	Zum 1. Mal im Büro: Sicher in den Beruf mit souveränem Auftritt, Etikette und Arbeitsorganisation	Iris Kadenbach	3
16.08.2016	Bochum	Unterbringung von Flüchtlingen – Kommunikation mit Medien und Mietern	Katja Weisker	2
16.08.2016	Bochum	Management von Kleininstandhaltung	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
17.08.2016	Bochum	Erstkontakt Internet – Der potenzielle Mieter und Käufer sucht online. Zeigen Sie sich schnell und professionell!	Kathleen Parma	2
23.08.2016	Frankfurt	50er- bis 80er-Jahre-Bauten – erfolgreich modernisieren und bewirtschaften	Dr.-Ing. Armin Hartmann, Dennis Mehlan	2
23.08.2016	Bochum	Arbeitsorganisation und Zeitmanagement – Wie kann ich meine Arbeitszeit effektiv nutzen?	Dipl.-Psych. Mona Meßing	2
23.08.2016	Bremen	Nachbarschaftskonflikte erfolgreich behandeln	Robert Montau	3
24.08.2016	Bochum	Sozialmanagement in der Wohnungswirtschaft	Robert Montau	2
24.08.2016	Bochum	Handwerksleistungen unter der Lupe – Worauf Auftraggeber achten sollten!	Andreas Lippertz	2
25.08.2016	Bochum	Schönheitsreparaturen – Kippt der BGH jetzt alles?	RA Detlef Wendt	2
25.08.2016	Bochum	Potenzial Regiebetrieb – Verlängerung der Wertschöpfungskette und Vermeidung von zukünftigen Handwerkerengpässen	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
29.08. – 30.08.2016	Frankfurt	Vermietungstraining kompakt – Erfolgreich vermieten an die richtigen Kunden!	Dieter Kiwus	2
30.08.2016	Frankfurt	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	RA Detlef Wendt	2
30.08.2016	Bochum	Vertrieb mit Konzept – so läuft es rund am Messestand	Achim Dohmeier	2
31.08.2016	Frankfurt	Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erkennen und lösen	Prof. Dr. Jürgen Kefßler	2
31.08.2016	Bochum	Baurecht für WEG-Verwalter	RA Götz Michaelis	2
01.09. – 09.12.2016	Frankfurt	Sozialberater in der Wohnungswirtschaft 4 Module	Robert Montau Frank Jäger	2
02.09.2016	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement - Aufzüge / Notstromversorgung	Diverse	4
05.09.2016	Frankfurt	Geschäftsraummietrecht – Rechtliche Grundlagen und aktuelle Rechtsprechung	RA Detlef Wendt	2
05.09./ 06.09.2016	Hannover	Einstieg in die Wohneigentumsverwaltung für Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen	Heike David	3
05.09. – 07.09.2016	Bochum	Marketingassistent/in	Sabine Reuter	2
06.09.2016	Bochum	Nachträge nach VOB und BGB – Berechtigte Nachträge erfolgreich durchsetzen und unberechtigte Nachträge erfolgreich abwehren	RA Götz Michaelis	2
06.09.2016	Frankfurt	Aktuelle Entwicklungen im Datenschutz	RA Silvia C. Bauer	2
06.09.2016	Bochum	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	RA Detlef Wendt	2
07.09.2016	Hannover	Kundenkontakte mit Flüchtlingen und Migranten erfolgreich gestalten	Latifa Kühn	2
07.09.2016	Bochum	Juristische Instrumente bei „Problemmietern“ – Von der Abmahnung bis zur Räumung	RA Detlef Wendt	2

AUGUST UND SEPTEMBER 2016

07.09. – 08.09.2016	Achat, Bochum	Immobilienbewertung kompakt	Prof. Dr.-Ing. Markus Staiber	2
08.09.2016	Hamburg	Überzeugend präsentieren: auch mit PowerPoint	Marcus Schmidt	4
08.09.2016	Bochum	Kommunikation und Konfliktmanagement in der WEG-Verwaltung	Michael Friedrich	2
08.09.2016	Bochum	Interne Revision – Grundlagen und Aufgaben	Manfred W. Arlt	2
12.09.2016	Hamburg	Der Zugang zum Wohnungsmarkt für Flüchtlinge	RA Claudius Brenneisen	4
12.09.2016	Hamburg	Zukunfts- und generationengerechte Gestaltung von 50er- bis 80er-Jahre-Bauten	Dr. Armin Hartmann	4
12.09.2016	Hannover	Hartz IV wandelt sich: Gesetzesänderung und aktuelle Rechtsprechung (bezogen auch auf EU-Ausländer und Flüchtlinge)	Sabine Petter	3
13.09.2016	Hamburg	Englisch für die Wohnungswirtschaft	Andrea Turnquist	4
13.09.2016	Hannover	Meine Betriebskostenabrechnung ist falsch! Konfliktfreie Mieterkommunikation zum Thema Betriebskosten	Prof. Dr. Matthias Neu	3
13.09.2016	Hamburg	Rechtliche Grundlagen und Rechtsprechung zum Lärmschutz	RAin Elke Schmitz	4
13.09.2016	Bochum	Bilanzierung kompakt – Besonderheiten der Immobilienbilanzierung	Martin Unterrainer	2
13.09.2016	Bochum	Die Kunst der Mitarbeitermotivation – Zauberformeln für Führungskräfte	Bettina Gallagher	2
13.09.2016	Bochum	Bilanzen richtig lesen und verstehen – Bilanzanalyse für Entscheidungsträger	Frank Wetzel	2
14.09.2016	Bochum	Graffiti, Algen und Co. – Entfernung und Vorbeugung	Andreas Lippertz	2
14.09.2016	Bochum	Haftungsfallen und Verkehrssicherungspflichten in der WEG-Verwaltung	Massimo Füllbeck	2
14.09.2016	Bochum	Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	Dipl.-Ing. Thomas Jansen	2
14.09.2016	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement - Mängelmanagement	Diverse	4
14.09.2016	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – eine 6-teilige Seminarreihe mit Experten des VdW – Modul 1: Grundlagen des Rechnungswesens	Diverse	3
15.09.2016	Bochum	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Bestandsgebäuden	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	2
15.09.2016	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 2: Ausgewählte Wohnungswirtschaftliche Bilanzierungsfragen	Diverse	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Ibing
Telefon 0211 16998-21

2 Andrea Bohn
Telefon 0234 9447-510

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

Die WSG Kreis Coesfeld eG mit Sitz in Coesfeld ist ein modernes Wohnungsunternehmen mit aktiver Neubau- und Modernisierungstätigkeit und einem Bestand von über 1000 eigenen Wohnungen und 130 verwalteten Wohnungen. Die Tochtergesellschaft ist zur Unterstützung der Genossenschaft tätig.



Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum **01.04.2017** eine kompetente und engagierte Führungspersönlichkeit als hauptamtliches

Vorstandsmitglied m/w

Mit zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sind Sie für die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens verantwortlich. Neubautätigkeit, Bestandssicherung durch Modernisierung, eine hohe Vermietungsquote sind Ihre Kernaufgaben.

Konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Kollegen, Aufsichtsrat und Mitarbeitern sind Ihnen wichtig. Sie sind Ansprechpartner für Kommunen, Mitglieder und Dienstleister.

Sie verfügen über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit der Fachrichtung Wohnungswirtschaft oder qualitativ vergleichbare, in der wohnungswirtschaftlichen Praxis erworbene Kenntnisse. Sie haben Führungserfahrung in Leitungsfunktionen.

Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge. Sie handeln verantwortungsbewusst mit sozialer Kompetenz den Geschäftspartnern und Mitarbeitern gegenüber.

Wir bieten Ihnen eine individuell abgestimmte Einarbeitungszeit möglichst ab Januar 2017 und eine leistungsgerechte Vergütung.

Übersenden Sie uns Ihre aussagefähigen Unterlagen mit der Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und des frühesten Eintrittstermins auf dem Postweg bis zum 30.08.2016 an folgende Anschrift: **Herrn Klaus Viktor Kleebaum, Vorsitzender des Aufsichtsrates, WSG Kreis Coesfeld eG, Zapfeweg 18, 48653 Coesfeld**

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 (CM), 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.

