

## VerbandsMagazin

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



**4** SCHWERPUNKT GEMEINNÜTZIG AUCH HEUTE:  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND  
-GENOSSENSCHAFTEN IM 21. JAHRHUNDERT  
Renaissance einer guten Idee

**32** STANDBETEILIGUNG ZUM VIELFÄLTIGEN  
LANDES-JUBILÄUM IN NRW

**35** PREISTRÄGER DES IDEENWETTBEWERBS  
„SOZIAL – SCHNELL – GUT“ GEEHRT



**LIEBE LESER >>** Kommunale Wohnungsunternehmen – das war und ist eine gute Idee. Insofern erlebt nicht die Idee eine Renaissance, sondern ihre Bewertung. Die war vor über 25 Jahren nicht sonderlich positiv, was im Wegfall der Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen gipfelte.



Foto: bernadt-fotografie.de

## Von der *guten Idee* zum dauerhaften *Erfolg*

**Der Markt und private Unternehmen werden es schon richten, lautete die damalige Einschätzung. In der Folgezeit wurden viele kommunale Unternehmen verkauft, kommunaler Wohnungsbesitz wurde zum verzichtbaren Tafelsilber erklärt, mit dessen Verkauf sich Bund, Länder und Kommunen ihrer Schuldenberge entledigen wollten.**

Das gilt schon lange nicht mehr. Die Wohnungswirtschaft steht nicht erst seit gestern vor sehr großen Herausforderungen. Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Großstädten und attraktiven Metropolregionen, die angestrebte Energiewende und der demografische Wandel – das alles sind Aufgaben, die nur mit den kommunalen Wohnungsunternehmen zu meistern sind. Sie sind ein wirksames und kräftiges Instrument der Kommunen zur Steuerung von Wohnungspolitik und Stadtentwicklung. Als Brücke zwischen Kommunen und privaten Wohnungsunternehmen sorgen sie dafür,

dass die Schere zwischen Angebot und Nachfrage an preisgünstigen Wohnungen nicht zu stark auseinanderdriftet und die soziale Stabilität in den Städten nicht aus dem Gleichgewicht gerät. Ihre auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgelegten Unternehmensstrategien sichern einen schonenden Umgang mit Ressourcen und haben die Bedürfnisse aller Alters- und Gesellschaftsschichten im Blick. Der Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung ist der Markenkern der kommunalen Wohnungsunternehmen.

Eine gute Idee ist aber immer nur der erste Schritt auf dem Weg zu einer Lösung. Sie muss gelebt, befeuert und immer wieder herausgestellt werden. Nicht zuletzt deshalb wurde vor 25 Jahren die Sparte der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) im VdW Rheinland Westfalen ins Leben gerufen. Von der Bündelung der Interessen, Erfahrungen und Stärken der kommunalen Unterneh-

men hat die Wohnungswirtschaft insgesamt enorm profitiert. Eine gute Idee braucht aber immer auch Unterstützung. Deshalb reicht es nicht aus, die kommunalen Wohnungsunternehmen nur zu loben, ihr die Bewältigung der Aufgaben aber alleine zu überlassen. Es bedarf weiterer Unterstützung von Staat und Politik, um die Herausforderungen Wohnungsnot, Energiewende und demografischer Wandel kraftvoll anzugehen. Denn erst dann wird aus der guten Idee auch eine auf Dauer handlungsfähige kommunale Wohnungswirtschaft.

**Uwe Eichner**

Vorstandsvorsitzender GAG Immobilien AG Köln  
Vorsitzender der Sparte der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) im VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt – Gemeinnützig auch heute: Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im 21. Jahrhundert



### SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Renaissance einer guten Idee**  
Schwerpunkt – Gemeinnützig auch heute: Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im 21. Jahrhundert
- 8 **Genossenschaftsidee noch immer attraktive Unternehmensform**  
Neugründung von Wohnungsgenossenschaften
- 9 **Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen lohnt für Städte und Gemeinden**  
Wachsendes Interesse
- 10 **„Ziel muss sein, ausreichend Wohnraum in allen Preissegmenten zu schaffen“**  
Interview mit Hans-Jürgen Petrauschke
- 11 **„Castrop-Rauxel ist mit seinen 75.000 Einwohnern als Stadt mitten im Ruhrgebiet ein ideales Wohnumfeld“**  
Interview mit Rajko Kravanja
- 12 **Neue Debatte um Wohnungsgemeinnützigkeit**  
Neuer Wohnungsmangel

22 Zehn Jahre Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)



- 15 **„Wir brauchen einen Wohnungsmarkt mit vielfältigen Akteuren“**  
Interview mit MdB Britta Haßelmann
- 16 **„Den Wohnungsunternehmen würde lediglich ein ‚Label‘ aufgeklebt“**  
Interview mit Axel Gedaschko  
**Neue Gemeinnützigkeit: GdW bezieht Stellung**
- 17 **Eine neue Heimat für die alte Gemeinnützigkeit**  
Debatte über den Sinn
- 19 **Weitere Veranstaltungen zur Neuen Gemeinnützigkeit**

### AKTUELLES

- 20 **Benötigter Wohnungsbau-Boom bleibt bundesweit aus**  
Baugenehmigungen  
**Mietschulden bei Mitgliedsunternehmen seit 2003 um rund die Hälfte zurückgegangen**  
GdW-Statistik

24 Axel Gedaschko besucht wegweisende Projekte in Nordrhein-Westfalen



- 21 **Beste Immobilien-Ökonomen des Vorjahres ausgezeichnet**  
12. Sommerakademie der Wohnungswirtschaft  
**Beschluss zur ressortübergreifenden Strategie Soziale Stadt**  
Bundeskabinett
- 22 **Zehn Jahre Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)**  
Erkenntnisse aus der Praxis

### AKTUELLES NRW

- 23 **Besichtigung von Stadtteilneuentwicklungen in Freiburg und Heidelberg**  
Wie machen es die Anderen?
- 24 **Axel Gedaschko besucht wegweisende Projekte in Nordrhein-Westfalen**  
GdW-Präsident auf Tour
- 28 **Vorbildliche Wohnquartiere ausgezeichnet**  
Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld „Viertel vor Grün“
- 29 **Motto: „Wir fördern Heimat in NRW“**  
MBWSV-Sommerakademie

28 „Viertel vor Grün“ – vorbildliche Wohnquartiere ausgezeichnet



34 Finanzministerin Doris Ahnen übergibt den Förderbescheid an BVT-Vorstand Albrecht Huber



38 Vonovia-Ruhrstadion: Festakt zur Enthüllung des neuen Logos



30 EBZ läutet Campus-Erweiterung mit Spatenstich für Neubau ein  
Sommerfest der Wohnungswirtschaft

31 Besuch von Ministerin Barbara Stefens im Quartier Bonn-Pennenfeld  
Audit generationengerechtes Wohnen im Quartier

32 Standbeteiligung zum vielfältigen Landes-Jubiläum  
70 Jahre NRW

**AKTUELLES RLP**

33 Finanzministerin Doris Ahnen übergibt den Förderbescheid an BVT-Vorstand Albrecht Huber  
Bezahlbarer Wohnraum

**Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben**  
Handreichung

35 Preisträger des Ideenwettbewerbs „Sozial – Schnell – Gut“ geehrt  
Serielles Bauen

**VERBAND UND GREMIEN**

36 VdW Rheinland Westfalen erneut mit starker Präsenz in München  
Expo Real 2016

36 Erfolgreiches Konzept mit enormer Dynamik  
Master of Science Projektentwicklung

37 Olympisches Gold in den Kastanienhöfen  
Allbau AG

38 Vonovia Ruhrstadion: Festakt zur Enthüllung des neuen Logos  
Vonovia

**Wohnhof Fünfte – ein neues Quartier mit alternativen Wohnformen**  
Mülheimer Wohnungsbau eG

39 Olympisches Gold in den Kastanienhöfen  
Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG

**PERSONEN**

40 Jasmin Janßen nun bei Wohnbau eG  
Technischer Vorstand

**Aufsichtsrat bestellt Niels Klein zum Vorstand**  
Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

**Trauer um Gesine Kort-Weiher**  
Nachruf

**TERMINE**

41 Tagung am 27. Oktober 2016 im Hotel Nikko in Düsseldorf  
Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“

**Ausstellung im Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW**

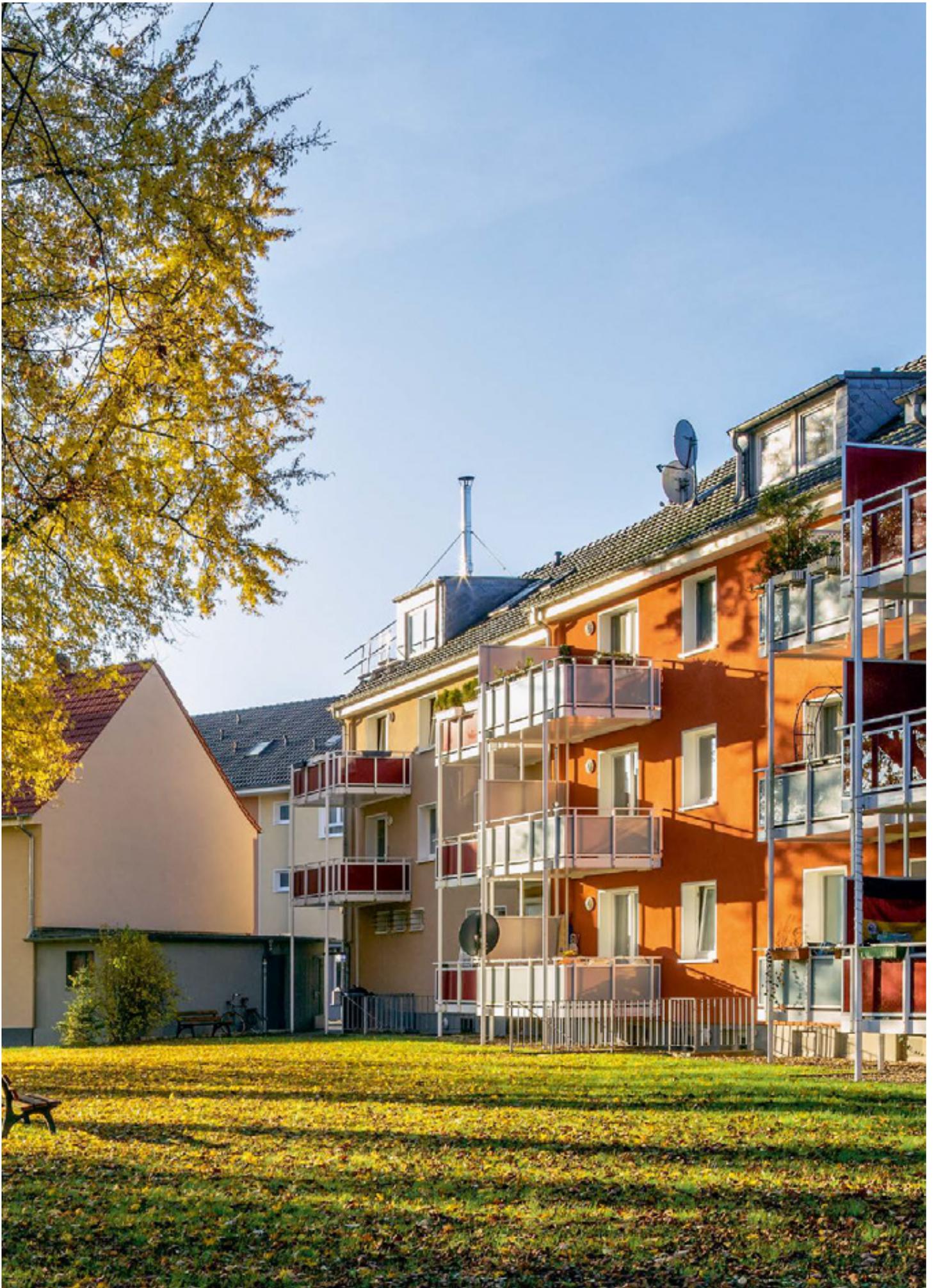
**Termine**

42 **STEUERN**

45 **RECHT**

48 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

51 **SEMINARE**



*Germaniasiedlung der GAG Köln: zeitloses Konzept kommunaler Wohnungsbauanstrengungen*

**SCHWERPUNKT – GEMEINNÜTZIG AUCH HEUTE:  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND -GENOSSENSCHAFTEN IM 21. JAHRHUNDERT**

# Renaissance einer guten Idee

„Nur weil eine Schramme geheilt ist, schmeiße ich nicht gleich den Verbandskasten weg“ – so äußerte sich auf dem VdW-Forum Wohnungswirtschaft 2016 der Vertreter eines kommunalen Wohnungsunternehmens in privater Runde. Und meinte damit offenbar: Wie im scheinbar „fertig gebauten“ Deutschland des vergangenen Jahrzehnts Kommunen reihenweise über den Verkauf ihrer Wohnungsbestände nachsannen – und diese teils dann auch wirklich veräußerten – sei oft nicht recht langfristig gedacht gewesen.

Langfristigkeit ist dabei eine Eigenschaft, durch die sich die Wohnungswirtschaft seit jeher auszeichnet: Die Anfänge der Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft liegen in den humanitären, karitativen und sozialreformerischen Bestrebungen in der Mitte des 19. Jahrhunderts, und schon in diesen lang vergangenen Tagen mussten die Beteiligten einiges an Geduld und Durchhaltenwillen mitbringen. Aus ersten Ideen und lediglich punktuell wirksamen Anfängen ist damals eine Gruppe von Unternehmen mit einem bemerkenswerten gemeinsamen Selbstverständnis und Leitbild entstanden.

## 1850: Migration, Schwarmverhalten, Wohnungsmangel

Die Ursprünge liegen in einer Zeit, in der die Wohnungsmärkte in eine eklatante Schiefelage geraten waren: Die Verbreitung der Dampfmaschine, die durch sie begünstigte, rasante industrielle Entwicklung und die wiederum darauffolgenden Wanderungsbewegungen aus dem Land in die Städte (geradezu ein „Schwarmverhalten“) führten zu immer bedrohlicheren Wohnungsproblemen. Es konnte, modern ausgedrückt, von einem ausreichenden Angebot qualitativ hochwertigen Wohnraums im preisgünstigen Segment keine Rede sein. So entwickelten sich unerträgliche Zustände in überfüllten

Mietskasernen, die der Gesundheit ihrer Bewohner mehr als nur abträglich waren, und es kam zu einer im wahrsten Sinne des Wortes brandgefährlichen Lage. Wo es keine Alternativen gab, waren gerade die ärmsten Akteure skrupellosen Miethaien und gewissenlosen Vermietern schutzlos ausgeliefert.

## Beginn der Erfolgsgeschichte auch der Baugenossenschaften

Zu denen, die daran etwas ändern wollten, gehörte Victor Aimé Huber (1800–1869). Er formulierte Ideen in dem Aufsatz „Über innere Colonisation“ und 1848 in der Schrift „Die Selbsthilfe der arbeitenden Klassen durch Wirtschaftsvereine und innere Ansiedlung“, die insbesondere die Entstehung des Baugenossenschaftsgedankens erheblich beeinflussten.

Auch andere schritten zur Tat: Mit der Gründung einer Schuhmachergenossenschaft hatte Hermann Schulze-Delitzsch bereits 1849 der Genossenschaft als unternehmerischer Rechtsform einen Start verschafft und schuf im Anschluss den „Allgemeinen Verband der auf Selbsthilfe beruhenden Deutschen Erwerbs- und Wirtschafts-genossenschaften“.

Im Jahr 1865 schließlich veröffentlichte Friedrich Wilhelm Raiffeisen das Buch „Die Darlehnskassen-Vereine als Mittel zur Abhilfe der Noth der ländlichen Bevölkerung sowie auch der städtischen Handwerker und Arbeiter“.

Der Gedanke, dass sich mit wenig Mitteln ausgestattete Menschen in „Selbsthilfe“ qualitativ hochwertigen Wohnraum

schaffen könnten war ebenso zukunftsweisend wie revolutionär.

## Stets viel zu tun für kommunale Wohnungsunternehmen

Doch auch die Entstehung kommunaler Wohnungsunternehmen in ihrer heutigen Form nahm in jener Zeit ihren Lauf: Huber beteiligte sich in maßgeblicher Weise an der Verbreitung von Ideen der Wohnungsreform, der sich die ab den 50er-Jahren des 19. Jahrhunderts entstehende gemeinnützige Wohnungswirtschaft verschrieb (tatsächlich war die erste Gründung einer gemeinnützigen Baugesellschaft bereits 1825 mit dem „Elberfelder Bauverein auf Aktien“ erfolgt, der allerdings vorerst ohne Nachahmer geblieben war). Als erstes Unternehmen der Wohnungsreform wurde am 15. November 1847 von liberalen Sozialreformern, die Hubers „Innere Colonisation“ gelesen hatten, die „Berliner gemeinnützige Baugesellschaft“ gegründet.

Von diesem Punkt an begann die Idee Fuß zu fassen: Die Entwicklung der kommunalen Wohnungsgesellschaften in einer zunehmenden Zahl deutscher Städte war vor dem Hintergrund der immer weiteren Verstädterung bald klarer Ausdruck des

>>

*Eine neue Ära des Wohnungsbaus läuteten neben den kommunalen Unternehmen auch die Wohnungsgenossenschaften ein (hier: Gebäude der Spar- und Bauverein eG Dortmund, Aufnahme um 1905).*





Fotos: GdW

*Die Pioniere der öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft verfolgten auf unterschiedlichen Wegen das gleiche Ziel: Victor Aimé Huber, Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch (v. l.)*

politischen Willens. Und zu tun gab es in den folgenden einhundert Jahren stets genug: Die Umbrüche in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und danach insbesondere der Wiederaufbau nach dem verheerenden Zweiten Weltkrieg stellten die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen, die in den Beständen der VdW-Mitgliedsunternehmen bis heute nachwirken. Auch der städtebauliche Diskurs der 1960er- und 1970er-Jahre fand seinen Niederschlag in der Tätigkeit der kommunalen Wohnungswirtschaft, und schließlich war die Expertise der westdeutschen Unternehmen gefragt, als es galt, nach der Wiedervereinigung die Bestände der ostdeutschen Wohnungswirtschaft in das neue Wirtschaftssystem zu überführen.

#### **Irreführender Begriff des „Tafelsilbers“**

Ein Jahrhundert lang hatte die Existenzberechtigung der kommunalen Wohnungsunternehmen nicht zur Debatte gestanden. Dann aber drehte sich zunehmend die öffentliche Meinung: Das Ende der „Neuen Heimat“ entfachte eine Diskussion über die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Die demografischen Prognosen ließen es zeitgleich so erscheinen, als würde es den kommunalen Wohnungsunternehmen in naher Zukunft nur noch zufallen, wachsende Leerstände zu verwalten. Mit dem Auftreten neuer Investorengruppen zu Beginn des 21. Jahrhunderts wurden die traditionellen Wohnungsanbieter als „undermanaged“ dargestellt und die zu erwartenden Verkaufserlöse waren attraktiv

gerade für Städte, welche ihre schwierige Finanzlage zu verbessern suchten.

Viele Kommunen erwogen in dieser Lage den Verkauf des „Tafelsilbers“ – ein irreführender Begriff, der Wohnungsunternehmen zum Luxusgut abstempelt, das man sich aus Prestige Gründen leistet. Manche, wie etwa Dresden, setzten entsprechende Pläne in die Tat um und konnten sich auf einen Schlag komplett entschulden. Die Diskussion über das Für und Wider des Verkaufs kommunaler Wohnungsunternehmen in den Nullerjahren hält weiter an.

#### **2016: Migration, Schwarmverhalten, Wohnungsmangel**

Heute jedoch würde kaum noch eine Kommune ernsthaft erwägen, die eigene Wohnungsbaugesellschaft zu veräußern. Dafür rückt die Bedeutung dieser Unternehmen als kommunal- und wohnungspolitische Steuerinstrumente wieder zu stark ins Bewusstsein. Deutschland, das ist jetzt allen klar, ist keineswegs „fertig gebaut“: Der in schrumpfenden Regionen kontinuierlich notwendige, demografiegerechte und energieeffiziente Ersatzneubau wurde bei älteren Prognosen ebenso wenig in die Überlegungen miteinbezogen wie das „Schwarmverhalten“ der Menschen, die jetzt in immer größerer Zahl in die beliebten Metropolregionen drängen. In Kombination mit einer verfehlten, in vielerlei Hinsicht zurückgenommenen Wohnungspolitik kam es in den vergangenen Jahren zu Fehlentwicklungen, deren Folge jetzt ein

neuer Wohnungsmangel insbesondere im bezahlbaren Segment ist.

Mehr noch: Gerade in den gefragten Regionen ist nicht bloß der Neubau von vielen erschwinglichen Wohnungen eine Notwendigkeit. Wo 400.000 neue Wohnungen bis zum Jahr 2020 (alleine in Nordrhein-Westfalen) entstehen sollen, müssen komplett neue Wohn- und Stadtquartiere konzipiert und in bestehende Stadtbilder eingefügt werden. Kommunale Wohnungsunternehmen sind dafür wertvolle Spezialisten.

Heute ist man in Dresden der Ansicht: Der Verkauf der „alten“ Wohnungsbaugesellschaft in 2006, der die Stadt zeitweise schuldenfrei gemacht hat, war richtig – aber die Gründung einer neuen Woba wäre es auch. Auch an anderen Orten signalisieren Politik und Öffentlichkeit Interesse an der Neugründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften (mehr dazu auch auf Seite 8 bis 10). Die kommunalen Wohnungsunternehmen, die zeitweise als überflüssig, als nicht mehr zeitgemäß, ja gar als „Luxusgüter“ gesehen wurden – sie erleben eine Renaissance, die den Gründervätern des 19. Jahrhunderts möglicherweise ein Lächeln auf die Lippen bringen würde. Nun gilt es, aus den Erfahrungen gute Erkenntnisse zu ziehen, auf dem Erreichten sinnvoll aufzubauen und die neuen Herausforderungen anzupacken, vor denen die sozialverantwortlich agierende, langfristig planende, ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft steht.

# STROM UND GAS

## AUS EINER HAND

Wir liefern Ihnen als Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zuverlässig und kostengünstig Strom und Gas. Gern erstellen wir Ihnen ein individuelles Angebot unter:

030 55444 1100

[immobilienwirtschaft@vattenfall.de](mailto:immobilienwirtschaft@vattenfall.de)

Besuchen  
Sie uns auf der  
**Expo Real**  
4.-6.10.2016  
Halle B2, Stand 220  
in München.

## NEUGRÜNDUNG VON WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

**Genossenschaftsidee noch immer attraktive Unternehmensform**

**In Zeiten von Wirtschafts- und Finanzkrisen, in denen Menschen und Märkte teilweise stark verunsichert sind, hat sich die Unternehmensform der Genossenschaft als verlässliche Konstante bewährt. Zudem hat das von der UNO ausgerufene Internationale Jahr der Genossenschaften 2012 das genossenschaftliche Geschäftsmodell noch weiter in den Fokus gerückt und für viele Menschen greifbarer gemacht.**

Der VdW Rheinland Westfalen verzeichnet seitdem eine verstärkte Nachfrage nach Beratungsgesprächen zur Neugründung von Wohnungsgenossenschaften. Dabei geht es bei Neugründungsiniciativen meist darum, den Veränderungen der Nachfrage auf vielen

regionalen Märkten vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Energiewende erfolgreich zu begegnen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Menschen, die sich meist schon in kleinen Gruppen zusammengefunden haben, sind dabei überzeugt von der Struktur der Selbstverwaltung und dem nachhaltigen Geschäftsmodell bereits bestehender Genossenschaften.

Vor diesem Hintergrund hat der VdW Rheinland Westfalen sich Maßnahmen überlegt, wie der Genossenschaftsgedanke und auch die Förderung von Neugründungen in noch größerem Maße unterstützt werden kann. Der Großteil der

über 300 Mitgliedsgenossenschaften blickt zwar schon auf teilweise über 100 Jahre Tradition zurück, dennoch darf nicht vergessen werden, dass auch diese Genossenschaften aus kleinen Wohnprojekten als Antwort auf jeweils aktuelle Herausforderungen entstanden sind. Gemeinsam mit dem GdW und den anderen Regionalverbänden möchte der VdW Rheinland Westfalen deshalb auch den Menschen, die kleine Wohnprojekte planen und in dem Zuge die Gründung einer Genossenschaft anstreben, als Partner zur Verfügung stehen.

So führt der Verband zum Beispiel kostenlose Erstberatungen von Gründungsinitiativen durch und stellt spezielle Hilfsmaterialien zur Verfügung. Zu den Erstberatungsgesprächen, die Mirja Dorny als Genossenschaftsreferentin führt, werden häufig noch ein Vertreter aus der Praxis und später dann auch ein Wirtschaftsprüfer hinzugezogen. Darüber hinaus werden die Kosten für die Gründungsprüfung sowie der dann folgenden Prüfungen in den ersten drei bis fünf Jahren subventioniert.

Mirja Dorny erklärt dazu: „Wir freuen uns, wenn wir Initiativen von der Gründung einer Genossenschaft überzeugen, weil diese uns dann wiederum als Mitglieder im Verband wichtige neue Impulse geben können.“

Mit Blick auf die Jahre 2015 und 2016 haben sich drei Genossenschaften dem Verband neu angeschlossen. Im Juli 2015 konnte die Hiltruper Wohngenossenschaft begrüßt

werden, die sich zwar bereits im Jahr 2013 gegründet, sich nun aber dem VdW Rheinland Westfalen aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Kompetenz angeschlossen hat. Bei der Hiltruper Wohngenossenschaft handelt es sich um eine Gruppe von aktiven Frauen und Männern „in der zweiten Jahreshälfte“, die zusammen leben wollen. Der geplante Neubau ist mittlerweile fertiggestellt und die 24 Wohnungen in Münster konnten bezogen werden.

Im Dezember 2015 hat sich zudem die „Kommune gemeinschaftlich hauswirtschaften und wohnen eG“, kurz Komm. GeHWeG, dem Verband angeschlossen. Durch die Beratung und Unterstützung des Verbandes hat sich die Genossenschaft im Jahr 2014 mit dem Ziel gegründet, die Wirtschaftskraft der einzelnen Mitglieder durch Zusammenlegung der Ressourcen zu stärken und als Wohngemeinschaft gemeinsam zu leben.

Jüngstes Mitglied im Verband ist seit dem 1. Juli 2016 die 42. Wohnen eG mit Sitz in Bochum. Die Genossenschaft möchte ihren Mitgliedern eine langfristig angelegte, bedürfnisorientierte Grundversorgung mit Wohnraum und anderen Lebensgrundlagen ermöglichen. Die Genossenschaft widmet sich dem demokratisch organisierten Zusammenleben der Mitglieder und bietet einen Schutzraum gegen Rassismus und Diskriminierung. MD



Mont-Cenis-Straße in Herne, 1950 und 2014.

## WACHSENDES INTERESSE

# Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen lohnt für Städte und Gemeinden

**B**ezahlbare Mietwohnungen werden gerade in beliebten Groß- und Universitätsstädten knapp. Doch auch schrumpfende Regionen stehen vor Herausforderungen, denn dort sind Ersatzneubau und durchdachte Stadtplanung ebenso notwendig. „Städte und Gemeinden, in denen kommunale beziehungsweise öffentliche Wohnungsbauunternehmen tätig sind, verfügen damit über ein wichtiges Instrument zur gezielten Stadtentwicklung“, so Alexander Rychter, Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft im Westen. Daher erwägt nun eine wachsende Zahl von Kommunen und Kreisen die Neugründung stadteigener Wohnungsunternehmen.

Im Rahmen einer gemeinsamen Informationsveranstaltung am 4. Juli 2016 haben nun der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, der VdW Rheinland Westfalen und die NRW.BANK vorgestellt, was Städte und Gemeinden beachten sollten, wenn sie neue Wohnungsunternehmen aus der Taufe heben wollen.

Die Zeit ist dafür günstig: 400.000 neue Wohnungen müssen nach einer Berechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.BANK in Nordrhein-Westfalen entstehen – und das schon bis zum Jahr 2020. Das stellt die



Kreise, Städte und Gemeinden vor besondere Herausforderungen. „Es geht nicht allein darum, schnell möglichst viel Neubau zu ermöglichen“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Hohe Neubauzahlen bedeuten auch einen umso größeren Bedarf an Qualität, bedeuten die Notwendigkeit die Entwicklung der Wohn- und Stadtquartiere zu steuern. Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen bauen für ihre Kommunen nicht nur günstige Wohnun-

gen, sondern engagieren sich auch für ein lebenswertes Wohnumfeld, für Integration und eine gesunde soziale Mischung in ihren Wohnungsbeständen.“ Für jeden Euro, den kommunale Unternehmen investieren, werden nach Schätzungen der Wohnungswirtschaft rund fünf Euro an Folgeinvestitionen in den Gemeinden angestoßen.

Die NRW.BANK bietet Städten und Gemeinden, welche die Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen in Erwägung ziehen, Beratung an. Auch der VdW Rheinland Westfalen als Verband der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften steht Interessenten als Ansprechpartner zur Verfügung. Im Moment zeigt sich, dass das Interesse merklich zunimmt: Eine wachsende Zahl von Kommunalvertretern äußert Interesse und sucht Informations- und Vorgespräche. AW 





INTERVIEW MIT >> Hans-Jürgen Petrauschke

## „Ziel muss sein, ausreichend Wohnraum in allen Preissegmenten zu schaffen“

**Hans-Jürgen Petrauschke (CDU) ist Landrat des Rhein-Kreises Neuss, zu dem acht Städte und Gemeinden gehören. Im Moment erwägt er das Für und Wider der Neugründung eines öffentlichen Wohnungsunternehmens im Kreis.**

**VM: Herr Petrauschke, im Rhein-Kreis Neuss gibt es nicht in allen Teilen des Kreises ein kommunales Wohnungsunternehmen. Was wäre anders, wenn dies überall so wäre?**

**Hans-Jürgen Petrauschke:** Ein kommunales Wohnungsunternehmen kann ein wichtiges Steuerungselement sein, um den Wohnungsmarkt entsprechend der Wohnraumnachfrage in allen Preissegmenten zu gestalten. Aufgrund der in unserer Region knappen Verfügbarkeit von Wohnbauflächen und damit verbundenen hohen Grundstückspreisen ist es für private Investoren oftmals lukrativer, in höheren Preissegmenten zu bauen – die Nachfrage hierfür ist auch da. Aber die Nachfrage gibt es eben auch im preisgünstigen Segment. Und wenn wir hier nicht bauen, steigen die Preise aufgrund der zunehmenden Nachfrage in unserem wachsenden Kreis weiter an. Es besteht die Gefahr, dass viele Menschen mit einem normalen Einkommen, sich dann keine angemessene Wohnung mehr leisten können und wir in einen verstärkten Verdrängungswettbewerb kommen. Hier kann ein kommunales Wohnungsunternehmen dazu beitragen, die Balance zu halten.

**VM: Herr Petrauschke, die Nachbarstadt Ihres Kreises Düsseldorf wird von Demografen als eine jener Schwarmstädte markiert, die in den kommenden Jahren aufgrund ihrer Anziehungskraft weiter erhebliches Wachstum verzeichnen werden. Wäre die Gründung eines öffentlichen Wohnungsunternehmens für den gesamten Rhein-Kreis Neuss auch Teil einer Strategie, von diesem Wachstum des großen Nachbarn verstärkt zu profitieren?**

**Hans-Jürgen Petrauschke:** Ich verfolge keine Strategie, mit der ich in einen Wettstreit mit unseren Nachbarn gehen möchte. Dies wäre kontraproduktiv und ich bin überzeugt, dass wir es in unserer Wachstumsregion Rheinland nur gemeinsam schaffen können, ausreichend Wohnraum in allen Preissegmenten zur Verfügung zu stellen. Hierzu gehört aber auch, dass alle Kommunen für alle Nachfragegruppen Angebote schaffen müssen. Hierzu möchten wir gemeinsam mit unseren kreisangehörigen Städten und Gemeinden unseren Teil beitragen.



*Arbeiterwohnungen in der Kettelerstraße in Neuss: Guter Wohnraum auch für kommende Generationen*

**VM: Die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens ist ein komplexer Prozess. Wo stehen Sie im Moment mit Ihren Überlegungen, und wie soll es weitergehen?**

**Hans-Jürgen Petrauschke:** Aktuell haben wir in Abstimmung mit unseren kreisangehörigen Kommunen eine Wohnungsbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Diese soll prognostizieren, in welchen Quartieren künftig welcher Bedarf in welchen Segmenten besteht und ob dieser mit den vorhandenen Flächen und Akteuren am Wohnungsmarkt gedeckt werden kann. Hier soll dann auch die Frage beantwortet werden, ob es eines zusätzlichen Akteurs bedarf, ob das Ziel durch die Stärkung eines bereits am Markt aktiven Akteurs erreicht werden kann oder ob die schon aktiven Akteure dies abdecken können. Hier kann es auch für Teile des Kreises verschiedene Antworten geben. Die mögliche Gründung einer Gesellschaft kann nachher nur mit den betroffenen Kommunen erfolgen.

**VM: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Petrauschke.**



INTERVIEW MIT &gt;&gt; Rajko Kravanja

## „Castrop-Rauxel ist mit seinen 75.000 Einwohnern als Stadt mitten im Ruhrgebiet ein ideales Wohnumfeld“

Seit dem 21. Oktober 2015 ist Rajko Kravanja (SPD) Bürgermeister der Stadt Castrop-Rauxel. Im Moment befasst er sich mit der Frage, ob für seine Stadt die Gründung eines neuen kommunalen Wohnungsunternehmens in Frage kommt. Im VerbandsMagazin erläutert er die Hintergründe.

**VM: Herr Kravanja, in Castrop-Rauxel gibt es kein kommunales Wohnungsunternehmen. Was wäre anders, wenn dies so wäre?**

**Rajko Kravanja:** Ein kommunales Wohnungsunternehmen ist immer auch ein Instrument, um von kommunaler Seite die Stadtentwicklung steuern und Einfluss auf Prozesse des Immobilienmarktes haben zu können. Aktuell ist der Wohnungsmarkt in Castrop-Rauxel angespannt, die Leerstände verschwindend gering. Besonders im niedrigpreisigen Wohnsegment ist es derzeit schwierig, eine Wohnung zu finden. In Zeiten, in denen Castrop-Rauxel als attraktive Wohnstadt wächst und auch durch Migration einen Bevölkerungszuwachs verzeichnet, ist dieser Umstand natürlich fatal. Ein städtisches Wohnungsunternehmen böte die Möglichkeit, den Anforderungen, die sich aus kommunaler Sicht ergeben, gezielt zu begegnen. In der jetzigen Situation sind wir immer auf Akteure der freien Wirtschaft angewiesen, die – legitimerweise – nicht immer nur gesamtgesellschaftliche Kriterien in ihren Entscheidungsprozess einfließen lassen. So ist derzeit beispielsweise zu beobachten, dass Wohnungen, die in vergangenen Jahrzehnten sozial gefördert wurden,

nun aus der Preisbindung fallen und sozial schwachen Menschen somit nicht mehr zur Verfügung stehen. Diesem Trend könnten wir mit eigenem sozial gefördertem Wohnungsbestand entgegenwirken.

**VM: Im Ruhrgebiet ist man aufgrund demografischer Prognosen lange von einer weiteren Schrumpfung ausgegangen. Welche Erwartungen haben Sie an die Entwicklung von Castrop-Rauxel im kommenden Jahrzehnt?**

**Rajko Kravanja:** Der derzeitige Trend der Einwohnerzahlen sieht anders aus, als es die Prognosen der letzten Jahrzehnte vorausgesagt hatten. Hierbei spielen sicherlich zwei wichtige Faktoren eine Rolle. Zum einen wird das Ruhrgebiet zunehmend als attraktives Wohnumfeld wahrgenommen. Die Zeiten, in denen der Ruhrpott als düster, schmutzig und grau abgestempelt wurde, sind vorbei. Im Rahmen des Strukturwandels hat sich das Ruhrgebiet als moderne Metropole etabliert, die für junge und kreative Menschen ebenso interessant ist wie für Familien. Darüber hinaus profitieren auch ältere Menschen von der guten Infrastruktur der Ballungsräume. Zum anderen führt die weltpolitische Lage derzeit dazu, dass viele Menschen aus Bürgerkriegs-



Foto: Stadt Castrop-Rauxel

gebieten den Weg ins Ruhrgebiet und nach Castrop-Rauxel finden. Ich gehe davon aus, dass ein Großteil dieser Menschen auch dauerhaft unsere Gesellschaft und das Stadtbild bereichern wird. Castrop-Rauxel ist mit seinen 75.000 Einwohnern als Stadt mitten im Ruhrgebiet ein ideales Wohnumfeld. Es bietet die räumliche Nähe zu Großstädten wie Bochum und Dortmund, bietet eine gute urbane sowie soziale Infrastruktur und ist dennoch grün. Ich gehe daher davon aus, dass Castrop-Rauxel auch in den kommenden Jahrzehnten als attraktive Wohnstadt wahrgenommen und wachsen wird.

**VM: Die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens ist ein komplexer Prozess. Wo stehen Sie im Moment mit Ihren Überlegungen, und wie soll es weitergehen?**

**Rajko Kravanja:** Die Gründung eines Unternehmens ist nie einfach und insbesondere als Kommune des Stärkungspakts ist Castrop-Rauxel einem starren Haushaltskonstrukt unterworfen, das flexibles Handeln zusätzlich erschwert. Trotz dieser Rahmenbedingungen sind wir aktuell dabei, Möglichkeiten zu sondieren. Ich befinde mich in intensiven Gesprächen mit den zuständigen Fachbereichen der Stadtverwaltung, möglichen Partnern und der Bezirksregierung, um einen Weg zu finden, eine Wohnungsbaugesellschaft oder eine Stadtentwicklungsgesellschaft zu realisieren. Nach aktuellem Stand gehe ich davon aus, dass wir gegen Ende des Jahres eine ausgereifte Entscheidungsgrundlage haben werden.

**VM: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Kravanja.**



Foto: hean – fotolia.com

## NEUER WOHNUNGSMANGEL

# Neue Debatte um Wohnungsgemeinnützigkeit



*Dauerhaftes Engagement, nachhaltige Bewirtschaftung: Bestände der SWB Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mülheim Bottenbruch*

**I**m Jahr 1990 trat das Steuerreformgesetz in Kraft, in dem auch die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zum 31. Dezember 1989 geregelt war. Betroffen waren circa 1.800 gemeinnützige Wohnungsunternehmen. 25 Jahre später wird eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit wieder diskutiert.

Sie dürfte neben und/oder mit der zweiten Tranche der Mietrechtsreform ein zentrales Thema im kommenden Wahlkampf auf Bundesebene werden.

## Was liegt bereits vor?

Die Bundestagsfraktion Die Linke im Deutschen Bundestag hat eine Arbeitsstudie bei Dr. Andrej Holm, Mitarbeiter am Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie der Humboldt-Universität zu Berlin, in Auftrag gegeben, die im Oktober 2015 vorgelegt wurde. Sie trägt den Titel: „Neue Gemeinnützigkeit, Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsverorgung.“

Ebenfalls hat die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen eine Studie in Auftrag gegeben; an Jan Kuhnert von der KUB Kom-

munal- und Unternehmensberatung GmbH, Hannover.

Diese Studie trägt den Titel: „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) – Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0)“.

Der Autor der Studie der Fraktion Die Linke sagt, dass seine Arbeit einen umfassenden Überblick der bisherigen Debatten (der letzten 30 Jahre) zum Thema bietet, auf künftigen Forschungs- und Diskussionsbedarf verweist und notwendige Arbeitsschritte auf dem Weg zur Einführung einer Neuen Gemeinnützigkeit skizziert. Ausgehend von einem Marktversagen bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und bestehender Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt (neben noch weiteren Gründen wie Verdrängung et cetera) soll die Neue Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor der Daseinsvorsorge im Bereich der Wohnraumversorgung sowie einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung dienen. Sie soll alle Aktivitäten der Erstellung, Bewirtschaftung und Erneuerung von Wohnungen zu leist-

baren Mieten sowie die Erbringung von wohnungsnahen Dienstleistungen, die durch die Zweckbindung der Einnahmen und eine Gewinnbeschränkung einen gesellschaftlichen Mehrwert erfüllen. Weiter heißt es: Die Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor ist durch eine strikte Non-Profit-Orientierung in der Bewirtschaftung, eine klar definierte Zweckbindung der unternehmerischen Ziele sowie durch eine effektive gesellschaftliche Kontrolle gekennzeichnet.

Die für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen erarbeitete Kuhnert-Studie enthält laut Autor Vorschläge zur Einführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG). Erarbeitet wurden sie unter besonderer Berücksichtigung der Erfahrungen mit dem früheren Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (WGrecht) in Deutschland sowie auch den Erfahrungen mit dem immer noch bestehenden WGrecht in Österreich und auch den neueren unionsrechtlichen Vorschriften des Beihilferechtes und ergänzt um das aktuelle Beispiel der Neureglung in den Niederlanden. Vorgeschlagen werden im Ergebnis ein Sofortprogramm für neue dauergebunde-

ne Sozialwohnungen sowie ein Dauerprogramm durch die NWG.

Dazu legt der Autor einzelne Anregungen zu deren Ausgestaltung vor, unter anderem auch zur Finanzierung. Ziel der Studie ist es, in der Öffentlichkeit eine breite Fachdiskussion über wichtige Präzisierungen und Klärungen der vorgeschlagenen Regelungen zu beginnen sowie den Bedarf an zusätzlichen Regelungen zu klären.

### Erste Beratung im Bundestag

Am 14. April 2014 hat der Bundestag über den Antrag „Bundesweiten Aktionsplan für eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft auflegen“ (Drucksache 18/7415) der Fraktion Die Linke sowie über den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen „Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Fair, gut und günstig wohnen“ (Drucksache 18/8081) beraten und im Ergebnis dieser Beratung an den federführenden Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie an den Innenausschuss, Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz sowie Finanzausschuss überwiesen.

In dieser Plenardiskussion hat sich unter anderem auch der Parlamentarische Staatssekretär Florian Pronold (SPD) geäußert. Pronold hält es im Grunde für richtig, „zu überlegen, wie wir den gemeinnützigen Sektor wieder stärken. Ich bin der felsenfesten Überzeugung, dass wir neben den Maßnah-

men, die ich beschrieben habe, auch darüber nachdenken müssen, den nicht profitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt Stück für Stück auszuweiten.“ Zu bedenken gibt Pronold unter anderem jedoch, dass zur Ausweitung des nicht profitorientierten, gemeinnützigen Sektors die (Mit-)Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung und Gesetzgebungskompetenz dafür wieder beim Bund liegen müsse.

Die Abgeordnete Sylvia Jörrißen (CDU/CSU) entgegnete gegenüber dem Antrag der Fraktion Die Linke, dass differenzierte Lösungen notwendig seien. „Das Realisieren der von Ihnen vorgeschlagenen sozialistischen Wohnungswirtschaft hilft den strukturschwachen Regionen nicht, attraktiver zu werden. Es hilft auch den Städten nicht, ihre Probleme zu lösen. Kurzum: Es hilft uns nicht.“ Sie rief dazu auf, den Blick nach vorne richten: 'Das beste Rezept bei Wohnungsnot ist noch immer der Bau neuer Wohnungen. Hierzu brauchen wir ein baufreundliches Klima, nicht nur für den öffentlich geförderten, sondern auch für den genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbau. (...) Ich fordere daher unser Bauministerium auf, das Gutachten kritisch zu überprüfen und gegebenenfalls ein weiteres in Auftrag zu geben.“

### These der NRW-SPD

Die NRW-SPD formulierte vor wenigen Wochen unter dem Stichwort „Die Renaissance

der Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen“ die These: „Die öffentliche Hand muss sich wieder als mächtiger Spieler auf dem Wohnungsmarkt positionieren. Gerade auf den angespannten Wohnungsmärkten, wo das Marktversagen immer deutlicher wird, müssen sozial orientierte Akteure der Wohnungswirtschaft gestärkt und motiviert werden. Dazu wollen wir die Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen wieder einführen. Wir wollen öffentlich-rechtliche, kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften so fördern und stärken, dass sie sowohl den Neubau als auch den Aufkauf und die Modernisierung bestehender Wohnungen finanzieren können. Die Privatisierung öffentlichen Wohnungseigentums lehnen wir ab.“

### Sieben gute Gründe gegen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Ende Juli 2016 veröffentlichte das Institut der deutschen Wirtschaft Köln die Studie „Sieben gute Gründe gegen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)“, die es im Auftrag der LEG Immobilien AG und dem ZIA Deutschland erarbeitet hat.

Bei allem Charme, den die Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit auch heute noch habe, so heißt es in der Studie, leiste die Wohnungsgemeinnützigkeit keinen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes, sondern würde neue Probleme schaffen.

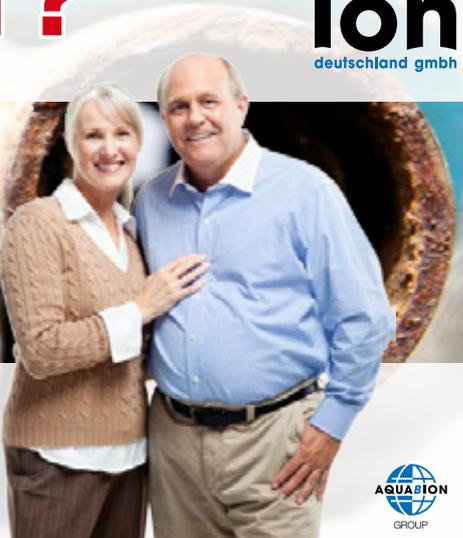
&gt;&gt;



# ROHRINFARKT?

„Wir haben rechtzeitig reagiert!“



Die patentierte **AQUABION®**

Wasserbehandlung

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







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

In ihrem Gutachten werden sieben Gründe diskutiert, warum eine NWG nicht eingeführt werden sollte.

1. Eine Bauverpflichtung hilft nicht, den Wohnungsmangel zu überwinden. Schließlich fehlt es nicht an Investoren, sondern an Bauflächen. Außerdem behindern auch hohe Auflagen den Wohnungsbau.
2. Gemeinnützige Unternehmen haben ein Steuerungsproblem. Unternehmen außerhalb des Marktmechanismus haben wenige Anreize, wirtschaftlich zu agieren, weshalb Verluste drohen oder aber Einsparungen in der Bewirtschaftung notwendig werden.
3. Kommunale Unternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung der

Kommunen, entweder wenn sie Gewinne abführen oder aber selbst soziale Aufgaben wahrnehmen. Dies würde bei einem Übergang zur Gemeinnützigkeit entfallen, teilweise werden sogar zusätzliche Subventionen der Kommunen notwendig sein.

4. Es drohen neue Wohngettos. Reichen die Mittel der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht aus, leidet die Qualität der Bestände, und es werden nur noch Haushalte ohne Alternativen die Wohnungen mieten. Hierdurch können neue Problemviertel entstehen.
5. Weisen die Bestände eine ordentliche Qualität auf, kommt es wie in der sozialen Wohnraumförderung zu einer deutlichen Fehlbelegung, zumal der Zugang sogar Haushalten oberhalb der Wohnberech-

tigungsschein (WBS)-Grenzen erlaubt werden soll.

6. Mit dem Wohngeld gibt es ein deutlich besseres Instrument, um bedürftige Haushalte treffsicher im Wohnungsmarkt zu unterstützen. Zusätzliche Mittel sollten daher eher zur Aufstockung des Wohngelds verwendet werden.
7. Die Ansicht, dass sich nur gemeinnützige Wohnungsunternehmen sozial engagieren, ist falsch. Auch gewinnorientierte Unternehmen unterstützen ihr Umfeld und ihre Mieter, da hiervon auch ihr Erfolg abhängt. Prosperiert ein Stadtviertel, ist auch die Wohnungswirtschaft erfolgreich, weshalb es gerade für große Unternehmen – kommunal oder privat – rational ist, sich zu engagieren.

RS



Karikatur: Heiko Sakurai

WICHTIGE ERKENNTNISSE: KOMMUNALE UND ÖFFENTLICHE WOHNUNGSUNTERNEHMEN SIND KEIN ESSBESTECK

INTERVIEW MIT &gt;&gt; MdB Britta Haßelmann



Foto: studio kohlmeier fotografie

## „Wir brauchen einen Wohnungsmarkt mit vielfältigen Akteuren“

**Britta Haßelmann wurde im September 2005 erstmals Mitglied des Deutschen Bundestages. 2013 ist sie über die Landesliste der nordrhein-westfälischen Grünen wieder in den Bundestag eingezogen. In der 18. Legislaturperiode ist sie Erste Parlamentarische Geschäftsführerin und kommunalpolitische Sprecherin ihrer Fraktion sowie Mitglied im Vermittlungsausschuss.**

### VM: Frau Haßelmann, warum braucht es Ihrer Ansicht nach eine neue Wohngemeinnützigkeit?

**Britta Haßelmann:** Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen Gegenden Deutschlands mittlerweile Mangelware. Jedes Jahr verlieren wir in Deutschland netto 60.000 Sozialwohnungen. Sie gelangen auf den freien Wohnungsmarkt – mit enormen Mietpreissprüngen und Renditen. Seit 2002 haben wir über eine Million Sozialwohnungen verloren. Von 2,5 Millionen sind mittlerweile nur 1,5 Millionen übrig. Wir dürfen nicht zulassen, dass Menschen mit wenig Geld in einen Wettbewerb um die wenigen Sozialwohnungen treten müssen. Deshalb wollen wir Grüne im Bundestag eine gute Tradition neu beleben: die Wohnungsgemeinnützigkeit.

### VM: Wie stellen Sie sich die konkrete Ausarbeitung einer solchen Gemeinnützigkeit vor?

**Britta Haßelmann:** Um kurzfristig den Druck aus dem angespannten Wohnungsmarkt im unteren Preissegment zu nehmen, schlagen wir ein Sofortprogramm vor.

Dieses richtet sich vor allem an private Vermieter. Sie sollen sich bei einer Neuvermietung zukünftig dafür entscheiden können, die Wohnung gemeinnützig zu vermieten. Sie steht dann Familien, Studierenden, älteren Menschen mit kleiner Rente, Menschen mit Behinderungen oder Geringverdienern zur Verfügung. Dafür bekommen die Vermieter eine steuerliche Förderung.

Langfristig wollen wir Akteure fördern, die Wohnungen günstig bauen und anbieten. Wir brauchen einen Wohnungsmarkt mit

vielfältigen Akteuren: aktiven Baugenossenschaften und Bauvereinen, kommunalen Wohnungsgesellschaften, Wohnprojekten und privaten Vermietern.

### VM: Was könnten gemeinnützige Wohnungsunternehmen besser als die bisherigen am Gemeinwohl orientierten Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften?

**Britta Haßelmann:** Da wir jedes Jahr unter dem Strich immer noch 60.000 Sozialwohnungen verlieren, brauchen wir mehr Akteure, die aktiv in den sozialen Wohnungsbau und auch Neubau investieren beziehungsweise ihre Bestandswohnungen entsprechend

vermieten. Diese Akteure sollen eine steuerliche Extra-Förderung zusätzlich zur klassischen sozialen Wohnraumförderung und den bestehenden Länder- und KfW-Programmen bekommen. Dafür sollen sich die gemeinnützigen Unternehmen an soziale Regeln bezüglich Rendite, Miete und Mieterstruktur halten. Die Förderung würde die Kosten für Wohnungsunternehmen senken, die gemeinnützig handeln, günstigere Mieten schaffen und langfristig eine angemessene Rendite ermöglichen.

**VM: Vielen Dank für das Gespräch, Frau Haßelmann.**



Foto: marcus\_hofmann - fotolia.com

INTERVIEW MIT &gt;&gt; Axel Gedaschko, Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen



## „Den Wohnungsunternehmen würde lediglich ein ‚Label‘ aufgeklebt“

Muss in der Wohnungspolitik mehr getan werden? GdW-Präsident Axel Gedaschko sagt ja – doch die Überlegungen zu einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit hält er nicht für durchdacht.

**VM: Herr Gedaschko, aus der Politik wird heute verschiedentlich der Ruf nach einer neuen Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft laut. Haben die Befürworter gute Argumente?**

**Axel Gedaschko:** Die aktuellen Diskussionen um die Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit sind nur als weiteres Placebo für den Wohnungsmarkt zu werten: Dadurch entsteht keine einzige zusätzliche Wohnung. Stattdessen ist das Stichwort Gemeinnützigkeit bestens geeignet, um von den grundlegenden Problemen schwieriger Rahmenbedingungen für den Bau ausreichend preiswerter Wohnungen abzulenken.

**VM: Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften beklagen zu hohe Baukosten, komplizierte Vergabeverfahren in vielen Kommunen, hohe Grundstückspreise und auch eine gegenüber Neubau- und Modernisierungsprojekten sehr kritische**

**Bürgerschaft. Glauben Sie, dass eine neue Gemeinnützigkeit daran etwas ändern würde?**

**Axel Gedaschko:** Durch die neue Wohnungsgemeinnützigkeit wird das Problem der fehlenden bezahlbaren Wohnungen nicht gelöst. Im Gegenteil: Der Kampf um die knappen Grundstücke wird sich verschärfen und zu einem weiteren Preisanstieg führen. Die Befürworter der Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit erwecken aber den Anschein, als sei es mit deren Einführung getan und alle Probleme auf einen Schlag gelöst. Das Gegenteil ist der Fall. Eine Vielzahl ineinandergreifender Maßnahmen ist notwendig.

**VM: Wo läge der praktische Unterschied zwischen den heute sozial verantwortlich agierenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften und potenziellen neuen, gemeinnützigen Wohnungsunternehmen?**

**Axel Gedaschko:** Durch eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit würde den Woh-

nungsunternehmen und -genossenschaften lediglich ein „Label aufgeklebt“, das mit kontraproduktiven Beschränkungen verbunden ist. Die Regulierungswut einiger politisch Handelnder kennt hier scheinbar keine Grenzen. Der Wohnungswirtschaft wird so in puncto wirtschaftliches Handeln zunehmend die Luft zum Atmen abgeschnürt. Eine „Umfirmierung“ in gemeinnützige Unternehmen ist vor allem deshalb absolut unnötig, weil die allermeisten kommunalen Wohnungsunternehmen die Grundprinzipien der Gemeinnützigkeit beibehalten haben. So nehmen sie nach wie vor Aufgaben der sozialen Wohnraumversorgung für einkommensschwächere Haushalte wahr. Was wir brauchen, sind wohnungspolitische Lösungen für den Wohnungsbau in Wachstumsregionen und keine weiteren einengenden Regulierungsmaßnahmen.

**VM: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Gedaschko.**

## Neue Gemeinnützigkeit: GdW bezieht Stellung

In einem neuen Heft der Reihe „GdW kompakt“ setzt sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit der Diskussion über eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit auseinander. Die Diskussion über eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit setze zwar berechtigterweise am Defizit an bezahlbarem Wohnungsbau auf angespannten Teilmärkten an. Der Umfang, die Kosten und die Bezahlbarkeit des Wohnungsbaus werden jedoch von Faktoren beeinflusst, so die GdW-Fachleute, die von der Organisationsform der Wohnungswirtschaft kaum abhängen. Gebraucht werde nach Jahren des Zurück-

fahrens des staatlichen Engagements für das Wohnen starke und flexibel miteinander korrespondierende Programme der sozialen Wohnraumförderung und der Städtebauförderung. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss: „Die Wohnungswirtschaft hat kein Interesse an einer neuen gesetzlichen Wohnungsgemeinnützigkeit. Die Wohnungsunternehmen wollen keine Beschränkung ihres Geschäftskreises, da sie sonst die vielfältigen Aufgaben, gerade auch bei der Stadtentwicklung und im sozialen Bereich, nicht erfüllen könnten. Sie verfügen hier über eine breit gefächerte Kompetenz und sind weiterhin anerkannte und geschätzte Partner der



Kommunen. Restriktive Bindungen würden viele Nachteile für ihr unternehmerisches Handeln mit sich bringen.“

■ Die vollständige Argumentation des GdW unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

# Eine neue Heimat für die alte Gemeinnützigkeit

**DEBATTE ÜBER DEN SINN** >> Das Sozial- und Wirtschaftsgut Wohnung ist einem politischen Wechselbad ausgesetzt. Dominierte noch in den 2000er-Jahren in Politik und Gesellschaft sehr stark die ökonomische Betrachtungsweise, überwiegt im jetzigen Jahrzehnt die Ausgestaltung der Wohnung als „Sozialgut“. Beide Extrempositionen haben Nachteile für die langfristige Versorgung mit qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnungen für die breiten Schichten der Bevölkerung. Und: Das Pendeln zwischen den Extremen schafft Unsicherheit für Neubau und Bewirtschaftung. Die kurzfristigen Perspektiven der Politik bis zum Ende der jeweiligen Legislaturperioden und die langfristige Orientierung der Immobilienwirtschaft am Lebenszyklus einer Wohnimmobilie prallen aufeinander. Lorient hätte formuliert: Politik und Wohnung passen einfach nicht zueinander.

Nach Verschärfung der Kappungsgrenzen, der ersten Mietrechtsnovellierung mit dem Schwerpunkt der „Mietpreisbremse“ und der unerquicklichen Debatte über die zweite Mietrechtsreform mit der Begrenzung der Erhöhung der Kaltmiete nach Modernisierung zieht jetzt ein weiteres Gespenst durch die wohnungspolitische Debatte: die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG).

## Warum wird jetzt die Debatte um die NWG losgetreten?

Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit liegt über ein Vierteljahrhundert hinter uns. Aus dieser Distanz werden die Erfolge verklärt und die negativen Auswirkungen dieses interventionistischen Regimes verdrängt. Unstreitig hatte die gemeinnützige Orientierung der institutionellen Wohnungsanbieter in der Nachkriegszeit einen förderlichen Einfluss auf den immensen Neubau. Sie war eine notwendige, aber keineswegs eine hinreichende Bedingung. Entscheidend war vielmehr die eindeutige Ausrichtung der Wohnungspolitik auf die Objektförderung und die Bereitstellung umfangreicher Haushaltsmittel für den sozialen Wohnungsbau. Es fehlten damals private Investoren und die notwendigen Fremdfinanzierungsmöglichkeiten.

Die Nachteile: Durch die starke Konzentration auf die sozial schwachen Haushalte und die staatlichen Vorgaben für die Bauweise und Gestaltung des Wohnraums wurden städtebauliche Fehlentwicklungen und die Entstehung sozialer Problemgebiete verursacht. Die „Unwirtlichkeit der Städte“ war nicht nur Thema in kulturkritischen Kreisen, sondern auch eine zunehmende Herausforderung für die Gesellschafts- und Kommunalpolitik. Durch die zentrale Funktion der Kostenmiete wurden kaum Anreize



Fotos: Wohnungsbau-Gesellschaft Velbert mbH

*Zurück zur Gemeinnützigkeit? Kommunale Wohnungsunternehmen wie die Wohnungsbau-Gesellschaft Velbert mbH sind heute froh über den Spielraum, problematische Bestände erneuern, neu denken und sozial durchmischen zu können.*

für Innovation, Qualitätssteigerung und Rationalisierung geschaffen. Eine besondere Professionalisierung des Führungspersonals war nicht gefordert. Der Skandal um die Neue Heimat und der Zusammenbruch des Vietorschen Imperiums sowie die Rettung der Bestände für eine soziale Belegung über regionale Auffanggesellschaften der öffentlichen Hand – ausgenommen in Bayern – war der Auslöser für eine Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit ab 1. Januar 1990. Sie wurde im Übrigen auch schon damals von vielen Wohnungsunternehmen, die sich von den Fesseln der WG befreien wollten, begrüßt.

Eine Wiedereinführung dieses wohnungswirtschaftlichen Regimes würde heute auf völlig veränderte Wohnungsmärkte und sozialökonomische Bedingungen stoßen. Die WG wäre ein nutzloser Fremdkörper, der nicht mehr in die Zeit passt. Außer in den

Hirnen einzelner Politiker und Ewiggestriger gibt es keine Empfindung eines Mangels, weil es die WG nicht mehr gibt.

## Was kennzeichnet die NWG?

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen sollen nicht gewinnorientiert arbeiten, ihre Wohnungen an sozial schwache Haushalte unterhalb des örtlichen Mietniveaus vermieten und ihre Mittel sind zweckgebunden für die Modernisierung der Bestände und den Neubau.

Dafür werden sie steuerlich privilegiert und mit anderen öffentlichen Zuwendungen bedacht.

Die NWG würde damit auch heute Unwirtschaftlichkeit und Ineffizienz begünstigen. Ein bürokratischer Schleier würde sich über die heute professionell und nachhaltig arbeitenden Wohnungsunternehmen legen.

>>

Langfristig drohen ein Verfall der Bestände sowie die Verstärkung und Zunahme sozial problematischer Quartiere. Diese negativen Wirkungen könnten auch mit erheblichen öffentlichen Mitteln für die Städtebauförderung und das Programm „Soziale Stadt“ nicht kompensiert werden.

### Wer will die NWG?

Für die NWG plädieren in umfangreichen Gutachten die Grünen und die Linken. Auch der Deutsche Mieterbund (DMB) ist – allerdings eher zaghaft und zögerlich – dafür. Der eine oder andere – wahlkämpfende – SPD-Politiker zeigt ebenfalls Sympathie für einzelne Prinzipien der NWG.

Allen, die die NWG propagieren, ist eines gemeinsam: Sie tragen keine Verantwortung für ein Wohnungsunternehmen oder größere Mietwohnungsbestände und umfanglichen Neubau. In gemachten Betten kann man gut toben!

Die Wohnungswirtschaft will die NWG nicht. Aus guten und überzeugenden Gründen. Die NWG soll – und kann auch nicht – per Zwang eingeführt werden. Aber wer wollte freiwillig für sie optieren?

Die privaten nicht-institutionellen und die institutionellen gewerblichen Vermieter nicht. Nennenswerte Werkwohnungsbestände gibt es nicht mehr. Die Wohnungsgenossenschaften, von denen bereits heute 80 Prozent steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften

sind, sowie die kirchlichen und sozialen Wohnungsunternehmen hätten keinen Anreiz, sich der NWG zu unterwerfen.

Also bleiben die rund 2,6 Millionen kommunalen und öffentlichen Wohnungen als – maximales, aber keineswegs sicheres – Potenzial für die NWG übrig: Ganze 6,5 Prozent von 40,5 Millionen Wohnungen oder elf Prozent von allen 23,3 Millionen Mietwohnungen in Deutschland. Und wer käme als Gründer neuer Wohnungsunternehmen unter dem Regime der NWG infrage? Etwa die öffentlichen Hände, die früher ihre Wohnungsunternehmen verkauft haben?

Die Verfechter der NWG gaukeln aber in ihren Papieren die nachhaltige Veränderung der gesamten Wohnungsmärkte vor. Schon ein schlichter Blick auf die Proportionen zeigt: Das ist reine Illusion. Und insbesondere die in den Papieren zur NWG aufgezeigten Fehlentwicklungen und teilweisen Überforderungen von Mietern auf den angespannten Wohnungsmärkten der 30 „Schwarmstädte“, die mit Hilfe der NWG beseitigt werden sollen, würden nicht korrigiert. Die Befürworter der NWG verbreiten falsche Versprechungen.

Und das Wichtigste: Gerade die Sparte der kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen erbringt heute bereits freiwillig oder durch Einfluss der Gesellschafter in großem Umfang Leistungen, die mit der NWG erst eingeführt werden sollen: bezahlbare, unterdurchschnittliche Mieten für



GASTBEITRAG >> von Lutz Freitag



Lutz Freitag ist ein deutscher Gewerkschafter und ehemaliger Abgeordneter der Hamburgischen Bürgerschaft für die SPD. Er war unter anderem alternierender Vorstandsvorsitzender der damaligen BfA und 28 Jahre im Verwaltungsrat des NDR – davon lange Zeit dessen Vorsitzender. Von 2001 bis 2011 war er Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Danach ist er in Aufsichtsräten von Wohnungsunternehmen und Dienstleistern tätig. Er engagiert sich in sozialen Stiftungen und für die DESWOS. In der FES leitet er den Arbeitskreis „Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen“.

Foto: Tina Merkat

qualitätsvolles Wohnen, Sicherheit vor Kündigung und Überforderung der Mieter, Engagement für die Kieze und den gesellschaftlichen Zusammenhalt, die Erwirtschaftung einer erheblichen „Stadtrendite“ neben den betriebswirtschaftlichen Ergebnissen. Warum sollten die Kämmerer und Bürgermeister heute die Wohnungsunternehmen dem Verdikt der Gemeinnützigkeit unterwerfen? Die steuerlichen Anreize stehen in keinem Verhältnis zu den Nachteilen der NWG.

### Fazit

Die NWG wäre eine komplizierte Lösung für Probleme, die wir nicht haben. Für die Lösung der eigentlichen Probleme erweist sie sich als „zahnloser Tiger“ und bei genauer Analyse als Hindernis für effektive Lösungen. Das zu geringe Angebot und Neubauvolumen für bezahlbare Wohnungen in den 30 Städten mit signifikantem Wohnraumangel, fehlende Baugrundstücke, zu hohe – häufig staatlich induzierte – Gesamtbaukosten und blockierende Auflagen oder Vorgaben sowie langatmige bürokratische Prozesse verändert die NWG überhaupt nicht. Sie hat ein wesentliches Merkmal mit der Mietpreisbremse gemeinsam: Die NWG würde keine einzige neue Wohnung schaffen.





Foto: kasto – fotolia.com

## Weitere Veranstaltungen zur Neuen Gemeinnützigkeit

Die Diskussion um eine Neue Gemeinnützigkeit geht weiter, auch im Rahmen kommender Veranstaltungen. Zwei entsprechende Diskussionsrunden sind bereits terminiert:



### Bezahlbarer Wohnraum – Für Alle! 3. Mietenpolitischer Ratschlag **DIE LINKE.**

DIE LINKE. im Bundestag lädt ein zum dritten Mietenpolitischen Ratschlag – ein Treffen linker Parlamentarier/innen mit außerparlamentarischen Initiativen gegen den Mietenwahn und fortschreitende Gentrifizierung – für bezahlbare Wohnungen für Alle!

- 29. Oktober 2016, 11 – 18 Uhr, Köln, Bürgerzentrum Ehrenfeld (BüzE), Venloer Str. 429, 50825 Köln

### BBSR-Fachveranstaltung Neue Gemeinnützigkeit – neue soziale Wohnungspolitik?

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) will die Diskussion um mögliche Modelle für eine neue Gemeinnützigkeit weiter vorantreiben. Eine entsprechende Fachveranstaltung ist bereits in Planung.

- 13. Oktober 2016, BBSR Berlin; Ernst-Reuter-Haus, Straße des 17. Juni 112

### Stellenanzeige

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG ist mit rd. 3.000 Wohnungen das größte genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen in Bochum. Seit 90 Jahren bieten wir unseren Mitgliedern in 5 Ruhrgebietsstädten die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens.

**WBGW**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Wattenscheid eG



Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum **1. Februar 2017**

## eine Bauleiterin / einen Bauleiter

### Ihre Aufgabe

Ihre Aufgabe besteht in der technischen Betreuung unseres Wohnungsbestands. Sie sind verantwortlich für die Planung, Beauftragung, Abwicklung, Koordination und Überwachung sämtlicher Instandhaltungsmaßnahmen – von Reparaturaufträgen bis zu kompletten Wohnungsmodernisierungen.

### Ihr Profil

Ihre fachliche Kompetenz beruht auf einer abgeschlossenen technischen Ausbildung, einem technischen Studium oder einer Ausbildung in einer vergleichbaren Fachrichtung. Sie haben mehrjährige Berufserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft, und arbeiten kostenbewusst und budgetsicher. Sie verfügen gleichermaßen über soziale Kompetenz und Durchsetzungsvermögen. Wir setzen gute EDV-Kenntnisse und Führerschein Klasse B voraus.

**Unser Angebot:** Sie erwartet eine abwechslungsreiche Tätigkeit in einem durch flache Hierarchien geprägten Unternehmen sowie eine angemessene Vergütung nach dem Tarifvertrag für die Angestellten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?** Dann senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Gehaltsvorstellungen bis zum **31. Oktober 2016** per Post an: WBG Wattenscheid eG, Frau Annette Schulz, Franz-Werfel-Str. 7, 44866 Bochum

## BAUGENEHMIGUNGEN

## Benötigter Wohnungsbau-Boom bleibt bundesweit aus

Die Zahl der Baugenehmigungen reicht immer noch nicht aus, um den Bedarf von bundesweit jährlich 400.000 neuen Wohnungen gerade in den wachsenden Ballungsräumen zu decken, so der GdW zu den am 18. August 2016 veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes. „Genehmigt ist noch lange nicht gebaut“, so GdW-Chef Axel Gedaschko. „Bislang bleibt die Zahl der dann tatsächlich auch fertiggestellten Wohnungen deutlich hinter den Erwartungen zurück. Mit dem erhofften Wohnungsbau-Boom hat das bis jetzt nichts zu tun.“ Die Steigerung bei den Genehmigungen basiere zudem auf extrem niedrigen Ausgangszahlen. „In absoluten Zahlen bleiben wir leider weit entfernt von den Zielwerten“, so der GdW-Chef.

Hinzu komme, dass mehr als ein Viertel des Zuwachses durch die starke Steigerung bei den Genehmigungen von Wohnheimen unter anderem für Flüchtlingsunterkünften resultiere. Diese würden aber nicht zu einer dauerhaften Entlastung auf den regulären Wohnungsmärkten beitragen.



Foto: photo 5000 – fotolia.com

Im ersten Halbjahr 2016 wurde in Deutschland der Bau von rund 182.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 30,4 Prozent oder knapp 42.700 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Damit setzte sich das 2009 begonnene Wachstum bei den Baugenehmigungen fort. Im Geschosswohnungsbau wurden im ersten Halbjahr 2016 rund 80.700 Wohnungen genehmigt, im Ein- und Zweifamilienhausbau rund 61.400 Wohnungen. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in

Wohnheimen stiegen die Baugenehmigungen in neuen Wohngebäuden nur um 22,5 Prozent.

Konkret müssten in Deutschland bis zum Jahr 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als im letzten Jahr gebaut werden. Davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment.

Burk

## GDW-STATISTIK

## Mietschulden bei Mitgliedsunternehmen seit 2003 um rund die Hälfte zurückgegangen

Die rund 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen im Jahr 2015 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese sind bundesweit um 3,9 Prozent auf 387 Millionen Euro gesunken. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Millionen Euro) um 370 Millionen Euro zu reduzieren. Das ist ein Rückgang um rund 49 Prozent. Dementsprechend ist der Anteil der Mietschulden an den jährlichen Gesamtmieteinnahmen der GdW-Unternehmen ebenfalls rückläufig. Im Jahr 2014 betragen die Mietschulden 2,2 Prozent der Jahressollmiete, 2015 waren es

0,2 Prozentpunkte weniger. Seit dem Höchststand der Mietschulden im Jahr 2003 hat sich der Anteil der Mietschulden an der Sollmiete damit von 4,4 Prozent auf 2,0 Prozent mehr als halbiert.

„Die positive Entwicklung hängt mit der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland zusammen“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Dieser Trend wird aller Voraussicht nach weiter anhalten, auch wenn er sich weiter verlangsamen wird.“ Der Rückgang der Mietschulden über die vergangenen Jahre ergibt sich auch aus dem aktiven und sozialen Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie eigenen

Beratungs- und Betreuungsangeboten der Wohnungsunternehmen für säumige Zahler. Darüber hinaus besteht eine vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen. So arbeiteten die Unternehmen darauf hin, dass Mietrückstände gar nicht erst dauerhaft entstehen.

Die westdeutschen GdW-Unternehmen führten zum Jahresende 2015 rund 181 Millionen Euro Mietschulden in ihren Büchern, die ostdeutschen rund 205 Millionen Euro.

Burk

## 12. SOMMERAKADEMIE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**Beste Immobilien-Ökonomen des Vorjahres ausgezeichnet**

**D**er GdW hat anlässlich der Sommerakademie der Wohnungswirtschaft in Bochum die besten Immobilien-Ökonomen (GdW) des Jahres 2015 ausgezeichnet. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft gratuliert den vier Preisträgern zu ihren hervorragenden Gesamtleistungen. Jeder der ausgezeichneten Preisträger wurde von einer der bestehenden Ausbildungsakademien für den Preis vorgeschlagen. „Unsere Nachwuchskräfte bestätigen erneut die durchgängig hohe Qualität der wohnungswirtschaftlichen Ausbildung. Ihre Leistungen untermauern das hervorragende Angebot an Fort- und Weiterbildung in unserer Branche“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Mit der nun 12. Sommerakademie hat sich ein Erfolgsmodell für Personalförderung fest etabliert. Die Wohnungswirtschaft bietet damit ihren talentierten Nachwuchskräften die Möglichkeit, in Workshops, durch Fachvorträge und im Erfahrungsaustausch ihr Wissen und ihre Kompetenzen sowie ihr Netzwerk zu erweitern und sich auszutauschen. Denn qualifizierte und motivierte Mitarbeiter



*EBZ-Vorstandsvorsitzender Klaus Leuchtmann, Jennifer Jeß, Sven Kiss, GdW-Präsident Axel Gedaschko (v. l.)*

sind entscheidende Erfolgsfaktoren für die Unternehmen. Diejenigen, die morgen leitende Positionen in den Wohnungsunternehmen bekleiden sollen, müssen heute verantwortungsvoll darauf vorbereitet werden. Die viertägige Veranstaltung steht in diesem Jahr unter dem Motto „Flüchtlinge und Quartiersentwicklung“. Die jungen Nachwuchskräfte beschäftigten sich unter anderem mit den Themen Digitalisierung, Energiewende, Migration und Quartiersent-

wicklung sowie mit den konkreten Herausforderungen und Chancen für das interkulturelle Vermieten und Wohnen. Die Sommerakademie der Wohnungswirtschaft findet jedes Jahr beim EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft statt und hat sich zum Ziel gesetzt, Nachwuchsführungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf die Zukunft vorzubereiten.

*Burk*

## BUNDESKABINETT

**Beschluss zur ressortübergreifenden Strategie Soziale Stadt**

**D**as Bundeskabinett hat sich auf eine ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt „Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier“ verständigt. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW begrüßte den Beschluss: „Soziale Integration findet nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung statt, sondern besonders in den Wohnquartieren“, betonte GdW-Präsident Gedaschko. Das Programm Soziale Stadt hat hier in den letzten Jahren unverzichtbare Dienste geleistet und zur Stabilisierung von Quartieren beigetragen. Mit der nun beschlossenen Strategie können künftig zusätzlich ressortübergreifend Fördermittel in Gebieten mit erhöhten Integrationsanforderungen gebündelt werden. „Hilfe dort, wo Hilfe benötigt wird, das muss das Credo

dieses neuen Ansatzes sein“, erklärte Gedaschko.

Der GdW-Chef lobte in diesem Zusammenhang die geplante Aufstockung der Fördermittel für die soziale Stadtentwicklung um weitere 300 Millionen Euro jährlich bis 2020. Dies sei dringend notwendig, denn die integrativen Aufgaben in den Wohnquartieren werden immer größer. Allein bis Ende Juli wurden 202.808 Erstanträge von Asylbewerbern positiv entschieden. „Gut funktionierende Nachbarschaften sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration der Menschen in ihrer neuen Heimat“, so Gedaschko. Er mahnte an, dass innerhalb dieses Fördertopfes der Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ nicht nur den Kommunen, son-

dern auch den Wohnungsunternehmen offen stehen müsse. Diese bieten ihren Mietern vielfältige Betreuungs- und Dienstleistungsangebote an. Sie stehen in engem Kontakt zu den Kommunen, mit denen sie oft bereits lange und erfolgreich zusammenarbeiten und können Maßnahmen direkt umsetzen. Positiv wertet die Wohnungswirtschaft das neue Teilprogramm „Miteinander im Quartier“. Dieser Fördertopf soll ab 2017 mit 10 Millionen Euro ausgestattet sein und die baulichen Maßnahmen des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt ergänzen sowie im Sinne einer präventiven Quartierspolitik auch andere benachteiligte Stadtteile außerhalb der Gebietskulisse der Sozialen Stadt unterstützen. Gestärkt werden insgesamt auch die Stadtumbauprogramme Ost und West.

*Burk*



## WIE MACHEN ES DIE ANDEREN?

## Besichtigung von Stadtteilneuentwicklungen in Freiburg und Heidelberg

Am 17. und 18. August besuchten Bauminister Michael Groschek und Verbandsdirektor Alexander Rychter mit Mitarbeitern die noch jungen neuen Stadtteile Vauban und Rieselfeld in Freiburg und die Bahnstadt in Heidelberg. Auch wenn die dort wohnenden oder noch avisierten Zielgruppen nicht gerade im nordrhein-westfälischen Fokus stehen, so sind jedoch Merkmale und Vorgehensweisen der jeweiligen Städte bemerkenswert.

Die Freiburger Stadtteile Vauban und Rieselfeld sind im städtischen Netz gut mit der Straßenbahn zu erreichen. Die Besuchergruppe hat es denn auch selbst ausprobiert und die Bahn genommen. Im Vergleich wohnt im Stadtteil Vauban als „green village“ eher eine gut bürgerliche „Gesinnungsgemeinschaft“ mit einem ökologischen Lebensstil, während die Bewohnerschaft des Stadtteils Rieselfeld sich durchmischer darstellt. Auffällig sichtbar wirkt sich in Vauban das Bauen mit vielen Baugruppen aus und zeigt eine entsprechende bunte Vielfalt. Beide Stadtteile beherbergen die notwendige soziale Infrastruktur wie genügend Einkaufsmöglichkeiten. Da letztere sich erst bei ausreichender tragfähiger Bewohnerzahl angesiedelt haben, wurde die Einstiegsphase mit ambulanter Versorgung, viel begleitender Kommunikation und Bürgerengagement gemeistert.

Da Freiburg fast komplett von Landschaftsschutzgebieten umgeben ist, erscheint eine entlastende Erweiterung der Stadt an den Rändern beziehungsweise außerhalb fast unmöglich. Der Wohnungsnachfragedruck auf Freiburg ist dessen ungeachtet weiter hoch.

Er lastet auch auf Heidelberg. Der neue Stadtteil Bahnstadt Heidelberg mit 116 Hektar



ehemaliger Güter- und Rangierbahnhofsfläche ist etwa so groß wie die Hafenstadt Hamburg ohne Wasserflächen. Er liegt nahe der Innenstadt, zentral am Hauptbahnhof. Zur Steuerung der Entwicklung, so die Verantwortlichen, bewährt sich das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Eines der städtebaulichen Ziele lautet, gelingende Nachbarschaften zu ermöglichen. Ein Spaziergang durch den schon weitgehend fertiggestellten Stadtteil zeigt, dass es gelingen kann. Großzügig verteilen sich öffentliche, gut nutzbare und teilweise mit Wasserläufen hochwertig ausgestattete Freiräume im gesamten Quartier. Treffpunkte und Spielplätze werden sichtbar genutzt. Die Gebäude, egal ob sie Wohnen oder Freizeit (Kino, Konferenzzentrum) beherbergen, sie

alle sind im Passivhausstandard errichtet, der, so die Verantwortlichen, pragmatisch definiert wird. Die Mehrkosten für diesen Standard werden mit rund 10 Prozent angegeben.

Die Nachfrage nach Wohnungen dort ist ungebrochen groß. Derzeit leben in der Bahnstadt 2.600 Menschen. Vorgesehen sind Wohnungen für insgesamt 5.500 Bewohner. Mittels einer Subjektförderung von drei bis vier Euro den Quadratmeter, limitiert auf zehn Jahre, gibt es auch ein Wohnungsangebot im Stadtteil, mit dem wirtschaftlich nicht so starke Nachfrager angesprochen werden. Hierum kümmert sich vor allem das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Heidelberg, die GGH, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg. RS



Besichtigung des Freiburger Stadtteils Rieselfeld



Exkursion zur beeindruckenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Heidelberg

# Axel Gedaschko besucht wegweisende Projekte in Nordrhein-Westfalen

**GDW-PRÄSIDENT AUF TOUR** >> Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, verschaffte sich im Rahmen seiner Sommertour am 24. und 25. August 2016 einen Eindruck von der Aktivität der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen.

Alle zwei Jahre besucht der GdW-Chef Deutschlands bevölkerungsreichstes Bundesland, um sich hier als Gast des VdW Rheinland Westfalen und seiner Mitglieder über Good Practice und innovative Projekte zu informieren. „Wir freuen uns stets über diese Touren mit dem GdW-Präsidenten, weil wir davon überzeugt sind, dass Nordrhein-Westfalen ein sehr gutes Abbild der gesamtdeutschen Realität ist“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen entwickeln sich regional höchst unterschiedlich. Boomende Metropolregionen liegen gleich neben ländlichen Gebieten, die Schrumpfungs- und Abwanderungsprozesse kompensieren müssen. Die Stationen der Sommertour zeigen auf, mit wie unterschiedlichen innovativen Ideen die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften ihre Kommunen bei der Bewältigung dieser Herausforderungen unterstützen.“

## Neustart für belastetes Wohnquartier in Bonn

Zum Start der Sommertour ging es nach Neu-Tannenbusch: Im Bonner Quartier aus den 1970er-Jahren bewirtschaftet Vonovia rund 1.200 Wohnungen. Seit 2012 investiert Vonovia in erheblichem Umfang in die



Besuch in Neu-Tannenbusch: Axel Gedaschko (l.), Klaus Voussem MdL (verkehrspolitischer Sprecher der CDU-Landtagsfraktion NRW, 2. v. l.), Mario Stamerra (Geschäftsführer Geschäftsbereich Mitte, Vonovia, 5. v. l.) und Bernhard v. Grünberg MdL (2. v. r.)

energetische Modernisierung der Gebäude, Schaffung barrierearmer und seniorenge-rechter Wohnungen, Implementierung eines Sicherheitskonzeptes und in die Entwicklung des Wohnumfeldes. Axel Gedaschko stellte im Anschluss an den Besuch fest: „Vonovia hat einem belasteten Wohnquartier einen Neustart ermöglicht. Dabei schafft es das Wohnungsunternehmen, parallel zur erfolgten Aufwertung auch weiterhin niedrige Mieten und bezahlbares Wohnen zu gewährleisten“, so Axel Gedaschko nach der Quartiersbesichtigung. „Insbesondere die durchdachte Einbeziehung der Menschen im Quartier finde ich vorbildlich.“ „Uns ist eine langfristige Perspektive des Bestands

in Bonn Tannenbusch wichtig. Gleichzeitig müssen solche Investitionen aber auch wirtschaftlich sein. Als Unternehmen wollen wir diese Quartiersentwicklung weiter vorantreiben, jedoch kann man das nur mit Partnern, und deshalb geht mein Dank auch an Mieter, Initiativen und natürlich die Stadt. Faktisch sehen wir alle das Potenzial des Standorts. Das Image von Tannenbusch wird sich nach und nach noch weiter verbessern“, so Mario Stamerra, als Vonovia Regionalgeschäftsführer unter anderem verantwortlich für Bonn.

## Bedarfsorientierte Neubauten in Bergisch Gladbach

In Bergisch Gladbach hat ein Architekten-team für die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH ein bedarfsgerechtes städtebauliches Konzept entwickelt, die ersten Abrissmaßnahmen einer 2013 erworbenen Siedlung sind für 2017 geplant und die Entmietung der Objekte schreitet voran. Die bereits frei gewordenen Wohnungen nutzt die Stadt zeitlich begrenzt zur Unterbringung von Flüchtlingen. Etwa 100 Wohnungen mit circa 7.100 Quadratmeter Wohnfläche werden entstehen. „Die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft als kommunales Wohnungsunternehmen übernimmt hier viel soziale Verantwortung und setzt ein Projekt um, das Flüchtlingen wie auch allen Bürgern in Bergisch Gladbach zugutekommt“, so



Termin in Bergisch Gladbach u.a. mit Sabine Merschjohann (Geschäftsführerin RBS GmbH, 3. v. l.), Helene Hammelrath MdL (stellv. Präsidiumsmitglied im Städte- und Gemeindebund NRW, 4. v. l.), Dr. Hermann-Josef Tebroke (Aufsichtsratsvorsitzender und Landrat des RBK, 3. v. r.) sowie Rainer Deppe MdL (Fraktionssprecher im CDU-AK Klimaschutz, Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, r.)



*Gespräch in Solingen mit Aufsichtsrats-Chef Hans-Werner Bertl (3. v. l.), Klaus Rose, technischer Leiter des SBV, dem Vorstandsvorsitzenden Ulrich Bimberg (2. v. r.) und Martina Zsack-Möllmann (Vorsitzende Ausschuss Soziales, Gesundheit und Wohnen) (r.)*

Axel Gedaschko. „Es war sehr interessant für mich, dieses besonders nachhaltig konzipierte Projekt zu besuchen.“ Geschäftsführerin Sabine Merschjohann sagte: „Diese Erfolgsgeschichte hat auch einen, aus Sicht der Betroffenen, ziemlich großen, Wermutstropfen. Zunächst muss ein neues Zuhause für die Mieterinnen und Mieter gefunden werden.“

#### Demografiegerechtes Projekt in Solingen

Die Spar- und Bauverein Solingen eG hat in den letzten beiden Jahrzehnten einen Schwerpunkt ihrer Tätigkeit auf das Thema „Sozialimmobilien, Quartierskonzepte und Kooperation“ gelegt. Den Schwerpunkt „Wohnen im Alter“ stellten die Verantwortlichen nun vor. Mit Seniorenwohnungen, Wohngemeinschaften für Senioren und Demenzbetroffene sowie Nachbarschaftstreffs wurden auch andere Kooperationsformen, zum Beispiel mit dem Psychosozialen Trägerverein, mit dem Internationalen Bund (Mädchenwohngruppe), dem Frauenhaus und anderen Partnern thematisiert.

„Jeder Mensch braucht einmal Hilfe oder kommt in eine Situation, in der besondere Unterstützung nötig ist“, so GdW-Präsident Gedaschko nach der Quartiersbesichtigung. „Ich konnte mich im Rahmen meines Besuchs in Solingen davon überzeugen, dass es vor Ort mit dem Spar- und Bauverein Solingen eine besonders engagierte, innovative Wohnungsgenossenschaft gibt, die ihren Förderauftrag sehr ernst nimmt und sich vorbildlich auch auf die demografische Entwicklung einstellt.“ Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft, sagte anlässlich des Besuchs: „Unsere Wohnungsgenossenschaft ist seit vielen Generationen ein Teil von Solingen und setzt sich aus Tradition für eine lebenswerte Stadt ein. Es freut mich, dass wir heute eine

Gelegenheit hatten, eines unserer Projekte Herrn Gedaschko, der Öffentlichkeit und den Solinger Bürgern vorzustellen.“

#### Dezentrale Flüchtlingsunterbringung in Wuppertal

Nächster Stopp der Sommertour des GdW-Präsidenten war Wuppertal. Dort hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal (GWG) rund 200 Flüchtlinge in drei Gebäuden mit 176 Wohnungen aus den 70er-Jahren untergebracht. „Die GWG Wuppertal stellt für die Menschen, die jetzt auf der Flucht vor Krieg und Vertreibung nach Deutschland kommen, dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung“, sagte Axel Gedaschko nach dem Rundgang. „Das kommunale Wohnungsunternehmen tut aber noch viel mehr, indem es sich sinnvoll für die Integration der Neuankömmlinge einsetzt. Ein tolles, vorbildliches Projekt.“ Oliver Zier, Geschäftsführer der GWG Wuppertal stellte fest: „Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft sehen wir in unserem sozialen Engagement so etwas wie eine Win-win-Situation für alle Beteiligten. Wir geben Menschen auf der Flucht ein Zuhause und erleichtern ihnen den Start in einem normalen Wohnumfeld, wo Integration oft sehr viel leichter gelingt

als in zentralen Unterkünften. Als Vermieter profitieren wir aber auch, denn soziale Angebot helfen dabei, ein stabiles Wohnumfeld zu schaffen, in dem sich Mieter wohlfühlen können.“

#### Neuer Zweck für Kasernengelände in Hamm

Auch in Hamm war die Unterbringung Asylsuchender Thema: Die Hammer Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (HGB) sanierte als kommunale Tochter der Stadt die ehemalige britische Kaserne, die sogenannten Newcastle Barracks zu einer Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE). Seit August 2015 leben hier bereits bis zu 700 Asylbewerber. Im Mai 2016 wurde auf dem Kasernengelände weiterer Raum für 300 Menschen geschaffen. „In dieser Einrichtung wird Menschen mehr als nur Schutz geboten“, so Gedaschko. „Die Neuankömmlinge erhalten hier eine Zukunftsperspektive und eine erste Vorstellung davon, wie ihr Leben in Deutschland weitergehen kann.“ Thomas Jörrißen, Geschäftsführer der HGB, betonte anlässlich des Besuchs: „Als kommunale Wohnungsgesellschaft der Stadt Hamm sehen wir uns in der Pflicht, unsere Kommune nachhaltig zu unterstützen. Dies gilt für die Schaffung geeigneten Wohnraums für alle Bürger und auch für die Schaffung menschenwürdiger Unterkünfte für Flüchtlinge.“

#### In sehr kurzer Zeit erstellte Wohnanlage in Gelsenkirchen

Auch als Gast der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH konnte der GdW-Präsident eine weitere Facette der Flüchtlingsunterbringung in Nordrhein-Westfalen mit eigenen Augen prüfen: Im Stadtteil Gelsenkirchen-Hessler soll ein Betreuungsmodul als zentrale Anlaufstelle der Bewohner fungieren. Die dreigeschossigen Wohngebäude umfassen je 17 Wohnmo-



*In Wuppertal: Volker Ruiters, Ressortleiter Immobilienmanagement; Rychter; Geschäftsführer Oliver Zier, Dr. Johannes Slawig, Aufsichtsratsvorsitzender, Gedaschko, Klaus Jürgen Reese (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Oberbürgermeister Andreas Mucke (v. l.) >>*



*Geschäftsführer Thomas Jörrißen (l.), Thilo Dieckmann (Malteserwerke, 3. v. l.), OB Hunsteger-Petermann (m.), Sylvia Jörrißen MdB (2. v. r.) und HGB-Aufsichtsratschef Dennis Kocker (r.)*



*Peter Renzel (Beigeordneter der Stadt Essen), Rychter, Gedaschko, Christian Kromberg (Beigeordneter der Stadt Essen), Barbara Rörig (Aufsichtsratsvorsitzende der GVE Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH), Dirk Miklikowski (v. l.)*

dule á 60 Quadratmeter. Ausgehend von einer durchschnittlichen, angemessenen Belegung von fünf Personen pro Wohnmodul bietet sich die Möglichkeit, insgesamt rund 250 Bewohner unterzubringen. Um die geplante Fertigstellung im Herbst 2016 einhalten zu können, wurden die Gebäude in einer Fertigteilbauweise errichtet. Die Rohbauarbeiten konnten bereits zum Abschluss gebracht werden. Der Innenausbau der Gebäude wird aktuell umgesetzt. „Die Gelsenkirchener Gemeinnützige Baugesellschaft zeigt hier vor Ort an der Katernberger Straße, wie wertvoll kommunale Wohnungsunternehmen für ihre Städte sind“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. Durch ihre Expertise entsteht ein modernes Aufnahmezentrum, in dem Harald Förster, Geschäftsführer der ggw, erläuterte: „Die Umsetzung eines solchen Bauvorhabens von der Planung bis zur Inbetriebnahme innerhalb von 13 Monaten war nur durch die partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Baubeteiligten möglich, ganz besonders hervorzuheben ist hierbei die schnelle Bearbeitung der Genehmigungsplanung durch die Bauverwaltung der Stadt Gelsenkirchen und die reibungslose Übertragung des städtischen Grundstücks an der Katernberger Straße an die ggw.“

### Musterprojekt in Essen-Fischlaken

Beim nächsten Stopp seiner Tour besuchte GdW-Präsident Gedaschko eine Erstaufnah-

meeinrichtung (EAE) für bis zu 800 Flüchtlinge in Essen-Fischlaken. Im Auftrag der Stadt Essen wurden im Rahmen eines Musterprojekts zehn Wohn- sowie weitere Multifunktionsgebäude und Räumlichkeiten für die Registrierung und die Gesundheitsuntersuchung von Flüchtlingen gebaut. Planung, Ausschreibung und Bauleitung lagen in den Händen der GVE Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH. GVE und Allbau AG bilden in Essen einen Gleichordnungskonzern, um immobilienwirtschaftliche Aufgabenstellungen im Konzern Stadt Essen ganzheitlich zu lösen. Zwischen Beschlussfassung und Fertigstellung liegen lediglich 14 Monate, Projektabschluss und offizielle Übergabe waren im Januar 2016. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf 35,183 Millionen Euro.

„Hier wurde in Rekordzeit ein qualitativvolles Projekt verwirklicht, von dem nicht nur die Asylsuchenden, sondern letztlich alle Essener Bürger profitieren. Ein Vorbild für andere Städte und Gemeinden und ein tolles Beispiel der guten Zusammenarbeit zwischen einer Stadt und ihrem Wohnungsunternehmen“, so Gedaschko nach dem Rundgang.

Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG und Geschäftsführer der Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH, sagte anlässlich des Besuchs: „Wir sind nicht nur stolz darauf, dass die Vorgaben einer für ein solches Pro-

jekt sehr kurzen Bauzeit eingehalten wurden. Wir haben hier eine Einrichtung gebaut, die Vorbildcharakter für das Land NRW hatte. Das Positive: Die hier ankommenden Menschen haben sofort eine Unterkunft und die ineinander geschalteten Arbeitsprozesse von Bund, Land und Kommune, durch stationierte Mitarbeiter vor Ort in funktionalen Räumlichkeiten, lässt schnell die Weiterverteilung der asylsuchenden Menschen organisieren.

### Großprojekt der Stadtentwicklung in Duisburg

Den letzten Halt seiner zweitägigen Tour machte Axel Gedaschko mit der ihn begleitenden Delegation schließlich im Duisburger Stadtteil Wedau: Dort entsteht auf ehemaligen Bahnflächen mit einer Gesamtgröße von mehr als 90 Hektar ein überregionales Stadtentwicklungsgebiet mit besonderer Strahlkraft. Während auf einer nördlichen Teilfläche von rund 30 Hektar eine gewerbliche Nutzung unter Weiternutzung bestehender, teilweise historischer Gebäude vorgesehen ist, entsteht auf der Südfläche ein völlig neues, hochwertiges Wohnquartier mit Platz für bis zu 3.000 Wohneinheiten in einem hochwertigen Landschaftsraum am Rande der Sechs-Seen-Platte im Duisburger Süden.

„Dieses beeindruckende Großprojekt ist für Duisburg eine große Chance“, so Gedasch-



*Ortstermin in Gelsenkirchen u.a. mit Heike Gebhard MdL (2. v. l.), Gabriele Preuß MdEP (4. v. l.), OB Frank Baranowski (5. v. l.), ggw-Geschäftsführer Harald Förster (6. v. l.), Irene Mihalic MdB (2. v. r.)*



*Begehung in Duisburg auch mit Bärbel Bas MdB (parl. Geschäftsführerin der SPD-Fraktion, l.), Sarah Philipp MdL (Bau- und wohnungspolitische Sprecherin der SPD-Landtagsfraktion NRW, 2. v. l.), Gebag-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer (3. v. l.)*



Treffen mit Armin Laschet (3. v. l.): Diskussion über richtige Strategien in der Wohnungspolitik



Für Axel Gedaschko (m.) waren Sommerfest und Treffen mit NRW-Bauminister Michael Groschek (3. v. r.) Abschluss seiner Tour durch Nordrhein-Westfalen.

ko. „Mit der GEBAG verfügt die Stadt über ein kommunales Wohnungsunternehmen, das der Herausforderung gewachsen ist. Ich konnte mich davon überzeugen, dass hier eine Mischung von Wohnangeboten entsteht, in der für jeden Duisburger etwas dabei sein kann.“ Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, sagt: „Wir als kommunales Wohnungsunternehmen werden nach den derzeitigen Planungen für die Wohnungsbauquartiere die Erschließung durchführen. Damit stellen wir eine unmit-

telbare Beteiligung der Stadt Duisburg an diesem herausragenden Städtebauprojekt sicher.“ Die Finanzierung der Planungs- und Entwicklungsphase sei auch aus dem NRW Stadtentwicklungskredit vorgesehen. „Darüber hinaus beabsichtigt die GEBAG – gemeinsam mit weiteren Investoren - auch eigene Investitionen in öffentlich geförderten Wohnungsbau“, so Wortmeyer.

**„Großartiges Programm, tolle Eindrücke“**

Abseits der Vor-Ort-Termine bei VdW-Mitgliedern nutzte Axel Gedaschko seine Tour

durch Nordrhein-Westfalen auch für Fachgespräche mit Armin Laschet MdL (Vorsitzender der CDU-Landtagsfraktion und stellvertretender Bundesvorsitzender der CDU Deutschlands) und NRW-Bauminister Michael Groschek (SPD). Zum Abschluss seiner Reise durch das bevölkerungsreichste Bundesland besuchte er das Sommerfest der Wohnungswirtschaft Nordrhein-Westfalens am 25. August 2016 auf dem EBZ-Campus in Bochum (mehr dazu auf Seite 30). AW



Gemeinsam mit  
**Weitblick**  
planen.

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

**Besuchen Sie uns bei der Blauen Stunde**

- Verbandstag südwest am 13.09.2016
- Verbandstag vdw Rheinland am 27.09.2016



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



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



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

info@wlbank.de  
www.wlbank.de



## WETTBEWERB FÜR EIN GRÜNES WOHNUMFELD „VIERTEL VOR GRÜN“

# Vorbildliche Wohnquartiere ausgezeichnet

Grünanlagen werten Wohn- und Stadtquartiere auf, machen die Wohnumgebung erst lebenswert und geben Freiräumen Sinn. Besonders vorbildliche Projekte wurden nun am 30. August 2016 im Düsseldorfener „Malkasten“ im Rahmen der Abschlussveranstaltung des Wettbewerbs „Viertel vor Grün – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld“ ausgezeichnet. Gezeigt hat sich, dass erfolgreiche Projekte nicht zwingend hohe Investitionssummen erfordern: Zu den Siegern gehören große wie auch kleinere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.

Den Wettbewerb „Viertel vor Grün“ hatten VdW Rheinland Westfalen und der Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen gemeinsam ausgerichtet. Nordrhein-Westfalens Bauminister Michael Groschek, der den Begriff der „Heimat vor der Haustür“ für die Wohn- und Stadtquartiere geprägt hat, war Schirmherr des Wettbewerbs. In dessen Vertretung gratulierte Staatssekretär Michael von der Mühlen den Geehrten anlässlich der Preisverleihung herzlich: „Alle Unternehmen, die Projekte zu diesem Wettbewerb eingereicht haben, sind Gewinner. Denn sie belegen mit ihrem Interesse und Engagement, dass ihnen über die Wohnungen und Wohngebäude hinaus der Quartierszusammenhang, das Schaffen von Begegnungsräumen und die Gestaltung einer lebenswerten Wohnumgebung ein Anliegen sind. Ich würde mich freuen, wenn die Beispiele aus diesem Wettbewerb Schule machen.“

„Viele Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften legen Wert auf gepflegte Außenbereiche, und vielen Vermietern gelingt es dabei, ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit miteinander zu verbinden“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. GaLaBau-Präsident Hans Christian Leonhards betonte: „Eine nachhaltige Planung, langfristig wirksame Konzepte und die Berücksichtigung von Quartierszusammenhängen sind unseren Mitgliedsunternehmen wichtig. Die Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften ist daher oft besonders fruchtbar.“



Preisträger und Empfänger von Anerkennungen beim Wettbewerb Viertel vor Grün

## Preisträger aus Köln, Essen, Erkrath

Mit dem 1. Preis des Wettbewerbs „Viertel vor Grün“ ausgezeichnet wurde die GAG Immobilien AG Köln. Auf einem Gelände mit der Größe von 17 Fußballfeldern baut die GAG seit 2012 neue Wohnungen in Köln Ostheim. Die Idee der Gartenstadt aus den Anfangsjahren der GAG wurde auch im Waldbadviertel umgesetzt und sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort im Grünen. Mit mehr als 520 modernen Wohnungen sowie offenen Spiel- und Erholungsflächen ist das Veedel Heimat für rund 2000 Kölner. „Das Projekt ist vorbildlich, weil hier alle relevanten Akteure frühestmöglich miteinbezogen wurden“, so die Jury in ihrer Begründung für die Vergabe des 1. Platzes. „Die GAG Köln initiierte schon in der Konzeptionsphase einen gemeinsamen Dialog mit Architekten, Planern und Landschaftsarchitekten sowie den ausführenden Betrieben. Durch die gezielte Abstimmung und ein gut moderiertes Verfahren ist es gelungen, ein Projekt ‚aus einem Guss‘ zu verwirklichen, welches in seiner Qualität Vorbildcharakter hat. Das Quartier fügt sich mit seiner Wegeführung organisch in die Umgebung ein und zeichnet sich bei vielfältigen Nutzungsräumen sowie einer hohen Wertigkeit der in den Außenbereichen verwendeten Materialien ganz besonders durch eine hervorragende Varianz von Spielmöglichkeiten aus.“

Den 2. Preis erhielt Allbau AG für ihre Aktivitäten im Quartier Meistersinger Park, wo im Rahmen der Umsetzung eines integrierten Quartierskonzepts eine umfangreiche Modernisierungsmaßnahme realisiert wurde.

„Herausragend ist hier insbesondere der partizipatorische Ansatz und die soziale Nachhaltigkeit der verwirklichten Maßnahmen“, so die Jury. „Mieterinnen und Mieter, Anwohnerinnen und Anwohner sowie viele weitere Akteure wurden von Beginn an in die Gestaltung miteinbezogen. Es wurden Strukturen geschaffen, die eine weitere, gemeinschaftliche und anwohnergetriebene Nutzung der Außenanlagen gewährleisten. So wird ein erhebliches Identifikationspotenzial mit dem eigenen Quartier geschaffen, welches nachbarschaftliche Netzwerke begünstigt und Vandalismus oder Verfallserscheinungen entgegenwirkt.“

Den 3. Preis verlieh die Jury der Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG – nicht für ein einzelnes Projekt, sondern für die ganzheitliche Grünstrategie des Unternehmens. „Die Bestände der Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG spiegeln den hohen Anspruch an die Grün- und Außenanlagen wider, welchen die Genossenschaft ausdrücklich als Bestandteil ihres Selbstverständnisses formuliert und lebt“, so die Jury. „Aus den örtlichen Gegebenheiten wird hier mit den einer kleineren Genossenschaft zur Verfügung stehenden Mitteln das Optimum herausgearbeitet. Die offensichtlich harmonische Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber, Planer und ausführenden Unternehmen fällt besonders positiv auf. Wann immer möglich und ökonomisch machbar, verzichtet die Genossenschaft darauf, die durch Grünanlagen entstehenden Mehrkosten auf die Betriebskosten umzulegen.“

**Anerkennungen für Dortmund und Hamm**

Auch zwei Anerkennungen hat die Jury des Wettbewerbs „Viertel vor Grün – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld“ vergeben: Eine Anerkennung ging an die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH: „Mit den Grün- und Außenanlagen in den ‚Goethegärten‘ berücksichtigt die HGB in besonders erfolgreicher Weise die Bedürfnisse von Senioren und hilfsbedürftigen Menschen. Ausschlaggebend für die Verleihung einer besonderen Anerkennung ist darüber hinaus, dass das Konzept mittelfristig für die Partizipation anderer Bewohner geöffnet werden soll und dass hier damit ein Grundgedanke der Inklusion praktisch umgesetzt wird.“

Die zweite Anerkennung erhielt der Spar- und Bauverein Dortmund eG für seine Aktivität im Althoffblock: „Hier wurden mit einer grundsätzlichen Wertschätzung für den Freiflächenbestand durchdachte und

nachhaltige Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und eine hohe Aufenthaltsqualität auch für alle weiteren Anwohner geschaffen. Besonders bemerkenswert ist, wie es der Genossenschaft dabei gelungen ist, strukturell wichtige Weichenstellungen vorzunehmen und zugleich zum Vorteil der Genossenschaftsmitglieder ausgesprochen kosteneffizient zu agieren.“

**Jury des Wettbewerbs „Viertel vor Grün – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld“**

- Ina Bimberg, 2. Vorsitzende des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten bdlA NW (Vorsitzende)
- Karl Jänike, Referent für landschaftsgärtnerische Fachgebiete, Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V.
- Frederik Kruska, Referent für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des Verbandes der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen e. V.



Staatssekretär Michael von der Mühlen

- Wiebke Lahrman, Mitglied des Öffentlichkeitsausschusses, Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V.
- H. Christian Leonhards, Präsident des Verbands Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V. Landesgruppe Nordrhein-Westfalen e. V.
- Gisbert Schwarzhoff, Geschäftsführer der wsg Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf

AW

**MBWSV-SOMMERAKADEMIE**

**Motto: „Wir fördern Heimat in NRW“**

Immer mehr Menschen in Nordrhein-Westfalen wollen in der Stadt leben. Der Bevölkerungsanstieg in den wachsenden Städten hat sich weiter beschleunigt, andernorts ist die erwartete Schrumpfung ausgeblieben. Der Lebensraum Stadt mit seiner Dichte, Fülle und Vielfalt war selten so gefragt wie heute. Gleichzeitig wächst das Bedürfnis auch in der Großstadt gute Nachbarschaft zu erleben – ein angenehmes Wohnumfeld, bekannte Gesichter, Zusammenhalt und Hilfe, kurz: Heimat. Was bedeutet Heimat in den wachsenden Städten des Metropolraums Rhein-Ruhr? Was macht Quartiere lebenswert? Wie können gute Nachbarschaften gefördert werden – politisch, städtebaulich, architektonisch? Diese Fragen standen im Mittelpunkt der am 22. August 2016 stattgefundenen Som-

merakademie des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. NRW-Bauminister Groschek begrüßte die Teilnehmer und leitete in das Thema ein. „Wir fördern Heimat in NRW“ – dabei gelte es, die Wohnung und das Wohnumfeld im Quartier gleichermaßen zu fördern. 217 Projekte in NRW erhalten in diesem Jahr Mittel aus dem Städtebauförderprogramm. Dafür investieren Land, Bund und die Europäische Union fast 261 Millionen Euro, so Minister Groschek. Uwe Bodemann, Stadtbaurat der Landeshauptstadt Hannover, referierte zum Thema „Herausforderung Wohnen – Zeit für Experimente?“ Die Landeshauptstadt Hannover und die lokale Wohnungswirtschaft haben Anfang Juni 2016 das Bündnis „Hannoversche Wohnungsbauoffensive“ ins Leben gerufen. Ziel ist der zügige Bau von mindestens 5.000 neuen Wohnungen bis 2020, davon sollen mindestens 25 Prozent als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden. Beim Bau dieser Wohnungen müssen neue Lösungskonzepte durchdacht werden – auch der Bau in die Vertikale. Dass „Heimat“ auch in großen Wohnprojekten zu spüren ist, betonte Sven Gabler, Hausmeister im Colonia-Haus, Deutschlands höchstem



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Verbandspräsident Ulrich Bimberg, Michael Groschek (v. l.)

Wohnhaus in Köln mit 373 Einheiten, davon 352 Wohnungen. Als Hausmeister kümmert Gabler sich nicht nur um technische Aufgaben, sondern steht auch als Ansprechpartner und Vermittler für die Bewohner zur Verfügung. Anonymität sei im Colonia-Haus nicht zu spüren. Professor Pablo Molestina, Dekan der Fakultät für Architektur der Peter Behrens School of Arts, Düsseldorf, sprach darüber, dass die Handlungsbereiche beim Bauen – Normen anpassen, gemeinsame Infrastrukturen stärken, Identität der Heimat fördern – stärker in der Vordergrund gestellt werden müssen. Hier muss es Handlungsspielraum geben, damit die Individualität der Wohnquartiere bestmöglich gefördert werden kann. Die Sommerakademie des MBWSV bot anschließend Gelegenheit zur offenen Diskussion der urbanen Zukunftsfragen in entspannter Atmosphäre.

AW

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen



## SOMMERFEST DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## EBZ läutet Campus-Erweiterung mit Spatenstich für Neubau ein

Es ist Netzwerk-Plattform und Höhepunkt des wohnungswirtschaftlichen Sommers in Nordrhein-Westfalen: Das Sommerfest der Wohnungswirtschaft brachte am 25. August 2016 gut 300 Gäste auf den EBZ-Campus. Dieser wird jetzt auch erweitert: Am Beginn des Sommerfestes stand der feierliche Spatenstich für einen Neubau, der den Gebäudekomplex des europagrößten immobilienwirtschaftlichen Bildungsanbieters ergänzen soll.

Auch über Nordrhein-Westfalens Grenzen hinaus hat das Sommerfest der Wohnungswirtschaft NRW inzwischen starke Anziehungskraft entwickelt. Partner des VdW Rheinland Westfalen und des EBZ aus den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sowie aus Industrie, Dienstleistung, Politik und Verwaltung nutzen die Veranstaltung, um in ungezwungener Atmosphäre Fachthemen zu diskutieren, Kontakte zu erneuern und ihre Netzwerke auszubauen. So war es aus Sicht der Verantwortlichen nur folgerichtig, den Termin für den Spatenstich zum EBZ-Neubau mit der beliebten Veranstaltung zu verbinden.

Im feierlichen Rahmen setzten hochkarätige Akteure wie Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, GdW-Präsident Axel Gedaschko sowie Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, den Spatenstich zum Neubau. Auf einer Fläche von rund 8.000 Quadratmeter entsteht das neue Schulungs- und Forschungszentrum des EBZ. Es umfasst Seminar- und Tagungsräume, ein Foyer



Spatenstich für die Erweiterung des EBZ-Campus

mit Multimedia-Highlights sowie rund 120 Büroarbeitsplätze, unter anderem für die Mitarbeiter des Forschungsinstituts InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung.

„Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist wirtschaftlich und gesellschaftlich ungeheuer wichtig. Um die aktuellen Herausforderungen bewältigen zu können, benötigt sie qualifizierte Fachkräfte. Dabei nimmt das EBZ einen besonderen Stellenwert nicht nur für NRW, sondern bundesweit ein“, so Michael Groschek, NRW-Bauminister, beim Spatenstich.

Der Baubeginn ist für kommenden November angesetzt. Im Frühjahr 2018 soll der Neubau fertiggestellt sein.

„Es ist eine beeindruckende Entwicklung, die das EBZ von seiner Gründung als ‚Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft‘ im

Jahre 1957 in Ratingen-Hösel bis heute vollzogen hat. Der Kreis der ‚EBZler‘ wird immer größer. Wir bauen hier kein neues Gebäude – wir legen den Grundstein für die Zukunft der Unternehmen und unterstützen sie bei der Personalentwicklung“, erklärte Axel Gedaschko.

„Ohne die Unterstützung aus den Verbänden und den Unternehmen wäre unsere Entwicklung und unser Wachstum nicht möglich gewesen“, sagte Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Das EBZ befindet sich seit 1997 in Bochum. Seit 2003 wuchs die Zahl der Berufsschüler, Weiterbildungsteilnehmer und Mitarbeiter kontinuierlich. Heute verfügt das EBZ über rund 280 Mitarbeiter. Mit der Gründung der EBZ Business School – University of Applied Sciences war die Erweiterung der Raumkapazitäten notwendig geworden. AW



Fotos: T. Saltmann

NRW-Bauminister Michael Groschek gibt den Startschuss für das Sommerfest der Wohnungswirtschaft.



Perfektes Wetter für das Netzwerken in entspannter Atmosphäre

## AUDIT GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER

## Besuch von Ministerin Barbara Steffens im Quartier Bonn-Pennenfeld

Um einen direkten Einblick in die Praxis und Umsetzung der Förderung des Landes für das Pilotprojekt „Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ (AGWiQ) zu erhalten, besuchte die für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter zuständige NRW-Ministerin Barbara Steffens am 14. Juli 2016 das Quartier Bonn-Pennenfeld, zusammen mit den weiteren Projektpartnern des Audits und den Kooperationspartnern des Quartiers.

„Als Land verstehen wir uns als Drehscheibe bei der Entwicklung von Quartieren“, sagte Steffens. Sie besuche des Öfteren Quartiere vor Ort, um dort gewonnene Eindrücke, so wie vom Pennenfelder Vorzeigeprojekt, mitzunehmen und an andere Städte weiterzugeben. Denn „abschreiben ist hier ausdrücklich erlaubt und erwünscht“, so die Ministerin. Die VEBOWAG besitzt 780 Wohnungen in dem Quartier. Im Rahmen des Projekts stellt sie den Quartiersmanager, macht Wohnungen barrierefrei, sorgt für eine verbindende Farbgestaltung der Häuser und baut Gemeinschaftsplätze wie einen Sportpark für Senioren und einen Naturgarten. In einem Haus in der Maidenheadstraße sind zudem eine betreute Wohngemeinschaft für Demenzzranke und ein Gemeinschaftsraum untergebracht. Es gibt dort Spieleabende und ein gut angenommenes Repair-Café.

Die VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG hat sich zur Teilnahme am Auditverfahren entschlossen, um noch bessere Wege zu finden, wie das Wir-Gefühl im Quartier gestärkt werden kann. Das Projekt „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ erforscht, wie die 3.700 Bewohner des durchmischten Viertels in Zukunft miteinander leben und auskommen können.

Das Quartier Pennenfeld in Bonn hat nach dem Berlin-Umzug der Regierung eine Abwärtsspirale erfahren. Die ehemals homogenere Struktur mit überwiegend Beamten und Angestellten des öffentlichen Dienstes als Bewohner hat sich geändert. Es gibt heute Trennlinien zwischen Jung und Alt, Migranten und Deutschen. Der Stadtteil hat einen Migrantenanteil von circa 40 Prozent. Etwa jeder vierte Einwohner bezieht staatliche Unterstützung. 90 Flüchtlinge wohnen dort, im September sollen im Bereich B9/Albertus-Magnus-Straße 250 weitere Flüchtlinge unterkommen. Das Audit richtet sich an Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, deren Ziel es ist, ihren Wohnungsbestand zukunftsfähig und generationengerecht zu entwickeln. Das als Qualitätszeichen ausgerichtete Audit bietet sich hierbei als Instrument an, um Kooperationsprozesse zu initiieren, den Wohnraum den demografischen Anforderungen anzupassen und

den sozialen Zusammenhalt durch gemeinsame Arbeit im Quartier zu stärken. In acht NRW-Städten wie Bielefeld, Düsseldorf und Münster betreut der Verein Familiengerechte Kommune neun Quartiersprojekte, die Modellcharakter haben sollen. Es sollen so Blaupausen für weitere Städte und Gemeinden gewonnen werden.

Projektpartner sind das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter (MGEPA), das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV), die NRW.BANK, die Bertelsmann Stiftung, VdW Rheinland Westfalen und Familiengerechte Kommune e.V., zuständig zudem für die operative Durchführung. RS



Foto: Fritese

**Watt Erbsenzähler**  
Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

| Zähler-Nr. | Verbrauchszeitraum      | Verrechnungszeitraum | Verbrauch |
|------------|-------------------------|----------------------|-----------|
| 4569877    | 20.02.2012 - 31.12.2012 | 359 Tage             | 3.566 kWh |
|            | 01.01.2013 - 31.01.2013 | 31 Tage              | 1.043 kWh |
|            | 01.02.2013 - 31.02.2013 | 29 Tage              | 179 kWh   |
|            | 01.03.2013 - 31.03.2013 | 31 Tage              | 4.197 kWh |
|            | 01.04.2013 - 31.04.2013 | 30 Tage              | 591 kWh   |
|            | 01.05.2013 - 31.05.2013 | 31 Tage              | 101 kWh   |

**Präzision ist unsere Leidenschaft.** Die verbrauchsorientierten Mess- und Abrechnungssysteme von Skibatron ermöglichen eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung. Lösungen, die über Standards hinausgehen. [www.skibatron.de](http://www.skibatron.de)

**SKIBATRON**  
Mess- und Abrechnungssysteme

70 JAHRE NRW

# Standbeteiligung zum vielfältigen Landes-Jubiläum



Nordrhein-Westfalen feiert in diesem Jahr seinen 70. Geburtstag – und Düsseldorf 70 Jahre als Landeshauptstadt. Der runde Geburtstag wurde beim NRW-Tag mit einem dreitägigen Bürgerfest vom 26. bis 28. August 2016 gefeiert.

In fünf Quartieren zu verschiedenen Themen erwartete die Bürger ein abwechslungsreiches Programm. Auf insgesamt 16 Bühnen sorgten Musiker, Schauspieler und Künstler für tolle Unterhaltung. Zudem gab es jede Menge Mitmachaktionen in allen Quartieren.

Ministerpräsidentin Hannelore Kraft sagte zum NRW-Tag in Düsseldorf: „Der NRW-Tag ist so vielfältig wie unser Land. Alle Bürgerinnen und Bürger können hier überall ganz neue Seiten an unserem Land entdecken: Das ist Ihr Fest!“ Die Ministerpräsidentin bedankte sich bei der Eröffnung bei den vielen Unterstützern: „Mehrere tausend ehrenamtliche Helferinnen und Helfer sowie die Profis von Polizei und Feuerwehr, in der Stadtverwaltung und beim Land sind im Einsatz und machen dieses Wochenende Überstunden. Ich finde, dafür haben Sie ein kräftiges Dankeschön verdient! Dank auch an unsere Landeshauptstadt für ihren Bürgergeist. Mit so einer Hauptstadt, mit solchen Menschen, kann unser Land nur gewinnen!“



Alexander Rychter, Michael Groschek, Rheinwohnungsbau-Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck (v.l.) am Stand der Wohnungswirtschaft

Mit großer Vorfreude sagt der Düsseldorfer Oberbürgermeister Thomas Geisel: „Wir haben es ja in dieser Woche Tag für Tag erleben dürfen, wie die Festmeilen Gestalt annehmen, die Zelte und Bühnen aufgebaut wurden, und was man ganz deutlich spürte, war die Vorfreude auf unser großes gemeinsames Fest. Besonders schön ist es, dass sich auch Petrus zu NRW und der Landeshauptstadt bekennt und uns pünktlich zum NRW-Tag noch einen wunderbaren Spätsommer gönnt. Nach mehr als eineinhalb Jahren Vorbereitungen freuen wir uns, unsere Gäste aus dem ganzen Land in der

Landeshauptstadt willkommen zu heißen. Ab jetzt wird in Düsseldorf die größte Party des Landes gefeiert!“

Auch die Wohnungswirtschaft im Westen hat sich beteiligt, denn die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften wie auch ihr Verband fühlen sich Nordrhein-Westfalen besonders verbunden: Im Rahmen einer eigenen Standpräsenz am Rheinufer führten die Verbandsvertreter viele Gespräche mit interessierten Bürgern und vielen Politikern. Zu den Standbesuchern zählten an diesen Tagen etwa Landtagspräsidentin Carina Gödecke, die Ministerinnen und Minister Barbara Steffens, Michael Groschek, Johannes Remmel und Rainer Schmeltzer sowie Düsseldorfs Oberbürgermeister Thomas Geisel.

Dabei ging es nicht nur um das Jetzt, sondern auch um die Zukunft der Wohnungswirtschaft: Im Zelt des VdW Rheinland Westfalen warben die Verbandsvertreter am eigenen Infostand für die Ausbildung zum Immobilienkaufmann beziehungsweise zur Immobilienkauffrau und erklärten interessierten jungen Menschen Karrierewege in den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Wie vielfältig die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft dazu beiträgt, dass Nordrhein-Westfalen ein lebenswertes Land ist und bleibt – auch das war Teil des schönen, erfolgreichen NRW-Tags in der Landeshauptstadt.

AW



Beeindruckt vom Engagement der NRW-Bürger: Ministerpräsidentin Hannelore Kraft (m.) und stellv. Ministerpräsidentin Sylvia Löhrmann (r.)

# 70 Jahre NRW – wir gratulieren zum Geburtstag!



## BEZAHLBARER WOHNRAUM

## Finanzministerin Doris Ahnen übergibt den Förderbescheid an BVT-Vorstand Albrecht Huber

Mit einem 1,5 Millionen-Euro-Darlehen fördert das Land ein Wohnprojekt der Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier (BVT). Finanzministerin Doris Ahnen überreichte am 15. Juli 2016 persönlich den Förderbescheid auf der Baustelle.

Das Thema laute „bezahlbarer Wohnraum“, erklärte BVT-Vorstand Albrecht Huber auf dem noch freien Baugelände im Neubaugebiet Trier-Tarforst. Mitte August werden die Bagger den Baustart für zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 bezahlbaren Genossenschaftswohnungen setzen. Umrahmt von Ulrich Link, Vorstand der

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, Triers Oberbürgermeister Wolfram Leibe, Sparkassenvorstand Günther Passek und dem Landtagsabgeordneten Arnold Schmitt erklärte Ministerin Ahnen: „Ich freue mich, dieses Projekt in Trier zu fördern, bei dem 16 neue Wohnungen entstehen.“ Trier gehöre zu den sogenannten Schwarmstädten – Kommunen mit hohen Zuzugsraten, insbesondere durch junge Neubürger. Dringend müsse in solchen Städten zusätzlicher - und vor allem bezahlbarer - Wohnraum geschaffen werden. Oberbürgermeister Wolfram Leibe verwies ebenfalls auf das seit Jahren ungebrochene Wachstum der Stadt. Bezahlbarer Wohnraum in guter Qualität sei dafür



Übergabe des Förderbescheides

eine Voraussetzung. Daher gelte sein besonderer Dank der BVT, die wieder einmal in Trier investiert habe. Leibe schloss mit einem Lob an Architekt Werner Schaack: „Günstiges Bauen muss nicht billig wirken. Das zeigt schon der Blick auf die hier ausgehängten Pläne.“

RS

## HANDREICHUNG

## Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben

Wie bereits in den beiden letzten Ausgaben des VerbandsMagazins berichtet, hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz unter anderem mit vier Arbeitsgruppen seine Arbeit aufgenommen.

Die Arbeitsgruppe Baulandverfügbarkeit und Baulandaktivierung, in der unter anderem der Städtetag Rheinland-Pfalz und Thomas Will für die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen mitwirken, hat eine Handreichung für Kommunen entwickelt. Unter dem Titel „Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben“ gibt sie Hinweise zu vergabe- und baurechtlichen Aspekten sowie zum EU-Beihilferecht und Gemeinderecht. In wachsenden Regionen des Landes mit Wohnraumversorgungsproblemen ist ausreichend verfügbares Wohnbauland zu vertretbaren Preisen eine entscheidende Stellschraube für mehr bezahlbaren Wohnungsbau zur Miete und im Eigentum. Den

kommunalen Strategien für die Aktivierung und Bereitstellung von Bauland kommt dabei besondere Bedeutung zu. Im Kern geht es um die Frage, wie im öffentlichen Auftrag Einfluss auf die qualitative Verwertung von Grundstücken und vor allem auf die Grundstückspreise genommen werden kann, die inzwischen vielerorts ein wesentlicher Faktor für die steigenden Baukosten sind. Eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik erfordert, dass ein Grundstück an Bauland verfügbar ist und von der Kommune gesteuert werden kann. Das eigene Liegenschaftsmanagement umfasst damit sowohl den Ankauf von Boden als auch dessen Weitergabe und Verkauf an Wohnungsbauinvestoren. Es bedarf gerade in Kommunen mit angespannten Wohnungs- und Mietenmärkten einer generellen Angebotsausweitung, um über den Mengeneffekt eine Dämpfung der Baulandpreise zu erreichen. Die Kommunen haben es selbst in der Hand zu bestimmen, welche Ziele sie mit ihrer Baulandstrategie erreichen wollen und wie sie die dafür erforderlichen Verfahren gestalten. Neben dem Einsatz von Instrumenten der Baulandgewinnung sind Vergabeverfahren zur gezielten Einflussnahme auf Grundstückspreise und die vorgesehenen Wohnungsangebote sowie die verstärkte Bereitstellung von Grundstücken

für bezahlbaren Wohnraum von besonderer Bedeutung. Die Hinweise der Handreichung erläutern anhand ausgewählter Beispiele kommunale Handlungsoptionen innerhalb der skizzierten rechtlichen Rahmenbedingungen. Näher beleuchtet werden in zwei Kapiteln (1) Instrumente zur Steuerung von Grundstückspreisen und Wohnungsangeboten sowie (2) Grundstücksgeschäfte zur Sicherung wohnungspolitischer Ziele – Konzeptvergaben. Hohe Mieten und Kaufpreise für Immobilien ergeben sich vor allem dort, wo eine große Nachfrage besteht und das Angebot knapp ist. Deshalb ist das wirksamste Gegenmittel die Angebotserweiterung mit preisgünstigem Wohnraum. Ansätze dafür sind die Festsetzung von Quoten für geförderten/preisgedämpften Wohnungsneubau, die Festlegung von Qualitäten und Zielgruppen, kooperative Baulandmodelle sowie die marktgerechte Nutzung von Erbbaurechten. Das Instrument des städtebaulichen Vertrages kann hier wirksam zum Einsatz kommen. Beim Verkauf von Grundstücken bieten die unterschiedlichen Vergabeverfahren geeignete und flexible Möglichkeiten, um auf Standortbesonderheiten und darauf abgestimmte wohnungspolitische Anforderungen einzugehen.

RS



## SERIELLES BAUEN

# Preisträger des Ideenwettbewerbs „Sozial – Schnell – Gut“ geehrt

Das Bauforum Rheinland-Pfalz hatte in Kooperation mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz im April 2016 den Ideenwettbewerb „Sozial – Schnell – Gut“ ausgelobt. Unter diesem Motto sollten beispielhafte Ideen gewonnen werden, wie schnell zu erstellender, bezahlbarer, auf dem Gedanken des Seriellen basierender innovativer Wohnungsbau gelingen kann.

Dabei waren die Anpassbarkeit auf unterschiedliche Nutzergruppen, Nachrüstbarkeit, städtebauliche Kontexte sowie adäquate Freiräume mitzudenken. Gefördert wurde der Wettbewerb vom Ministerium der Finanzen mit Mitteln des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“.

Bereits drei Monate später, am 18. Juli 2016, konnten die Preisträger ausgezeichnet werden. Insgesamt wurden sechs Preise im Beisein von interessierten Gästen aus der Politik, Kommunen und Wohnungswirtschaft verliehen. „Die sechs ausgezeichneten Arbeiten haben in qualitätsvoller Weise die Materialien Holz, Beton beziehungsweise eine Hybridbauweise aus Holz und Beton für die seriellen beziehungsweise modularen Bauweisen angewandt. Neue Ideen zeigen auch die Grundrisslösungen, sowohl für barrierefreie Aspekte als auch für die des gemeinschaftlichen Wohnens in Reihen- und Doppelhäusern sowie im Mehrfamilienhaus“, erläuterte die rheinland-pfälzische Bau- und Finanzministerin Doris



Foto: R. Sinz

Ahnen. „Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu erzielen, müssen wir auch die Baukosten in den Blick nehmen. Gleichzeitig geht es aber um Qualität und Nachhaltigkeit. Wir wollen durch gute Planung und innovative Bauweisen zu kostengünstigeren Lösungen kommen“, so die Ministerin weiter und begründete daher auch die finanzielle Unterstützung des Ideenwettbewerbs.

Auch Gerold Reker, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, zeigte sich zufrieden mit den Ergebnissen des wettbewerblichen Verfahrens. Mehr als sonst standen die technologische Komponente und das intelligente Konstruieren im Fokus der Anforderungen und Arbeiten.

Der Juryvorsitzende Michael Müller, Architektur Contor Müller Schlüter Wuppertal, stellte den interessierten Besuchern die wesentlichen Merkmale der Arbeiten vor. Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen, der Vorsitzende des Bauforums Rheinland-Pfalz Rainer Richarts und der Präsident der

Architektenkammer Gerold Reker überreichten anschließend die Urkunden in den beiden Kategorien „Doppelhaus/Reihenhaus“ sowie „Mehrfamilienhaus“. Die Büros FAT aus Trier sowie Yes Architecture aus München konnten in beiden Kategorien überzeugen und erhielten somit jeweils zwei gleichberechtigte Preise. Das Darmstädter Büro Kramm & Strigl erhielt in der Kategorie Doppelhaus/Reihenhaus und die ARGE Schnoklade Betz Dömer aus Münster in der Kategorie Mehrfamilienhaus jeweils einen Preis. Mit der Aufnahme in die engere Wahl wurde der zukunftsweisende Ideenbeitrag von Spacekitchen aus Frankfurt am Main geehrt.

Das Ministerium der Finanzen erstellt eine Dokumentation der Wettbewerbsbeiträge, die nach der Sommerpause öffentlich zugänglich und erhältlich sein wird. Ziel ist es, potenzielle Bauherren wie kommunal Verantwortliche für eine bauliche Umsetzung der Ideen mit der zugehörigen Bereitstellung von Grundstücken zu gewinnen. RS



Vorsitzender des Bauforums Rheinland-Pfalz Rainer Richarts, Juryvorsitzender Michael Müller, Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen, Daniel Stephan, Marcel Paffrath und Kammerpräsident Gerold Reker (v. l. n. r.)



Fotos: Kristina Schädler

Preisträger in beiden Kategorien: Architekt Frank Stolz, FAT – FOUNDATION of ART and TECTONIC aus Trier (2. v. r.)



## EXPO REAL 2016

## VdW Rheinland Westfalen erneut mit starker Präsenz in München

**D**eutschlands größte Immobilienmesse lockt Jahr für Jahr Entscheider der Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie zahlreiche Akteure aus der Politik nach München. Vom 4. bis zum 6. Oktober 2016 beteiligt sich dieses Mal auch wieder der VdW Rheinland Westfalen an der Messe – im Rahmen der bewährten Kooperation mit NRW.URBAN, NRW.INVEST, NRW.BANK, BLB NRW und der Architektenkammer NRW. Vertreter der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sowie alle anderen Partner des VdW Rheinland Westfalen sind herzlich eingeladen, Stand B1/321 zu besuchen.

### Wichtige Termine:

- Dienstag, 4. Oktober 2016, 13 Uhr – **Expo-Talk** – Baulandoffensive für mehr bezahlbaren Wohnraum (unter anderem mit Städtebauminister Michael Groschek)
- Mittwoch, 5. Oktober 2016, 14.15 Uhr – Standbesuch durch **NRW-Wirtschaftsminister Garrelt Duin**
- Mittwoch, 5. Oktober 2016, 16 Uhr – Verleihung des Nachwuchspreises „**Projektentwicklung**“ an Master-Studenten der EBZ Business School
- Mittwoch, 5. Oktober 2016, 17.00 Uhr – **GREEN EVENING** – Entspannte Gespräche in lockerer Atmosphäre



## MASTER OF SCIENCE PROJEKTENTWICKLUNG

# Erfolgreiches Konzept mit enormer Dynamik

**Die EBZ Business School – University of Applied Sciences konzipierte im Jahre 2011 mit dem Master of Science Projektentwicklung einen interdisziplinären Studiengang. Erfolgreiche Absolventen sowie steigende Studierendenzahlen sprechen für das Ergebnis: Ein dynamisches Studienangebot, das sich stetig weiterentwickelt und den Bedürfnissen der Unternehmen anpasst.**

Studien zufolge klagen viele Wohnungs- und Immobilienunternehmen darüber, keine ausreichend qualifizierten Fachkräfte aus

dem Bereich Projektentwicklung zu finden, um die erhöhte Nachfrage nach Neubauten in Deutschland zu bedienen. Parallel zum Fachkräftemangel steigen die Anforderungen an die Fach- und Führungskräfte vor dem Hintergrund aktueller gesellschaftlicher Themen wie demografischer Wandel, Migration, Klimawandel und Digitalisierung. Zudem führen Baulandknappheit, Nachhaltigkeitsansprüche und kürzere Immobilienzyklen zu stetig komplexer werdenden Vorgängen in der Projektentwicklung. Sie verlangen von Projektentwicklern sowohl

architektonisches Fachwissen als auch Kenntnisse zu baurechtlichen, planerischen und politischen Rahmenbedingungen sowie Methoden-, Sozial- und Persönlichkeitskompetenzen. Eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Ausbildung ist daher von wachsender Bedeutung.

### Qualifikationsangebot für Fachkräftenachwuchs erschaffen

„Im Jahre 2011 haben wir uns entschlossen, einen praxisorientierten Studiengang ins Leben zu rufen, der den Studierenden die notwendigen Kompetenzen vermittelt und dessen Absolventen eine hohe Berufsfähigkeit vorweisen können“, erklärt Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. Ziel war und ist es, interdisziplinär denkende Führungskräfte für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, aber auch für Baukonzerne, Architekturbüros sowie Kommunen auszubilden, die Projekte kreieren, planen, wirtschaftlich berechnen und schließlich durch die Umsetzung sowie die Vermarktung begleiten können. Im Wintersemester 2012 startete die erste Studiengruppe bestehend aus 18 Studierenden, darunter dreizehn Ökonomen und fünf Architekten aus Immobilienunternehmen



Zum Sommersemester 2016 begrüßte die EBZ Business School – University of Applied Sciences zwei neue Professoren an der Hochschule. Mit Prof. Dipl.-Ing. Architekt Andreas M. Krysz und Prof. Dipl.-Ing. Architekt Björn Nolte wird insbesondere der Bereich Architektur an der Hochschule der Immobilienwirtschaft ausgebaut.

sowie großen bekannten Architektur- und Ingenieurbüros. Der Studiengang besteht aus den drei Modulen „Ökonomie“, „Konzeption“ und „Architektur“. Ein besonderer Fokus wird auf die drei Studienprojekte gelegt, die die Studierenden in interdisziplinären Teams während des Studiums ausarbeiten.

**Erfolgreich abgeschlossene Aufbauarbeit**

Seit April 2016 verfügt der Masterstudiengang Projektentwicklung an der EBZ Business School nun über zwei Professuren. „Ökonomie, Konzeption, Architektur und Stadtentwicklung nehmen in der Branche an Bedeutung zu. Qualifizierte Fach- und Führungskräfte mit Kenntnissen zu Themen wie nachhaltiges Bauen oder EnEV werden immer wichtiger für die Unternehmen. Daher haben wir uns entschlossen, diese Bereiche an unserer Hochschule weiter auszubauen“, erklärt Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School. Neuer Studiengangsleiter ist Prof. Dipl.-Ing. Architekt Andreas Krys. Der Münsteraner Architekt ist seit 1999 Geschäftsführer des Architekturbüros bleckmann und krys, das insbesondere in den Bereichen Städtebau,

Architektur und Innenraum etabliert ist. Er hat die Professur für Architektur und Projektentwicklung inne, deren Lehr- und Forschungsschwerpunkte vor allem darin liegen, Immobilienprojekte sowohl von der kreativen technischen als auch von der ökonomischen Seite zu verstehen. Als Antwort auf die gestiegenen Anforderungen an die Fachkräfte hat die Hochschule der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine zweite Professur für den Studiengang Projektentwicklung eingerichtet. Durch die Berufung von Dipl.-Ing. Architekt Björn Nolte auf die Professur „Architektur und Stadtentwicklung“ erhält der Studiengang zusätzlich zur Architektur somit einen weiteren Schwerpunkt in der Stadtentwicklung, um notwendige Kompetenzen bedarfsgerecht zu vermitteln. Björn Nolte war bereits seit 2012 als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der EBZ Business School tätig. Seit seinem Architekturstudium an der Hochschule Bochum und seinem Studium der Baukunst an der Kunstakademie Düsseldorf ist er als selbstständiger Architekt tätig. „Wir zielen darauf hin, unseren Studierenden umfassende Fähigkeiten zu vermitteln“, erklärt Studiengangsleiter Krys. „Unsere

Absolventen sollen gleichermaßen kreativ, kosteneffizient, visionär und baukulturell sensibel arbeiten können.“ Dabei arbeitet die Hochschule eng mit der Branche zusammen. Damit die Anforderungen der Unternehmen direkt in die Module und Studieninhalte einfließen, wird die EBZ Business School den Beirat Projektentwicklung berufen. Namhafte Akteure und Praktiker der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft engagieren sich hier für den Studiengang. Steigende Studierendenzahlen und erfolgreiche Absolventen bestätigen die richtige Konzeption des Studiengangs. „Vor einem Jahr zeichneten wir einen Studierenden auf der EXPO REAL aus. Während des Studiums verfasste er eine Projektarbeit. Auf Basis der Arbeit wurden in Jena Studentenappartements errichtet. Das sehe ich als Zeichen dafür, dass der Master Projektentwicklung unsere Erwartungen erfüllt“, sagte Alexander Rychter.

Auch in diesem Jahr werden erneut herausragende Studienprojekte beim Nachwuchspreis Projektentwicklung auf der internationalen Immobilienmesse geehrt. Dan

**ALLBAU AG**

**Olympisches Gold in den Kastanienhöfen**

Das größte Investitionsprojekt der Allbau AG, die sogenannten Kastanienhöfe in der nördlichen Essener Innenstadt, gehen auf die Zielgerade. Die Allbau AG realisiert hier ein Stadtteilentwicklungsprojekt und baut am Fuße der Kreuzeskirche nach den Plänen des Düsseldorfer Architekturbüros gna bis Ende 2016 nicht nur 47 Mietwohnungen (circa 53 bis 160 Quadratmeter Wohnfläche), 31 Wohneinheiten mit 55 Wohnplätzen für Studierende und eine innerstädtische Kita für rund 70 Kinder. Sie verlegt auch auf circa 7.700 Quadratmetern ihre Hauptverwaltung an diesen Standort. Eine Büroimmobilie (rund 2.300 Quadratmeter) mit modernen funktionalen Dienstleistungsflächen, die neuen Büros der Arbeitsgemeinschaft der Behindertenverbände und eine dreigeschossige Tiefgarage mit circa 330 Stellplätzen werden dem Quartier zusätzliche Impulse geben. „Auch wenn noch einige Handwerker ihre Arbeiten verrichten müs-



Volker Behr (Vorstandsvorsitzender Sparkasse Essen), Oberbürgermeister Thomas Kufen, Lisa Weiß, Max Rendschmidt, Max Hoff, Dirk Miklikowski (Vorstand Allbau AG), Dr. Peter Schäfer (Vorstandsvorsitzender der Stadtwerke Essen AG) (v. l.)

sen: Die positive Veränderung im Stadtteil durch unsere Kastanienhöfe ist schon jetzt spürbar. Sie stehen für Aufbruch und werden bestimmt ganz wesentlich die Entwicklung der nördlichen Innenstadt zu einem Quartier mit den Elementen Leben und Arbeiten, Kultur und Kreativwirtschaft mitbestimmen,“ so Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski. Investitionsvolumen für die Allbau AG: rund 58 Millionen Euro. Einen ersten Eindruck von den Kastanienhöfen konnten sich nun unter anderem drei

von der Allbau AG unterstützte frisch in Rio de Janeiro gekürte Olympiasieger machen. Nach der Landung in Frankfurt, der Begrüßung auf dem Römerberg mit Bundespräsident Joachim Gauck und unterschiedlichsten Terminen machten Max Rendschmidt (Doppel-Olympiasieger im Zweier- und Vierer-Kajak), Lisa Weiß (Olympiasiegerin mit der Damen-Fußball-Nationalmannschaft) und Max Hoff (Olympiasieger im Vierer-Kajak) hier eine Stippvisite. Remy

## VONOVIA

## Vonovia Ruhrstadion: Festakt zur Enthüllung des neuen Logos

Im Vorfeld des Spitzenspiels der 2. Bundesliga zwischen dem VfL Bochum 1848 und Hannover 96 im Vonovia Ruhrstadion wurde der neue Schriftzug in einem feierlichen Akt enthüllt, in Anwesenheit zahlreicher hochrangiger Vertreter der Stadt Bochum und der Politik, der Aufsichtsratspitze und des Vorstands des VfL Bochum 1848 sowie des Vorstands der Vonovia SE.

Michael Townsend, als Stadtdirektor der Stadt Bochum quasi „Hausherr“ der größten Sportstätte Bochums, freut sich insbesondere, dass das Ruhrstadion ein Comeback feiert. „Stadien sind identitätsstiftend, die Bevölkerung verspürt eine tiefe Verbundenheit zu ihren Heimatvereinen und den Orten, an denen sie spielen. Das ist in Bochum genauso. Es gab die Ruhrlandhalle, die nun der RuhrCongress ist, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ruhrstadion, das nun Vonovia Ruhrstadion heißt. Und dass sich dazu ein in



Der neue Schriftzug am Vonovia Ruhrstadion – der Moment der Enthüllung



Alexander Rychter, Vonovia-Vorstand Klaus Freiberg, der Bochumer OB Thomas Eiskirch, Autor Frank Goosen, Landtagspräsidentin Carina Gödecke, Vonovia-Vorstand Dr. A. Stefan Kirsten, VfL-Aufsichtsratschef Hans-Peter Villis, Vonovia-Vorstand Gerald Klinck (v. l.)

Bochum verwurzelt Unternehmen zu Stadt und Verein bekennt, macht das Szenario nahezu perfekt.“ „Ein großer Dank an alle Beteiligten bei der Vonovia und der Stadt Bochum, die mit dafür gesorgt haben, dass der VfL nun wieder im Vonovia Ruhrstadion spielen kann“, sagt Wilken Engelbracht, kaufmännischer Vorstand des VfL Bochum 1848. „Unsere Fans und Mitglieder finden den Namen klasse, und die beiden bisherigen Heimspiele unter dem neuen Stadionnamen geben hinsichtlich der Ergebnisse auch Anlass zu Optimismus.“

Klaus Freiberg, Vorstandsmitglied (Chief Operating Officer) der Vonovia SE, ist froh,

den Bochumern ein Stück Heimat zurückgeben zu können: „Ruhrstadion ist der Name – so habe ich es als Zuschauer kennengelernt und so ist es auch schon seit Jahrzehnten für die Fans. Deswegen freuen wir uns besonders, dass der Name Ruhrstadion jetzt wieder da ist – zusammen mit dem Namen Vonovia.“

Bislang ist nur die Nordwestseite des Vonovia Ruhrstadions mit dem neuen Namen versehen, der im Gegensatz zum Logo lediglich einzeilig angebracht werden kann. Im Laufe der kommenden Wochen werden auch die restlichen drei Ecken mit dem Schriftzug versehen.

Benn

## MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG

## Wohnhof Fünfte – ein neues Quartier mit alternativen Wohnformen

Der Kauf des 6.800 Quadratmeter großen Grundstücks samt Schulgebäude ist nun vollzogen und es kann losgehen. Viele Altersgruppen werden dort im Sinne des Mehrgenerationenwohnens ein gemeinsames Zuhause finden. Zum „Wohnhof Fünfte e. V.“ haben sich bislang 24 Aktive zusammengeschlossen, die mit Unterstützung der Stadt Mülheim sowie mit der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) als Investor und zukünftigem Vermieter ein alternatives Wohnprojekt umsetzen wollen. Auf Initiative der Stadt Mülheim hatte sich der Verein im Rahmen eines Workshops intensiv mit alternativen Wohnformen



befasst und ein integratives Wohnkonzept entwickelt. Mitgliedersuche beziehungsweise Mieterauswahl übernimmt der Verein, den Umbau der ehemaligen Grundschule zum barrierearmen Wohngebäude

sowie einen Neubau realisiert MWB. Der Baubeginn des neuen Quartiers mit 34 Mietwohnungen ist für Dezember 2016, die Fertigstellung für Anfang 2018 geplant.

Häbel

DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

# Preisgünstiges Wohnprojekt nur für Familien



**Erstes Projekt des neuen Investorenprogramms „Innovativer Mietwohnungsbau zu günstigen Konditionen“ im Neubaugebiet „Am Quellenbusch“ in Düsseldorf-Gerresheim. Es entstehen 35 Mietwohnungen mit 3.506 Quadratmeter Wohnfläche für Familien. Der Mietpreis ist mit 8,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter deutlich günstiger als vergleichbare Angebote.**

In der Sitzung vom 5. März 2015 hat der Rat der Stadt Düsseldorf der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) den Zuschlag für ein circa 3.000 Quadratmeter großes Grundstück erteilt. Die DWG hat nun mit dem Bau begonnen. Der Schwerpunkt des Projektes ist das Wohnen für

Familien mit Kindern. Ganz bewusst hat sich die DWG entschieden nur Drei-, Vier- und Fünf-Zimmerwohnungen bei diesem Projekt anzubieten. Die Wohnungen werden zu einem Mietpreis von 8,50 Euro pro Quadratmeter angeboten und werden künftig lediglich nach einem Lebenshaltungskostenindex angepasst.

Für die DWG ist es bereits das zweite Vorhaben im Neubaugebiet „Am Quellenbusch“. 2012 wurden in der Halleschen Straße insgesamt 58 Genossenschaftswohnungen fertiggestellt. „Wir sind von der Qualität dieses Gebietes im Düsseldorfer Osten überzeugt und freuen uns sehr, hier für unsere Mitglieder günstige Mietwohnungen anbieten zu können“, so Vorstand Heiko Leonhard.

„Es ist für uns auch eine spannende Herausforderung ein reines Wohnprojekt für Familien mit Kindern zu realisieren. Auch bei unserem Projekt in der Hansaallee in Oberkassel bauen wir aktuell für Familien mit Kindern.“ Bei diesem Projekt wurde die DWG unterstützt von der TRD & Dreßler Projekte GmbH, die mit dem Generalunternehmer Dreßler Bau GmbH, Niederlassung Essen für die Projektrealisierung verantwortlich ist.

Für die Architektur ist das Düsseldorfer Büro RKW Architektur + Städtebau verantwortlich. Das Projektvolumen mit Grundstück liegt bei etwas über 9 Millionen Euro.

*Leon*

## TECHNISCHER VORSTAND

## Jasmin Janßen nun bei Wohnbau eG

Nachfolgerin des aus Altersgründen ausgeschiedenen bisherigen Technischen Vorstandes Dipl.-Ing. Rainer Mertens ist seit dem 1. Juli 2016 Dr. Jasmin Janßen. Gemeinsam mit Dipl.-Finw. Claus-Werner Genge, der zum Jahresbeginn neuer Vorstandsvorsitzender der Wohnbau eG geworden ist, bilden sie die neue Geschäftsführung der Wohnungsbaugenossenschaft.

Dr. Jasmin Janßen, geboren in Bottrop, ist seit 1999 in der Wohnungswirtschaft tätig. Ihre Promotion über die Analyse von Großsiedlungen im Altbereich beendete Dr. Jasmin Janßen 2005 mit dem Doktorgrad der Ingenieurwissenschaften an der Universität Bochum. Nach dem Abschluss des Studiums zur Bauingenieurin startete Dr. Janßen ihre Karriere zunächst bei der Viterra AG im Bereich des technischen Wohnungsmanagements. Nach verschiedenen Stationen innerhalb der Wohnungswirtschaft war Dr. Janßen zuletzt Prokuristin der Vonovia Immobilienservice GmbH.

Dr. Jasmin Janßen: „Ich freue mich, die erfolgreiche Arbeit von meinem Vorgänger Rainer Mertens fortsetzen zu dürfen. Insbesondere möchte ich mich auf die Schaffung neuen Wohnraumes konzentrieren.“

AW



Foto: Wohnbau eG

## DÜSSELDORFER BAU- UND SPARGENOSSENSCHAFT EG

## Aufsichtsrat bestellt Niels Klein zum Vorstand

Seit 2010 ist Niels Klein Geschäftsleiter und Prokurist bei der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS). Nun wurde er vom Aufsichtsrat in den Vorstand bestellt.

Mit Niels Klein bekleidet seit dem 15. Juni 2016 kein unbekanntes Gesicht das Amt des Vorstands bei der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS). Die nebenamtlichen Vorstände Marlies Rein-Werth, Helmut Draber und Frank Adolphs bleiben unverändert in ihren Funktionen. Bereits seit sechs Jahren ist Klein als Geschäftsleiter und Prokurist für die DüBS tätig. Er hat entscheidende Weichen bei der DüBS gestellt und in enger Abstimmung mit dem Vorstand und Aufsichtsrat die Neupositionierung sowie die Mittel- und Langfriststrategie der DüBS entwickelt und setzt diese kontinuierlich um. „Die Bestellung zum Vorstand empfinde ich

als große Anerkennung für meine bisherige Arbeit für die DüBS. Und ich freue mich auf die weiteren Herausforderungen und spannenden Projekte. In Zukunft werde ich in meiner neuen Rolle das fortführen und ausbauen, was ich schon bisher für die Genossenschaft geleistet habe: Mich voll und ganz für die DüBS, unsere Mitglieder, unser Team und natürlich die Liegenschaften und Projekte einzusetzen“, versichert Klein. „Ebenso viel liegt mir daran, die DüBS auf ihrem Zukunftskurs weiter nach vorn zu bringen.“

AW



Foto: jochenrolfes.de

## NACHRUF

## Trauer um Gesine Kort-Weiher

Gesine Kort-Weiher ist am 30. Juni 2016 während ihres Urlaubs in Husum verstorben. Für den Städtetag Nordrhein-Westfalen hat sie den Bau- und Verkehrsausschuss betreut, mit ordnender Hand Vor- und Nachbereitung organisiert und war wichtige Ansprechpartnerin für die Stadtbauräte der Mitgliedsstädte. Auf Bundes- und Landesebene hat sie die Fachkommission und den Arbeitskreis Wohnungswesen, auf Landesebene noch zusätzlich das Liegenschaftsmanagement betreut. Sie war Amtsleiterin im Wohnungswesen in den Mitgliedsstädten des Städtetags NRW fachliche Ansprechpartnerin, die den Anliegen der Mitglieder politischen Ausdruck gab.

Für den VdW Rheinland Westfalen war Gesine Kort-Weiher eine langjährige, vertraute und lieb gewonnene Ansprechpartnerin. Ihre hervorragende Fachkompetenz war stets unbestritten, in vielen Fragen der Bau- und Wohnungspolitik war sie eine wertvolle Diskussionspartnerin. Woh-



Foto: Deutscher Städtetag, Lenz

nungs- und baupolitische Themen lagen ihr am Herzen, waren ihr eine Leidenschaft und ein Anliegen. Insbesondere aber war über die zahlreichen fachlichen Kontakte hinaus auch eine menschliche Verbundenheit entstanden, die ihren Tod umso unfassbarer und den Verlust von Gesine Kort-Weiher umso schwerer erträglich macht. Der VdW Rheinland Westfalen spricht dem Städtetag Nordrhein-Westfalen und Gesine Kort-Weihers Angehörigen sein tief empfundenes Beileid aus.

VERANSTALTUNGSREIHE „AKTUELLES MIETRECHT“

## Tagung am 27. Oktober 2016 im Hotel Nikko in Düsseldorf

Der nächste Termin unserer Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“ findet am 27. Oktober 2016 im Hotel Nikko in Düsseldorf statt. Schwerpunkt dieser Veranstaltung bildet, wie bereits in unserer Veranstaltung „Aktuelles Mietrecht“ am 4. April 2016 in Münster, die rechtssichere Gestaltung von Mietverträgen im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen und die mietrechtlichen Besonderheiten bei der Unterbringung von Flüchtlingen. Durch die Entscheidung des BGH zu der Wirksamkeit einer formularmäßigen Übertragung von Schönheitsreparaturen (BGH, Urt. v. 18. März 2015 – VIII ZR 185/14) sowie die Entscheidung über die Rechtmäßigkeit von Quotenabgeltungsklauseln in Formularmietverträgen (BGH, Urt. v. 18. März 2015 – VIII ZR 242/13) wurden viele Fragen und Unsicherheiten im Hinblick auf die

Gültigkeit der mietvertraglichen Klauseln zu den Schönheitsreparaturen aufgeworfen. Die Referenten werden daher unter anderem darauf eingehen, wie Mietverträge unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung rechtssicher gestaltet und geschlossen werden können. Zudem werden sie die aus der Nichteinhaltung der rechtlichen Anforderungen resultierenden Problemstellungen darlegen und Konfliktvermeidungsstrategien aufzeigen. Einen weiteren aktuellen Themenbereich stellt die Unterbringung von Flüchtlingen dar, da hieraus eine Vielzahl von neuen Herausforderungen resultieren, die insbesondere die Gestaltung von Mietverträgen betreffen. Die Referenten werden beispielsweise die Frage beantworten, welche Möglichkeiten es bei der vertraglichen Gestaltung gibt und welche Besonderheiten im Hinblick auf Gewerbemietverträge zu beachten sind. In diesem Zusammenhang

werden die Referenten auch auf den jüngst vom VdW Rheinland Westfalen veröffentlichten Mustermietvertrag zur Flüchtlingsunterbringung eingehen. Ergänzend zu diesen Schwerpunkten wird auf die Thematik der Eigenbedarfskündigung, die Beschlagnahmeverfügung zur Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge sowie Fragestellungen des neuen Meldegesetzes eingegangen. Die Tagungsschwerpunkte werden gestaltet von den Rechtsreferentinnen des VdW Rheinland Westfalen, Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Eva Appellmann und Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Cindy Merz. EA

■ Eine entsprechende Einladung wird gesondert verschickt und kann auf der Homepage [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) eingesehen werden. Wir freuen uns auf Ihr Kommen.

## Ausstellung im Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW

Das Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW zeigt mit seiner Ausstellung eindrucksvoll die Geschichte und Zukunft des sozialen Wohnungsbaus.

„Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar.“

- **Ort:** Clouth-Gelände (Halle 18), Köln-Nippes
- **Zeit:** 14. September bis 30. Oktober 2016
- **Eröffnung:** Dienstag, 13. September, 19 Uhr, Halle 18
- **Öffnungszeiten:** Di, Mi, Fr, Sa, So von 11 – 18 Uhr; Do 11 – 19 Uhr
- [www.mai.nrw.de/wohnen](http://www.mai.nrw.de/wohnen)



## Termine 2016

### Termine Verband

|   |   |            |
|---|---|------------|
| STUZUBI   | Samstag, 17. September 2016                 | Düsseldorf |
| Gemeinsame Arbeitskreis-Sitzung Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung + Fachausschuss Planung und Technik | Mittwoch/Donnerstag, 21./22. September 2016 | Düsseldorf |
| Arbeitskreis Multimedia   | Mittwoch 21. September 2016                 | Köln       |
| VdW-Verbandstag   | Dienstag/Mittwoch, 27./28. September 2016   | Münster    |
| Arbeitskreis Wohneigentumsverwaltung  | Montag, 24. Oktober 2016                    | Ennepetal  |

### Allgemeine Termine

|           |   |         |
|-----------|---|---------|
| EXPO REAL | Dienstag – Donnerstag, 4. – 6. Oktober 2016 | München |
|-----------|---|---------|

**ERWEITERTE GEWERBESTEUERKÜRZUNG IN GEFAHR**

# Stromerzeugung und steuerliche Nachteile

**D**ie Wohnungsunternehmen mit ihren umfangreichen Immobilienbeständen möchten bei der Energiewende einen Beitrag hinsichtlich Effizienzsteigerung, CO<sub>2</sub>-Einsparung und Integration der erneuerbaren Energien leisten. Die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ist ein wichtiges Handlungsfeld im Sektor Energiewirtschaft.

Der Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung (zum Beispiel Blockheizkraftwerke) und die Einspeisung des erzeugten Stroms in das allgemeine Stromnetz gegen Entgelt werden von der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung als gewerbliche Tätigkeit eingestuft.

Durch den Betrieb einer Energieerzeugungsanlage verliert folglich das Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, die Steuervergünstigung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung in Anspruch zu nehmen.

Auf Initiative des Landes Brandenburg hat der Bundesrat am 7. April 2016 in seiner Stel-

lungnahme zum Entwurf des Investmentsteuerreformgesetzes eine Änderung des § 9 Nr. 1 Gewerbesteuergesetz (GewStG) vorgeschlagen. Die vorgeschlagene Ergänzung des Gewerbesteuergesetzes soll bewirken, dass die bei wärmegeführten KWK-Anlagen untrennbar verbundene Erzeugung und Lieferung von Strom als für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung unschädliche Nebentätigkeit einqualifiziert wird.

Der VdW Rheinland Westfalen und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. fordern diese Änderung seit Jahren ein, damit die Wohnungsunternehmen KWK-Anlagen im Rahmen der Gebäudesanierung und Erfüllung der Energieeinsparverordnung (EnEV) überhaupt selbst betreiben können.

Die Stellungnahme der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände vom 11. Mai 2016 an den Finanzausschuss des Bundesrates spricht sich vehement gegen die vorgeschlagene Änderung aus. Inhaltlich ist die Stellungnahme der Bundesvereinigung nicht nachvollziehbar und für die Wohnungswirtschaft nicht akzeptabel. Es wird der Aufbau einer „Schatten-Energiewirtschaft“ befürchtet.

Daraufhin hat sich der GdW an die Vorsitzende des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages und die Hauptgeschäftsführer der Bundesvereinigung kommunaler Spitzenverbände gewandt. Der VdW Rheinland Westfalen hat die NRW-Minister Dr. Norbert Walter-Borjans, Garrelt Duin und Johannes Remmel sowie die RP-Minister Doris Ahnen und Dr. Volker Wissing angeschrieben.

Die GdW/VdW-Schreiben stellen klar, dass beim Einsatz von KWK in der Wohnungswirtschaft immer die Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohngebäude und deren Mieter im Vordergrund steht. Das zwangsläufig entstehende Nebenprodukt Strom wird zur Versorgung der Wohngebäude mit Allgemeinstrom eingesetzt und ansonsten in das allgemeine Stromnetz eingespeist. Zunehmend wird mit dem Strom auch ein Teil der Individualstromversorgung der Mieter erbracht. Der GdW schätzt, dass durch die vergleichsweise geringen Strom-

verbräuche in den Haushalten und die technisch begrenzten Umsetzungsmöglichkeiten höchstens 20 Prozent der Mieterhaushalte mit Mieterstrom versorgt werden können. Das entspricht weniger als einem Prozent des deutschen Stromverbrauchs. Die Wohnungswirtschaft ist dabei nur ein Marktteilnehmer. Auch Contractoren und Stadtwerke betreiben BHKW-Anlagen und bieten lokalen Mieterstrom an. Vor der von den kommunalen Spitzenverbänden erzeugten Drohkulisse einer „dritten Säule der Energieerzeugung“ oder gar einer „Schattenenergiewirtschaft“ zulasten der Geschäftstätigkeit der Stadtwerke und anderer Regionalversorger kann daher keine Rede sein. Im Übrigen dürfen neue KWK-Anlagen nach dem Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (KWKG) keine bestehenden Fernwärmeversorgungen aus KWK-Anlagen verdrängen. Sie sind also zusätzlich und dienen dem KWK-Ausbaziel.

Die Wohnungswirtschaft soll große Teile der Energiewende schultern und dabei soll das Wohnen bezahlbar bleiben. KWK-Anlagen helfen speziell im Wärmesektor bei der bezahlbaren Umsetzung der energiepolitischen Anforderungen. Wenn bei einem Teil der KWK-Anlage auch Strom angeboten wird, so beteiligt das endlich auch die Mieter an der Energiewende.

Im Übrigen arbeitet die Wohnungswirtschaft eng mit den Stadtwerken zusammen, wie dies beim Stadtwerke Forum 2016 in der NRW.BANK am 20. Mai 2016 deutlich wurde.

Am 9. Juni 2016 hat der Deutsche Bundestag das Investmentsteuerreformgesetz leider ohne die vorgeschlagene Änderung des § 9 Nr. 1 GewStG beschlossen. Die Bundesregierung hatte in ihrer Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates die Prüfung dieses Änderungsvorschlags zugesagt. Aus dem Bundesfinanzministerium (BMF) ist zu vernehmen, dass es hierzu einer vertiefenden Prüfung sowohl aus energiepolitischer und steuerfachlicher als auch aus verfassungsrechtlicher Sicht bedarf. Das Ergebnis dieser Prüfungen muss zunächst abgewartet werden.



KAPITALERTRAGSTEUER

# Vermietungsgenossenschaften

In der letzten Ausgabe des VerbandsMagazins hatten wir über das 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“ berichtet.

Danach gehörten Gewinne in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zu den Einkünften aus Kapitalvermögen – soweit sie nicht einer Rücklage zugeführt werden – und unterliegen einer definitiven Kapitalertragsteuerbelastung von 15 Prozent.

In diesem BMF-Schreiben sind auch die steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) genannt, sodass dadurch der Eindruck entstand, dass auch bei Vermietungsgenossenschaften die im steuerpflichtigen Geschäftskreis entstandenen Gewinne mit Kapitalertragsteuer belastet werden.



Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hatte sich an das BMF gewandt und sich für eine Herausnahme der Vermietungsgenossenschaften aus dem Anwendungsbereich des § 20 Abs. 1 Nr. 10b Satz 4 EStG ausgesprochen.

Nunmehr liegt die Reaktion des BMF mit Schreiben vom 21. Juli 2016 vor. Das BMF-Schreiben vom 2. Februar 2016 wurde geändert. Die bisherige Textziffer 2 wurde um einen neuen Satz 3 ergänzt.

Zunächst heißt es in Textziffer 2 weiterhin, dass § 20 Abs. 1 Nr. 10b Satz 4 EStG insbesondere die nach § 5 Abs. 1 Nr. 5, 7, 10,

12, 14, 16, 19, 21, 22 und 24 KStG befreiten Körperschaften erfasst. Dann allerdings wird klargestellt, dass § 20 Abs. 1 Nr. 10b Satz 4 EStG nicht anzuwenden ist, wenn Ausschüttungen der von der Körperschaftsteuer befreiten Körperschaften beim Empfänger zu Einkünften im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG führen.

Dieser Tatbestand ist bei Ausschüttungen (Dividendenzahlungen) von Vermietungsgenossenschaften an ihre Mitglieder gegeben. Damit läuft die seitens der Finanzverwaltung erfolgte Einbeziehung der Vermietungsgenossenschaften in den Anwendungsbereich des § 20 Abs. 1 Nr. 10b Satz 4 EStG ins Leere.

JG

STEUERVEREINFACHUNGSGESETZ 2011

## Elektronische Rechnungen

Durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 wurden die umsatzsteuerlichen Voraussetzungen für den elektronischen Rechnungsaustausch neu geregelt. Die elektronische Rechnung wird der papierbasierten Rechnung gleichgestellt (vergleiche BMF-Schreiben vom 2. Juli 2012).

Das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 14. November 2014 zu „Grundsätze zur ordnungsgemäßen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD)“ nennt die Vorgaben an IT-gestützte Prozesse, also auch bezüglich des elektronischen Rechnungverkehrs. Welche Anforderungen sich aus den BMF-

Schreiben für den Leistenden und den Leistungsempfänger von elektronischen Rechnungen ergeben, stellt ein Merkblatt dar, das wir gerne zur Verfügung stellen (j.gnewuch@vdw-rw.de, Tel.: 0211-16998-27).

Sollte der Empfänger einer elektronischen Rechnung mit der elektronischen Form der Übermittlung nicht einverstanden sein, muss er den Rechnungssteller ausdrücklich darauf hinweisen. Der elektronische Versand von Rechnungen bringt dem Rechnungsaussteller ein erhebliches Einsparpotenzial (der normale Postversand entfällt). Für den Rechnungsempfänger dürfte die elektronische Rechnungsstellung zu einer besseren Qualität der Buchhaltung führen. Außerdem fallen geringere Kosten der Aufbewahrung an.

Wie bei einer Papierrechnung muss sich der Empfänger einer elektronischen Rechnung von der Echtheit der Herkunft, der Unversehrtheit und der Lesbarkeit des Rechnungsinhalts überzeugen und die Rechnungsangaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit prüfen (Rechnungseingangsprüfung).

Die GoBD schreibt eine zeitgerechte Erfassung und Belegsicherung von Rechnungseingangsdokumenten vor. Auch bei elektronischen Dokumenten ist die Unveränderbarkeit zu gewährleisten. Im Weiteren sind die Anforderungen an Aufbewahrung und Auswertbarkeit elektronischer Rechnungen zu beachten.

JG

**GESETZ ZUR MODERNISIERUNG DES BESTEUERUNGSVERFAHRENS****Steuerlicher Herstellungskostenbegriff**

**Seitdem im Jahr 2013 neue Einkommensteuerrichtlinien veröffentlicht wurden, besteht Rechtsunsicherheit bei der Ermittlung der steuerbilanziellen Herstellungskosten.**

R 6.3 Abs. 1 Einkommensteuer-Richtlinien (EStR) sieht eine Einbeziehungspflicht der in § 255 Abs. 2 Satz 3 Handelsgesetzbuch (HGB) genannten Aufwendungen vor. Durch BMF-Schreiben wurde diese Einbeziehungspflicht jedoch auf unbestimmte Zeit ausgenommen. Im Rahmen des Gesetzes zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens erfolgt durch § 6 Abs. 1 Nr. 1b EStG-neu eine gesetzliche Verankerung des Wahlrechts.

In der Handelsbilanz sind Vermögensgegenstände regelmäßig mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen anzusetzen (§ 253 Abs. 1 Satz 1 HGB). Auch im Rahmen

der steuerbilanziellen Bewertung stellen die (fortgeführten) Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten die Bewertungsobergrenze von Wirtschaftsgütern dar (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 und Nr. 2 Satz 1 HGB).

In § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB sind der wahlweise Einbezug der angemessenen Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung sowie angemessene Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebes, für freiwillige soziale Leistungen und für die betriebliche Altersversorgung normiert. Durch § 6 Abs. 1 Nr. 1b EStG-neu erfolgt der Einbezug der genannten Aufwendungen entsprechend der Vorgehensweise in der Handelsbilanz:

„Bei der Berechnung der Herstellungskosten brauchen angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung sowie angemessene Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebs, für freiwillige

soziale Leistungen und für die betriebliche Altersversorgung im Sinne des § 255 Absatz 2 Satz 3 des HGB nicht einbezogen zu werden, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Das Wahlrecht ist bei Gewinnermittlung nach § 5 in Übereinstimmung mit der Handelsbilanz auszuüben.“

Das heißt, entsprechend dem handelsrechtlichen Wahlrecht (§ 255 Abs. 2 Satz 3 HGB) wird nunmehr ein steuerliches Wahlrecht gesetzlich festgeschrieben. Allerdings ist das steuerliche Wahlrecht in Übereinstimmung mit dem handelsrechtlichen Wahlrecht auszuüben, sodass insoweit Gleichlauf zwischen Handels- und Steuerbilanz besteht.

Die Veröffentlichung der Neuregelung im Bundesgesetzblatt erfolgte am 22. Juli 2016. JG

**BETRIEBSVERANSTALTUNG****Freibetrag von 110 Euro gilt nicht für Umsatzsteuer**

**D**as Bundesministerium der Finanzen (BMF) hatte in seinem Schreiben vom 14. Oktober 2015 zur lohn- und umsatzsteuerlichen Behandlung von Betriebsveranstaltungen klargestellt, dass die gesetzliche Änderung zur Ersetzung der bis dato geltenden lohnsteuerlichen Freigrenze durch einen Freibetrag grundsätzlich keine Auswirkungen auf die umsatzsteuerrechtlichen Regelungen hat. Der Bund der Steuerzahler hatte angeregt, analog zur Lohnsteuer (§ 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG)) einen einheitlichen Freibetrag von 110 Euro pro Mitarbeiter auch bei der Umsatzsteuer einzuführen. Dem ist das BMF mit seinem Antwortschreiben an den Bund der Steuerzahler vom 19. April 2016 entgegengetreten.

Das BMF begründet die Entscheidung wie folgt: Nach § 15 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) müssen Lieferungen und sonstige

Leistungen, sollen sie zum Vorsteuerabzug berechtigen, für ein Unternehmen ausgeführt werden. Unternehmer werden vollständig hinsichtlich ihrer geschuldeten oder entrichteten Mehrwertsteuer im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit entlastet. Ist eine private Entnahme bereits bei Bezug einer Lieferung vorgesehen, besteht nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) keine Möglichkeit zum Vorsteuerabzug. Die Finanzverwaltung hat die BFH-Rechtsprechung umgesetzt (vergleiche Abschn. 15.2b Abs. 2 Satz 5 und Abschn. 15.15 Umsatzsteuer-Anwendungs-erlass (UStAE)).

Im Hinblick auf diese Rahmenbedingungen ist das BMF-Schreiben zu Betriebsveranstaltungen einzuordnen. Zuwendungen im Rahmen von Betriebsveranstaltungen können im Ergebnis nicht zum Teil unternehmerisch und zum Teil nicht unternehmerisch wie bei einer gemischten Verwendung

veranlasst sein. Die Steuerpflichtigen und die Finanzverwaltung müssen also beurteilen, ob eine nicht unternehmerische Veranlassung der Zuwendung überwiegt oder nicht. Dazu zieht die Verwaltung die 110 Euro-Grenze heran. In diesem Rahmen ist üblicherweise davon auszugehen, dass die Zuwendung unternehmerisch veranlasst ist. Bei Ausgaben von über 110 Euro ist hingegen davon auszugehen, dass unternehmerische Erwägungen regelmäßig in den Hintergrund treten. Dies betrifft dann die gesamten Ausgaben und nicht nur einen Teil.

Den Aufsatz von Michael Seifert zu „Die neue lohnsteuerliche Behandlung von Betriebsveranstaltungen“ in der Deutschen Steuer-Zeitung 2016 Nr. 4, Seite 104 ff. stellen auf Anfrage gerne zur Verfügung (j.gnewuch@vdtw-rw.de, Tel.: 0211-16998-28). JG

## AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG BEI VERSPÄTETER MIETZAHLUNG

## Keine Zurechnung eines Verschuldens des Jobcenters

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in einem Urteil vom 29. Juni 2016 (Az.: VIII ZR 173/15) über die Wirksamkeit der außerordentlichen fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch einen Vermieter zu entscheiden. Der Vermieter begründete seine Kündigung mit nachhaltig verspäteten Mietzahlungen. Der angeführte Verzug entstand allerdings nicht durch verspätete Zahlungen des Mieters selbst, sondern – dies war die Besonderheit – durch verspätete Leistungen des Jobcenters für den Mieter.

In der zweiten Instanz vor dem Landgericht Hamburg hatte der Mieter ob siegt. Das Landgericht entschied, dass die ordentliche Kündigung mangels eines Verschuldens des Mieters unwirksam sei. Hiergegen wandte sich der Vermieter erfolgreich mit einer Revision vor dem BGH. Dieser hob das zweitinstanzliche Urteil auf und verwies die Sache zur Klärung noch offener Sachverhaltsfragen und zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurück.

Der BGH bestätigt das Landgericht allerdings zunächst insoweit, als dem Mieter ein Verschulden des Jobcenters bezüglich der unpünktlichen Mietzahlungen nicht als dessen Erfüllungsgehilfe gemäß § 278 BGB zuzurechnen sei. Hieran ändere nichts, dass die Sozialbehörde Leistungen nur auf Antrag erbringe und somit vom Mieter bei der Mietzahlung gezielt eingeschaltet werde. Denn die Behörde nehme hoheitliche Aufgaben wahr, indem sie die Grundsicherung des Hilfebedürftigen gewährleistet. Hiermit – so der BGH – sei eine Stellung der Behörde als Erfüllungsgehilfe nicht zu vereinbaren.

Im Übrigen bestehe – auch aus Sicht des Vermieters – ein erheblicher Unterschied, ob unpünktliche Zahlungen (allein) auf dem Verhalten einer Behörde beruhen oder vom Mieter zu vertreten sind. Denn im letzteren Fall liege aufseiten des Mieters entweder Nachlässigkeit oder Zahlungsunwilligkeit vor, sodass aus Sicht des



Vermieters für die Zukunft Zahlungsausfälle zu besorgen seien, die eine Fortsetzung des Vertrages mit dem unzuverlässigen Mieter unzumutbar erscheinen lassen können. Eine vergleichbare Situation sei hingegen nicht ohne Weiteres gegeben, wenn unpünktliche Zahlungen ausschließlich auf einem Verhalten der Behörde beruhen.

Gleichwohl könne sich ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB auch allein aus der in der unpünktlichen Zahlung liegenden objektiven Pflichtverletzung und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen ergeben. Denn das Verschulden einer Vertragspartei sei zwar ein in § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrücklich hervorgehobener Umstand („insbesondere“), dem bei der Gesamtabwägung regelmäßig ein erhebliches Gewicht zukomme; es stelle jedoch keine zwingende Voraussetzung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes dar.

Der Mieter hätte daher darlegen und gegebenenfalls auch beweisen müssen, dass er

die Leistung rechtzeitig und unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen beantragt und bei etwaigen Zahlungssäumnissen der Behörde bei dieser auf eine pünktliche Zahlung gedrungen und insbesondere auf eine bereits erfolgte Abmahnung des Vermieters und die deshalb drohende Kündigung hingewiesen hat.

Der Grundsatz der unbegrenzten Vermögenshaftung („Geld hat man zu haben“) kam in dem Urteil des BGH nicht zur Sprache. Ein Schuldner einer Geldschuld kann sich nach diesem Grundsatz nicht damit entlasten, dass ein Zahlungsverzug aufgrund fehlender finanzieller Leistungsfähigkeit nicht von ihm zu verschulden sei. Allerdings wurde die Kündigung vorliegend nicht mit einem Zahlungsverzug (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB), sondern mit nachhaltig unpünktlichen Mietzahlungen begründet. Der Grundsatz der unbegrenzten Vermögenshaftung hatte damit keine Relevanz.

ST

# Erlöschen der Baugenehmigung aufgrund zu spätem Baubeginns

**GEFAHRENQUELLE: BEGRENZTE GELTUNGSDAUER DER BAUGENEHMIGUNG** >> Häufig empfiehlt es sich, eine Baugenehmigung auch schon dann zu beantragen, wenn das Vorhaben erst in einigen Jahren verwirklicht werden soll. Wird die Baugenehmigung schon frühzeitig beantragt, kann sichergestellt werden, dass diese auch bei längeren Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zum geplanten Vorhabenbeginn erteilt wird. Ein frühzeitiger Bauantrag ist außerdem beispielsweise auch dann zu empfehlen, um drohenden Gesetzesänderungen und/oder Änderungen des Bauplanungsrechts zuvorzukommen. Ein Vorhaben ist und bleibt nämlich grundsätzlich rechtmäßig, wenn das Vorhaben zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung rechtmäßig ist.



Auch wenn es sich grundsätzlich empfehlen kann, schon frühzeitig eine Baugenehmigung zu beantragen, muss berücksichtigt werden, dass Baugenehmigungen keinen unbegrenzten rechtlichen Bestand haben. Die Baugenehmigung erlischt nämlich, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen

worden ist (§ 77 Abs. 1 Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW)). Zwar kann diese Frist auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr, auch rückwirkend, verlängert werden. Eine Verlängerung kann auch wiederholt beantragt werden. Jedoch kann eine Verlängerung jeweils nur dann erteilt werden, wenn das Vorhaben zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Verlängerung auch dem öffentlichen Recht

entspricht. Mithin hat der Bauherr nur dann einen Anspruch auf Erteilung des Verlängerungsbescheids, wenn das Vorhaben im Entscheidungszeitpunkt dem öffentlichen Recht weiterhin entspricht. Ansonsten muss die Bauaufsichtsbehörde den Verlängerungsantrag ablehnen. Mithin kann es gerade bei Änderung der Rechtslage von entscheidender Bedeutung sein, eine einmal erteilte Baugenehmigung rechtzeitig auszunutzen.



Jüngst befasste sich das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster, Urteil vom 10. März 2016, Az. 7 A 1720/14 wieder einmal mit der Frage, welchen Umfang die Bauarbeiten haben müssen, um von einem begonnenen Bauvorhaben im vorstehenden Sinne ausgehen zu können.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hat der Bauherr eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Einzelhandelsbetriebs hin in eine Gaststätte erhalten. Vor Ablauf der Geltungsdauer der Baugenehmigung hat der Bauherr mit Umzugsleistungen, Demontagen der Elektroeinbauten, dem Rückbau von zwei WCs und Wasserleitungen und der Demontage von Fliesen und Estrich begonnen.

Das Gericht entschied, dass es sich bei diesen Arbeiten lediglich um Vorbereitungsmaßnahmen handele, die in keinem objektiven Zusammenhang mit dem genehmigten Bauvorhaben stünden. Die bisher vorgenommenen Arbeiten seien alle genehmigungsfrei und können daher als unerhebliche Arbeiten gewertet werden. Die vom Bauherrn im konkreten Fall vorgenommenen Räumungsarbeiten könnten bei objektiver Beurteilung auch ohne Weiteres anderen denkbaren gewerblichen Nutzungen der Räumlichkeiten zugeordnet werden. Daher genügen die vom Bauherrn vorgenommenen Maßnahmen nicht, einen Baubeginn im Sinne des § 77 BauO NRW anzunehmen. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung war damit ab-

gelaufen, die Baugenehmigung hatte keine Wirkung mehr.

Diese Entscheidung verdeutlicht, wie wichtig es ist, innerhalb der Geltungsdauer tatsächlich mit dem Bauvorhaben zu beginnen und nicht lediglich Vorbereitungsmaßnahmen auszuführen. Wird vor Ablauf der Geltungsdauer nicht oder nur zum Schein mit dem Bauvorhaben begonnen, verliert die Baugenehmigung ihre rechtliche Gültigkeit. Gleiches gilt, wenn die Bauarbeiten mehr als ein Jahr unterbrochen werden. Unzweifelhaft hat der Bauherr mit der Ausführung der Bauarbeiten begonnen, wenn beispielsweise bereits die Baugrube ausgehoben ist. Das Abstecken der Grundrissfläche, das Aufstellen eines Baustellenschildes oder das Einrichten einer Baustelle ist hingegen noch nicht ausreichend. Sollten sich zwischenzeitlich die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert haben, beispielsweise eine Veränderung des Bauplanungsrechts, wäre das geplante Vorhaben im Worst Case nicht mehr genehmigungsfähig. Mangels Baugenehmigung dürfte das Vorhaben nicht mehr ausgeführt werden. Da die Geltungsdauer der Baugenehmigung abgelaufen ist, ist es auch nicht ausreichend, dass das geplante Vorhaben in der Vergangenheit genehmigungsfähig war. Wie bereits ausgeführt, ist nämlich allein darauf abzustellen, ob das Vorhaben zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung genehmigungsfähig ist, also den öffentlich rechtlichen Anforderungen entspricht.

EA

## SHORTCUTS

## Rechtsprechung in Kurzfassung

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 30. Juni 2016 – VII ZR 188/13**

**Leitsatz (auszugsweise):**

Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrags verwendete Klausel, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Bauträger selbst als Erstverwalter ermöglicht, ist unwirksam. (Lesenswert sind hierzu auch die Beiträge VM 7–8/16, Seite 53, und VM 05/16, Seite 42.)

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 13. April 2016 – VIII ZR 39/15**

**Leitsatz (auszugsweise):**

Ist der Mieter wegen einer erheblichen und schuldhaften Verletzung seiner vertraglichen (Neben-)Pflicht zur Obhut der Mietsache rechtskräftig zur Leistung von Schadensersatz verurteilt worden, kann in dem beharrlichen Leugnen der Pflichtverletzung jedenfalls dann ein berechtigter Grund zur ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) liegen, wenn Umstände festgestellt werden können, die die Besorgnis des Vermieters begründen, der Mieter setze seine Obhutspflichtverletzung auch nach der rechtskräftigen Verurteilung fort.

**Amtsgericht Stuttgart, Urteil vom 1. April 2016 – 37 C 5953/15**

**Leitsatz aus WuM 6/2016 (Seite 346):**

Es gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch eines offenen Kfz-Einstellplatzes, dort andere Gegenstände als Kraftfahrzeuge, Fahrräder oder Kfz-Zubehöerteile abzustellen oder zu lagern. (Anmerkung von uns: Gelagert wurden Mineralwasserkästen). ST

**EINSPARPOTENZIAL**

# Heizkostenabrechnung

**D**ass die Heizkostenabrechnung ein erhebliches Einsparpotenzial bietet, zeigt ein Blick auf die Marktsituation: Anhaltend hohe Gewinne der Abrechnungsunternehmen, große Preisunterschiede zwischen den Unternehmen, aber auch zwischen den Kunden ein- und desselben Unternehmens sind sichere Indizien dafür. Viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben das längst erkannt und entsprechende Aktivitäten eingeleitet oder schon umgesetzt, andere verharren immer noch in einer Art „Dornröschenschlaf“. Die Optionen reichen dabei von der reinen Einkaufsoptimierung bis hin zum vollständigen Verzicht auf die Dienstleistungen der Branche.

In diesem Beitrag werden einige wesentliche Aspekte der verschiedenen Einsparoptionen diskutiert.

## Einkaufsoptimierung

Nach einer alten Kaufmannsweisheit liegt der Segen im Einkauf. Dass das auch bei der Mess- und Abrechnungsdienstleistung so ist, zeigen die eingangs angesprochenen großen Preisunterschiede für ein- und dieselbe Leistung allzu deutlich. Diese hängen natürlich auch von der Größe und damit der Einkaufsmacht eines Wohnungsunternehmens ab, aber eben auch von der Ernsthaftigkeit und Professionalität der Einkaufsbemühungen. Und gerade hieran mangelt es bei manchen Wohnungsunternehmen immer noch ganz erheblich. Auch dass am Ende ja doch der Mieter bezahlt, kann in der heutigen Zeit nicht mehr als Ausrede für Passivität herhalten. Wie sieht der professionelle Einkauf von Messdienstleistungen nun aber konkret aus?

Arbeiten Sie mit regelmäßigen Ausschreibungen Ihres Gesamtbestands. Wenn Sie nicht überregional tätig sind, beziehen Sie dabei auch die kleineren regionalen Anbieter mit ein, sofern diese Ihre Anforderungen erfüllen. Denn nur Wettbewerb erzeugt Preisdruck. Schließen Sie Rahmenverträge mit überschaubarer Laufzeit anstelle vieler Einzelverträge ab, denn so behalten Sie einen besseren Überblick und können leichter den Anbieter wieder wechseln. Vereinbaren Sie darin auch Service Level Agreements (SLA), in denen die vom Messdienst zu erbringen-



Abbildung 1: Wege zur Einsparung

den Leistungen einschließlich möglicher Vertragsstrafen klar definiert sind. Die Branche arbeitet sehr gerne mit langen Preislisten, in denen die Leistung in viele kleine Teile zerlegt wird. Als Kunde verliert man da leicht mal den Überblick und die Rechnungsprüfung ist sehr aufwendig. Besonders aufpassen sollten Sie immer dann, wenn ein Technologiewechsel (zum Beispiel auf Fernauslesung) vollzogen wird, weil das dazu genutzt werden kann, neue Tarifpositionen unterzubringen, die die Leistung verteuern. Um dem aus dem Weg zu gehen, verlangen Sie nachdrücklich eine transparente Preisstruktur mit möglichst wenigen Positionen. Zum Beispiel nach dem folgenden dreistufigen Schema:

- Messgeräte: Mietpreis p.a. oder Kaufpreis
- Ablesung: einen Preis je Wohnung. Bei mobilem oder stationärem Funk muss damit auch die dafür erforderliche Infrastruktur (Datensammler, Gateway) und die Datenkommunikation abgedeckt sein.
- Abrechnung: einen Preis je Mieter

Wenn Sie diesem Schema folgen, haben Sie auch schon eine wichtige Vorarbeit für einen möglichen Schritt zur ersten Stufe der Selbstabrechnung geleistet. Lassen Sie sich nicht auf lange Diskussionen über die einzusetzende Technik ein, sondern definieren Sie klar, was Sie fachlich brauchen. Bei entsprechendem Preisdruck wird das Abrechnungsunternehmen dann schon im eigenen Interesse die dazu am besten passende technische Lösung anbieten.

Für viele Messdienstunternehmen sind die jährlichen Preiserhöhungen um durchschnittlich zwei bis drei Prozent immer noch ein festes Ritual. Und viele Kunden nehmen das auch einfach so hin, wobei der schon angesprochene Tarifdschungel eine gute Tarnung bietet. Aber davor können Sie sich schützen, indem Sie in Ihrem Rahmenvertrag neben einer transparenten Preisstruktur auch das Thema Preiserhöhung klar regeln, am besten durch einen Festpreis über die Vertragslaufzeit.

## Selbstabrechnung auf Basis plausibilisierter Ablesewerte

Bei dieser Variante der Selbstabrechnung übernehmen die Messdienstunternehmen weiterhin die Installation und Wartung der eingesetzten Geräte und die Ablesung, das Wohnungsunternehmen führt auf Basis der gelieferten Ablesewerte die Abrechnung dann in Eigenregie durch. Sie ist vergleichsweise einfach und risikoarm umzusetzen und kann auch den ersten Schritt zum vollständigen Verzicht auf ein Messdienstunternehmen darstellen.

Die Abrechnungsunternehmen lieben diese Variante naturgemäß nicht besonders, geht ihnen dadurch doch ein Teil ihrer Erlöse verloren. Zur Abschreckung versuchen sie daher häufig, den Anteil der eigentlichen Abrechnung an den Gesamtkosten möglichst klein zu rechnen und damit die Bereitstellung der Ablesewerte vergleichsweise teuer zu machen. Sie sollten sich davon aber nicht

abschrecken lassen und in den Verhandlungen den durchaus vorhandenen Wettbewerb zwischen den Anbietern ausnutzen und auch von der sanften Drohung mit dem vollständigen Verzicht auf die Leistungen eines Messdienstes Gebrauch machen. Denn nichts fürchtet die Branche mehr als das.

Es wundert daher nicht, dass hier inzwischen ein gewisses Umdenken bei den Abrechnungsunternehmen zu beobachten ist. Dadurch eröffnet sich möglicherweise die Chance, dass gerade diese Variante der Abrechnung für beide Seiten – Wohnungswirtschaft und Abrechnungsbranche – zu einem Erfolgsmodell werden kann. Alle Wohnungsunternehmen, die selbst abrechnen wollen, müssen zunächst eine geeignete Abrechnungssoftware auswählen und implementieren. Der Markt hält hier inzwischen eine gute Auswahl bereit, die alle die wesentlichen funktionalen Anforderungen erfüllen. Das wichtigste Auswahlkriterium ist daher der Grad an Prozessautomation, den die jeweilige Software ermöglicht, unter anderem durch eine entsprechend gestaltete Schnittstelle zur Betriebskostenabrechnung im ERP-System. Und genau hier trennt sich dann auch die Spreu vom Weizen.

Wie weit die Prozessautomation getrieben werden kann, zeigen die großen Abrechnungsfirmen. Die sind nämlich heute schon in der Lage, einen erheblichen Prozentsatz der Abrechnungen vollautomatisch, das heißt ohne einen einzigen manuellen Eingriff eines Mitarbeiters, zu erstellen und das mit steigender Tendenz. Da die Wohnungsunternehmen durch die Selbstabrechnung Kosten sparen wollen, muss genau das auch ihr Ziel sein.

Etwas anders stellt sich die Situation für Wohnungsunternehmen dar, die über ein ERP-System mit eigener Abrechnungsfunktionalität verfügen. Mit dem Auslaufen von GES betrifft dies perspektivisch nur noch diejenigen, die die SAP-Variante vom Marktführer Aareon (Blue Eagle) einsetzen. In diesem System gibt es für die erforderliche Sachbearbeitung spezielle Rollen, die bisher allerdings exklusiv den Messdienstmitarbeitern vorbehalten sind, die damit im SAP die Heizkostenabrechnung erstellen und für die optimale Integration in die Betriebskostenabrechnung sorgen. Diese sogenannte „integrierte Abrechnung“ stellt unzweifelhaft die effizienteste und kostengünstigste Form der Zusammenarbeit mit einem Messdienstun-

ternehmen dar. Der Weg zur Selbstabrechnung wäre hier eigentlich denkbar einfach: Das Wohnungsunternehmen übernimmt die für die Abrechnungsbearbeitung vorgesehenen Rollen im eigenen ERP-System selbst. Dies scheitert im Moment allerdings daran, dass Aareon aufgrund von Vereinbarungen mit den Messdienstunternehmen nicht befugt ist, die Bearbeiterrollen freizugeben. Aber auch hier gilt wie schon weiter oben: Die Aussicht ganz leer auszugehen und nicht einmal mehr die Ablesewerte liefern zu können, sollte ein entsprechendes Umdenken bei den Messdiensten und damit die Zustimmung zur Freigabe der Rollen bewirken können.

**Abrechnung ganz ohne Messdienstunternehmen**

Das Leistungsspektrum eines Messdienstes umfasst im Wesentlichen die folgenden vier Funktionsbereiche: den Geräteservice, bei dem es um die Ausstattung der Liegenschaften mit Messgeräten und die anschließende Instandhaltung geht, die Ablesung der Erfassungsgeräte, die eigentliche Heizkostenabrechnung und das sogenannte Energiemonitoring, mit dem für Mieter und Vermieter Transparenz über die Energieverbräuche geschaffen wird. Mit genau diesen Arbeitsfeldern muss sich ein Wohnungsunternehmen auf dem Weg zu einem „internen Messdienst“ also auch beschäftigen. Dazu kommen noch die Fragen nach einer geeigneten Softwarelösung und der organisatorischen Einbindung.

Der Aufbau eines „internen Messdienstes“ erfordert in jedem Fall einen beträchtlichen Kosten-, Zeit- und Ressourcenaufwand und

sollte unbedingt in Projektform erfolgen. Wer diesen Aufwand scheut, wird mit ziemlicher Sicherheit nicht die für echte Einsparungen erforderliche Prozesseffizienz erreichen. Es verwundert daher nicht, dass es einige Wohnungsunternehmen gibt, die reumütig zu einem Messdienst zurückgekehrt sind. Die folgende Abbildung 2 gibt einen groben Überblick über die Inhalte eines solchen Einführungsprojekts.

Aufgrund der Vielfalt der zu bearbeitenden Themen kann hier nur auf einige wenige ausgewählte Aspekte eingegangen werden.

Der komplexeste Teil beim Aufbau eines internen Messdienstes ist der Aufbau des Geräteservice. Bei der Gerätetechnik empfiehlt es sich, konsequent auf die fernauslesbare Funktechnologie zu setzen. „Smart Submetering“ liegt nicht nur im Trend der Zeit, sondern bietet handfeste Vorteile:

- Die Forderung der Europäischen Energieeffizienz Richtlinie (EED) nach einer Transparenz über das Verbraucherverhalten, die weit über die jährliche Abrechnung hinausgeht, kann nur mittels Fernablesung wirtschaftlich erfüllt werden.
- Die damit verbundene Automatisierung der Ablesung bringt wesentliche Prozessvorteile. So ist sie beispielsweise eine wichtige Voraussetzung für eine vollautomatische Heizkostenabrechnung und erspart weitgehend den Aufbau einer eigenen Ableseorganisation.

>>

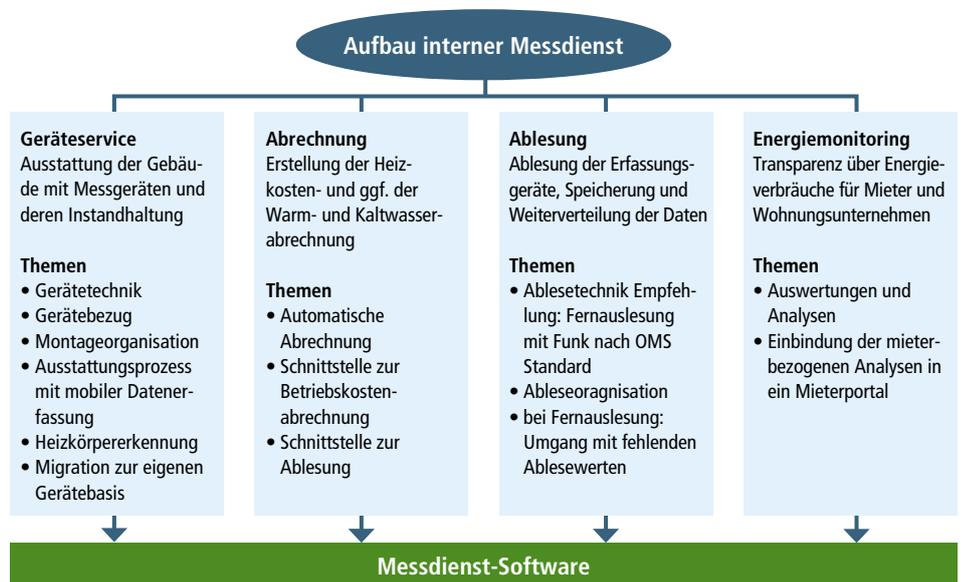


Abbildung 2: Aufbau eines internen Messdienstes

Aus Gründen der Nachhaltigkeit sollten nur solche Geräte ausgewählt werden, deren Funkprotokolle dem Open Metering Standard (OMS) genügen, da dieser sich immer mehr am Markt durchsetzt, kompatibel zu den meisten Softwarelösungen ist und es letztlich sogar erlaubt, Geräte verschiedener Hersteller in einem System zu kombinieren. Dadurch wird der Wettbewerb in der Branche perspektivisch erheblich an Intensität gewinnen.

Bei der Auswahl einer passenden „Messdienst-Software“ sollte auch hier wieder der mögliche Grad an Prozessautomation im Vordergrund stehen. Unverzichtbar ist insbesondere ein integriertes Modul zur papierlosen Abwicklung des Ausstattungsprozesses, das auf mobilen Endgeräten (Smartphones, Tablets oder speziellen Geräten) installiert wird. Auf diesen finden die Monteure dann alle für ihre Arbeit erforderlichen Informationen vor und ergänzen sie um das Ergebnis ihrer Installationsstätigkeit.

Was die organisatorische Anbindung angeht, ist es erforderlich, den Messdienst in einer Tochtergesellschaft des Wohnungsunternehmens anzusiedeln beziehungsweise für diesen Zweck eine eigene Tochter zu

gründen. Denn nur dann können die Gerätekosten weiterhin im Rahmen der Umlage an den Mieter durchgereicht werden. Die Tochter kauft die Geräte von den ausgewählten Lieferanten und vermietet sie an die Muttergesellschaft weiter. Unabhängig davon ist es aus Synergiegründen sicher sinnvoll, den internen Messdienst sehr eng an die Betriebskostenabteilung der Muttergesellschaft anzukoppeln.

#### Zusammenfassung und Ausblick

Alle Wohnungsunternehmen können bei der Heizkostenabrechnung Einsparungen realisieren. Das Ausmaß der Kostenreduktion und der Weg dorthin hängen dabei stark von der jeweiligen Ausgangssituation ab. Für diese spielt nicht nur das bereits erreichte Preisniveau eine Rolle, sondern auch die Unternehmensgröße. Während die Einkaufs- und Prozessoptimierung sowie die „Selbstabrechnung auf Basis plausibilisierter Ablesewerte“ allen Wohnungsunternehmen offenstehen, setzt der „interne Messdienst“ eine gewisse Größe voraus, weil sich andernfalls die notwendige Prozesseffizienz nicht erreichen lässt. Kleinere Wohnungsunternehmen können die notwendige Größe aber durch Kooperationen auf regionaler Ebene durchaus erreichen. Der seit einiger Zeit zu beobach-

tende Trend zur Selbstabrechnung wird sich zweifelsohne fortsetzen. Welche der beiden Varianten sich dabei auf Dauer durchsetzt, hängt nicht zuletzt von den Messdienstunternehmen und ihrer Flexibilität ab.



**GASTBEITRAG >>**

von Dr. Rolf Weber

Dr. Rolf Weber ist als unabhängiger Unternehmensberater vorwiegend im Markt für Abrechnungsdienstleistungen tätig und berät Wohnungsunternehmen, aber auch andere Marktteilnehmer. Zuvor arbeitete er bis 2013 mehr als 20 Jahre im Management der Techem Energy Services GmbH, zuletzt als Geschäftsführer.



Detaillierte Informationen zu den im Beitrag angerissenen Themen finden Sie unter [www.ppr-institut.de](http://www.ppr-institut.de).  
Kontakt: [rolf.weber@ppr-institut.de](mailto:rolf.weber@ppr-institut.de)

### PRAXISGERECHTE REGELUNG

## Bundestag beschließt Haftungsprivileg für WLAN-Betreiber

**Anbieter von WLAN-Hotspots sollen künftig nicht mehr für Rechtsverstöße ihrer Nutzer haften. WLAN-Hotspots sind somit zukünftig in Geschäftsstellen oder Nachbarschaftstreffs von Wohnungsunternehmen rechtlich zulässig und bergen kein Haftungsrisiko mehr. Das zweite Gesetz zur Änderung des Telemediengesetzes tritt voraussichtlich im Herbst 2016 in Kraft.**

In Deutschland ist die Verfügbarkeit des Internets über WLAN weitaus weniger verbreitet als in vielen anderen Ländern. Insbesondere kleinere Unternehmen verzichten aufgrund der Haftungsrisiken derzeit oft darauf, WLAN-Internetzugänge bereitzustellen – trotz aller damit verbundener Wettbewerbsnachteile. Dieser Nachteil wird durch das neue Gesetz ausgeräumt. Die Bundesregierung hat im September

2015 den Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Telemediengesetzes (TMG) beschlossen. Am 2. Juni 2016 hat der Bundestag den Gesetzentwurf mit zwei Änderungsanträgen und einem Entschließungsantrag verabschiedet. Der Bundesrat hat am 17. Juni 2016 den Gesetzentwurf mit den Änderungen des Bundestages gebilligt.

Wie von der Bundesregierung vorgeschlagen, wird im Telemediengesetz nun klargestellt, dass der in § 8 Abs. 1 TMG geregelte Haftungsausschluss von Access-Providern auch für WLAN-Betreiber gilt. Das bedeutet, dass jemand, der sein WLAN für andere zur Nutzung freigibt, den gleichen Haftungsprivilegien unterliegt wie zum Beispiel die Deutsche Telekom. Zudem gilt die Regelung für alle gleichermaßen, es gibt also keine Unterscheidung zwischen großen oder kleinen, gewerblichen oder privaten Anbietern.

Die Haftungsprivilegierung des Dienstansbieters nach § 8 Absatz 1 und 2 umfasst zum Beispiel uneingeschränkt auch die verschuldensunabhängige Haftung im Zivilrecht nach der sogenannten Störerhaftung und steht daher nicht nur einer Verurteilung des Vermittlers zur Zahlung von Schadensersatz, sondern auch seiner Verurteilung zur Tragung der Abmahnkosten und der gerichtlichen Kosten im Zusammenhang mit der von einem Dritten [...] begangenen Rechtsverletzung entgegen. Die Gerichte können diesen erkennbaren Willen des Gesetzgebers nun entsprechend berücksichtigen. Das Zweite Gesetz zur Änderung des Telemediengesetzes tritt voraussichtlich im Herbst in Kraft. Danach können neue Geschäftsmodelle (zum Beispiel WLAN in den Geschäftsstellen oder im Nachbarschaftstreff) von den Wohnungsunternehmen rechtlich zulässig gestartet werden.

LW

NEUE GDW ARBEITSHILFE 77

# „Wohntrend Mediennutzung“ – Mieterwünsche und Empfehlungen für die Wohnungswirtschaft

Die neu erschienene GdW Arbeitshilfe „Wohntrend Mediennutzung“ zeigt repräsentativ, welche Medien Mieter wirklich nutzen, welche Anforderungen es gibt und für welche Produkte eine höhere Zahlungsbereitschaft besteht. Eine Besonderheit der Studie besteht darin, dass sie die Ergebnisse dieser Mieterbefragung mit den im GdW Branchenbericht 6 – „Wohntrends 2030“ benannten Wohnkonzepten der Wohnungswirtschaft verknüpft. Eine weitere Besonderheit ist, dass die Studie aus den Ergebnissen konkrete Empfehlungen für die Gestaltung der Medienversorgung für Wohnungsunternehmen ableitet.

Mieter nutzen Medien heute ganz anders als noch vor wenigen Jahren – zeitversetzt, überall und mit unterschiedlichen Endgeräten. Das ergab die repräsentative Befragung von Mietern in Deutschland, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte im Auftrag der Vodafone Kabel Deutschland GmbH durchgeführt hat. Hieraus hat der GdW Emp-

fehlungen für seine Mitgliedsunternehmen abgeleitet. TV-Konsum findet nicht nur am Fernsehgerät statt. Denn daneben schauen 24 Prozent der befragten Mieter fernsehähnliche Inhalte auf dem Handy, 38 Prozent auf dem Tablet und 48 Prozent auch auf dem Laptop. Stichwort „ruckelfreies“ Fernsehen: Die Ansprüche an die Qualität von TV-Bild und -Ton wachsen. Außerdem gilt die Devise: Keep it simple! Mieter legen Wert auf eine einfache TV-Bedienung und am besten nur ein Empfangsgerät oder eine Smartcard statt vieler Geräte und entsprechender Zugangsmittel. Und sie wünschen sich mindestens einen gut platzierten Multimediaanschluss pro Zimmer.

Die Prognose der zukünftigen Entwicklung der Wohnkonzepte macht deutlich, dass die Anforderungen an die Wohnung hinsichtlich der Nutzbarkeit unterschiedlicher medialer Angebote zukünftig weiter steigen werden. Hier ist Voraussetzung, dass die Wohnung über eine moderne technische Infrastruktur

verfügt und entsprechende Breitbandpotenziale angeboten werden können. *LW*

- Die Publikation steht im geschützten Mitgliederbereich des GdW in der Rubrik „Publikationen“ zum Download zur Verfügung. Mitgliedsunternehmen des GdW erhalten zudem ein kostenfreies Print-Exemplar.



Foto: GdW

## SEPTEMBER UND OKTOBER 2016

|                  |                       |  |                               |   |
|------------------|-----------------------|--|-------------------------------|---|
| 19.09.2016       | Bremen                | Mein Mieter macht, was er will! Rechtssichere Maßnahmen bei Lärm, Verwahrlosung, Mietrückständen                                   | Detlef Wendt                  | 3 |
| 19.09.2016       | Hannover              | Der Bauvertrag – Vertragsgestaltung unter Berücksichtigung der VOB/B und der aktuellen Rechtsprechung zu den wesentlichen Eckdaten | Peter Schulze                 | 3 |
| 19.09.2016       | Frankfurt             | Kommunikation und Konfliktmanagement für Hausmeister   | Achim Dohmeier                | 2 |
| 19. – 20.09.2016 | Hamburg               | Seminarreihe Hausmanagement – Rund um das Gebäude  | N. N.                         | 4 |
| 20.09.2016       | EBZ, Bochum           | Migranten, Asylbewerber und Flüchtlinge: Umgang mit einer wachsenden Zielgruppe  | Christiane Meinicke           | 2 |
| 20.09.2016       | Frankfurt             | Handwerksleistungen unter der Lupe – Worauf Auftraggeber achten sollten!   | Andreas Lippertz              | 2 |
| 20.09.2016       | Hannover              | Ausbilderseminar: Führen – Fördern – Coachen   | Iris Kadenbach                | 3 |
| 20.09.2016       | Hamburg               | Baurecht: Grundlagen für Mitarbeiter/innen in Wohnungsunternehmen  | RA Frank Zillmer              | 4 |
| 20.09.2016       | Hannover              | Ausbilderseminar: Führen – Fördern – Coachen   | Kirsten Kadenbach             | 4 |
| 21.09.2016       | Mercure Hotel, Bochum | Verkehrssicherungspflicht – praxisnah und wirtschaftlich vertretbar  | Prof. Dr. Norbert Raschper    | 2 |
| 21.09.2016       | EBZ, Bochum           | Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht   | RA Rüdiger Fritsch            | 2 |
| 21.09.2016       | EBZ, Bochum           | Projektmanagement für Azubis   | Robert Montau                 | 2 |
| 21.09.2016       | Frankfurt             | Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute  | Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS | 2 |
| 21.09.2016       | Hannover              | Update Betriebskostenabrechnung in der aktuellen Rechtsprechung des BGH  | Beate Heilmann                | 3 |
| 21.09.2016       | Rostock               | Eskalation in der Sprechstunde: Lösungsstrategien bei aggressiven und schwierigen Mietern  | Prof. Matthias Neu            | 4 |
| 22.09.2016       | Hannover              | Der gute Ton am Telefon – Telefontraining für Auszubildende  | Kirsten Kadenbach             | 3 |
| 22.09.2016       | Hamburg               | Megatrend Digitalisierung: Neue Wege der Mieterkommunikation   | Prof. Matthias Neu            | 4 |
| 22.09.2016       | Lübeck                | Verkehrssicherungspflichten in der Wohnungswirtschaft  | Erhard Abitz                  | 4 |

|                  |                            |  |  |   |
|------------------|----------------------------|--|--|---|
| 22.09.2016       | EBZ, Bochum                | Wissen für Vorstände in Genossenschaften kompakt   | RA Jürgen Rimmel   | 2 |
| 22.09.2016       | EBZ, Bochum                | „Energiekompetenz“ für Hausmeister   | Dipl.-Ing.<br>Gotthard Grieseler                                   | 2 |
| 26.09.2016       | Hamburg                    | Genossenschaften lernen für Auszubildende und Neu-/Quereinsteiger  | Dr. Iris Beuerle   | 4 |
| 27.09.2016       | Hannover                   | Die rechtlichen Auswirkungen beim Einsatz von „Mieterstrom“ im neuen KWKG  | RA Dr. Dirk Legler   | 3 |
| 27.09.2016       | Hamburg                    | Aus der Praxis für die Praxis – Workshop Betriebskostenabrechnung  | Sabine Rautenberg  | 4 |
| 27.09.2016       | Hamburg                    | Stolperfallen bei IT-Verträgen   | RA Hotze   | 4 |
| 27.09.2016       | Frankfurt                  | An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden   | Dipl.-Psych.<br>Mona Meßing  | 2 |
| 28.09.2016       | Bremen                     | Clever reagieren auf Einwände und Kritik von Kunden  | Astrid Horváth   | 3 |
| 28.09.2016       | Rostock                    | Aktuelle Mietrechtsprechung und die Folgen für Wohnungsunternehmen   | Rainer Maaß  | 4 |
| 28.09.2016       | Hamburg                    | IT-Umstellung und die Auswirkungen auf das Rechnungswesen  | Kerstin Bonk   | 4 |
| 28.09.2016       | Frankfurt                  | Kommunikation und Konfliktmanagement in der WEG-Verwaltung   | Michael Friedrich  | 2 |
| 28.09.2016       | EBZ, Bochum                | Lohnsteuer – Gestaltungsmöglichkeiten ohne Risiken ausschöpfen   | Daniel Hermes, LL.M.   | 2 |
| 29.09.2016       | Hannover                   | Die Tricks der Mieter – und was der Vermieter dagegen tun kann   | Detlef Wendt   | 3 |
| 29.09.2016       | Hannover                   | Betreiberverantwortung im Geschossbau sowie bei Baustellen und Baumaßnahmen in bewohntem Zustand                     | Günther Hundsrucker  | 3 |
| 29.09.2016       | Frankfurt                  | Verkehrssicherungspflicht – praxisnah und wirtschaftlich vertretbar  | Prof. Dr.<br>Norbert Raschper                                      | 2 |
| 29.09.2016       | EBZ, Bochum                | Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Bergschäden – Erkundung, Sanierung, Kostenerstattung und Schadensersatz | Dipl.-Ing. Gotthard<br>Grieseler MRICS                             | 2 |
| 29. – 30.09.2016 | Hamburg                    | Wahrnehmung und Kommunikation im interkulturellen Kundenkontakt  | Latifa Kühn  | 4 |
| 04.10.2016       | Bochum                     | Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand   | Dipl.-Ing. Dieter Uhlig  | 2 |
| 04.10.2016       | Frankfurt a. M.            | Megatrend Digitalisierung – Neue Wege der Mieterkommunikation  | Prof. Dr. Matthias Neu   | 2 |
| 04.10.2016       | Hamburg                    | Alter, Krankheit und Betreuung – Die demografischen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft                      | RA Mario Viehweger   | 4 |
| 04. – 06.10.2016 | Hannover                   | Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“    | Heike David  | 3 |
| 05.10.2016       | Frankfurt a. M.            | Betriebskostenabrechnung für Gewerbeimmobilien   | RA Thorsten Wenning  | 2 |
| 05.10.2016       | Bochum                     | Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen  | Dipl.-Betriebsw.<br>Frank Wetzel                                   | 2 |
| 05.10.2016       | Hamburg                    | Aktuelle Mietrechtsprechung und die Folgen für Wohnungsunternehmen   | Rainer Maaß  | 4 |
| 05.10.2016       | Lübeck                     | Wohnungsschimmel erfolgreich bekämpfen und vorbeugen   | Johannes Zink  | 4 |
| 05. – 06.10.2016 | Bochum                     | Wie verhalte ich mich gegenüber aggressiven Mietern? – Ein Training mit einem Polizeitrainer!                        | Evelyn Meyer-Lentge<br>Oliver Quambusch                            | 2 |
| 05.-07.10.2016   | Bochum                     | Genossenschaft lernen – für Auszubildende, Nachwuchskräfte und Quereinsteiger in Wohnungsgenossenschaften            | Heinz Wensing<br>Dr. David Wilde<br>Michael Seibt<br>Laura Förster | 2 |
| 06.10.2016       | Frankfurt a. M.            | Die rechtsichere Eigentümerversammlung in der Praxis   | Ute Missal   | 2 |
| 06.10.2016       | Bochum                     | Sozialrecht für die Wohnungswirtschaft – Von Hartz IV bis Wohngeld   | Frank Jäger  | 2 |
| 06.10.2016       | Bochum                     | Schimmelpilz im Mietrecht: Rechte von Mieter und Vermieter   | Prof. Jürgen Ulrich  | 2 |
| 06.10.2016       | Rostock                    | Vermietungsprozesse kundenorientiert gestalten   | Christian Sterr  | 4 |
| 10.10.2016       | Bochum                     | Juristische Fallstricke für Immobilienmakler im Überblick  | RA Günter Arndt  | 2 |
| 10.10.2016       | Köln, Hotel<br>Stadtpalais | Vermietungskompetenzen – Unser Training für Ihren Erfolg   | Dr. Marion Rehahn<br>Christiane Meinicke                           | 2 |
| 10.10.2016       | Lübeck                     | Schimmelbildung: Erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter - Argumentationshilfen und Formulierungsbeispiele         | Prof. Matthias Neu   | 4 |
| 10. – 11.10.2016 | Hannover                   | Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“                        | Heike David  | 3 |
| 11.10.2016       | Schwerin                   | Funktionsüberprüfung bei der Abnahme von Heizungsanlagen   | Thorsten Rabe  | 4 |
| 11.10.2016       | Hamburg                    | Professionelle Telefonkommunikation im Sekretariat – Ein Workshop  | Natascha Gawlitza-Zorn   | 4 |
| 11.10.2016       | Frankfurt a. M.            | Forderungsmanagement – Mietrechtliche Aspekte  | RA Detlef Wendt  | 2 |
| 11.10.2016       | Bochum                     | Suchmaschinenoptimierung leicht gemacht! – Bei Google ganz oben  | Dr. Jörg Muschiol  | 2 |
| 12.10.2016       | Hamburg                    | Grundlagen der Betriebskostenabrechnung für Quereinsteiger und Berufsanfänger  | Kerstin Bonk   | 4 |
| 12.10.2016       | Hannover                   | Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“          | Heike David  | 3 |
| 12.10.2016       | Frankfurt a. M.            | Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung   | Dipl.-Ing.<br>Thomas Jansen  |   |

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

## IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de), <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Andreas Winkler (AW, Leitung)  
Eva Appelman (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.

