

VerbandsMagazin

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

13 VERBANDSTAG 2016: POSITIONSBESTIMMUNG
IM SCHATTEN DES SUPERWAHLJAHR

26 MA:I-AUSSTELLUNG
„ALLE WOLLEN WOHNEN“

4 SCHWERPUNKT ARBEITSWELT 4.0

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft –
Was kommt da auf uns zu?

LIEBE LESER >> Wenn Sie das vorliegende VerbandsMagazin durchsehen, so finden Sie darin eine Vielzahl von Veranstaltungen und Themen, die in diesem Vorwort hätten Berücksichtigung finden können. Doch die Zielkonflikte und Probleme, mit denen die Wohnungswirtschaft konfrontiert wird, lassen sich aktuell am besten anhand einer einzelnen Verordnung verdeutlichen. Es geht um die geänderte Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV), durch die seit dem 1. Oktober 2016 nun als gefährlich gilt, was zuvor problemlos entsorgt werden durfte.



Wer laufend die *Regeln* ändert, kann *keine* konstanten *Erfolge* erwarten

Ausführlich berichten wir über die Sachlage auf Seite 21 dieses VerbandsMagazins. Zusammengefasst: Seit dem 1. Oktober ist nun Polystyrol mit mehr als 0,1 Prozent Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) als gefährlicher Abfall einzustufen. Neue Regeln sind zu beachten, die Preise für die Entsorgung steigen und die Entsorger selbst befürchten Engpässe bei der Beseitigung.

Der Fall steht beispielhaft dafür, wie selbst kleine Veränderungen in Gesetzen und Verordnungen erhebliche Auswirkungen auf die unternehmerische Tätigkeit haben können. Er beleuchtet auch gut, warum die Wohnungswirtschaft im Westen von der Politik vehement mehr Verlässlichkeit und Konstanz fordert: Der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen sind ein langfristiger Wirtschaftszweig und ein komplexes Feld, in dem Planbarkeit entscheidend ist.

Diese Komplexität steigt von Jahr zu Jahr, weil hohe Erwartungen an die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gerichtet

werden: Sie sollen günstige Wohnungen anbieten, sie sollen demografiegerecht bauen und modernisieren und sie sollen dabei mit ihren Wohnungen hohe Energieeffizienz-Werte erreichen – diese allerdings nicht nach selbst gewählter Strategie, sondern den starren Vorgaben einer nicht mehr zeitgemäßen EnEV folgend. Mehr Dämmung ist zwingend vorgeschrieben, auch wenn der Grenznutzen längst erreicht ist.

In Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Lebenszykluskosten-Betrachtungen von Wohngebäuden können willkürliche Veränderungen wie die jetzt erfolgte Änderung der Abfallverzeichnis-Verordnung nicht einfließen. Sie müssen nachträglich berücksichtigt werden und können erhebliche Neubewertungen nach sich ziehen. Wird in einem solchen Fall eine Anpassung der Mieten notwendig, dann wird aber kein Politiker vortreten, um den komplexen HBCD-Sachverhalt zu erläutern. Vielmehr bleibt es dann erneut den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften überlassen, sich mit den Folgen der Regeländerung auseinanderzusetzen.

Wer dauernd die Regeln ändert, der schafft damit Unsicherheit und Misstrauen. Beides kann sich unsere Gesellschaft nicht leisten, denn eine sehr große Zahl an bezahlbaren Wohnungen soll entstehen. Für Bauherren ist es wichtig darauf vertrauen zu können, dass Pläne und Berechnungen stimmig sind und es auch in zehn, zwanzig oder dreißig Jahren noch sein werden. Niemand wird sich sonst mehr – wie es gerade die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften oft genug tun – an Projekte heranwagen, die sich gerade noch so finanzieren lassen, damit günstiger Wohnraum in den Städten entstehen kann.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt – Arbeitswelt 4.0



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Digitalisierung in der Wohnungswirtschafts – Was kommt da auf uns zu?**
Schwerpunkt – Arbeitswelt 4.0
- 6 **Flexibel arbeiten – nach verbindlichen Regeln**
Kommentar
- 8 **„Planvolle Personalentwicklung und Investitionen in die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“**
Interview mit Rainer Schmeltzer
- 10 **„Bei uns zählt das Arbeitsergebnis mehr, als permanent erreichbar zu sein.“**
Interview mit Sabine Gleiß
- 12 **Arbeiten außerhalb des Büros? Ein Versuch**
Gastbeitrag von Marc Schröter – GAG Immobilien AG

13 VdW-Verbandstag 2016: Positionsbestimmung im Schatten des kommenden Superwahljahrs



VERBANDSTAG

- 13 **Positionsbestimmung im Schatten des kommenden Superwahljahrs**
Verbandstag 2016

AKTUELLES

- 21 **Geänderte Verordnung macht Dämmstoff-Entsorgung teurer und kann Wohnkosten erhöhen**
Hexabromcyclododecan (HBCD)
GdW fordert Stärkung der Innenentwicklung
Baugesetzbuch-Novelle
- 22 **Bündnis für Wohnen NRW diskutiert Zukunft des sozialen Wohnungsbaus**
Parlamentarischer Abend
- 24 **Wohnungsmärkte in Deutschland bleiben gespalten**
BBSR-Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016“
- 25 **47. Mitgliederversammlung bringt Diskussion auch über Ankauf von BEV-Grundstücken**
Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften
- 26 **Perspektiven des Wohnens – zu sehen in Köln-Nippes**
MA:I-Ausstellung
„Alle wollen wohnen“

26 MA:I-Ausstellung „Alle wollen wohnen“



AKTUELLES NRW

- 30 **„Lich, Luff un Bäumcher“ im Kölner Waldbadviertel**
Gewinnerprojekt „Viertel vor Grün“
- 33 **Verbände-Bündnis sendet Appell**
Mieterstrom jetzt!
Thermostat-Check kann Mieter entlasten
Neue Kampagne
- 34 **Reichlich Diskussionsstoff bei Kölner Wohnungsunternehmen und -genossenschaften**
Köln AG

AKTUELLES RLP

- 35 **Feier zum 25-Jährigen der Genossenschaft – Ministerpräsidentin Malu Dreyer gratuliert**
Netzwerktreffen
- 36 **Wohnungsbau zwischen Beschleunigung, Kostendruck und Qualität**
Modell – Modul – Mischung
Dr. Ulrich Link übernimmt Vorsitz des Bauforums Rheinland-Pfalz von Rainer Richarts
Bauforum Rheinland-Pfalz
- 37 **Wohnungspolitik in Rheinland-Pfalz: Bezahlbaren Wohnraum schaffen und Attraktivität des ländlichen Raumes erhalten**
Ministerin Doris Ahnen beim Verbandstag in Ludwigshafen

38
EXPO REAL 2016:
Großes Interesse am Dialog
mit der Wohnungswirtschaft



45
Starke Partner, von denen viel
erwartet wird: 25 Jahre Sparte ÖKU



50
Mülheimer Wohnungsbau eG:
Kaufhof-Areal wird zum
Stadt-Quartier entwickelt



EXPO REAL 2016

38 **Großes Interesse am Dialog mit der Wohnungswirtschaft**
EXPO REAL 2016

VDW-ARBEITSKREISE

- 42 **Krisen-PR gewinnt weiter an Bedeutung**
VdW-Arbeitskreis PR & Marketing
Empfehlungen an Landespolitik zur Verbesserung der Wohnraumförderung
VdW-Arbeitskreis Wohnungspolitik
- 43 **Definitionsklärung komplexer Begrifflichkeiten**
VdW-Arbeitskreis Wohnen im Alter
Mieter stellen immer höhere Ansprüche an die technische Infrastruktur
VdW-Arbeitskreis Multimedia
- 44 **Vor-Ort-Besichtigung wohnortnaher Psychiatrie**
VdW-Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

44 **Städtebauliche Entwicklungen an EU-Grenze studiert**
ARGE Duisburg-Niederrhein

VERBAND UND GREMIEN

45 **Starke Partner, von denen viel erwartet wird**
Sparte kommunaler und öffentlicher Wohnungsunternehmen

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 47 **RICS-Akkreditierung und Kooperationsvertrag mit WL Bank**
EBZ
370 neue Wohnungen entstehen im Quartier Schöffenhöfe
VIVAWEST
- 48 **Wohnen in der Immobilienblase**
Bloon
- 49 **Geprüfte und gesündere Kindertagesstätte in Düsseldorf**
Rheinwohnungsbau GmbH
Zentraler Kundenservice für bessere Erreichbarkeit
LEG
- 50 **Kaufhof-Areal wird zum Stadt-Quartier Schloßstraße entwickelt**
Mülheimer Wohnungsbau eg (MWB)
Seniorenwohnanlage „Paulinum Kinderhaus“ mit 81 geförderten Mietwohnungen eröffnet
Sahle Wohnen

51 **Grundstein für neue Unternehmenszentrale in Bochum gelegt**
VONOVIA SE

TERMINE

- 52 **Finanzierungsstrukturen ambulant betreuter Wohngemeinschaften**
Fachtagung
Klaus-Novy-Preis wird zum fünften Mal ausgeschrieben
Ausschreibung
Sitzung am 13. September 2016
Verbandsrat
Fehlerteufel im Jahresbericht
VdW-Jahresbericht

53 **TERMINE / JUBILÄEN**

54 **STEUERN**

57 **RECHT**

60 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

63 **FÜR SIE GELESEN / SEMINARE**

viel stärker selbst organisieren müssen. Die Entgrenzung der Arbeit birgt außerdem die Gefahr, dass Mitarbeiter auch während der Freizeit nicht mehr abschalten (das Handy und die Gedanken an die Arbeit). Hier ist der Arbeitgeber verstärkt in der Pflicht, unternehmensindividuelle Mechanismen und Standards zu entwickeln, um seiner Fürsorgepflicht nachzukommen und die Arbeitnehmer gesund zu erhalten. Auch geht mit der Entgrenzung der Arbeit häufig eine Sensibilisierung, gerade der jungen Mitarbeiter, einher, die sehr viel Wert auf eine ausgeglichene Work-Life-Balance legen – eine Selbstschutzfunktion, die aber häufig von Arbeitgebern erst einmal skeptisch zur Kenntnis genommen wird.

Hinter der Herausforderung, die Unternehmen quasi „zukunftssicher“ zu machen, stecken aber auch viele Chancen. Viel mehr als früher können Mitarbeiter sich auf konzeptionelle Arbeiten konzentrieren, Ideen entwickeln, das Unternehmen nach vorne

bringen, gerade weil sie die Arbeit individuell flexibler und mit sinnvollen technischen Hilfsmitteln gestalten können. Denn es ist ab einem gewissen Zeitpunkt nicht mehr möglich und auch nicht mehr ausreichend, Prozesse einfach nur schneller zu machen. Wir müssen neue Produkte und Leistungen entwickeln, um mit der Konkurrenz mithalten zu können. Auch der persönlichen Betreuung der Mieter kann beispielsweise mehr Beachtung und Zeit gewidmet werden, wenn eine Software gleichzeitig die notwendigen Verwaltungstätigkeiten übernimmt.

Für Personaler bedeutet die Digitalisierung vor allem, dass es wichtiger wird, geeignete Qualifizierungsmaßnahmen für die Mitarbeiterschaft zu finden und anzubieten, sich Gedanken über die sinnvolle und moderne Ausgestaltung von Arbeitstätigkeiten und -plätzen zu machen und bei allen Veränderungen die Mitarbeiter zu begleiten. Rainer Schmelzer, Minister für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-West-

falen, macht dies in unserem VM-Interview deutlich. Das berufsbegleitende, lebenslange Lernen wird für Mitarbeiter von entscheidender Bedeutung sein. Es ist die Aufgabe der Unternehmen, dafür die geeigneten Rahmenbedingungen herzustellen. Auf der anderen Seite kann in der Personalentwicklung dabei aber viel stärker als früher auf viele neue Softwarelösungen zurückgegriffen werden, die die komplexe Personalarbeit unterstützen können. Dies gilt für die Entwicklung der Mitarbeiter, aber beginnt bereits beim Recruiting-Prozess.

Es steht also fest: Die Digitalisierung zeigt sich bereits heute in vielen unterschiedlichen Facetten. In diesem Schwerpunkt werden einige von ihnen beleuchtet. Es ist ein erster Versuch, einen Einstieg in das Thema zu erleichtern und zu zeigen, wie sich die Unternehmen der Wohnungswirtschaft damit bereits beschäftigen.

NI



KOMMENTAR

Flexibel arbeiten – nach verbindlichen Regeln



Foto: spoinstudio – fotolia.com

Ein wunderschöner Kurzurlaub geht zu Ende. Man kommt nach Hause, und noch bevor das Abendessen ansteht, checkt man E-Mails und Nachrichten, die über das Wochenende eingelaufen sind. Das zählt für viele Berufstätige auch am Wochenende und in der Freizeit zur normalen Übung. Manchmal sehen wir auch bei Freunden, wie sie mit dem kurzen Blick auf das Smartphone schauen, ob neue Nachrichten eingetroffen sind – unabhängig davon, ob es sich um private oder dienstliche handelt.

Die Grenzen zwischen Arbeit und Privatem verschwimmen immer mehr. Auch bei der Mülheimer Wohnungsbau eG setzen wir uns innerhalb des Vorstandes, der Abteilungsleiterrunde und im regelmäßigen Gespräch mit dem Betriebsrat mit den Vor- und Nachteilen dieser Entwicklung auseinander.

Infrastruktur für neue Arbeitsformen

Ziel ist es, die Chancen technischer Entwicklungen für die Mitarbeiter zu nutzen, aber

die damit verbundenen Risiken zu kontrollieren. Viele Mitarbeiter haben bei uns ein dienstliches Smartphone, dessen private Nutzung ebenfalls erlaubt ist. Ferner gibt es nicht wenige Mitarbeiter, die über ein Tablet oder ein Laptop verfügen. Wenn sie mögen, sind sie jederzeit in der Lage, ihre E-Mails zu prüfen. Zudem können sie per Fernzugang auf bestimmte Bereiche der Server sowie des gesamten EDV-Systems zugreifen und so weitere Aufgaben erledigen.

Neben dieser Infrastruktur zum flexiblen Arbeiten von unterwegs gibt es für viele Mitarbeiter der Mülheimer Wohnungsbau eG auch die Möglichkeit, Teile ihrer Aufgaben von zu Hause aus zu erledigen. Hierzu muss man wissen, dass die Genossenschaft schon seit vielen Jahren mit ihrer Belegschaft die sogenannte Vertrauensarbeitszeit vereinbart hat. Unabhängig also von den manteltariflich vereinbarten Arbeitszeiten können die Mitarbeiter innerhalb eines festen Korridors ihre Arbeitszeit flexibel einteilen. Hierbei werden keine Arbeitszeitkonten berücksichtigt oder

Arbeitszeiten erfasst. Es erfolgt lediglich eine Abstimmung innerhalb des Teams beziehungsweise mit dem Abteilungsleiter.

Wir bringen unseren Mitarbeitern hierdurch ein hohes Vertrauen entgegen. Entscheidend ist für uns, dass die Aufgaben und Arbeiten erledigt werden. Abgesehen von vereinbarten Terminen ist es für uns unerheblich, wann ein Mitarbeiter persönlich an seinem üblichen Arbeitsplatz anzutreffen ist. Wir versuchen, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie in unser unternehmerisches Denken und Handeln zu integrieren. So wurde die Genossenschaft in den vergangenen Jahren mit den Zertifikaten „Total E-Quality“ für an Chancengleichheit orientierter Personalpolitik, audit berufundfamilie und vom Mülheimer Bündnis für Familie als familienfreundliches Unternehmen ausgezeichnet. Solche Auszeichnungen freuen uns. Sie bringen uns jedoch nicht zu dem Schluss „angekommen“ zu sein, sondern beflügeln uns zu weiterführenden Diskussions- und Arbeitsprozessen. Der Weg ist das Ziel!

Genossenschaftliches Selbstverständnis ist Chance und Verpflichtung

Wir suchen Menschen, die die besonderen Merkmale des genossenschaftlichen Selbstverständnisses und der genossenschaftlichen Werte schätzen und fördern wollen. Aus diesem Anspruch erwächst aber auch unsere Verpflichtung, unseren Mitarbeitern in besonderer Weise zur Seite zu stehen. So bieten sich auch Eltern in Erziehungszeiten viele Optionen, die Rückkehr ins Unternehmen schrittweise zu vollziehen. Darüber hinaus unterstützen wir unsere Mitarbeiter bei der Findung von Kindergartenplätzen und anderen Betreuungsangeboten. Wir leisten diese Unterstützung sehr bewusst.

Trotz der vielen Möglichkeiten und Chancen sollten wir uns nichts vormachen: Innerhalb der beschriebenen Angebote besteht für viele Arbeitnehmer die große Gefahr, dass durch die allmähliche Auflösung der Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit die Belastung und das subjektive Empfinden von Stress größer werden. Manche fühlen sich unter Druck gesetzt und haben das Gefühl, quasi von ihrer Arbeit aufgefressen zu werden. Der Gesetzgeber hat auf diese Entwicklung reagiert, indem er durch Gesetze mittlerweile Arbeitgeber verpflichtet, sich um die psychische Gesundheit seiner Mitarbeiter zu kümmern. Dies geschieht sicherlich vor dem Hintergrund einer steigenden Anzahl von Burn-out-Erkrankungen und ähnlichen Krankheitssymptomen. Wir arbeiten bereits seit einigen Monaten mit einer externen Gesundheitsberatung zusammen. MWB-Mitarbeiter und ihre unmittelbaren Angehö-

rigen können sich kostenlos und anonym zu medizinischen Fragestellungen, psychologischen Belastungen, Stress und Konflikten von Fachleuten beraten lassen – egal ob es sich dabei um berufliche oder private Angelegenheiten handelt. Denn unbestreitbar wirken sich Schwierigkeiten in einem dieser beiden Lebensbereiche immer auch auf den anderen Bereich aus.

Faktor Mensch bleibt an erster Stelle

So ist die neue, flexible Arbeitswelt aus unserer Sicht eine Chance – aber sie muss doch verbindlichen Regeln folgen. Wir haben entsprechende Festlegungen getroffen. Wir erwarten beim Umgang mit E-Mails und dergleichen nicht, dass Mitarbeiter auch während ihrer Freizeit unmittelbar darauf reagieren, nur weil es technisch möglich ist. Wir haben bei MWB klar geregelt, dass E-Mails im Normalfall ähnlich zu behandeln sind wie eingehende Post – dass also für die Beantwortung eine ausreichende Zeit eingeräumt werden muss. Manche Frage ist zwar schnell geschrieben, doch braucht die Beantwortung mehrere Tage. Und das ist auch in Ordnung so. Auch in unserem Leitbild, das vom Vorstand und den Mitarbeitern in einem mehrstufigen Verfahren erarbeitet wurde, geht es um Kommunikationskultur. Dabei haben wir festgelegt, dass wir Eiliges persönlich oder per Telefon kommunizieren, für Wichtiges aber das persönliche Gespräch suchen oder Termine vereinbaren.

Wann gilt eine E-Mail als „zugestellt“?

Des Weiteren diskutieren Betriebsrat, Abteilungsleiter und Geschäftsführung der-



GASTBEITRAG >> von Frank Esser



Vorstandsvorsitzender der
Mülheimer Wohnungsbau eG
www.mwb.info

Foto: Kai Peters

zeit darüber, ob nicht generell E-Mails nur dann als zugestellt gelten sollten, wenn der Mitarbeiter sie aktiv abrufen oder ihrer jederzeitigen Zustellung zugestimmt hat. So wäre jedem die Entscheidung selbst überlassen, wann er oder sie sich um seine E-Mails kümmern will. Dies kann auch beinhalten, außerhalb der Arbeitszeiten grundsätzlich keine E-Mails zu empfangen, denn was der eine als Freiheit empfindet, das kann für den anderen eine Belastung sein. Deshalb versuchen wir mit solchen Regelungen, auf unsere Mitarbeiter möglichst individuell einzugehen. So hoffen wir die Überschneidungen von Arbeit und Freizeit positiv für uns und die Mitarbeiter zu nutzen und gleichzeitig die damit verbundenen negativen Auswirkungen zu begrenzen und einzuschränken.

Das Fazit unserer Überlegungen: Vom Arbeitgeber eingerichtete Schutzmechanismen können helfen, doch sie allein würden nicht ausreichen, die austarierte Balance zwischen Arbeit und Freizeit sicherzustellen. Der Umgang mit den neuen Medien fordert von Mitarbeitern ein höheres Maß an Eigenverantwortung und Selbstdisziplin. Der verantwortungsbewusste Umgang mit Smartphone, Tablet oder Laptop (und somit die Abgrenzung, wie viel Arbeit in der Freizeit vorkommen darf) kann individuell gelernt werden. Ziel ist, dass der eingangs vorgestellte Rückkehrer vom Kurzurlaub ohne Stressgefühl oder Herzklopfen die E-Mails oder andere Nachrichten überprüft und sich bis zum Arbeitsbeginn am nächsten Tag nur genau in dem Rahmen damit befasst, den er oder sie sich selbst gesetzt hat.



Foto: Coloures-pic – fotolia.com

INTERVIEW MIT >> Rainer Schmeltzer



„Planvolle Personalentwicklung und Investitionen in die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“

Rainer Schmeltzer (SPD) ist seit dem 30. September 2015 Minister für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Digitalisierung der Arbeitswelt nimmt für sein Ministerium einen hohen Stellenwert ein. Im VerbandsMagazin spricht der Minister darüber, was wir vom Arbeitsplatz der Zukunft erwarten dürfen und auf welche Anforderungen sich Wohnungsunternehmen und -genossenschaften einstellen können.

VM: Herr Minister Schmeltzer, die Digitalisierung der Lebens- und Arbeitswelt beschleunigt sich weiter. Was wird von Mitarbeitern erwartet, damit sie in der heutigen und vor allem der zukünftigen Arbeitswelt bestehen können? Welche Kompetenzen und Fähigkeiten werden benötigt und wie können diese Kompetenzen entwickelt werden?

Rainer Schmeltzer: Der digitale Wandel der Arbeitswelt darf nicht dazu führen, dass Arbeit in Nordrhein-Westfalen für die

Menschen schlechter wird, dass die Beschäftigten unter Druck geraten oder abgehängt werden. Daher muss es uns gelingen, alle Beschäftigten ausreichend zu qualifizieren, damit sie die neuen Anforderungen eigenständig bewältigen können. Das beginnt in der Ausbildung und setzt sich in der Weiterbildung fort. Eine entscheidende Schlüsselkompetenz bildet die problemorientierte Anwendung von Wissen. In Zukunft wird es beispielsweise in der Produktion verstärkt darum gehen, dass der Mensch sich einen Überblick darüber verschaffen kann, wie die Maschinen arbeiten. Dass er die Informa-

tionen und Daten gezielt analysieren kann und so Probleme gelöst werden. Qualifizierte Arbeit wird auch in Zukunft bedeutsam bleiben, davon bin ich überzeugt! Wenn wir uns heute die am stärksten technisierten Prozesse anschauen, zum Beispiel in der Chemie, bei Kraftwerken oder hochautomatisierten Produktionsanlagen, stellen wir fest, dass der Mensch mit seiner Arbeitskraft hoch bedeutsam geblieben ist. Deshalb ist lebensbegleitendes Lernen eine wichtige Antwort auf eine digitalisierte Arbeitswelt.

VM: Und auf Arbeitgeberseite: Was müssen Unternehmen nach Ansicht Ihres Ministeriums tun, um in der Wirtschaft 4.0 bestehen zu können? Welchen Stellenwert nimmt bei allen notwendigen Bemühungen die Personalentwicklung ein?

Rainer Schmeltzer: Ich bin sicher, dass ein Teil der Unternehmen und Betriebe in NRW gut vorbereitet ist auf eine Wirtschaft und Arbeit 4.0. Um den digitalen Wandel erfolgreich angehen zu können, braucht es innovatives, vernetztes Denken über den eigenen Teller- rand hinaus, es braucht Mut, neue Wege zu gehen und Vertrauen in die eigene Belegschaft. Das geht selbstverständlich alles nicht ohne eine planvolle Personalentwicklung und Investitionen in die Mitarbeiter. Durch Arbeit 4.0 verändern sich aber auch die Möglichkeiten bei der Gestaltung der Lehr- und Lernprozesse. Es war noch nie so einfach und auch so günstig, direkt am Arbeitsplatz zu lernen. Beispielsweise kann das Anlernen mit digitalen Assistenten direkt während der Produktion stattfinden. Und die Lerneinheiten können passgenau auf das persönliche Lerntempo des Einzelnen eingestellt werden. Das bringt enorme Vorteile, sowohl für die Beschäftigten als auch für die Arbeitgeber – und das sollten die Unternehmen bereits heute nutzen!



VM: Früher hieß es: „Am Samstag gehört Papa mir.“ Heute hat Papa auch am Wochenende mit nur einem Mausklick oder Fingerwisch den Zugang zu seinen E-Mails und laufenden Projekten. Auch in Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften ist das Phänomen nicht unbekannt. Wie steht das Ministerium zur Entgrenzung der Arbeit und der Frage nach der richtigen Work-Life-Balance?

Rainer Schmeltzer: Die Vermischung von Freizeit und Arbeitszeit wird sicher zunehmen. Im Hinblick auf die Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz können eine ständige Verfügbarkeit und die damit verbundene höhere Arbeitsintensität psychische Belastungen erhöhen. Umso wichtiger ist es, den rechtlichen Rahmen so zu gestalten, dass die notwendige Schutzfunktion von Gesetzen nicht unter die Räder kommt. Mir als Arbeitsminister NRWs ist es daher besonders wichtig, dass bisher gültige Standards weiterhin erhalten bleiben, insbesondere im Sinne der Gesundheit der Arbeitnehmer. Die fortschreitende Digitalisierung führt auch dazu, dass neue Standards wichtig werden können: Unsere Gesellschaft wird vielfältiger – und damit

auch unsere Bedürfnisse an Arbeit. Gute und faire Arbeit im digitalen Wandel ermöglicht deshalb Arbeit, die sich an persönlichen Lebensphasen und Bedürfnissen orientiert. Richtig eingesetzt, können diese flexiblen Standards Stress eingrenzen und Chancen bieten, selbst zu bestimmen, wo und wann gearbeitet wird. So eröffnen sich neue Möglichkeiten, um Arbeitszeiten, Arbeitsumfeld und auch Arbeitsbeziehungen individuell zu gestalten. Diese Freiheit und Chancen sollten wir nutzen.

VM: Ihr Ministerium wirkt an der Allianz „Wirtschaft und Arbeit 4.0 – Strategien für den digitalen Wandel in Nordrhein-Westfalen“ maßgeblich mit. Worum geht es in dieser Allianz? Was sind die Ziele?

Rainer Schmeltzer: In der Allianz arbeiten die Ministerien Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft gemeinsam mit den Sozialpartnern an fairen Zukunftsvisionen für ein digitalisiertes Nordrhein-Westfalen. Diese gelebte Zusammenarbeit ist einmalig in Deutschland, sie ist ein Markenzeichen Nordrhein-Westfalens. Und sie hilft uns, unser ehrgeiziges Ziel zu erreichen: NRW soll eine Vorreiterrolle beim Thema „Digitalisierung“ einnehmen.

Das funktioniert nur im Dialog miteinander. Mir ist es daher ein Anliegen, zu erfahren, welche konkreten Erfahrungen die Arbeitnehmer und Arbeitgeber in NRW bisher mit der Digitalisierung gemacht haben. Seit September kann sich auf arbeitviernull.nrw jeder informieren und mitdiskutieren: Was bedeutet eigentlich die Digitalisierung für mich? Auch gute Beispiele aus der betrieblichen Praxis oder Ideen, wie die Digitalisierung umgesetzt werden müsste, können gepostet werden. Ich will einen wirklich offenen Austausch dazu, wie weit NRW in Sachen Digitalisierung der Arbeit bereits ist. Und hoffe selbstverständlich auf eine rege Beteiligung. Je mehr Menschen öffentlich über ihre Befürchtungen, Erfahrungen und auch über gute Beispiele sprechen, desto deutlicher können wir ein Stimmungsbild für NRW schaffen. Und das hilft uns, gute Politik zu machen.

VM: Herr Minister Schmeltzer, wir bedanken uns für das Gespräch.



KALK & ROST?

„Von außen unsichtbar!“

ion
deutschland gmbh



Die patentierte **AQUABION®**
Wasserbehandlung

Kostenlos informieren:
0800 / 100 76 77



www.ion-deutschland.de

wicklungsprozessen? Wo liegen nach Ihrer Ansicht Chancen und Risiken?

Sabine Gleiß: Unser Unternehmen ist geprägt von einer Vielzahl von Berufsbildern mit unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen. Zudem sind neben den zentralen Funktionen in Bochum die Kollegen bundesweit im Einsatz. So betreuen zum Beispiel unsere Objektbetreuer oder Handwerker die Kunden vor Ort. Hier ist Digitalisierung eine Chance, Prozesse zu vereinheitlichen und Standards zu schaffen. In der Personalentwicklung können Mitarbeiter über digitale Lernplattformen flexibel und an ihren Tagesablauf angepasst lernen. Außerdem sammeln wir auf digitaler Grundlage Erfahrungen, die eine Erfolgsbeurteilung bestimmter Maßnahmen zulassen.

Natürlich achten wir darauf, sensible Daten zu schützen. Wir informieren Mitarbeiter und Betriebsräte transparent darüber, welche Daten erhoben und gespeichert werden.

Ein weiteres Beispiel für Digitalisierung im Personalbereich: Die zahlreichen Bewerbungen, die wir bekommen, werden in einer Datenbank verarbeitet. Wenn eine Stelle zu besetzen ist, können wir zum Beispiel nach Bewerbern mit den entsprechenden Fähigkeiten suchen.



Foto: Syda Productions – fotolia.com

VM: In Anbetracht der Digitalisierung, die uns in der Arbeitswelt begegnet: Welche neuen Kompetenzen und Fähigkeiten müssen bei den Mitarbeitern ausgebildet werden?

Sabine Gleiß: Digitale Kompetenz wird immer wichtiger. Wir unterstützen und schulen unsere Mitarbeiter entsprechend. Je nach Beruf und Tätigkeit geht es darum, prozessunterstützende Software und technische Geräte richtig einzusetzen. Perspektivisch werden digitale Kompetenzen natürlich auch bei der Einstellung von neuen Mitarbeitern wichtiger. Neue Auszubildende sind in den meisten Fällen „Digital Natives“ und kommen mit entsprechenden Tools in der Regel nach kurzer Einarbeitung klar. Mitarbeiter mit Berufserfahrung, gerade im handwerklichen Bereich, schulen wir oft intensiver.

VM: Wie sollten Unternehmen ihre Mitarbeiter auf die neuen Anforderungen vorbereiten und was tut Vonovia, um die Mitarbeiter in diesem Bereich weiterzuentwickeln?

Sabine Gleiß: Wie wir einzelne Mitarbeiter fördern und fortbilden, hängt von verschiedenen Aspekten ab. Das ist zunächst die Anforderung an die Rolle. Die Erfahrung des Mitarbeiters, das Potenzial und die eigenen Ambitionen und Wünsche wollen wir auch berücksichtigen. Um genau diese zu erkennen, setzen wir unsere Sommer- und Jahresgespräche ein. Wir beziehen unsere Mitarbeiter also stark ein – sie sind der Schlüssel für unseren Erfolg. Eine Schulung kann hilfreich sein, manchmal ist ein klärendes Gespräch aber besser. Dabei hinterfragen wir das, was wir tun, immer wieder kritisch. Initiative, Handlung, Reflexion sind hier unsere Leitlinien.

VM: Wie sieht ein typischer Arbeitsplatz, sagen wir eines Immobilienkaufmannes, bei Vonovia aus? Gibt es die Möglichkeit für Homeoffice, flexible Arbeitsorte, flexible Arbeitszeiten? Wie beurteilen Sie flexible Arbeitsplatz- und Arbeitszeitmodelle?

Sabine Gleiß: Die Zufriedenheit unserer Kunden steht an erster Stelle. Das ist einer der wesentlichen Gründe dafür, dass

wir nach und nach die Mitarbeiter, die Dienstleistungen und Produkte rund um die Wohnung erbringen, im eigenen Unternehmen ausbilden: zum Beispiel Handwerker, Gärtner, Objektbetreuer. Darüber hinaus haben wir sehr spezialisierte und hoch qualifizierte Aufgaben zu erfüllen, wie die Quartiersentwicklung, Begleitung von Akquisition und Vertrieb, um nur ein paar Beispiele zu nennen. Es gibt bei uns also keinen „typischen“ Arbeitsplatz. Wir wünschen uns flexible Mitarbeiter, die in Lösungen denken und eigenverantwortlich handeln. Dafür brauchen sie zeitliche und räumliche Freiräume. Allerdings ist auch klar: Für einen Handwerker macht Homeoffice keinen Sinn, und unsere zentrale Rufnummer muss in den Kernzeiten für die Kunden jederzeit erreichbar sein.

VM: Wie bewerten Sie die Gefahr der Entgrenzung der Arbeit und damit gegebenenfalls verbundene gesundheitliche Risiken? Wie steuern Sie dem entgegen?

Sabine Gleiß: Wir unterstützen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf: So arbeiten bei uns auch Führungskräfte in Teilzeit, flexible Arbeitszeiten sind bei uns in vielen Bereichen üblich. Wir arbeiten mit einem Dienstleister zusammen, der kurzfristig die Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Verwandten übernimmt, ein Eltern-Kind-Zimmer in Bochum runden die Angebote ab. Auch die Gesundheit unserer Mitarbeiter ist uns wichtig: Wir unterstützen in Krisensituationen, bieten Vorsorgeuntersuchungen an und fördern sportliche Aktivitäten. Und was Sie Entgrenzung nennen: Bei uns zählt das Arbeitsergebnis mehr, als permanent erreichbar zu sein. Auf der anderen Seite bringt diese „Entgrenzung“ auch Freiräume und Freiheiten mit sich. Hier möchte ich auf die beiderseitige Verantwortung hinweisen, für eine angemessene Handhabung Sorge zu tragen. Abschalten zu können ist immens wichtig – das gilt dann auch für elektronische Geräte.

VM: Frau Gleiß, vielen Dank für das Gespräch.

GASTBEITRAG VON MARC SCHRÖTER – GAG IMMOBILIEN AG

Arbeiten außerhalb des Büros? Ein Versuch

Das Thema Homeoffice beschäftigt seit Jahren die Personalabteilungen und wird genauso differenziert diskutiert, wie die geschmackliche Wahl zwischen einem Audi und einem BMW. Dabei gilt grundsätzlich – beide Seiten sind ok, es kommt lediglich auf den Blickwinkel an. Vorreiter bei der Thematik waren die amerikanischen Großunternehmen, allen voran der Internetriese Yahoo. Bis zu dem Tag, an dem Marissa Mayer neue Vorstandschefin wurde und eine Kehrtwende einläutete. „Bis zum Sommer müssen alle wieder zurück in das Bürogebäude“, ist ihr Credo – unterstützt von der Argumentation, dass „persönlicher Austausch“ und das „Zusammengehörigkeitsgefühl“ wieder in den Fokus der Zusammenarbeit gestellt werden. Aus der Traum, das aktuelle Projekt durchzurechnen, während man im Garten die nackten Füße in der Sonne bräunt.

Aus der Traum, während der Zeichnung von Entwürfen mal eben einen himmlischen Espresso aus der eigenen Maschine zu besorgen und aus der Traum, während der kurzen Kreativpause schnell die Wäsche aufzuhängen. Mayer argumentiert, dass die Effizienz und Schnelligkeit im Homeoffice verloren geht. Da, wo keine Kontrolle des Chefs ist und wo der eigene Ansporn nicht durch pfiffige Kollegen angefacht wird, da schwindet irgendwann die Disziplin. Da schleichen sich nach und nach Vermeidungsarbeiten in die Arbeitszeit. Lieber mal eben die Küche saubermachen, den Rasen mähen oder die Geschirrspülmaschine ausräumen, bevor man sich dann der wirklichen Arbeit widmet. Studien untermauern dies. Wissenschaftler ließen Briefe eintüten. Ein Mitarbeiter alleine gegen zwei Kollegen im Team. Deutlich stellte sich heraus, dass die beiden im Team schneller und effektiver arbeiteten, da sie sich gegenseitig beobachteten und anpassten. Diesen Effekt erkennt man auch an Supermarktkassen. Man setzt eine schnelle Kassiererin neben eine langsame und das Ergebnis steht fest. Die Langsame wird sich anpassen und einen Zahn zulegen. Ist es nicht so, dass viele Ergebnisse und Ideen aus der informellen Kommunikation im Unternehmen stattfinden? Kennen Sie nicht auch den berühmten Satz: „Ach, wo ich Dich gerade sehe...“, und schon sind Probleme angegangen und Lösungen entstanden. Dies

geht alleine zu Hause nicht so einfach, das Zusammengehörigkeitsgefühl fehlt. Spätestens wenn Kinder ins Spiel kommen – und ich weiß als Vater von vier Kindern, wovon ich spreche – wird Homeoffice zur Belastungsprobe, denn ein Nebeneinander von „Arbeit“ und „Kinderbetreuung“ ist kaum darstellbar, wenn die Kinder wach sind.

Ein Artikel der Süddeutschen Zeitung zum Thema Homeoffice lautet ganz unverblümt: „Na, faulenzten Sie auch zu Hause?“ und diskutiert offen und kritisch. Deutschland hinkt laut dem Artikel nicht nur im europäischen Zahlenvergleich hinterher – die Zahl der zeitweise im Homeoffice arbeitenden Menschen ging von 5,5 Millionen im Jahr 2008 auf 4,7 Millionen im Jahr 2012 zurück. In deutschen Büros herrsche weiterhin eine Präsenzkultur. Derjenige, der lange da ist und zeigt, dass er viel Zeit am Arbeitsplatz verbringt, hat bessere Chancen auf eine Gehaltserhöhung oder eine Beförderung. Mitarbeiter, die nicht anwesend sind, sind für die deutschen Chefs quasi unsichtbar. Alles gute Gründe, dem Thema eine Absage zu erteilen. Jede Medaille aber hat zwei Seiten, wie gerade Personaler wissen sollten. Kommen wir also zu den Argumenten, die für das Konzept des Home Office sprechen: Menschen, die von zu Hause arbeiten, sind effektiver, dies ist wissenschaftlich belegt. Forscher der renommierten Stanford University haben hierzu mehrere Versuche durchgeführt. Unter anderem einen Versuch mit über 250 Angestellten eines Call Centers in China. Das Ergebnis? Die im Homeoffice arbeitenden Mitarbeiter waren im Schnitt um 13 Prozent effektiver, seltener krank, legten weniger Pausen ein und schafften ein größeres Arbeitspensum.

Der britische Forscher Wheatley hat in einer eigenen Studie mit 5.000 britischen Familien herausgefunden, dass „wer zu Hause arbeitet, sowohl mit der Arbeit, als auch mit der Freizeit überdurchschnittlich zufrieden ist“. Da sowieso ein Drittel der Arbeitszeit – so schätzen Arbeitswissenschaftler – in sinnlosen Besprechungen und mit unnötigen Telefonaten verbracht wird, ist die Arbeit zu Hause deutlich konzentrierter und ungestörter. Man kann also doch besser nachdenken, wenn die geliebten Kollegen einen nicht dabei stören. Störend sind übrigens auch diese ganzen anderen Menschen, die morgens

und abends in die Städte strömen – denn immerhin 64 Prozent der Deutschen geben laut einer Studie der Bundesregierung an, dass die Fahrtzeit ins Büro und abends wieder zurück der Treiber für das



Homeoffice ist. Ein Stau am Morgen bei gleichzeitig startendem Meeting im Büro ist für viele Pendler ein täglicher Stressor – den Umwelteffekt mal absichtlich außen vorge lassen. Sie erkennen schnell, es gelten auch im Fall des Homeoffice beide Seiten der Medaille. Beide Seiten haben ihre Vor- und Nachteile. Dies ist der Grund, warum wir bei der GAG Immobilien AG nun ein einjähriges Projekt ins Leben gerufen haben. 15 Mitarbeiter testen das „mobile Arbeiten“ für ein Jahr und berichten regelmäßig über subjektiv empfundene Vor- oder Nachteile. Ebenso die Teams und Führungskräfte. Wie hat sich die Arbeit verändert? Wie messe ich als Chef die Leistung? Ist es doch wieder der Freitag, der als langes Wochenende genutzt werden soll? Wie komme ich mir als Kollege vor, wenn ich zu Hause arbeite? Vermisse ich mein Team? Bekomme ich zu Hause alle relevanten Inhalte mit? Oder fehlt mir doch der kurze Plausch am Arbeitsplatz?

Fragen über Fragen, deren Antworten nach einem Jahr auf den Tisch gelegt werden, um dann gemeinsam zu entscheiden, ob dieses Konzept die Firma weiterbringt – oder auch nicht. Alle Projektteilnehmer erhalten ein Notebook und ein Smartphone und arbeiten an sogenannten „Flexitagen“ mindestens einen Tag, maximal zwei Tage pro Woche nicht am Arbeitsplatz. Flexible Tage, die in Absprache mit der Führungskraft frei wählbar sind, solange sie dem betrieblichen Interesse nicht schaden. Gearbeitet werden kann überall – daher der Begriff des „mobilen Arbeitens“ – denn das Thema „Homeoffice“ – also „Heim Arbeitsplatz“ bringt viele aufwendige Vorschriften mit sich, für die der Arbeitgeber Sorge und Verantwortung zu tragen hätte. Das Endergebnis ist offen, eine Entscheidung des Vorstandes wird es erst nach dem Test geben – wir sind gespannt. ▶

VERBANDSTAG 2016

Positionsbestimmung im Schatten des kommenden Superwahljahrs

Pünktlich zum Herbstanfang folgte der wichtigste Termin des Jahres für den VdW Rheinland Westfalen: Mit zahlreichen Gremiensitzungen, wohnungspolitischen Debatten und fachlichem Austausch der knapp 480 Mitgliedsunternehmen gab es am 27. und 28. September 2016 reichlich zu tun. Insbesondere im Vorfeld der kommenden NRW-Landtagswahl im Mai 2017 legte der Verband in der Halle Münsterland großen Wert darauf, Positionen zu markieren, Fortschritt wie Hindernisse auf dem Weg hin zu mehr bezahlbarem Wohnungsneubau zu benennen und mit der Politik in Diskussion darüber zu treten, auf welchen Wegen die Wohnungsbauoffensive zusätzlichen Schwung erhalten könnte.

„Man spürt den Einfluss des kommenden Wahljahrs“

Klare Kante zeigte gleich zum Auftakt VdW-Präsident Ulrich Bimberg: Punkt für Punkt zählte er jene Kostentreiber im Wohnungsbau auf, welche spätestens nach der Veröffentlichung des Abschlussberichts der von Bundesbauministerin Barbara Hendricks eingesetzten Baukostensenkungskommission allen bekannt, aber dennoch bisher nicht behoben sind. „Im Vorfeld des wichtigen Wahljahrs 2017 drohen nun weitere Verschärfungen, die allen Erkenntnissen der Fachleute zuwiderlaufen“, sagte Bimberg.

Im Folgenden erinnerte er an die Überlegungen von Bundesjustizminister Heiko Maas, der neben einer ganzen Reihe weiterer Einschränkungen vor allem auf eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei Mietspiegeln von derzeit vier auf acht Jahre abzielt. Auch nannte er den Gesetzesantrag des Landes Berlin vom 14. Juni 2016, mit welchem über eine Bundesratsinitiative im Ergebnis noch deutlich weiter gehende Verschärfungen geplant würden als vom Bundesjustizministerium beabsichtigt. „Wenn wir wieder mehr bezahlbaren Wohnraum vor allem in den Wachstumsregionen und Ballungsräumen unserer beiden Länder haben wollen, wenn uns auch in Zukunft in wirtschaftlich schwächeren Wohnungsmärkten ein qualitativ angemessener, energetisch und generationengerecht guter Bestandsersatz wichtig ist, wenn wir in allen Wohnungsteilmärkten und für alle Nachfragegruppen ein gutes und bezahlbares Wohnen haben wollen“, so Bimberg, „dann hilft es am Ende leider nicht, bei langjährigen wohnungspolitischen Versäumnissen mithilfe von Mietpreisbremsen und weiteren Mietrechtspaketen oder Bundesratsinitiativen nur an den Symptomen eines angeblichen Marktversagens zu arbeiten, dann ist es schlichtweg notwendig, an den tatsächlichen Ursachen zu arbeiten.“



Ulrich Bimberg

Zuletzt vermied der VdW-Verbandspräsident auch nicht die Auseinandersetzung mit politischen Entwicklungen jenseits des Wohn- und Bausektors. So nahm er Bezug auf die jüngsten Wahlergebnisse aus Mecklenburg-Vorpommern und Berlin: „Ich glaube, dass es notwendig ist, sich mit vermeintlich leichten Antworten und populistischen Politikansätzen kritisch zu befassen, wenn wir nicht das gefährden wollen, was wir hier gemeinsam in Jahrzehnten in Europa geschaffen haben“, so Bimberg. Damit wies er bereits in dieselbe Richtung wie später am Tag Impulsgeber Prof. Dr. Dr. Michel Friedman in seiner Keynote.



Fotos: VdW Rheinland Westfalen

i ANIMIERTER VDW-CLIP

Mit einem animierten Videoclip stellt der VdW Rheinland Westfalen die Leistungen seiner Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften für bezahlbares, demografiegerechtes und energieeffizientes Wohnen vor. Auf dem Verbandstag 2016 wurde er der Mitgliederversammlung erstmals präsentiert. Interessierte können ihn zukünftig abrufen unter <http://www.vdw-rw.de/ueber-den-verband>

VdW-Mitgliedsunternehmen sind herzlich eingeladen, den Film auch selbst im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit einzusetzen!



„Das Glas ist halb voll“

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, ist auf VdW-Veranstaltungen stets ein gern gesehener Gast: Durch den langjährigen, konstruktiven fachlichen Austausch hält das gute Arbeitsverhältnis auch Kontroversen aus. So bedankte sich Adler in seinem Grußwort an die Verbandsmitglieder für die Einladung, stimmte vielem aus Ulrich Bimbergs Rede zu, betonte jedoch: „Von einer grundsätzlich verfehlten Wohnungspolitik will ich nicht sprechen.“ Die Engpässe auf den Wohnungsmärkten seien auch hervorgerufen durch den gestiegenen Flächenverbrauch und die wachsende Zahl der Haushalte. Im Übrigen habe man bereits einiges erreicht, so Adler. „Ich sehe das Glas als halb voll an. Mit dem Abschlussbericht der Baukostensenkungskommission liegt uns eine Reihe von Empfehlungen vor, die zum Teil bereits umgesetzt werden, beziehungsweise auf deren künftige Umsetzung es nun ankommt.“ Zwar sei die Lage laut erstem Zwischenbericht über die Umsetzung der Kommissions-Vorschläge nicht in allen Punkten zufriedenstellend, insgesamt aber arbeite man in Berlin konzentriert auf weitere Maßnahmen zur Anregung des Wohnungsbaus hin. „Insbesondere die Einführung des Baugebietstyps des Urbanen Mischgebiets wird viele neue Möglichkeiten eröffnen“, so Adler.

Podiumsdiskussion: Auf die Kommunen kommt es an

Von Journalistin Judith Schulte-Loh moderiert, diskutierten im Anschluss VdW-Ver-

bandsdirektor Alexander Rychter und GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Vertretern der Landespolitik. Unter diesen herrschte zunächst Einigkeit darüber, dass die gestiegenen Wohnungsbauzahlen in NRW lediglich ein gutes Zwischenergebnis sind, dass noch mehr Wohnungsbau aber nötig bleibt. Der Blick fällt hier schnell auf die Kommunen, in denen Prozesse zu beschleunigen und zu vereinfachen wären.

Danach aber wurde der Austausch kontroverser: „Das Land hat mit einem vorbildlichen Förderprogramm die Weichen für mehr Wohnungsbau auch in den Folgejahren gestellt“, sagte Andreas Becker (SPD), MdL und Mitglied des Bauausschusses. „Die Förderkulisse für den sozialen Wohnungsbau muss weiter stimmen.“ Arndt Klocke, MdL und baupolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis90/Die Grünen im Landtag identifizierte die nächsten Felder, auf denen noch viel zu tun ist: „Wir müssen mit den Baukosten runter, und es braucht mehr Personal in den Bauämtern.“

Wilhelm Hausmann (CDU), MdL und baupolitischer Sprecher seiner Fraktion, widersprach dem Lob für die Förderkulisse: „Geld kann nicht alles kompensieren. Es ist mehr Effizienz nötig. Die kommende Landesbauordnung wird das Bauen noch einmal verteuern und ist daher in dieser Form kontraproduktiv.“

Holger Ellerbrock, MdL und baupolitischer Sprecher der FDP in Nordrhein-Westfalen,

konnte da nur zustimmen: „Die Zielrichtung der Förderkulisse ist nicht richtig, die Maßnahmen der Landesregierung widersprechen sich. Auch die Auswirkungen der Kapungsgrenzenverordnung, der Einführung der Mietpreisbremse in Nordrhein-Westfalen und der letzten Grunderwerbsteuererhöhung werden nun durch die hohen Fördersummen kompensiert.“ Das sei ineffizient.

So ganz wollte Dennis Beyer, MdL sowie wohnungspolitischer Sprecher der Piratenfraktion, der Mietpreisbremse keine Absage erteilen. Er kritisierte jedoch: „Die Datenlage ist für eine gute Umsetzung nicht gegeben, vielerorts fehlen qualifizierte Mietspiegel.“ Davon abgesehen kam er zurück auf Arndt Klockes Hinweis, dass mehr Personal in den Kommunen eingesetzt werden müsse, damit Bauanträge schneller bearbeitet werden könnten.

Dass die Bauämter beim Streben nach mehr Wohnungsbau häufig zum Nadelöhr werden – und dies meist aus Gründen des Personalmangels – in dieser Einschätzung stimmten die anwesenden Landtagspolitiker nun wieder überein. Hier war es GdW-Präsident Axel Gedaschko, der ergänzte: „Ganz unabhängig von den Kommunal финанzen sind Fachleute für die Bauämter nicht in unbegrenzter Menge zu haben. Sie müssen erst aufgebaut werden. Da ist es umso wichtiger, dass die Effizienz erhöht wird.“ Das nötige Personal müsse besser eingesetzt werden und der Gesetzgeber habe die Hausaufgabe, die Grundlagen für schlankere Prozesse zu schaffen.



Gunther Adler



Podiumsdiskussion mit Wohnungsbau-Fachleuten der Landtagsparteien

Immerhin sei das mit Blick auf die B-Pläne schon gelungen: Kommunen hätten heute die Möglichkeit, Bauvorhaben auch ohne fertigen B-Plan zu genehmigen, machten davon jedoch keinen Gebrauch.

„Kommunalpolitik darf sich nicht wegducken“

Der Fokus blieb im Folgenden meist auf der Rolle der Städte. Andreas Becker warb dafür, den Kommunen mehr Entscheidungsspielraum zu geben, wie das in der kommenden Landesbauordnung etwa bei den Stellplatzregelungen geplant sei. Arndt Klocke bot an, das Land könne gegebenenfalls die kommunalen Akteure bei der Qualifizierung neuen Personals in den Bauämtern unterstützen. Wilhelm Hausmann sprach sich noch einmal vehement gegen den Einsatz weiterer Mittel aus. „Eine konkretere Landesbauordnung muss her“, da es vor allem Unklarheiten in den gesetzlichen Grundlagen seien, die Prozesse erschwerten.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter nutzte die Runde, um sein Plädoyer für ein gesellschaftliches Umdenken noch einmal zu unterstreichen: Bürgerbeteiligung sei gut, werde aber mehr und mehr zur Bremse für jegliche Art von Bauvorhaben. „Aufstockung, Nachverdichtung und ganz allgemein Neubauprojekte rufen allorts Bürgerinitiativen und Protestbewegungen auf den Plan.“ Gesellschaftliche Konflikte würden auf die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verlagert. „Kommunalpolitik darf sich in solchen Fällen nicht wegducken,



sondern sollte sich ehrlich machen: Es gilt, in einer transparenten und öffentlichen Debatte zu klären, was Wohnungsneubau im preisgünstigen Segment unserer Gesellschaft wert ist.“ Dass es Zielkonflikte zwischen Energieeffizienz, Rollstuhlgerechtigkeit und Neubau gebe, sei an sich kein Problem. „Diese Zielkonflikte müsste die Politik den Bürgern gegenüber jedoch noch viel klarer benennen.“

„Was war eigentlich früher alles besser?“

Auch Prof. Dr. Dr. Michel Friedmann bezweifelt, dass das Wegducken eine Lösung ist: In seiner Keynote „Erfindung Europa: am Anfang oder am Ende?“ forderte er die Zuhörer auf, in politischen Diskussionen Farbe zu bekennen. Friedman selbst vertrat dabei leidenschaftlich den Standpunkt des überzeugten Europäers. „Es wird jetzt oft gesagt, früher sei alles besser gewesen“, so Friedman. „Dann gilt es, eine solche Aussage zu durchleuchten und die Gegenfrage zu stellen: Was war eigentlich früher alles besser?“

Er zeigte sich überzeugt, dass die Europäische Einigung bei allen damit verbundenen Kosten und Konflikten ihren Preis mehr als wert sei: „Freizügigkeit, Minderheitenschutz, Demokratie und die längste Friedensperiode der europäischen Geschichte wären ohne die Europäische Einigung nicht denkbar.“ Der Gedanke der Kooperation könne aber offenbar ebenso schnell verschwinden, wie er auf der Bühne erschienen sei. Ihn zu verteidigen, so Friedman, seien jetzt die Demokraten gefragt. „Citoyen zu sein bedeutet, sich zu engagieren. Wer mit seinen Politikern nicht zufrieden ist, der muss selbst tätig werden. Anderen das Feld zu überlassen, ist keine Option.“

„Sicher geglaubte Prognosen gelten nicht mehr“

Dass viele sicher geglaubte Entwicklungen nun doch in Frage zu stellen sind, hob im Rahmen der VdW-Mitgliederversammlung am zweiten Tag des Treffens in Münster auch Alexander Rychter noch einmal her-



„Es wird jetzt oft gesagt, früher sei alles besser gewesen. Dann gilt es, eine solche Aussage zu durchleuchten und die Gegenfrage zu stellen: Was war eigentlich früher alles besser?“

Michel Friedmann



vor. Er vermittelte in seinem Bericht an die Mitglieder eindringlich, von wie vielen Umwälzungen die Wohnungspolitik derzeit gekennzeichnet ist.

„Im Lauf des vergangenen Jahres haben wir erlebt, dass lange verlässlich erscheinende demografische Prognosen über den Haufen geworfen werden mussten“, so der VdW-Verbandsdirektor. Die Deutschen würden zwar entsprechend früherer Voraussagen nach wie vor „älter“ und „bunter“, doch ob mit sinkender Bevölkerungszahl zu rechnen sei, das sei inzwischen mehr als strittig. Ohnehin und auch unabhängig von der verstärkten Zuwanderung sei der Wohnungsmangel in Metropolregionen aber vorprogrammiert gewesen, so Rychter. „Den Begriff des Marktversagens lehnen wir strikt ab“, betonte er. „Eher schon kann man angesichts der verfehlten Wohnungspolitik vergangener Jahre von einem Staatsversagen sprechen.“

Rychter lobte die Zusammenarbeit im Bündnis für Wohnen mit dem NRW-Bauministerium sowie den zügigen Start der Wohnungsbauoffensive mit verbesserten Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau sowie der neu eingeführten Richtlinie für den Wohnungsbau für Flüchtlinge. Er stellte jedoch auch dar, wie die Politik unter dem Eindruck zunehmend angespannter Wohnungsmärkte auf Maßnahmen setzt, die wenig konkrete Entlastung versprechen: „Durch die Mietpreispbremse entsteht keine einzige neue Wohnung. Auch das ange-



kündigte zweite Mietrechtspaket wird eher Investoren abschrecken, als Normal- und Geringverdienern zu nützen.“

Zur Diskussion über eine neue Gemeinnützigkeit bezog Rychter klar Stellung: „Dies ist eine Idee aus der Kiste der wohnungspolitischen Vergangenheit. Heute übernehmen die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ganz neue Aufgaben, sind zu modernen und zukunftsgerichteten Unternehmen geworden. So errichten sie Kindertagesstätten und Seniorenpflege-Einrichtungen, beteiligen sich an Pilotprojekten zur CO₂-Reduzierung im Bestand, unterstützen die Kommunen durch die Bereitstellung von Wohnraum für

Flüchtlinge, bewirtschaften im Auftrag der Städte und Gemeinden kommunale Liegenschaften.“ Rychter betonte: „Gemeinnützige Wohnungsunternehmen dürften all das nicht. Insbesondere könnten sie nicht, wie es heute gute Praxis unserer Mitglieder ist, die soziale Durchmischung in funktionierenden Wohn- und Stadtquartieren sichern.“ Wer Unternehmen suche, die gemeinnützig handeln, der finde sie bereits jetzt bei den Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen.

In Hinsicht auf die Wohnungsbauförderung lehnte der VdW-Verbandsdirektor eine Kompetenzverlagerung an den Bund klar ab: „Lokale Besonderheiten und Bedürfnisse sind



Beate Vilhjalmsson



Michael Groschek



Daniel Ranker

auf Landesebene besser zu berücksichtigen, Wege kürzer, Prozesse effizienter.“

Auf das kommende Superwahljahr 2017 bereitet sich der Verband bereits nach Kräften vor: Alexander Rychter kündigte Wahlprüfsteine und Positionspapiere an, mit denen die guten Argumente der Wohnungswirtschaft in den politischen Diskussionsprozess hineingetragen werden sollen. Eine neue Imagekampagne der Wohnungswirtschaft soll dazu beitragen, die Sichtbarkeit in der Öffentlichkeit weiter zu erhöhen.

„Demokratisch legitimierte Entscheidungen müssen umsetzbar bleiben“

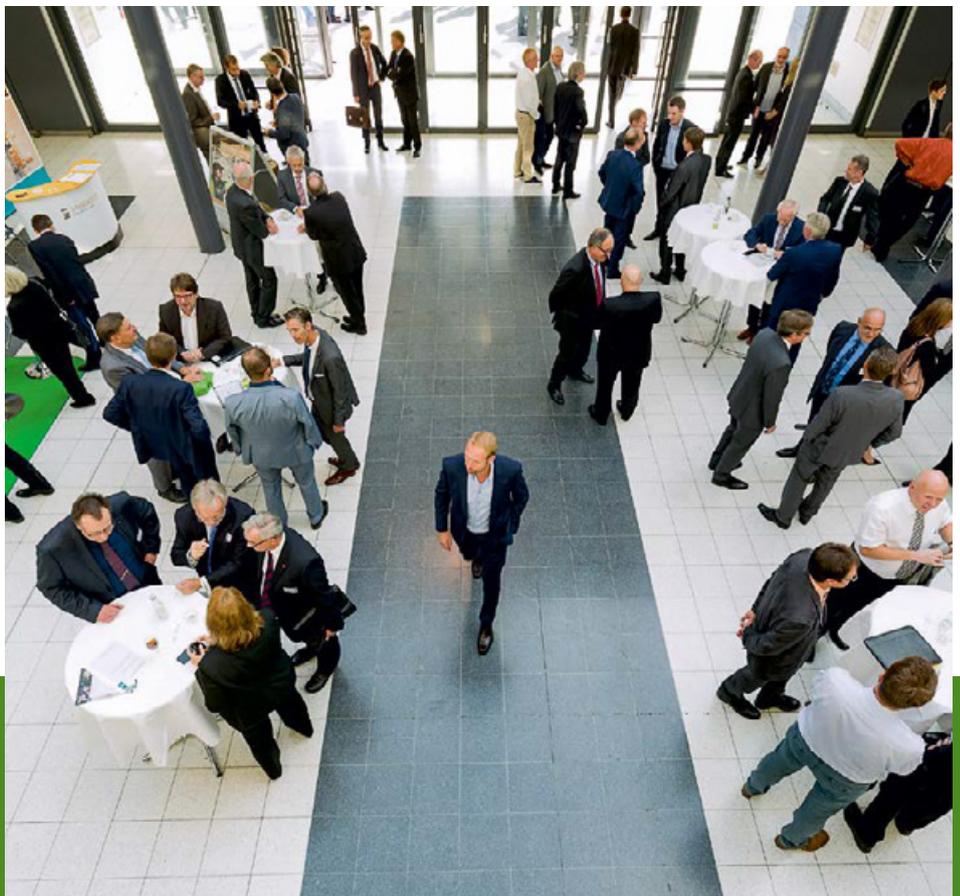
Zum Abschluss des Verbandstags 2016 fand NRW-Bauminister Michael Groschek die richtigen Worte: Er drückte Stolz auf die Zusammenarbeit im Bündnis für Wohnen und die erreichten Verbesserungen aus. „Das Wohnungsbauförderprogramm wurde erst umsetzbar durch unsere Partnerschaft.“ Nun gehe es darum, weitere Probleme zu lösen, anstatt neue zu beschwören. Dies sei im Übrigen gesamtgesellschaftliche Aufgabe: „Das Thema Wohnungsbau erhält wieder mehr mediale und kommunale Aufmerksamkeit, und das ist gut so. Jetzt fehlt es an Grundstücken und beschleunigten Baugenehmigungsverfahren“, so Groschek. „In Hinsicht auf die von Alexander Rychter geforderte ‚Willkommenskultur für Baukräne‘ stimme ich zu: Demokratisch legitimierte Entscheidungen müssen umsetzbar bleiben. Bauvorhaben, die auf dem dafür vorgesehenen Weg vorbereitet wurden, müssen von



der Politik auch gegenüber Zweiflern und Bedenkenträgern selbstbewusst vertreten werden.“ Mit Blick auf die Diskussion über eine neue Variante der EnEV kündigte der Bauminister an: „Wir werden einen spürbaren Erfolg erzielen.“

■ Der kommende Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen findet am 19. und 20. September 2017 in Köln statt.

AW



Vollversammlungen der Sparten

Vollversammlung der Sparte GENO

Unter Vorsitz von Ulrich Bimberg kamen rund 170 Mitglieder der Sparte Wohnungsgenossenschaften am 27. September zu ihrer Vollversammlung zusammen. Neben einem Bericht aus der Statistik der Genossenschaften berichtete Bimberg ausführlich über die Aktivitäten des Genossenschaftsausschusses seit der letzten Vollversammlung. Michael Seibt, Mitglied des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft „Typisch Genossenschaften Rheinland Westfalen“, stellte die Marketinginitiative allgemein und insbesondere die neue Jugendkampagne vor. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften, beschrieb zudem aktuelle und geplante Projekte des Vereins. Zum Abschluss stellte Prof. Dr. Jürgen Keßler, Inhaber der Stiftungsprofessur Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen an der EBZ Business School, die erst kürzlich vom Verein „Wohnen in Genossenschaften“

veröffentlichte Studie zum Thema „Kompetenzabgrenzung und Kompetenzkonflikte im Genossenschaftsrecht“ vor.

Vollversammlung der Sparte ÖKU

Unter Vorsitz von Uwe Eichner tagten zahlreiche Mitglieder der Sparte der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen (ÖKU) mit ihrer Vollversammlung in Münster. Nach einem umfänglichen und anschaulichen Bericht des Vorstandes über bundes- und länderbezogene wohnungspolitische Vorhaben und Verbandsangelegenheiten führten die ÖKUs unter anderem einen regen Erfahrungsaustausch zum Thema Wohngemeinnützigkeit 2.0 in den Kommunen sowie über die Chancen, Stellplatzanforderungen mit kommunaler Satzung nach der Novellierung der Landesbauordnung regeln zu können. Abschließend zogen die Mitglieder eine erfreuliche Nachlese der Jubiläumsfeier 25 Jahre ÖKU am 12. September 2016.

Vollversammlung Sparte IPW

Geleitet von Holger Hentschel tagte die Sparte der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) mit ihrer Vollversammlung im Rahmen des VdW-Verbandstags 2016. Alexander Rychter informierte hier über aktuelle wohnungspolitische Entwicklungen im Umfeld der Wahlen in den Bundesländern und der kommenden Bundestagswahl 2017. Die Teilnehmer besprachen Einschätzungen zu den geplanten mietrechtlichen Verschärfungen und deren Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit und erhielten einen Bericht des Vorstandes zu den verbandlichen Aktivitäten. Schwerpunkt des Treffens war zudem die Digitalisierung: So wurde beispielhaft das Multimediakonzert der LEG vorgestellt, die Teilnehmer diskutierten auch über Mieterportale und die neue Imagekampagne der Wohnungswirtschaft.

AW 



Jahrespressekonferenz im Vorfeld des Verbandstags

Am 26. September 2016 hat der VdW Rheinland Westfalen in Düsseldorf seine Jahrespressekonferenz veranstaltet. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter stellte zahlreichen Vertretern der Fach- und Tagespresse die wohnungspolitischen Schwerpunkte der Verbandsarbeit dar und beantwortete Fragen zum Wohnraumbedarf in Nordrhein-Westfalen sowie zum starken Engagement der ehemals gemeinsamen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.

Thematisiert wurden etwa die vielfältigen Leistungen der VdW-Mitglieder, die 2016 um voraussichtlich 36 Prozent gestiegene Neubautätigkeit, das vielfältige Engagement für Stadt- und Quartiersentwicklung, demografie- und energieeffizientes Wohnen.

Aber auch Probleme markierte der VdW-Verbandsdirektor: So unterstrich er gegenüber den Medienvertretern erneut die Notwendigkeit, die rasant gestiegenen Baukosten in den Griff zu bekommen, die Genehmigungsverfahren in vielen Kommunen zu beschleunigen und den Bürgern zu vermitteln, dass Wohnungsbauprojekte, Aufstockung und Nachverdichtung nicht nur zu Belastungen, sondern auch zu neuen Chancen führen.

Zudem hänge es stark von politischen Weichenstellungen ab, in welchen Regionen und

in welcher Intensität sich künftig Schrumpfungprozesse vollziehen werden. „Wohnungspolitik darf nicht an den Stadtgrenzen enden, Kooperationen zwischen Stadt und Umland müssen befördert werden.“

Rychter konnte den Medienvertretern berichten, dass eine Reihe von Städten und Landkreisen derzeit über die Neugründung kommunaler oder öffentlicher Wohnungsunternehmen zumindest diskutiert. Er betonte jedoch auch: „Kommunalpolitiker und Landräte sollten gründlich prüfen, ob eine solche Neugründung in ihrer spezifischen Situation Sinn macht und nachhaltig funktionieren kann, ob es andere VdW-Mitgliedsunternehmen vor Ort gibt, die sich als Partner anbieten und welcher Weg in der individuellen Situation der richtige ist, um eine langfristig erfolgreiche Stadt- und Quartiersentwicklung zu gewährleisten.“

Konkrete Vorschläge für mehr Wohnungsbau

Die Wohnungswirtschaft im Westen formulierte im Rahmen der Jahrespressekonferenz konkrete Vorschläge, wie der Bau insbesondere bezahlbarer Wohnungen durch eine gemeinsame Anstrengung aller Akteure erreicht werden könnte:

1. Die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung müssen umgesetzt werden.

2. Von weiteren Verschärfungen der Vorschriften zur Energieeffizienz von Wohngebäuden sollte bis auf Weiteres abgesehen werden.

3. Eine neue Systematik bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) muss her – das Gesetz sollte künftig Bauherren die Wahl lassen, mit welchem Mix von Maßnahmen sie die vorgeschriebenen CO₂-Einsparungen erreichen. Die Wohnungswirtschaft im Westen begrüßt in diesem Zusammenhang, dass Energieeinspargesetz (EnEG)/Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) zu einem neuen Gebäudeenergiegesetz zusammengefasst werden sollen. So kann eine Verschlinkung und Vereinfachung des Ordnungsrechts erfolgen.

4. Kommunale Grundstücke sollten nicht an den Höchstbietenden verkauft werden, sondern sollten an Bauherren mit sozial nachhaltigen Konzepten gehen. Auch können die Kommunen von Käufern verlangen, dass eine Quote von öffentlich geförderten Wohnungen erfüllt werden muss.

5. Wohnungsbau sollte in den Kommunen zur Chefsache werden, B-Plan-Verfahren und Baugenehmigungen sollten soweit wie möglich beschleunigt werden.

6. Steuererhöhungen, die das Bauen und die Vermietung von Wohnraum verteuern, sind von Bund, Ländern und Kommunen unbedingt zu vermeiden. Sowohl die am 1. Januar 2015 erfolgte Anhebung der Grunderwerbsteuer in NRW auf 6,5 Prozent wie auch die laufenden Anhebungen der Grundsteuer B in Städten und Kommunen hemmen den Wohnungsbau. *AW*

■ Die vollständige Presse-Information zur Jahrespressekonferenz des VdW Rheinland Westfalen lesen Sie unter <http://www.vdw-rw.de/aktuelles/newsdetail/jahrespressekonferenz-wohnungswirtschaft-fordert-vorfahrt-fuer-baukraene.html>



Ehrungen und Stipendien: Ein Verbandstag auch im Zeichen des Nachwuchses

Grund zur Freude gab es im Rahmen des VdW-Verbandstags insbesondere auch für die nächste Generation der Wohnungswirtschaft: Mit einer Reihe von Stipendien und Auszeichnungen wurden vielversprechende Nachwuchskräfte ausgezeichnet. So erhielt Daniela Winkler vom Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e. V. das Stipendium für Lebenslanges Lernen für den Fernunterricht zum Immobilienfachwirt. Christiane Weitner (Projektmanagerin Qualitätssicherung der GAG Immobilien AG, Köln) wurde ausgezeichnet als beste Immobilienökonomin (GdW) ihres Jahrgangs aus dem Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen. Im Rahmen der Mitgliederversammlung wurden zudem drei junge Immobilienkauffrauen vom Präsidium des VdW sowie von NRW-Bauminister Michael Groschek ausgezeichnet: Denise Gerdes (Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH), Vanessa Rönsch und Sandra Schöppner (Vonovia SE)



Daniela Winkler (3. v. l.) erhielt vom Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e. V. das Stipendium für Lebenslanges Lernen für den Fernunterricht zum Immobilienfachwirt.



HEXABROMCYCLODODECAN (HBCD)

Geänderte Verordnung macht Dämmstoff-Entsorgung teurer und kann Wohnkosten erhöhen

Seit dem 1. Oktober 2016 werden Dämmstoffe, die mit dem Flammschutzmittel HBCD behandelt wurden, als gefährlicher Abfall eingestuft. Viele Entsorger nehmen sie nun nicht mehr an. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW, sagte dazu: „Es ist nicht damit getan, Wohngebäude energetisch zu ertüchtigen: Alle Materialien, die die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften aufgrund gesetzlicher Vorschriften verbauen müssen, haben eine Lebensdauer und werden irgendwann entsorgt. Durch die neue Einstufung der vielfach verwendeten Dämmstoffe mit HBCD sind nun Verzögerungen bei Sanierungen und erhebliche Mehrkosten zu erwarten.“

Im Kern geht es um die aktuelle Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV). Sie beinhaltet, dass Polystyrol mit mehr als 0,1 Prozent Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) nun als gefährlicher Abfall einzustufen ist. Plötzlich darf es nur noch in Verbrennungsanlagen mit speziellen technischen Voraussetzungen und den entsprechenden Genehmigungen verbrannt werden. Au-

ßerdem müssen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nun höhere Transportkosten zahlen, und es darf auch nicht jedes Transportunternehmen den als gefährlich eingestuften Abfall transportieren. Weitere neue Kostentreiber sind die Bereitstellung gesonderter Container auf Baustellen sowie Kosten im Zusammenhang mit dem Nachweis gefährlicher Abfälle.

„Die Politik erhofft sich deutlich mehr Wohnungsneubau, niedrige Mieten für breite Schichten der Bevölkerung und auch die energetische Ertüchtigung möglichst vieler Wohngebäude“, sagt VdW-Verbandsdirektor Rychter. „Zugleich werden die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nun aber mit neuen Kosten belastet, die sie selbstverständlich in ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit einfließen lassen müssen. Den Ergebnissen der Baukostensenkungskommission des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen läuft dies ohne Zweifel zuwider.“ Die Wohnungswirtschaft hofft auf ein Einlenken der Politik und ein Moratorium der Regelungen der AVV. So

wäre sichergestellt, dass die bisherigen Entsorgungswege solange genutzt werden können, bis sich die Entsorgungsunternehmen auf die neue Situation eingestellt haben. Die Wohnungswirtschaft im Westen ruft das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen und das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz auf, die Folgen der neuen Regelung kritisch zu überprüfen. Es ist dringend notwendig, dass beide Landesministerien zeitnah Anstrengungen dafür unternehmen, dass die notwendigen Genehmigungen für die Entsorger erteilt werden. „Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften tun viel für bezahlbares, energieeffizientes und demografiegerechtes Wohnen“, so Alexander Rychter. „Mehr erreichen können sie, wenn sie nicht durch neue Kostentreiber belastet werden.“ Im Rahmen einer Besprechung im NRW-Umweltministerium wird der VdW Rheinland Westfalen am 21. Oktober 2016 seine Position noch einmal ausführlich darlegen. 

BAUGESETZBUCH-NOVELLE

GdW fordert Stärkung der Innenentwicklung

„Wir brauchen endlich ein Gesetz, das für mehr Wohnungsbau sorgt. Die Baugesetzbuch-Novelle muss es daher unbedingt ermöglichen, dass deutlich mehr und deutlich schneller Bauland in den Wachstumsregionen zur Verfügung gestellt wird“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den Beratungen der Koalition über eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB). Ziel der Novelle müsse es sein, die Innenentwicklung zu stärken, mit Augenmaß eine Stadt-Umland-Nutzung zu ermöglichen und das Baurecht von unnötigen bürokratischen Anforderungen zu befreien.

Nach Gedaschkos Vorstellung sollte – zumindest befristet für die Dauer von acht Jahren – ein Rechtsanspruch auf eine Abweichung vom sogenannten Einfügensgebot für Wohngebäude eingeführt werden (§ 34 BauGB). Danach sind Bauvorhaben in

bebauten Ortsteilen dann zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Möglichkeit für Behörden, hier Ausnahmen zuzulassen und beispielsweise von Gestaltungswettbewerben abzusehen, muss zugunsten der Innenentwicklung und schnelleren Verfahren unbedingt erleichtert werden. Denn vielfach stehen bei den Kommunen gar nicht ausreichend Planungskapazitäten zur Verfügung, so dass bis zur tatsächlichen Genehmigung häufig fünf Jahre verstreichen. Der aktuelle Referentenentwurf sieht unter anderem vor, eine neue Baugebietskategorie – die sogenannten „Urbanen Mischgebiete“ – einzuführen. Damit soll die Wohn- und Gewerbenutzung besser vereinbar werden. „Dem Wohnen muss angesichts der vielerorts angespannten Märkte eine Vorrangfunktion eingeräumt werden“, forderte der GdW-Chef. In den Baugebieten der neuen Kategorie müsse ein deutlich überwiegender Wohnanteil möglich sein. Der Masterplan des GdW für die BauGB-Novelle:

1. BauGB-Novelle endlich auf den Weg bringen
2. Neue Baugebietskategorie „Urbane Mischgebiete“ richtig schaffen
3. Keine generelle Vorprüfung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung
4. Innerstädtische Flächen besser nutzen
5. Rechtsanspruch auf Abweichungen bei Wohnungsbauvorhaben
6. Zumindest befristete Ausdehnung des beschleunigten Verfahrens auf Ortsrandlagen
7. Passiven Lärmschutz stärken
8. BauGB-Novelle darf nicht zu mehr Bürokratie führen
9. Einbettung der energetischen Gebäudemodernisierung in den Quartierszusammenhang
10. Musterbauordnung in den Ländern umsetzen
11. Zehn-Punkte-Programm der Wohnungsbau-Offensive umsetzen

Bündnis für Wohnen NRW diskutiert Zukunft des sozialen Wohnungsbaus

PARLAMENTARISCHER ABEND >> Mit der Zukunft des sozialen Wohnungsbaus haben sich die Partner des „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ in Nordrhein-Westfalen im Rahmen eines parlamentarischen Abends befasst. Am 5. September 2016 diskutierten sie in der Vertretung des Landes NRW in Berlin, wie künftig die Zusammenarbeit zwischen Bund und Ländern gestaltet werden kann. Dabei markierten sie auch zusätzliche Wege, auf denen der Bund den sozialen Wohnungsbau und den Wohnungsneubau insgesamt in den Bundesländern erleichtern könnte.



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Alexander Rychter, Dr. Dorothee Stapelfeld (Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg), Michael Groschek, Doris Ahnen (Bau- und Finanzministerin des Landes Rheinland-Pfalz), Florian Pronold, Gesine Lötzsck (Vorsitzende des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages) (v. l.)

NRW-Bauminister Michael Groschek, dessen Ministerium das NRW-Bündnis 2013 ins Leben gerufen hat, sagte anlässlich des Treffens in Berlin: „Die Wohnungsbauoffensive in Nordrhein-Westfalen trägt Früchte. Über 40 Prozent mehr Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2016, bereits im Jahr 2015 ein Plus im sozialen Wohnungsbau von 37 Prozent und eine Aufstockung des Förderprogramms auf 1,1 Milliarden Euro im Jahr 2016 bestätigen, dass Nordrhein-Westfalen auf dem richtigen Weg ist. Als Land können wir die Gießkanne beiseitelassen und gezielt und effizient so fördern, wie

es notwendig ist. Der soziale Wohnungsbau braucht keine Kompetenzdebatten, sondern verlässliche Finanzierungsgrundlagen. Bund und Länder müssen zu ihrer Verantwortung für bezahlbares Wohnen stehen, auch über 2019 hinaus.“

„NRW hat höchste Steigerungsraten beim geförderten Wohnungsbau“

„Ich muss NRW ausdrücklich loben“, sagte Florian Pronold, Staatssekretär im Bundesbauministerium. „Das Land hat die höchsten Steigerungsraten beim geförderten Wohnungsbau.“ Weiter betonte Pronold: „Es

wird nur gehen, wenn Bund, Länder und Kommunen gemeinsam die Verantwortung übernehmen für bezahlbaren Wohnungsbau. Es geht um eine gemeinsame Anstrengung. Und wer mitbezahlt auch mitbestimmt.“

Zu der von der Bundesbauministerin angestoßenen Diskussion über eine Änderung des Grundgesetzes sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Mehr Unterstützung für Wohnungsbau von Bundeseite ist willkommen“, und verweist in diesem Zusammenhang auf die im NRW-Wohnraumförder-



Fotos: michael@setzpfandt.com



Rychter: „NRW und Rheinland-Pfalz betreiben erfolgreiche, durchdachte Wohnungspolitik.“

„Auswirkungen der Föderalismusreform nicht grundsätzlich negativ“

Rychter relativiert jedoch auch: „Der Vorschlag von Frau Hendricks impliziert, dass die Auswirkungen der Föderalismusreform auf den Wohnungsbau grundsätzlich negativ sind. Aber Nordrhein-Westfalen und auch Rheinland-Pfalz betreiben eine erfolgreiche, durchdachte Wohnungs- und Wohnungsbauförderpolitik.“

Auch andere Bundesländer – etwa Bayern und Hamburg – haben Wege gefunden, den Wohnungsbau erfolgreich und effizient zu fördern. Rychter, der als VdW-Verbandsdirektor für 474 Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in NRW und dem nördlichen Rheinland-Pfalz spricht,

sieht das als Beleg für die Funktionsfähigkeit des Systems. So werden die Mitglieder seines Verbandes ihre Investitionen in den Wohnungsneubau 2016 erheblich steigern – voraussichtlich um 36 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Mehr als 2,1 Milliarden Euro werden sie für Neubau und Modernisierung ihrer Bestände einsetzen.

„Regionale Anforderungen können vor Ort besser berücksichtigt und in Überlegungen miteinbezogen werden. In Nordrhein-Westfalen haben wir uns im Bündnis für Wohnen mit dem NRW-Bauministerium und weiteren Akteuren zusammengetan, konstruktiv diskutiert und die sinnvolle Anpassung der Förderbedingungen erreicht“, so Rychter. Er zählt Wege auf, wie der Bund den Wohnungsbau in den Ländern wirksam zusätzlich unterstützen könnte: „Weitere Mietrechtliche Verschärfungen, die die Beleihungs- und damit die Investitionsmöglichkeiten der Wohnungswirtschaft einschränken, müssen unbedingt vermieden werden. Ein neues Energiesparrecht sollte nicht lediglich mehr Auflagen, sondern auch mehr Flexibilität bei der Erreichung der CO₂-Einsparziele erlauben. Neue Baukostenanstiege sollten verhindert werden. Hier ist eine Umsetzung der konkreten Vorschläge der Baukostensenkungskommission der richtige Schritt. Mehr Unterstützung des Bundes für den Wohnungsbau ist an diesen Stellen unbedingt willkommen.“

Als Plattform für den länderübergreifenden Austausch und die Diskussion mit den Akteuren auf Bundesebene hat sich der parlamentarische Abend in Berlin erneut bewährt.



Pronold: „Muss NRW ausdrücklich loben.“

programm enthaltenen Tilgungszuschüsse, welche aus komplementären Bundesmitteln gespeist werden. Diese Unterstützung sei wichtig, damit die von NRW.BANK und NRW-Bauministerium bis zum Jahr 2020 aufgezeigten Neubauziele erreichbar seien.



Partner aus Bund und Ländern nutzten den parlamentarischen Abend in Berlin zum Austausch.

BBSR-BERICHT „WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMÄRKTE IN DEUTSCHLAND 2016“

Wohnungsmärkte in Deutschland bleiben gespalten

Während der Wohnungsbau in attraktiven Großstädten und deren Umland mit der wachsenden Nachfrage noch nicht Schritt hält und preisgünstige Wohnungen fehlen, ist das Wohnungsangebot in Regionen abseits der Ballungsräume weitaus größer als die Nachfrage. Preisrückgänge, Leerstand und die Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des Immobilienbesitzes sind die Folge. Zu diesem Ergebnis kommt der Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland“, den das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) heute in Berlin vorgestellt hat.

Wie groß die regionalen Unterschiede sind, zeigt vor allem die Schere bei den Wohnungsmieten: Die Spanne bei den durchschnittlichen Neuvertragsmieten reichte im ersten Halbjahr 2016 von 4,24 Euro je Quadratmeter in Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu 15,52 Euro je Quadratmeter in der Stadt München. Vor allem in einigen großen Städten über 500.000 Einwohner und in kleineren Großstädten steigen die Mieten weiter. Bundesweit legten die Neuvertragsmieten im ersten Halbjahr um 3,2 Prozent zu. Getrieben werden die Mieten durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in wachsenden Städten.

Baufertigstellungen hinken Baugenehmigungen hinterher

„Die hohen Baugenehmigungszahlen für das erste Halbjahr 2016 machen deutlich, dass

der Markt auf die Wohnungsknappheit mit einer Ausweitung des Angebots reagiert. Angesichts der hohen Preise in den Kernstädten suchen sich immer mehr Bauherren bezahlbarere Alternativen außerhalb der Großstädte“, sagte BBSR-Direktor Harald Herrmann. Nach Auswertungen der Wohnungsmarkexperten legten die Genehmigungszahlen im ersten Halbjahr 2016 vor allem in den Umlandkreisen der Großstädte gegenüber dem Vorjahreszeitraum überdurchschnittlich zu. Herrmann mahnte aber: „Nicht jede Wohnung, die genehmigt wird, wird am Ende auch gebaut. Die Baugenehmigungen dürften sich erst in zwei bis drei Jahren auch in deutlich höheren Neubauzahlen niederschlagen.“ Im vergangenen Jahr waren 248.000 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Der jährliche Neubaubedarf liegt dem Bericht zufolge bei 350.000 bis 400.000 Wohnungen.

Neubauzahlen im geförderten Wohnungsbau legen leicht zu

Der Neubau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung der Länder gewinnt für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums wieder an Bedeutung, wie aus der BBSR-Studie hervorgeht. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung der Länder jährlich nur etwa 10.000 Mietwohnungen fertiggestellt. Erst 2014 und 2015 gingen die Zahlen etwas nach oben. 2015 wurden über 14.000 neue Mietwohnungen gefördert. „Es ist positiv, dass der geförderte Wohnungsneubau



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



zuletzt wieder in Schwung gekommen ist“, betonte Herrmann. „Mit der deutlichen Aufstockung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung der Länder ist das Ziel verbunden, mehr Mietwohnungen als bisher fertigzustellen.“

Der BBSR-Direktor mahnte angesichts des knappen Baulandes in den wachsenden Groß- und Universitätsstädten an, stärker als bisher den Gebäudebestand in den Blick zu nehmen. Durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ließen sich erhebliche Potenziale heben. Auch durch Dachausbauten und -aufstockungen könnten Zehntausende Wohnungen geschaffen werden. Darüber hinaus böten Umwandlungen von Büro- und Verwaltungsbauten und anderen Bauten in Wohngebäude wichtige Möglichkeiten, um mehr Wohnraum im Bestand zu schaffen. Und sie helfen, die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen für Bauland zu begrenzen.

Als weitere Herausforderung für den Gebäudebestand nennt der Bericht die altersgerechte Anpassung an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft. Schon heute fehlen dem Bericht zufolge bis zu zwei Millionen altersgerechte Wohnungen. Bis 2030 sind zusätzlich etwa 2,9 Millionen altersgerechte Wohnungen mit einem geschätzten Investitionsbedarf von bis zu 50 Milliarden Euro erforderlich.

AW

■ Der Wohnungs- und Immobilienmarktbericht 2016 ist im Steiner Verlag erschienen und kann für 20 Euro zuzüglich Versandkosten bestellt werden: service@steiner-verlag.de. Weitere Informationen hält das BBSR auf seiner Website unter www.bbsr.bund.de bereit.



ARBEITSGEMEINSCHAFT DER EISENBÄHNER-WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN

47. Mitgliederversammlung bringt Diskussion auch über Ankauf von BEV-Grundstücken

Am 20./21. September fand in Hamburg die Mitgliederversammlung der Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften statt. Zur ARGE gehören 31 Wohnungsunternehmen aus sieben Bundesländern mit einem Bestand von rund 40.000 Wohnungen. Der ARGE-Vorstand setzt sich zusammen aus Vorständen von Genossenschaften in Stuttgart, Augsburg, Saarbrücken, Bremen, Düsseldorf und Witten.

Der ARGE-Vorstand freute sich, unter den über 70 Teilnehmern auch GdW-Präsident Axel Gedaschko, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Staatssekretär Gunther Adler vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit herzlich willkommen heißen zu können.

Gedaschko berichtete in seinem Grußwort zu aktuellen Themen aus der Arbeit des Bundesverbandes. Weitere Grußworte sprachen Susanne Kittner (Deutsche Bahn AG), Claudia Hamelbeck (Bundeseisenbahnvermögen (BEV)) und Gerald Horst (Hauptpersonalrat Bundeseisenbahnvermögen). Anschließend berichtete der Vorstand über die Aktivitäten der ARGE im letzten Geschäftsjahr. Der An-



Fotos: ARGE Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaften

Hamburg-Vorstand-ARGE: Hans-Joachim Broschart, Manfred Eisinger, Udo Bartsch, Hermann Strehle, Frank Nolte, Josef Vogel (v. l.)

kauf der Erbbaugrundstücke vom BEV ist für viele Mitgliedsunternehmen aktuelles Thema. Die Mitglieder erteilten dem Vorstand einstimmig Entlastung und wählten die Vorstandsmitglieder Josef Vogel und Hermann Strehle für weitere drei Jahre einstimmig wieder.

Die öffentliche Veranstaltung am zweiten Tag wurde mit einem Grußwort von Staatssekretär Adler eröffnet. In seinem Bericht

über die aktuelle Wohnungspolitik appellierte er an die Teilnehmer, die bereitgestellten öffentlichen Mittel zu nutzen, um bezahlbaren Neubau zu schaffen. Die Wohnungsunternehmen seien wichtige Partner der Kommunen. Anschließend gab Matthias Kock, Staatsrat für Stadtentwicklung und Umwelt, interessante Einblicke in den Hamburger Wohnungsmarkt. Steffen Knaup, Deutsche Eisenbahn Versicherung, berichtete in seinem Grußwort zur aktuellen Situation im Versicherungswesen.

Abgerundet wurde die zweitägige Veranstaltung durch interessante Gastvorträge. Alexandra Keich, Dr. Klein & Co. AG, referierte zur Steuerung der Fremdfinanzierung im Wandel der Märkte, Christian Roth, Kieback & Peter GmbH & Co. KG, sprach zur Steigerung der Energieeffizienz bei der Liegenschaftsbewirtschaftung und Dipl.-Informatiker Stefan Tomanek hielt einen anschaulichen Vortrag zur IT-Sicherheit.

AW

- Die nächste Mitgliederversammlung der Arbeitsgemeinschaft findet am 19./20. September 2017 in Dresden statt.

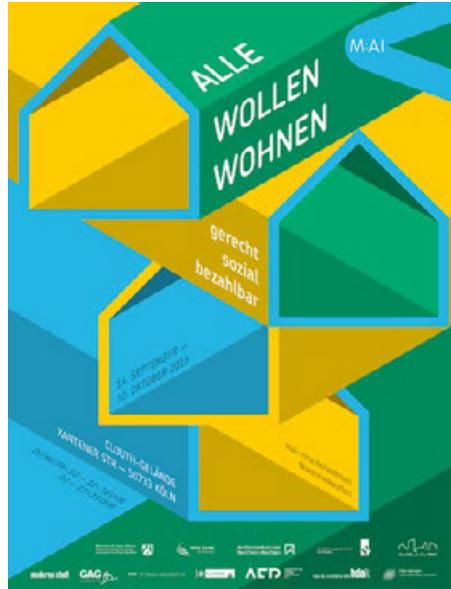


Frank Nolte, Staatsrat Matthias Kock, Staatssekretär Gunther Adler, Josef Vogel (v. l.)

MA:I-AUSSTELLUNG „ALLE WOLLEN WOHNEN“

Perspektiven des Wohnens – zu sehen in Köln-Nippes

Der soziale und geförderte Wohnungsbau ist Thema der Ausstellung „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar“ des Museums für Architektur und Ingenieurkunst NRW (M:AI) auf dem Clouth-Gelände in Köln. Bis 30. Oktober 2016 zeigt das M:AI dort die Ausstellung zum geförderten Wohnungsbau aufgeteilt in fünf Themen – präsentiert in fünf begehbaren Häusern. „Alle wollen wohnen“ hat das M:AI NRW mit vielen Partnern und dank der Förderung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, der NRW.BANK, der Architektenkammer NRW und des VdW Rheinland Westfalen realisiert. • www.mai.nrw.de



WOHNEN IM WANDEL

KÜCHE. DIELE. BAD.

Wohnbautypologien und -grundrisse sind stets ein Spiegel der Gesellschaft. Im 20. Jahrhundert war der Massenwohnungsbau eine der zentralen Herausforderungen. Die meisten Wohnungen waren zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch keine in sich abgeschlossenen Einheiten. Vielmehr bot eine lose Ansammlung von Zimmern den Raum zum Leben. Gleich mehrere Haushalte teilten sich eine Kochgelegenheit, einen Wasseranschluss und im besten Fall eine Toilette. Diese „Wohnungen“ waren dabei nicht mehr als Schlafstellen und Depots für die wenigen Habseligkeiten. War die Not sehr groß, wurden sogenannte Schlafgänger

aufgenommen – Menschen, denen ein Bett für eine bestimmte Zeit vermietet wurde.

Das Ideal der abgeschlossenen Familienwohnung erschien vielen bürgerlichen Sozialreformern um 1900 als wichtiger Ansatz zur Stabilisierung der Gesellschaft. Denn nur so konnte das als moralisch verwerflich empfundene „Durcheinanderwohnen“ verhindert werden. Das Leben in der abgeschlossenen Kleinwohnung bedeutete für die vom Land zugewanderten Menschen jedoch eine völlig neue Lebensweise: die Trennung von Arbeit und Wohnen und die Kleinfamilie als disziplinierender Bezugsrahmen. Die Klein-

familie basiert auf einer klaren Rollenverteilung, bei der der Mann die außerhäusliche Erwerbsarbeit übernimmt und die Frau für das „traute Heim“ sorgt. Diese Vorstellung vom Wohnen und der ihr zugrunde liegende Wohnungsgrundriss – Zimmer, Küche, Bad – bestimmt bis heute unser Wohnmodell.

Entspricht jedoch dieses Wohnmodell noch den heutigen Lebensbedingungen, in denen sich tradierte Familienstrukturen immer weiter auflösen? Die Zahl der erweiterten Familien oder Patchwork-Familien nimmt zu, Frauen sind heute wie Männer außer Haus berufstätig und beide teilen sich die Kindererziehung. Hinzu kommt: Einzelpersonen in allen Lebensaltern sind heute die größte Gruppe am Wohnungsmarkt; und diese sucht vor allem Kleinwohnungen. In den letzten Jahrzehnten haben sich auch die Phasen zwischen Kindheit und Alter, welche wesentlich die Zyklen am Wohnungsmarkt bestimmt haben, verschoben. Lebenslanges Lernen, keine geradlinigen Erwerbsbiografien sowie wechselnde Partner und Lebensgemeinschaften, aber ebenso ein aktives Leben bis ins hohe Alter verändern diese Phasen. Die Individualisierung der Gesellschaft geht gleichzeitig mit einem Bedürfnis nach Gemeinschaft einher. Genossenschaften und Baugruppen



experimentieren derzeit mit sogenannten Cluster-Typologien. Die Cluster-Wohnung besteht aus privaten Kleinstwohnungen mit ein bis drei Zimmern, einem minimalen Bad und einer Kochnische. Mehrere dieser Ein-

heiten sind über größere Erschließungsbereiche miteinander verbunden. Diese umfassen Gemeinschaftsbereiche, Arbeitsnischen, aber auch Spielzonen für Kinder, Lesecken, Gemeinschaftsküchen und größere Bäder.

Anders als in der WG schaffen diese Wohnformen soziale Kontakte und bieten eine große Flexibilität bei Veränderungen der Lebenssituation, zugleich ermöglichen sie Nähe und Distanz zu den Mitbewohnern.

WER BAUT HIER EIGENTLICH?

DIE AKTEURE

Nach alter Tradition spricht der Bauherr beim Richtfest „den Dank nun aus an alle Helfer in dem Haus“. Je größer das Bauprojekt, desto größer die Zahl derer, die an seiner Planung und Realisierung beteiligt sind. Den Anstoß für den Bau gibt zunächst der Bauherr. Mehr als die Hälfte aller Deutschen wohnt zur Miete. Das bedeutet, hierzulande sind die Bauherren von Mietwohnungen nicht zwingend auch die späteren Nutzer. Die größte Gruppe der Bauherren am deutschen Mietwohnungsmarkt sind heute Privatpersonen. Im sozialen Wohnungsbau und im Segment des preiswerten Wohnungsbaus sind es jedoch vor allem Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, die den Bau von Miethäusern, Siedlungen und Quartieren beauftragen, finanzieren und verwalten.

Die heutigen Wohnungsbaugesellschaften teilen sich auf in zwei Gruppen. Auf der einen Seite sind die privaten und börsennotierten Unternehmen, die frei am Markt agieren. Auf der anderen Seite befinden sich die kommunalen Unternehmen, die aus der ehemals großen Gruppe der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften hervorgegangen sind. Letztere bestreiten heute nur noch



sechs Prozent des Mietwohnungsmarktes. Eine Renaissance erfahren derzeit Wohnungsbaugenossenschaften, entstanden sind sie aus dem Gedanken der Selbsthilfe. In den Genossenschaften versammeln sich Privatpersonen, die ein Wohnhaus gemeinsam finanzieren und bauen, um es dann auch gemeinschaftlich zu bewohnen.

Seit einigen Jahren finden sich auch öfter Menschen zu Baugruppen zusammen. Wie die Baugenossenschaften möchten Baugruppen nicht nur die finanziellen Vorteile beim Bau eines Mehrfamilienwohnhauses nutzen – im Vergleich zum sehr viel teureren

Bau eines Einfamilienhauses. Es geht ihnen auch darum, später mit Gleichgesinnten zusammenzuleben, etwa in generationenübergreifenden Gemeinschaften. Baugruppen und Genossenschaften sind besonders intensiv in den Planungsprozess ihres Projektes eingebunden. Mit den Architekten entwerfen sie nicht nur die Grundrisse ihrer individuellen Wohnungen, sondern oft noch besondere Gemeinschaftsräume. Auf Basis der Vorstellungen, Wünsche sowie finanziellen Situation der Bauherren planen, gestalten und realisieren Stadtplaner, Architekten, Bauingenieure, Landschaftsgestalter und Bauunternehmer den Wohnungsbau. Eine weitere Grundlage stellen die baurechtlichen Rahmenbedingungen dar.

WAS SIND DIE RAHMENBEDINGUNGEN?

RECHT AUF WOHNEN

Beim Planen und Bauen von Wohngebäuden sind eine Fülle von baurechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten, aber auch Baustandards einzuhalten. Hinzu kommen beim sozialen Wohnungsbau Vorschriften, an welche die staatliche Förderung gebunden ist.

Erst Ende des 18. Jahrhunderts begann die Politik, konkrete Rahmenbedingungen für die Bebauung in der Stadt und auf dem Land zu erlassen. Im Preußischen Allge-

meinen Landrecht von 1794 wurde erstmals von Eigentumsverhältnissen, aber auch von Bauvorschriften und Bauplanung als hoheitlicher Aufgabe gesprochen. Zunächst erließen einzelne Städte und Kommunen die Baurechte. Diese regelten überwiegend feuerpolizeiliche Sachverhalte. Das 1918 verabschiedete Preußische Wohnungsgesetz befasste sich dann erstmalig mit der Planung von Infrastruktur und Stadtentwicklung sowie der baupolizeilichen Behandlung von Wohngebäuden. Insbesondere für

sozial schwache Schichten der Gesellschaft wurde durch die Weimarer Verfassung von 1919 zum ersten Mal die Schaffung von Wohnraum als staatliche Fürsorgepflicht verstanden. Der Artikel 155 sicherte „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung“ zu. 1960 verabschiedete die Bundesrepublik das erste einheitliche Bundesbaugesetz. Dieses wurde 1987 mit dem seit 1971 geltenden Städtebauförderungsgesetz zum Bundesbaugesetz (BBauG) zusammengefasst. Das BBauG – mehrfach novelliert – ist heute die

entscheidende Grundlage für die Gestalt, Struktur und Entwicklung des besiedelten Raumes, der Städte und Dörfer.

Deutschland hat im Gegensatz zu seinen Nachbarländern sehr hohe Baustandards, was auch zur Kostensteigerung beiträgt. An die Bauausführung und technische Gebäudeausstattung sowie an den Innenausbau, aber auch an die Umgebung von Bauwerken werden hohe Qualitätsansprüche gestellt. In den letzten Jahren haben einige Architekten versucht, kreative Lösungen zur Senkung der Kosten unter Berücksichtigung der Baustandards zu finden. Dabei stellen sich

auch Fragen: Wie viel Komfort brauchen wir wirklich? Können wir teilweise mit preiswerteren Materialien bauen? Sind offene Treppehäuser im Geschosswohnungsbau eine Möglichkeit? Unser Bedarf an Wohnraum ist zwischen 1900 und heute um das Vierfache gestiegen. Müssen die vielen Räume im Sommer und Winter gleichermaßen genutzt werden? Gemeinschaftsräume und Coworking-Spaces sind Ansätze, um die individuelle Wohnfläche zu verringern. Serielles und vorgefertigtes Bauen hat bereits zum sozialen Wohnungsbau der 1920er-Jahre einen großen Beitrag geleistet. Bauland ist neben den Baustandards der große Kostentreiber beim Bauen, denn Grundstücke und baureifes Land sind in den Ballungsräumen und Städten ein rares Gut.

Viele Städte haben in ihrer Finanznot freie Grundstücke zu Höchstpreisen verkauft. Es gibt auch andere Möglichkeiten, mit Grund und Boden umzugehen. Städte wie Wien und Zürich lehnen eine Veräußerung städtischer Grundstücke zu Höchstpreisen oder limitierten Werten kategorisch ab. Sie vergeben Grundstücke nur in Erbpacht und verlangen Wettbewerbe für Nutzungskonzept und bauliche Gestalt. Damit wird die Grundstücksvergabe auch zu einem Instrument der Stadtentwicklung und Gestaltung.

Die Stadt München zum Beispiel betreibt eine sozialgebundene Grundstücksvergabe: Grundstücke werden zu einem einheitlichen, von der Lage innerhalb der Stadt unabhängigen Preis in einem Auswahlverfahren an Baugenossenschaften und Baugruppen vergeben. In einem Zeitraum von 40 Jahren dürfen die Wohnungen ohne Zustimmung der Stadt nicht verkauft werden. Einige Städte wie Köln und Münster haben eine 30-Prozent-Regelung für geförderten Mietwohnungsbau in Neubaugebieten festgesetzt, Bremen hat eine 25-Prozent-Regelung und Freiburg sogar eine 50-Prozent-Regelung erlassen.



VOM BLOCK ZUR ZEILE ZUM PUNKT. BEISPIELE DES BEZAHLBAREN UND GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAUS

DAS HAUS

Architektur ist gebaute Form. Bauen Architekten Häuser, bedienen sie sich verschiedener Typologien. Im Laufe der Jahrhunderte haben sich auch zu Wohnzwecken unterschiedliche Bauformen entwickelt. Neben dem einzelnen Wohnhaus wurden besonders für den Massenwohnungsbau stets neue städtebauliche und architektonische Konzepte erdacht. Mit Beginn des 20. Jahrhunderts wurde um Funktionalität und Standards gerungen. Die aktuelle Architekturdebatte kreist um Fragen der Optimierung, der Nachhaltigkeit, der Flexibilisierung von Grundrissen und der Stärkung von Quartieren. Staatlich geförderter Wohnungsbau unterliegt heute vielen Beschränkungen, besonders was Größe und Zuschnitt der Wohnungen betrifft. So ist es für Architekten eine Herausforderung, neue gestalterische und lebenswerte Lösungen zu finden. Baugruppen und Genossenschaften sind oftmals die experimentierfreudigeren

Bauherren, die sich sehr in der Planung engagieren. Eine besondere Verantwortung tragen Wohnungsbaugesellschaften dabei, ihre historischen Siedlungen zeitgemäßen Anforderungen anzupassen. Die folgenden aktuellen Beispiele zeigen die Brei-

te von Wohnkonzepten und Bautypologien: vom Leben in der Gemeinschaft bis zu den eigenen vier Wänden; vom Baublock über die Siedlung und das Quartier bis hin zum



Reihenhaus und dem bezahlbaren Eigenheim.

- **Pöstenhof, Lemgo – Generationenwohnen**
Lemgo, 2012, h.s.d. Architekten, Lemgo
- **wagnisART, München – Partizipation**
München, 2016, bogevischs buero architekten & stadtplaner, München; in Arbeitsgemeinschaft mit SHAG / Schindler Hable Architekten
- **R50, Ritterstraße – Miteinander**
Berlin Kreuzberg, 2013 HEIDE & VON BECKE-RATH zusammen mit ifau und Jesko Fezer, Berlin
- **Weltquartier Wilhelmsburg – Interkulturelles Wohnen**

Hamburg Wilhelmsburg, 2014, Gerber Architekten, Dortmund

- **Wohnhäuser Piusplatz – Weiterbauen**
München, 2012, Allmann Sattler Wappner Architekten, München
- **Funari / Franklin Kaserne Mannheim – Der Traum vom Haus**
Mannheim, 2019, MVRDV Architekten, Rotterdam, mit Traumhaus, Wiesbaden
- **Zwicky – Industrie wird Wohnen**
Wallisellen, 2017
Schneider Studer Primas Architekten, Zürich

▪ **Sillblock – In der Stadt**

Innsbruck, 2014

Schenker Salvi Weber Architekten, Wien.

▪ **wohnen mit uns! wohnen mit scharf! – Das Neue Rote Wien**

Wien, 2013

SUPERBLOCK Architekten mit einszueins architektur, Wien

▪ **Stadthäuser – Eine Frage des Standards**

Amsterdam Osdorp, 2008

Atelier Kempe Thill, Rotterdam

AM ANFANG STEHT DIE NACHFRAGE

WOHNGEBIETE

Der Wohnungsbau in großer Dimension war immer eine Antwort auf gesellschaftliche Herausforderungen. Der Zweite Weltkrieg hatte viele gesellschaftliche, soziale und städtebauliche Folgen. Bezahlbaren Wohnraum in großem Maßstab zu schaffen – war eine der schwierigsten Aufgaben. In den kriegszerstörten Städten bot sich der Raum und damit auch die Möglichkeit, Wohnungsbau »modern« in neuen Kategorien zu denken – und das Denkbare auch baulich umzusetzen. Stadtentwickler, Architekten und Sozialwissenschaftler analysierten gemeinsam die Frage: „Wie soll in Zukunft gewohnt werden?“, was zu neuen Siedlungen von beträchtlichem Ausmaß und zusätzlich zu neuen Städten auf der „grünen Wiese“ führte. Unterschiedliche Typologien entstanden – von reinen Wohnsiedlungen am Stadtrand bis hin zu Satellitenstädten mit komplexen Infrastrukturen sowie Arbeits- und Freizeitangeboten als Teil der Gesamtplanung. Vorausgegangen waren diesen neuen Wohngebieten detaillierte Planungen, bei denen Funktionalität oft die oberste Maxime war.

Unter dem Slogan „Licht, Luft und Sonne“ entwarfen die Architekten des „Neuen Bauens“ Siedlungen in Zeilenbauweise mit großzügigen Freiflächen zwischen den Gebäudekomplexen. Im Jahre 1943 erschien die „Charta von Athen“ von Le Corbusier, sie fasste die Ideen für die „Funktionale Stadt der Zukunft“ zusammen. Bestimmend war die Trennung der Funktionen Arbeiten,



Wohnen, Freizeit und Verkehr. Als Wohnungstyp waren hohe, weit auseinanderliegende Apartmentblocks vorgesehen. Diese Vorstellungen waren das städtebauliche Leitbild – vor allem in den ersten Jahrzehnten nach 1945.

Die Großsiedlung verlor jedoch in den folgenden Jahrzehnten zunehmend an Attraktivität. Ein neues städtebauliches Leitbild zeichnete sich ab: „Urbanität durch Dichte“. Nahversorgung und Freizeitangebote wurden wichtige Bestandteile der Wohnsiedlungen. Um die sozialen Infrastrukturen auch angemessen zu nutzen, erhöhte man die Bewohnerdichte erheblich. Eine wichtige Entwicklung begann ab den 1970er-Jahren, als sich der Staat aus der Wohnraumvorsorge zurückzog. Folgen waren unter anderem, dass Angebot und Nachfrage zunehmend den Wohnungsmarkt beherrschten. Spätestens seit den 1990er-Jahren verwandelte sich so das ursprünglich positive Image der Großsiedlungen. Aus „Zukunftsstädten“ wurden verwahrloste Problemräume am Stadtrand.

Derzeit stehen Städte vor Überlegungen, wie bezahlbarer Wohnungsbau in großen Dimensionen gewährleistet werden kann. In der Diskussion ist auch eine maßvolle Verdichtung der Städte. Daneben sind die Wohnraumergänzung und die Aufstockung im Bestand weitere große Aufgaben für Land und Kommunen. Hinzu kommen die Nutzung von Konversionsflächen sowie eine moderate Ausweisung von Bauflächen im Umland. Die heutigen Akteure im Wohnungsbau eint der Wille, die Fehler der Siedlungsentwicklung im 20. Jahrhundert zu vermeiden. Gesucht sind neue Ansätze, die das Wohnen in oder an der Stadt ermöglichen, eine urbane Atmosphäre ausstrahlen und – bezahlbar bleiben. Dabei rücken die großen Wohnsiedlungen an den Stadträndern wieder in den Blick der Baupolitik. Ein weiterer wichtiger Punkt: Die Abstimmung der Städte mit ihren regionalen Partnern, um Bauland zu sichern und neue wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen festzulegen. Diese Verhandlungen werden das geförderte, soziale und bezahlbare Wohnen in Zukunft stark beeinflussen.

GEWINNERPROJEKT „VIERTEL VOR GRÜN“

„Lich, Luff un Bäumcher“ im Kölner Waldbadviertel

Im Waldbadviertel in Köln hat die GAG Immobilien AG ein Konzept verwirklicht, das nun ausgezeichnet wurde. Die Jury des Wettbewerbs „Viertel vor Grün“, den VdW Rheinland Westfalen und der Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen in diesem Jahr erstmals gemeinsam ausgerichtet haben, hat das Projekt dafür mit dem 1. Preis des Wettbewerbs ausgezeichnet.

Im Waldbadviertel hat die GAG die Idee der Gartenstadt aus seinen Anfangsjahren umgesetzt. Auf einer Fläche von 17 Fußballfeldern mit mehr als 520 modernen Wohnungen sowie offenen Spiel- und Erholungsflächen ist das Veedel Heimat für rund 2.000 Kölner.

Die moderne Mischung im Quartier besteht aus mehr als 520 öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie 41 Eigentumswohnungen. Ergänzt wird das Waldbadviertel durch eine Kindertagesstätte,

Gewerberäume, Sonderwohnformen und zwei interessante Wohnprojekte: ein Mehrgenerationenhaus und das Projekt Soziale Vielfalt. Über 450 Wohnungen sowie die Kita sind bereits vermietet und bezogen. Die Gesamtfertigstellung ist für 2017 geplant.

Für Kölner Verhältnisse ist das Wohnen im Waldbadviertel durchaus erschwinglich, ohnehin bemüht sich das kommunale Kölner Wohnungsunternehmen um eine gute soziale Durchmischung: Sowohl öffentlich geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen werden hier angeboten, die Kaltmieten bewegen sich im Bereich von 6,25 Euro bis 9,30 Euro je Quadratmeter. Mehr als 20 Spielplätze auf 6.913 Quadratmetern, weitere Grün- und Bewegungsflächen sowie Ruhezeiten, eine

Willkommen im Waldbadviertel

Ein Quartier voller Möglichkeiten. Hier lässt es sich leben, entspannen und genießen.



Das Waldbadviertel

„Lich, Luff un Bäumcher“ – der Anspruch aus den Anfangsjahren der GAG wurde auch im Waldbadviertel umgesetzt und sorgt für Wohnkomfort im Grünen. Auf einer Fläche von 17 Fußballfeldern mit rund 500 modernen Wohnungen sowie offenen Spiel- und Ruheflächen ist das Veedel Heimat für 2000 Kölnerinnen und Kölner. Ob Fitness im Grünen, Spielplätze oder das Weyereitz für Rad- und Wandertouren – mit so viel Freiraum lässt es sich komfortabel wohnen.

- 1 Du bist hier
- 2 Hausmeisterbüro
- 3 Naturfreibad Vingsl (10 Min.)
- 4 Freifläche Sommercamp HBV-Land
- 5 Kraftparcours
- 6 Streuobstwiese
- 7 Zentrum Ostheim (12 Min.)
- 8 Kita
- 9 Mehrgenerationenwohnen – Lebensräume in Balance e.V.
- 10 Naturelebnisfläche
- 11 Soziale Vielfalt & Tante-Emma-Laden
- 12 Gassivweg
- 13 Aktionsraum
- 14 Spielplätze
- 15 Fahrradrouten der Stadt Köln Tour 8 / Tour 13 (Apr. Quokradis)
- 16 Laufroute (Apr. rulantastic, Freeletics)
- 17 Waldbadviertel Bus Linie 191
- 18 Ostheim Zentrum (12 Min.) Bus Linien 151, 152, 157, 191
- 19 Straßenbahn Linie 9 Königsforst/Sölz

Streuobstwiese und eine Naturerlebnisfläche vervollständigen das Wohnquartier. Eine eigens eingerichtete Orientierungskarte zur Förderung von Bewegung wurde in Kooperation mit der Deutschen Sporthochschule geschaffen.

Damit die geschaffenen Kommunikationsräume optimal genutzt werden und in die Wohnbebauung integriert werden, unterstützt die GAG unterschiedliche Aktionen mit Kindern und Jugendlichen in Kooperation mit mehreren Trägern. Dazu gehören etwa Walderlebnistage mit Natur-Fühlen (www.natur-fuehlen.de) für die Kleinsten der Kita oder ein mobiles Programm für Jugendliche mit dem Pavillon e.V., einem offenen Jugendtreff in Köln-Kalk.

Dazu gibt es neben einem „Grünen Klassenzimmer“ für den Unterricht im Freien einzelne Stationen, an denen Kinder die Natur für sich erleben und entdecken können, wie zum Beispiel Lehrpfade, Kräuterspirale, Steinsammlung, Anpflanzungen, Insektenhotel, Wetterhahn, Außenthermometer oder Sonnenuhr. Gerade für Kinder, die in der Großstadt aufwachsen, eine Rarität. Das Konzept basiert auf dem Gedanken der Verknüpfung von ökologischer Bildung und Naturerlebnis.

Das Hauptaugenmerk liegt bei der Aufklärung von Kindern, denn je früher sie an das Thema Natur herangeführt werden, desto nachhaltiger ist der Vermittlungs-



Fotos: GAG Immobilien AG

und Bildungserfolg. Auch Korrekturen von Vorurteilen, etwa gegen Spinnen und Insekten, sind vielfach noch möglich. Die Naturerlebnisfläche ist aber auch für alle anderen Altersgruppen interessant. So eignet sich der Raum optimal, um einfach mal abzuschalten und den Gedanken Freiraum zu geben.

Durch unterschiedliche Baufelder, die von mehreren Architekten geplant wurden, entsteht im Waldbadviertel eine differenzierte Bautypologie. So kommt der Freiraumpla-

nung eine besondere Bedeutung bei der Verbindung der einzelnen Baukörper zu. Dieser Freiraum gliedert sich in Natur- und Teilräume mit unterschiedlichen Eigenschaften: Der angrenzende Wald, die extensive Streuobstwiese sowie der durchgängige Grünzug, der als Wiesenmäander von der Saarsiedlung bis zum Vingster Waldbad verläuft und sowohl die Baufelder als auch die Grünflächen miteinander verbindet.

Schwerpunkt des Konzepts war, die Baufelder als Bebauungsinseln über eine Freifläche zu entwickeln. Der Grünzug selbst ist teilweise sehr schmal gehalten, da hier die Idee verfolgt wird, halböffentliche Gemeinschaftsflächen zu maximieren und öffentliche, halböffentliche und Privatflächen zu differenzieren. Mietergärten und Loggien fungieren als Puffer oder Schwellen ins Private. So bilden sich nachbarschaftliche Höfe für jede einzelne Bebauungsinsel.

Die privaten Gärten werden durch eine einheitliche Heckenbepflanzung von den übrigen Freianlagen abgegrenzt. Der Grünzug übernimmt die Rolle als Verbindungselement für die angrenzenden Naturräume. Im Grünzug sind Spielinseln und Ruhezone für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersklassen sowie Erwachsene verteilt. Hier hat das Sicherheitskonzept der „kurzen Wege“ Anwendung gefunden: Die Kinder können die Spielinseln aus den jeweiligen Wohngebäuden erreichen, ohne eine Straße überqueren zu müssen.





Durch die naturnahe Gestaltung fügen sich die Freianlagen harmonisch in die Umgebung aus Wald und Wiese ein. Es wurden einheimische Gehölze wie zum Beispiel die Birke oder Weide gepflanzt. Die Vegetation ist in extensive und intensive Bereiche unterteilt, um den Unterhaltungsaufwand zu reduzieren – was sich für die Mieter letztendlich auch bei den Betriebskosten positiv bemerkbar macht. Weiterhin sind überwiegend wasserdurchlässige Materialien verwendet worden, um den Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren. Die Spielgeräte

sind aus naturbelassenen Hölzern wie Robinie ausgesucht worden.

Bei der GAG Köln freut man sich über die Auszeichnung für das Waldbadviertel und sieht sie als Folge der im Unternehmen traditionell ausgeprägten Beschäftigung mit dem Thema. „Dass wir solche Projekte aus einem Guss planen und umsetzen können“, so GAG-Vorstand Kathrin Möller, „ist das Ergebnis unserer langjährigen Aktivität auf diesem Gebiet. Unsere eigenen Kenntnisse, aber auch die gute Zusammenarbeit mit Pla-

nern und ausführenden Unternehmen sind über Jahre gewachsen, haben sich laufend weiterentwickelt und sind heute ein großes Plus für die GAG.“

AW

i AUS DEM URTEIL DER JURY

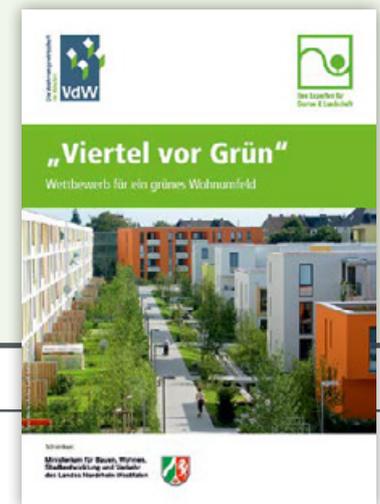
Die Jury des Wettbewerbs „Viertel vor Grün – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld“ hat in ihrer Bewertung aller eingereichten Projekte großen Wert darauf gelegt, dass allein ein hoher Mitteleinsatz noch kein erfolgreiches Projekt gewährleistet: „Die Bewerbungen machen deutlich, dass eine grundsätzlich wertschätzende Haltung gegenüber dem Grün im Wohnumfeld nicht unbedingt eine Frage hoher finanzieller Aufwendungen und spektakulärer Sanierungs- oder Neubauprojekte sein muss“, so die Jury-Präsidentin Ina Bimberg. „Im Gegenteil zeichnen sich gerade im Wohnungsbau qualitätvolle Freianlagen dadurch aus, dass sie praktisch und klug geplant sind, frühzeitig die richtigen Fachdisziplinen zusammenführen, die unterschiedlichen alltäglichen Bedürfnisse von Bewohnern jeden Alters und vieler Kulturen erkennen und diesen – gerne mit einfachen und robusten Mitteln – einen Raum geben, der dann als selbstverständlicher Teil des Zuhauses möglichst lange geschätzt werden kann.“

Die Vergabe des 1. Preises für das Waldbadviertel in Köln begründete die Jury wie folgt: „Das Projekt ist vorbildlich, weil hier alle relevanten Akteure frühestmöglich miteinbezogen wurden. 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.“

Mitglieder der Jury

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



MIETERSTROM JETZT!

Verbände-Bündnis sendet Appell

„Mieterstrom jetzt!": Unter diesem Motto fordert ein Verbände-Bündnis aus Nordrhein-Westfalen den Bundeswirtschaftsminister zum Handeln auf: Solarstrom, der auf Mietshäusern produziert und direkt an die Bewohner verkauft wird, soll sofort dem Eigenverbrauch gleichgestellt und so von Umlagen entlastet werden.

Diesen Appell senden die Verbraucherschützer gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund Nordrhein-Westfalen und dem VdW Rheinland Westfalen an Sigmar Gabriel. Unterstützt werden sie durch NRW-Klimaschutzminister Johannes Rimmel.



Foto: Siegi – www.fotolia.com

Bundeswirtschaftsminister Gabriel ist seit dem Beschluss der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) im Juli ermächtigt, eine entsprechende Verordnung zu entlassen. Dieser Schritt würde Solaranlagen auf Mietshäusern sowohl für Betreiber als auch für die Mieter attraktiver machen. „Mieterinnen und Mieter stehen oft nicht im Fokus der Energiewende oder gelten nur als deren Leidtragende“, sagt Minister Rimmel. „Sie sind aber ebenso wichtig für dieses Projekt wie Eigentümer. Unsere Klimaschutzziele erreichen wir nur gemeinsam.“

AW

NEUE KAMPAGNE

Thermostat-Check kann Mieter entlasten

Unterstützt von ihrem Mitgliedsverband Deutscher Mieterbund NRW und dem VdW Rheinland Westfalen hat die Verbraucherzentrale NRW die Kampagne „NRW macht den Thermostat-Check“ gestartet. Alle drei Organisationen appellieren gemeinsam mit Landesumwelt- und Klimaschutzminister Johannes Rimmel an Sigmar Gabriel: Möglichst bald solle der Bundeswirtschaftsminister eine Verordnung vorlegen, damit auch Mieter künftig günstig Solarstrom vom Hausdach beziehen können.

„Mieterinnen und Mieter stehen oft nicht im Fokus der Energiewende oder gelten nur als deren Leidtragende. Sie sind aber ebenso wichtig für dieses Projekt wie Eigentümer“, sagte Minister Rimmel. „Ein wichtiger nächster Schritt für die Mieter ist der Mieterstrom, mit dem auch sie zu direkten Energiewende-Gewinnern werden können. Die Bundesregierung muss die von der Landesregierung NRW bereits häufig geforderte Gleichstellung von Mieterstrom und Eigenverbrauch mit Hochdruck vorantreiben.“ Das könnte sie mit einer entsprechenden Verordnung, zu der das Bundeswirtschaftsministerium seit Juli durch die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ermächtigt ist. „Während etwa bei der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Ge-



Foto: www.vigoo.de

Alexander Rychter, Johannes Rimmel, Wolfgang Schuldzinski (Vorstand der Verbraucherzentrale NRW), Silke Gottschalk (Geschäftsführerin Mieterbund NRW) (v. l.)

bäudedämmung der Grenznutzen längst erreicht ist, lassen sich mit geringinvestiven Maßnahmen – wie etwa dem Austausch von Thermostaten – gute Einsparergebnisse erzielen“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Die Wohnungswirtschaft unterstützt den Thermostat-Check, weil er einen wichtigen Beitrag zur Energiewende im Gebäudebereich leisten kann, und weil er dazu geeignet ist, die Energiekosten vieler Mieter zu senken.“ Einen konkreten Schritt ließ die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf

als Mitglied des VdW folgen. Zum Auftakt der Kampagne ließ sie programmierbare Thermostate in einem Zwölf-Parteien-Haus in Düsseldorf-Mörsenbroich einbauen. Der Effekt der Maßnahme wird gemessen, das Projekt von der Verbraucherzentrale NRW begleitet.

AW

■ Mehr zur Kampagne gibt es unter www.verbraucherzentrale.nrw/thermostat

KÖLN AG

Reichlich Diskussionsstoff bei Kölner Wohnungsunternehmen und -genossenschaften



Mit ihrer jährlichen Sommerlounge hat die Arbeitsgemeinschaft der Kölner Wohnungsunternehmen einen Nerv getroffen: Mit jedem Jahr wächst die Bekanntheit und Beliebtheit des Netzwerktreffens. Der Einladung zum jüngsten Treffen in der zweiten Augushälfte 2016 folgte eine Vielzahl von Partnern aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung in den Club Astoria. Kein Wunder, ist der Wohnungsbau doch gerade für Köln – eine der rasant wachsenden „Schwarmstädte“ in Deutschland – ein Thema von entscheidender Bedeutung. Viel bezahlbarer Wohnraum soll zügig entstehen.

„Die Kölner Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sehen sich als Partner der Politik und sind dazu bereit, die Herausforderungen des Wohnungsmarktes anzugehen“, fasste Kathrin Möller, Vorstandsvorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen zusammen. Die von ihr vertretenen ARGE-Unternehmen halten immerhin über 100.000 Wohnungen alleine in Köln und mehr als 190.000 in Köln zuzüglich des Umlandes. Möller verwies jedoch darauf, dass auch diese schlagkräftigen Bauherren Unterstützung benötigen: Nur auf geeigneten Grundstücken, die die Stadt zügig zur Verfügung stellen müsse, könne Wohnraum entstehen. Zudem müssten Genehmigungsprozesse beschleunigt werden. „Daher ist uns der Austausch mit unseren Partnern so wichtig, und daher freuen wir uns auch, dass Sie alle kommen konnten“, so Möller zu den Gästen.



Alexander Huber und Kathrin Möller

Dass trotz des intensiven Interesses der Politik an mehr Wohnungsbau noch längst nicht alle Zeichen auf die Entstehung viel kostengünstigen Wohnraums hindeuten, das unterstrich VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Auch in Köln wurde er nicht müde darauf hinzuweisen, dass dem Bekenntnis zu Wohnungsbauoffensiven in Bund und Ländern doch noch immer weiter steigende Baukosten gegenüberstehen, dass längst nicht alle Städte die Praxis, Grundstücke an die Meistbietenden zu verkaufen, bereits abgeschlossen haben und dass insbesondere von Bundesebene weitere Gesetzesinitiativen drohen, welche das Bauen erneut verteuern würden. „Politik, die günstige Wohnungen will, muss sich eben auch ehrlich machen – und uns sagen, wie diese Wohnungen entstehen sollen“, so Rychter. Trotz der verbesserten Bedingungen gerade für den sozialen Wohnungsbau gebe es noch viel zu tun.

Nicht mit der Wohnungswirtschaft, aber doch mit der Erreichung selbstgesteckter Ziele befasste sich im Rahmen seines Impulsvortrags Alexander Huber vom Kletterteam „Huber Buam“. Was Huber über die eigene Einstellung und die Herangehensweise des prominenten Bruderpaares an Herausforderungen berichtete, das konnten die Zuhörer leicht auf die eigene Situation übertragen: Als faszinierender Bericht über eine Kletter-Rekordjagd, als Beispiel für den Umgang mit Rückschlägen wie auch als Allegorie auf die Suche nach der besten Definition für den persönlichen Erfolg konnte Hubers Vortrag inspirieren. Die Gespräche und Diskussionen im Club Astoria dauerten bis in den späten Abend, die Sommerlounge hat einmal mehr dazu beigetragen, dass in Köln neue Netzwerke zustande kommen und bestehende gestärkt werden.

AW



NETZWERKTREFFEN

Feier zum 25-Jährigen der Genossenschaft – Ministerpräsidentin Malu Dreyer gratuliert

Mehrere hundert Mitglieder der „Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg“ sowie prominente Gäste haben am vergangenen Samstag (24. September 2016) den 25. Geburtstag der WOGEBE gefeiert. Zu den Gratulanten in der Arena Trier zählten auch Ministerpräsidentin Malu Dreyer sowie Oberbürgermeister Wolfram Leibe und Bürgermeisterin Angelika Birk. Dreyer erklärte, die Arbeit der WOGEBE finde über die Landesgrenzen hinaus Beachtung. Birk bezeichnete die Genossenschaft als „einzigartig in Rheinland-Pfalz“ und wichtig für die gesamte Stadt und vor allem den Norden Triers.

Vor einem Vierteljahrhundert wurde die „Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg“ gegründet. Angesichts des drohenden Verkaufs mehrerer sanierungsbedürftiger Wohnblocks an einen privaten Investor ergriffen Akteure des Bürgerhauses Trier-Nord die Initiative und starteten ein bundesweit bis dato einzigartiges Vorhaben: Die Gebäude wurden vom Bund erworben und mithilfe von Land und Stadt, vor allem aber durch den Einsatz der „Muskelhypothek“ vieler Bewohner auf Vordermann gebracht. Heute zählt die WOGEBE in ihrem Bestand mehr als 500 Wohneinheiten und hat inzwischen auch ein erstes Neubauprojekt zum nachbarschaftlichen Wohnen realisiert; ein weiteres ist in den Startlöchern.

So steht die Genossenschaft im 25. Jahr ihres Bestehens bestens da und blickte mit einer

großen Festveranstaltung in der Arena Trier auf eine bewegte Historie zurück. In ihrem Grußwort würdigte Malu Dreyer die Arbeit der WOGEBE-Wegbereiter, von denen sich viele ehrenamtlich einsetzen und bis heute engagieren. Die Arbeit der Genossenschaft finde auch in Mainz und über die Landesgrenzen hinaus Beachtung, erklärte die Ministerpräsidentin und ergänzte mit Blick auf die vielfältigen Herausforderungen: „Wir sind der WOGEBE unglaublich dankbar, dass sie nie aufgegeben hat.“ Dreyer weiter: „Die WOGEBE war immer ein Vorreiter und wird es bleiben, sie hat etwas auf die Beine gestellt, was wirklich nachhaltig ist.“ Die Menschen in Trier-Nord könnten stolz auf ihre Genossenschaft sein.

Die Worte der Landeschefin kamen gut an beim Vorstand der Genossenschaft, allen voran bei WOGEBE-Geschäftsführer Herbert Schacherer. Der nutzte die Gelegenheit, um weitere Projekte anzukündigen. So laufen die Planungen für das in Trier einmalige Projekt „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ auf Hochtouren. Schacherer erklärte, man werde bei der Finanzierung dieses Vorhabens neue Wege gehen und erstmals eine sogenannte investierende Mitgliedschaft anbieten.

Bürgermeisterin Angelika Birk hob in ihrer Ansprache hervor, dass es der WOGEBE in den vergangenen 25 Jahren nicht nur gelungen sei, den größten Teil ihrer mehr als 500 Wohnungen zu sanieren, sondern auch neue Bewohner für den Stadtteil zu



Malu Dreyer

gewinnen. Die Arbeit der Genossenschaft zeichne ein „hohes Maß an sozialer Verantwortung“ aus, ihr guter Ruf reiche weit über die Stadt hinaus. Trotz einer wirtschaftlichen Schiefelage, in welche die Genossenschaft vor einigen Jahren geraten war und die sie zwischenzeitlich mit Unterstützung der Stadt erfolgreich überwinden konnte, bezeichnete Birk die WOGEBE als „solide“: Schließlich könne sie für die bislang sechseinhalb Jahre ihrer Amtszeit sagen, dass sich die Verantwortlichen immer an Vereinbarungen und Zeitvorgaben gehalten hätten, lobte sie.

Nach Grußworten von Markus Nöhl, dem Vorsitzenden des Bürgerhauses Trier-Nord, und einem Festvortrag von Reinhard Thies, Gründungsvorstand der Bundesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit, leitete Moderator Dieter Hein zum musikalischen und tänzerischen Festprogramm über, das am Abend mit einem Konzert der Mundart-Band „Leiedercker Bloas“ ausklang. Einen ungewöhnlichen Rückblick auf 25 Jahre WOGEBE hatten zuvor bereits die fünf Schauspielerinnen des Ensembles „Rhythm & Stop Theatre-Group“ geboten: Mit ebenso ausdrucksstarker wie vielfältiger Mimik und Gestik brachten sie die Geschichte der Genossenschaft auf die Bühne und ließen eine bewegte Geschichte Revue passieren.

RS



Vorstand, Aufsichtsrat, Mitarbeiter und Bürgermeisterin Angelika Birk stoßen zum 25-Jährigen an.

MODELL – MODUL – MISCHUNG

Wohnungsbau zwischen Beschleunigung, Kostendruck und Qualität

Mehr bezahlbarer Wohnraum in den Ballungsräumen lautet das Ziel – von hoher Qualität, in lebendigen Quartieren, für unterschiedliche Lebensmodelle, eine durchmischte Bewohnerstruktur, zentrumsnah und nachhaltig. Finanzielle Förderung, Reduzierung der Baukosten, modulares, serielles, elementiertes Bauen, Grundstücksaktivierung: viele Lösungsbeiträge sind in der Diskussion, vieles ist im Fluss. Wie kommen die Ergebnisse zusammen? Welche konkreten Umsetzungserfahrungen werden gemacht? Wo liegen Hindernisse und wie kommen wir darüber hinweg?

Diese Fragen stellt die Wohnungsbautagung Modell – Modul – Mischung am 27. Oktober 2016. Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen gibt ein Statement zur aktuellen Wohnungspolitik des Landes. Preisträger des Ideenwettbewerbs „Sozial – Schnell – Gut“ stellen ihre Planentwürfe vor. Zu weiteren Themen wie Prozessoptimierung, Vorfertigung, Serienfertigung im Wohnungsbau, Strategien zur Nachverdichtung oder Konzeptvergabe in Landau sprechen ausgewiesene Experten. RS

- Der Veranstaltungsort für die ganztägige Tagung ist das Rathaus Mainz. Weitere Informationen zum Programm mit der Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie auf der Homepage des VdW Rheinland Westfalen www.vdw-rw.de



BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Dr. Ulrich Link übernimmt Vorsitz des Bauforums Rheinland-Pfalz von Rainer Richarts

In der Gesellschafterversammlung des Bauforums Rheinland-Pfalz am 15. September 2016 wurde in Nachfolge von Rainer Richarts Dr. Ulrich Link, Vorstand der ISB Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, einstimmig zum neuen Vorsitzenden des Bauforums gewählt.

Im Bauforum Rheinland-Pfalz haben sich das Land Rheinland-Pfalz, die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, die Berufskammern und Fachverbände, die kommunalen Spitzenverbände, die Wohnungs- und Versicherungswirtschaft sowie die Hochschulen des Landes zusammengeschlossen. Das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz initiierte im August 1999 die Gründung des Bauforums als Transferstelle für innovatives Planen, Bauen und Wohnen.

Rainer Richarts hat seitdem den Vorsitz ausgeübt. Die Gesellschafterversammlung verständigte sich darauf, in den kommenden Wochen Rainer Richarts in einem gesonderten Rahmen würdevoll zu verabschieden.

Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin Interessenvertretung beim VdW Rheinland Westfalen und Koordinatorin der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, wurde einstimmig und wiederum zur stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Jenseits der Wahl und des Wechsels im Vorsitz befasste sich die Gesellschafterversammlung



Vorstand des Bauforums: Dr. Ulrich Link, neuer Vorsitzender, Roswitha Sinz, stellvertr. Vorsitzende, Rainer Richarts, ehem. Vorsitzender (v. l.)



Cover der Dokumentation „Sozial – Schnell – Gut“

bereits mit der Vorbereitung der kommenden zentralen und alljährlichen Fachveranstaltung des Bauforums im Jahr 2017. Themen wurden diskutiert und eine Arbeitsgruppe für die inhaltliche Strukturierung gebildet.

Ferner legte das Bauforum druckfrisch die Dokumentation des Ideenwettbewerbs Sozial – Schnell – Gut vor, in der alle Ergebnisse des Wettbewerbs dargestellt werden. Nunmehr geht es um das praktische Aufgreifen der von den Architekten eingebrachten Lösungskonzepte für kostengünstiges Bauen. Eine erste vertiefende Fachtagung dazu findet am 27. Oktober 2016 in Mainz unter dem Motto „Modell-Modul-Mischung“ statt, zu der das Bündnis für bezahlbares Wohnen mit weiteren Partnern eingeladen hat. RS

- Die Dokumentation „Sozial – Schnell – Gut“ kann auf der Homepage des Bauforums Rheinland-Pfalz unter Publikationen kostenlos heruntergeladen werden (Link: http://bauforum.rlp.de/fileadmin/fm/bauforum/Publikationen/Sozial_Schnell_Gut_Dokumentation.pdf). Die Broschüre kann auch bei der Geschäftsstelle des Bauforums, Frau Bettina Egner, E-Mail: bauforum@fm.rlp.de, Tel.: 06131 164346, kostenlos bestellt werden.

MINISTERIN DORIS AHNEN BEIM VERBANDSTAG IN LUDWIGSHAFEN

Wohnungspolitik in Rheinland-Pfalz: Bezahlbaren Wohnraum schaffen und Attraktivität des ländlichen Raumes erhalten



Fotos: Udo Koranzki

Regier Austausch: Diskussionsrunde zur Entwicklung der Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz.

„Der Wohnungsmarkt im Land ist sehr heterogen. Wir haben eine anhaltend hohe Wohnungsnachfrage in bestimmten Städten und Regionen des Landes, die auch als sogenannte ‚Schwarmstädte‘ bezeichnet werden. In anderen Teilen unseres Landes, in eher ländlichen Regionen, haben wir mit Wegzug und Leerständen zu kämpfen. Beide Bereiche gilt es in der Wohnungspolitik

zu berücksichtigen“, sagte die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen beim Verbandstag der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in Ludwigshafen.

Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hob Ministerin Ahnen die Rolle des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz hervor: „Wohnen ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die wir nur miteinander bewältigen können. Die Kooperation des im Herbst 2015 gegründeten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz ist daher von großer Bedeutung. Mittlerweile arbeiten wir hier mit 20 Partnern zusammen. Durch den regen Austausch und das Zusammenspiel der Akteure der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der kommunalen Entscheidungsträger und der anderen Institutionen können wir deutlich mehr erreichen, als wir es alleine könnten.“

Dies werde auch durch die ersten Ergebnisse der gemeinsamen Arbeit, beispielsweise im Bereich der sozialen Wohnraumförderung, bestätigt. „Zu Jahresbeginn waren hier die Förderkonditionen erheblich verbessert und bei der Mietwohnungsbauförderung Tilgungszuschüsse eingeführt worden. Die

Anzahl der Förderanträge ist gegenüber den letzten beiden Jahren deutlich angestiegen. Bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) sind bis Ende August Anträge auf Förderung von insgesamt gut 1.800 Wohneinheiten eingegangen. Dabei handelt es sich um ein beantragtes Fördervolumen von rund 120 Millionen Euro. Dies ist ein deutliches Plus gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum“, so Ministerin Ahnen.

Gleichzeitig betonte Ministerin Ahnen, dass neben dem urbanen Bereich auch der ländliche Raum lebenswert bleiben müsse. „Das Projekt der Gemeinde Gillenfeld in der Eifel, wo auf einem freien Grundstück im Ortskern eine Generationenwohnanlage entstehen soll, zeigt zum Beispiel, dass die Gründung einer Genossenschaft eine gute Möglichkeit zur Schaffung von gemeinschaftlichem und bezahlbarem Wohnen im ländlichen Raum bieten kann“, erklärte Ministerin Ahnen. „In der näheren Zukunft werden wir zusätzliche Fördermöglichkeiten ausloten, um die Städte und Gemeinden im ländlichen Raum als attraktive Wohnstandorte weiter zu stärken.“

RS



Doris Ahnen

Großes Interesse am Dialog mit der Wohnungswirtschaft

EXPO REAL 2016 >> In bewährter Form hat sich der VdW Rheinland Westfalen auf der Immobilien-Fachmesse EXPO REAL präsentiert: Der Verband hat gemeinsam mit seinen Partnern – NRW.URBAN, NRW.INVEST, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, BLB NRW und der NRW.BANK – an Stand B1/321 eine Anlaufstelle für Partner und Mitgliedsunternehmen geboten. An den drei umtriebigen Messetagen wurde sie noch kräftiger genutzt als in den Vorjahren: Das Interesse an Gesprächen mit der Wohnungswirtschaft ist offenbar groß – auch aufgrund des hohen Neubaubedarfs, den Bund und Länder identifiziert haben.

Auch internationale Gespräche führten die VdW-Vertreter: So brachte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter etwa die NRW-Perspektive in eine Diskussionsrunde über Grenzüberschreitende Kooperationen ein und sprach unter anderem mit Stef Blok (niederländischer Minister für Raumordnung und Wohnen) über das Investment in Wohnimmobilien in den Niederlanden.

Baulandoffensive für mehr bezahlbaren Wohnraum

Um einen Zielkonflikt im Flächenland Nordrhein-Westfalen ging es etwa im Rahmen einer Veranstaltung des Bündnisses für Wohnen NRW. Fragestellung: Wie können die benötigten Flächen für mehr Wohnungsneubau aktiviert werden? Es beteiligten sich Martin Dornieden (Vorsitzender BFWNRW), Dr. Reimar Molitor (Vorstandsmitglied Region Köln-



GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer (M.) sprach über das Engagement seines Unternehmens für Stadtentwicklung in Duisburg.

Bonn e. V.), Franz Meiers (Geschäftsführer NRW.URBAN), Dietrich Suhlrie (Vorstand NRW.BANK) und Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen).

„Wir werden nicht umhin kommen, viel Fläche zu nutzen, wenn wir das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen ernst nehmen“, so Rychter.



Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium (links), im Gespräch mit Vertretern aus Städten und Ländern

NRW-Bauminister Michael Groschek betonte, dass er große Erwartungen an den Flächenpool NRW richtet. Brachgefallene oder untergenutzte Standorte sollen revitalisiert werden, um Innenentwicklung zu stärken, die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Freiflächen zu reduzieren und den Freiraum zu schonen. Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt werden Potenzialflächen für den Wohnungsbau, die heute noch Entwicklungshemmnisse aufweisen, besonders berücksichtigt. Rychter verwies in diesem Zusammenhang auf die Revitalisierung einer alten Bahnfläche in Duisburg durch die kommunale Wohnungsgesellschaft GEBAG: „Die Diskussion am Vormittag unter anderem mit dem Duisburger OB Sören Link hat gezeigt, wie solche Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden können.“



Im weiteren Verlauf diskutierten die Gesprächspartner zudem über Baustandards und über die Energieeinsparverordnung (EnEV) und waren sich einig, dass der entstehende Zielkonflikt nur gemeinsam gelöst werden kann.

Diskussion über Bündnisse für mehr Wohnungsbau

Ebenfalls im Rahmen der EXPO REAL haben Vertreter von Städten und Ländern den sogenannten „Münchener Aufruf“ initiiert. Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, bewertet die Initiative als wichtige Ergänzung für das Bündnis für bezahlbares

Wohnen und Bauen. „Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängendsten Aufgaben unserer Zeit“, so Adler. „Nur durch ein starkes Miteinander vor Ort kann es gelingen, ausreichend angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Daher begrüße ich die Gründung von weiteren lokalen und regionalen Bündnissen sehr.“

Vertreter von Städten und Ländern haben den „Münchener Aufruf für neue Bündnisse“ initiiert. Sie werben dafür, das erfolgreiche Modell des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ aufzugreifen und in



QUALITY AWARD VERGEBEN



Das Energieforum West ist der jährlich stattfindende Kongress rund um Klimaschutz und Energieeffizienz. 17 Mitveranstalter wirkten bei der Veranstaltung im Januar 2016 mit. Auf der EXPO REAL wurde der Publikumspreis für hervorragende Referenten und innovative Inhalte an innogy verliehen. Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, und Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, überreichten den Quality Award an Holger Scheffler, Leiter des Bereichs Vertrieb Wohnungswirtschaft von innogy. In 2017 wird der Kongress am 23. und 24. Januar in der Philharmonie Essen stattfinden. Das Energieforum West bietet die Möglichkeit, gemeinsam neueste zukunftsweisende Energiedienstleistungsansätze und innovative Geschäftsmodelle branchenübergreifend zu beleuchten.

■ Weitere Informationen unter www.energieforum-west.de



EBZ BUSINESS SCHOOL BERUFT BEIRAT PROJEKTENTWICKLUNG

Mithilfe eines neu gegründeten Beirats möchte die EBZ Business School – University of Applied Sciences sowohl die Bekanntheit ihres Masterstudiengangs Projektentwicklung weiter steigern als auch den Praxisbezug des Studienangebots zusätzlich absichern. Der im Rahmen der EXPO REAL gegründete Beirat wird künftig den Studiengang inhaltlich begleiten und Bedürfnissen der Branche in seine Weiterentwicklung spiegeln.

Mitglieder des Beirats sind:

1. Dr. Rüdiger von Stengel, Art Invest Real Estate Management GmbH & Co KG
2. Ralf Joachim Klann, Bilfinger Real Estate GmbH



Mitglieder des neu gegründeten Beirats für den Masterstudiengang Projektentwicklung

3. Jan Kleihues, kleihues und kleihues Architekten
4. Leo W.A. de Man, Kondor Wessels Holding GmbH
5. Dr. Rainer Götzen, Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co KG
6. Peter Skopp, Corpus Sireo Asset Management Commercial GmbH
7. Prof. Dr. Hans Peter Noll, RAG Montan Immobilien GmbH
8. Martin Dornieden, DORNIEDEN Generalbau GmbH
9. Franz-Bernd Große-Wilde, Spar- und Bauverein eG Dortmund
10. Brigitte Momm, VIVAWEST Wohnen GmbH

Städten, Gemeinden und auf Landesebene regionale und lokale Bündnisse für eine gemeinschaftliche Ankurbelung des Wohnungsneubaus zu gründen.

Projektentwicklung bleibt Schwerpunkt-Thema

Bereits zum dritten Mal unterstützten die Laudatoren Alexander Rychter und Dietrich Suhlrie im Rahmen der EXPO REAL die Ehrung von talentierten Nachwuchskräften. Ausgezeichnet wurde in diesem Jahr Paul Gehling, Architekt bei msm meyer schmitz-morkramer und Maurizio Lindemann, Quartiersmanager der VIVAWEST Wohnen GmbH.

Gehling hatte mit seinem Kommilitonen Leo Sibbing eine fiktive Projektentwicklung für ein zum Verkauf stehendes Grundstück in zentraler Innenstadtlage in Frankfurt am Main erarbeitet. Lindemann hatte gemeinsam mit seinem Kommilitonen Christian Weiser ein Projekt im Sinne der Nachhaltigkeit für ein Neubauvorhaben in Düsseldorf-Oberbilk entwickelt.

Auch die besten drei Masterabsolventen der EBZ Business School wurden auf der EXPO REAL ausgezeichnet. Dies waren in 2016 Verena Darmovzal, Property Managerin der STRABAG Property and Facility Services GmbH, Stefan Rode, Programmleiter für die Wohnungsprogramme im Produktmanage-



Foto: EBZ Business School

Ehrung der drei besten Masterabsolventen der EBZ Business School: Stefan Rode, Axel Gedaschko, Florian Pronold, Andreas Ibel, Verena Darmovzal, Sandra Altmann, Ralf Giesen (v. l.)

ment/Portfoliomanagement der Vonovia SE, und die jahrgangsbeste Absolventin Sandra Altmann, Projektleiterin im Bereich Portfoliomanagement der iwb Entwicklungsgesellschaft mbH. Geehrt wurden die drei frisch gebackenen Master Real Estate Management von Ralf Giesen (Mitglied der Geschäftsführung der VIVAWEST Wohnen GmbH), Andreas Ibel (Präsident des BFW – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen) sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko. Florian Pronold, parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hob im Rahmen

seines Grußwortes die große Bedeutung von jungen Talenten für die Branche hervor.

Zum Abschluss des zweiten – und traditionell betriebsamsten – Messetages am 5. Oktober lud der VdW Rheinland Westfalen an Stand B1.321 zum sogenannten Green Evening, dem farblich entsprechend ausgeleuchteten Netzwerkabend in lockerer Atmosphäre. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft im Westen war die Fachmesse im Süden eine erfolgreiche Veranstaltung mit hervorragender Resonanz. Das Engagement soll auch in 2017 in dieser oder ähnlicher Form fortgeführt werden.

AW

i PROJEKT „GLÜCKAUF NACHBARN“ VORGESTELLT

RAG Montan Immobilien und VIVAWEST stellen auf der EXPO Real erstmals das Projekt „Glückauf Nachbarn – Modellquartier Integration“ vor. Es zeigt auf, welchen Beitrag aktive Quartiers- und Flächenentwicklungen für erfolgreiche Integration leisten können.

Lösungsvorschläge berücksichtigen neben der Migration Aspekte der Demografie, Bildung, Arbeit oder sozialer Strukturen und sollen Modellcharakter für andere Quartiere in ganz Deutschland haben. Vor dem Hintergrund der historischen Integrationsleistungen des deutschen Steinkohlenbergbaus bekennen sich die Unternehmen zu ihren Wurzeln und übernehmen mit dem Projekt gesellschaftliche Verantwortung.



Impressionen der EXPO REAL 2016



VDW-ARBEITSKREIS PR & MARKETING

Krisen-PR gewinnt weiter an Bedeutung

Zum vereinten Treffen der Marketing- und PR-Arbeitskreise von VdW Rheinland Westfalen, VdW Niedersachsen Bremen sowie dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen VNW kamen über 40 Teilnehmer nach Hamburg. Der verbandsübergreifende Austausch vermittelt stets neue Ideen und Eindrücke für die tägliche Arbeit in den heimischen Unternehmen. So auch das diesjährige Treffen.

VNW-Pressesprecherin Lena Fritschle hatte ein starkes Programm zusammengestellt, dessen Schwerpunkt die Krisenkommunikation von Wohnungsunternehmen war. Deren Bedeutung wird, angesichts des erheblichen Neubaubedarfs in Deutschland, auch weiterhin zunehmen. Denn bei Neubau- oder Modernisierungsprojekten können Wohnungsunternehmen leicht ins Kreuzfeuer geraten: Selbst wenn sie Verbesserungen für die Mieter und eine Aufwertung ihrer Bestände anstreben, so können entsprechende Anstrengungen doch zu Verstimmungen in der Mieterschaft führen.

Wie selbst eine gut vorbereitete und sinnvoll konzipierte Erneuerungsmaßnahme im Bestand zum PR-Gau für ein Wohnungsunternehmen werden kann, stellte in den Räumlichkeiten der Baugenossenschaft Freier Gewerkschafter (BGFG) Meravis-CEO Matthias Herter dar. Er erläuterte anhand eines Beispiels aus Hamburg-Langenhorn – durchaus selbstkritisch – wie sein Unter-

nehmen die Gefahr negativer Berichterstattung erst unterschätzte und dann auch nicht mehr abwenden konnte. Wochenlang war sein Unternehmen dann auch als „herzloser Vermieter“ in der Presse, mit den entsprechenden üblen Auswirkungen für den Ruf des Unternehmens. „Oft wurden wir von den Journalisten erst um Kommentare gebeten, als deren Meinung schon feststand, und als der eigentliche Bericht bereits im Kasten war“, so Herter. Das schwierige Verhältnis zu den verantwortlichen Journalisten konnten die Teilnehmer gut nachvollziehen.

Wie man im Umgang mit Presse und Öffentlichkeit vorgehen sollte, das erläuterte Christian Sterr (Analyse & Konzepte). Der Kommunikationsprofi berät seit mehreren Jahren Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei der Vermittlung ihrer Projekte. Sterr schult Vorstände und Geschäftsführer, begleitet Informations- und Diskussionsveranstaltungen und konnte sich als Moderator auch bei Debatten in aufgeheizter Stimmung bewähren.

„Transparenz ist das A und O“, betonte Sterr im Verlauf seines unterhaltsamen Vortrags. „Sie werden die Stimmung nicht mehr einfangen können, wenn die Menschen das Gefühl haben, dass Sie ihnen etwas vorenthalten.“ Umgekehrt sollten die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aber durchaus selbstbewusst auf die Mieter zugehen, denn: „So etwas wie Unterstüt-

zung bei der Suche nach Ersatzwohnungen, ein kostenloser Umzugsservice oder viele andere Hilfen, die Unternehmen anbieten, sind eben nicht selbstverständlich.“ Wer den Mietern Veränderungen oder Belastungen zumute, könne sich von Anfang an überlegen, mit welchen Angeboten sie besänftigt werden können.

Es folgte die Aufteilung des Arbeitskreises in zwei Diskussionsgruppen: In der ersten Gruppe erläuterte Meike Dingermann (Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG), wie das eigene Unternehmen eine massive Krise im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme im bewohnten Bestand erlebt und bewältigt hat. Parallel diskutierte Birka Friedrich (Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG) in der zweiten Arbeitsgruppe über die kommunikativen Herausforderungen bei der Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen. Beide Workshops stellten noch einmal deutlich heraus, welche vielfältigen Erwartungen die Stakeholder an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften richten, und wie diese Vielfalt einen entsprechenden Niederschlag in professionellen Kommunikationsstrategien finden muss. Wie dementsprechend der Umgang mit PR-Krisen als Bestandteil der Due Diligence auch Eingang in Risikomanagement und entsprechende Dokumentationen finden kann und sollte, wurde ausführlich diskutiert. AW

VDW-ARBEITSKREIS WOHNUNGSPOLITIK

Empfehlungen an Landespolitik zur Verbesserung der Wohnraumförderung

In der üblichen im September stattfindenden Sitzung des Arbeitskreises stand die nächstjährige Wohnraumförderung im Mittelpunkt der Erörterungen.

Unter Vorsitz von Uwe Schramm diskutierten die Mitglieder in ihrer Sitzung am 8. September 2016 intensiv mögliche Empfehlungen an das Fachministerium zur noch besseren Ausgestaltung der Wohnraumförderkonditionen. Dabei spielen die

Erfahrungen der einzelnen Unternehmen an den verschiedensten Wohn-Teilmärkten des Landes Nordrhein-Westfalen eine große Rolle.

Im Laufe der Sitzung hat sich eine Reihe von Vorschlägen entwickelt, die nunmehr Roswitha Sinz als „Betreuerin“ des Arbeitskreises ausformuliert und innerhalb des Arbeitskreises nochmals abstimmen wird. Die Vorschläge werden als Empfehlungen

an die Landespolitik zur Verbesserung der Wohnraumförderung 2017 weitergereicht. Der Arbeitskreis hat dies bereits erfolgreich in den zurückliegenden Jahren gemacht.

Darüber hinaus waren auch Hinweise zu möglichen Wahlbausteinen des Verbandes zur kommenden Landtagswahl im Mai 2017 Gegenstand der Sitzung. RS

VDW-ARBEITSKREIS WOHNEN IM ALTER

Definitionsklärung komplexer Begrifflichkeiten

Der Arbeitskreis Wohnen im Alter des VdW Rheinland Westfalen führte seine Spätsommersitzung diesmal in Lünen durch. Gastgeber war die Wohnungsbau-genossenschaft Lünen eG. Die zahlreichen Teilnehmer der Sitzung zeigten sich beeindruckt von dem schon weitgehend fertig gestellten Wohnquartier Schützenhof (das VerbandsMagazin berichtete darüber in der Ausgabe 7-8/2016).

Darüber hinaus befasste sich der Arbeitskreis mit der Definitionsklärung der Begrifflichkeiten altersgerecht, barrierearm, barrierefrei und rollstuhlgerecht. Weniger für den Neubau als für die Vermietung von Wohnungen im Bestand hat diese Beschreibung Bedeutung. Die Mitglieder kamen überein, „unterhalb“ der Klassifizierung nach der einschlägigen DIN keine weiteren Definitionen zu versuchen. Die Brandschutzanforderungen für ambulante Wohngruppen mit Pflegebedarf nach der sogenannten Betreuungsrichtlinie war ebenfalls Thema. Der Arbeitskreis begrüßt, dass die Wohnraumförderung des Landes diesen nicht unerheblichen Kostenbestandteil als einen Förderbaustein



Foto: Roswitha Sinz

in Form eines Zusatzdarlehens anerkannt hat. Auf Erleichterungen im Rahmen einer Überarbeitung der einschlägigen Richtlinie hofft der Arbeitskreis. Im Hinblick auf die Erarbeitung von Wahlprüfsteinen für die kommende Landtagswahl 2017 erörterten die Teilnehmer die Lage von augenscheinlich stark überforderten Behörden in mehreren Kommunen, die zu überaus langen Genehmigungsverfahren führen.

In der nächsten Frühjahrssitzung 2017 will sich der Arbeitskreis mit dem barriere-redu-

zierten und -freien Umbau von Wohnungen im Bestand befassen, wozu das passende Serviceangebot selbstverständlich dazugehört. Zu dem Erfahrungsaustausch wollen Mitglieder des Arbeitskreises eigene Projektbeispiele vorstellen. RS

■ **Dipl.-Ing. Roswitha Sinz, Referentin für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung, nimmt als „Betreuerin“ des VdW-Arbeitskreises gerne Vorschläge entgegen. E-Mail: r.sinz@vdw-rw.de; Tel.: 0211 16998-46.**

VDW-ARBEITSKREIS MULTIMEDIA

Mieter stellen immer höhere Ansprüche an die technische Infrastruktur

Am 21. September führte der Arbeitskreis Multimedia seine turnusgemäße Sitzung zu Gast bei der GAG Immobilien AG in Köln durch. Katrin Trunec, ANALYSE & KONZEPTE, sprach zum Thema „Wohntrend Mediennutzung“ und stützte ihre Aussagen auf die kürzlich veröffentlichte Studie zur Mediennutzung von Mietern. Gemeinsame Fernseherlebnisse à la „Wetten dass ...?“ gehörten mehr und mehr der Vergangenheit an. Denn YouTube, Mediatheken und Online-Videotheken machen dem klassischen Fernsehen Konkurrenz. Bei der Technik, mit der die Mieter das zeitversetzte Fernsehen empfangen, hat der digitale Recorder (noch) die Nase vorn. Er wird gefolgt von Videoportalen, Mediatheken und Online-Videotheken. 90 Prozent aller Mieter fänden eine gute Bild- und Tonqualität wich-

tig oder sogar sehr wichtig. Hierauf könnten die Vermieter Einfluss nehmen, indem sie eine gute Übertragungskette vom Sender über den Kabelnetzbetreiber bis zum Haus und zur einzelnen Wohnung sicherstellen. Der Arbeitskreis betonte: Der Ausbau einer hochleistungsfähigen Infrastruktur wird immer wichtiger beziehungsweise zur Voraussetzung. Um große Datenmengen zu transportieren, sei die Kombination von hochleistungsfähiger Glasfaser mit effizienten, flexibel anpassbaren Koaxialleitungen im Breitband-Kabelnetz besonders leistungsstark und zuverlässig. Der GdW hat die vollständigen Ergebnisse in der Arbeitshilfe 77 „Wohntrend Mediennutzung“ aufbereitet.

Jochen Mauel, GAG Immobilien AG und stellvertretender Vorsitzender des Arbeits-

kreises, stellte das Unternehmen vor und führte in die Multimedia-Strategie ein. Mauel betonte in seinem Vortrag, dass es wichtig sei, für die verschiedenen multimedialen Angebote strategische Partner zu finden, die sowohl das technische Know-how mitbringen, als auch bei der Entwicklung von bedarfsgerechten Angeboten für die Kunden unterstützen.

Abschließend berichtete die Koordinatorin des Arbeitskreises, Lisa Wilczek, über aktuelle Marktentwicklungen und Trends rund um das Themenfeld Multimedia. LW

VDW-ARBEITSKREIS STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Vor-Ort-Besichtigung wohnortnaher Psychiatrie

Der AK Stadt- und Quartiersentwicklung war diesmal zu Gast bei seinem rheinland-pfälzischen Kollegen Karl-Heinz Seeger, Geschäftsführer der GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft mbH in Bad Kreuznach.

Hans-Jürgen Behrendt, Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises, begrüßte die Mitglieder des AK im Parkhotel Kurhaus bei sonnigstem Wetter. Karl-Heinz Seeger stellte sein Unternehmen vor und schilderte anschaulich anhand einer Präsentation die große Bandbrei-

te der Geschäftsfelder seines Unternehmens. Es bewirtschaftet und errichtet bezahlbare Mietwohnungen, bietet verschiedene Wohnformen für Jung und Alt an, für Menschen mit und ohne Behinderungen, Gemeinschaftsräume, Kindergärten; das Unternehmen erschließt neue Baugelände et cetera. Der Arbeitskreis zeigte sich beeindruckt von der Vielfalt und dem sozialen und nachhaltigen Wirken der GEWOBAU. Eine Vor-Ort-Besichtigung der Quartiersentwicklung Wohnortnahe Psychiatrie überzeugte die Mitglieder vom Tatendrang und dem Bauen mit



Gelungene Möblierung in der Einrichtung der Psychiatrie



AK Stadt- und Quartiersentwicklung im Projekt Wohnortnahe Psychiatrie in Bad Kreuznach

Qualität. Jenseits von Bad Kreuznach und Rheinland-Pfalz befasste sich der Arbeitskreis darüber hinaus mit möglichen Impulsen aus seiner Sicht zur Erarbeitung von Wahlbausteinen des Verbandes zur kommenden Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen. Im nächsten Jahr will der Arbeitskreis wiederum zwei Sitzungen durchführen. Termine und Tagungsorte werden den Mitgliedern des AK noch rechtzeitig durch Roswitha Sinz, Koordinatorin des AK, bekannt gegeben.

RS

ARGE DUISBURG-NIEDERRHEIN

Städtebauliche Entwicklungen an EU-Grenze studiert

Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein besuchte vom 8. bis 10. September 2016 die polnische Stadt Krakow. In Begleitung von Verbandsdirektor Alexander Rych-

ter informierten sich die 23 Teilnehmer im Südosten Polens über aktuelle städtebauliche Entwicklungen an der Ostgrenze der Europäischen Union.

Neben ausführlichen Besichtigungen der historischen Innenstadt, des ehemaligen jüdischen Viertels und der alten Burganlage lag das Interesse besonders bei Themen rund um den polnischen Wohnungsmarkt. Die Besonderheiten – Wohnungsunternehmen spielen in Polen keine größere Rolle – wurden anschaulich von Henryk Rand, National Chamber of Real Property Management, erläutert. Neben einem ständig wachsenden Eigentumssektor (Neubau und Privatisierung) gibt es lediglich einen staatlich reglementierten Mietwohnungsteilmarkt. Insofern unterscheidet sich Polen grundsätzlich von deutschen Verhältnissen. Jung, dynamisch, technologieorientiert, weltoffen und aufgeräumt – so zeigte sich Krakow den Teilnehmern.

Vorn



ARGE-Vertreterinnen und -Vertreter mit Gastgeber Henryk Rand (vorne rechts)

SPARTE KOMMUNALER UND ÖFFENTLICHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Starke Partner, von denen viel erwartet wird

„Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen halten die Wohnkosten bezahlbar, treiben die Energiewende im Gebäudebereich voran und schaffen demografie- und seniorengerechte Wohn- und Stadtquartiere“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter anlässlich des 25. Geburtstags der Sparte öffentlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen am 12. September 2016. Weiter hob er hervor: „Städte und Landkreise, die über diese Experten für Stadtentwicklung verfügen, haben einen erheblichen Standortvorteil.“

70 kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen mit mehr als 310.000 Wohnungen sind im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen aktiv. Ihre heutige Form erhielt die Sparte „Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU)“, als sich nach dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit zu Beginn der 1990er-Jahre die zwei rheinisch-westfälischen Verbände der Wohnungswirtschaft zusammenschlossen. Ein Vierteljahrhundert lang hat die Sparte nun bereits die Verbandspolitik mitgestaltet.

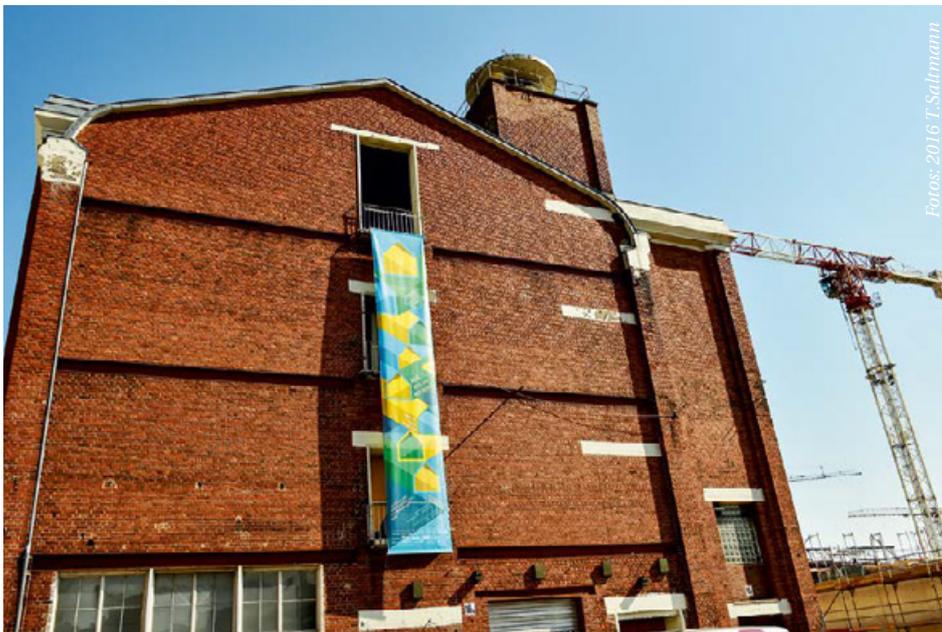
Ernste und heitere Anmerkungen zum Jubiläum gab Pfarrer Franz Meurer aus Köln.



Steffi Neu, WDR-Journalistin, übernahm die Moderation. Als Rahmen der Jubiläumsfeier hatten die Verantwortlichen die Ausstellung „Alle wollen wohnen – gerecht – sozial – bezahlbar“ gewählt. Die Wanderausstellung des M:AI Museum für Architektur und Ingenieurkunst gastiert derzeit im Clouth-Quartier in Köln-Nippes (mehr zu der faszinierenden Ausstellung auch auf Seite 26). Vor zahlreichen Gästen aus Unternehmen, Verwaltung und Politik konnte Uwe Eichner,

Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG Köln und Vorsitzender der Sparte, eine Einordnung geben: Eichner sprach über die Diskurse und großen Debatten des letzten Vierteljahrhunderts. Insbesondere der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände und Wohnungsunternehmen unter dem Motto „Privat vor Staat“ sei eine Herausforderung gewesen, so Eichner. Die Branche habe sich dieser Herausforderung gestellt und sie bewältigt. „Heute wird die Neugründung kommunaler und kreiseigener Wohnungsunternehmen wieder lebhaft diskutiert, etwa in Castrop-Rauxel oder dem Rhein-Kreis Neuss, aber auch in Landau in der Pfalz und Dresden.“

Eichner schlug aber auch kritische Töne an: „Es reicht nicht aus, die kommunalen Wohnungsunternehmen nur zu loben, ihnen 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. Diese Unterstützung einzuwerben und die Bedeutung der kommunalen Unternehmen weiter hervorzuheben und zu betonen – das ist Herausforderung und Anliegen der Sparte ÖKU zugleich.“



Fotos: 2016 T.Saltmann

Veranstaltungsort der Jubiläumsfeier war das Clouth-Gelände in Köln.



Wie wichtig die gute Zusammenarbeit mit dem kommunalen Wohnungsbauunternehmen ist, das diskutierten im Anschluss die Bad Kreuznacher Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer sowie Hans Wilhelm Reiners, Oberbürgermeister der Stadt Mönchengladbach und Oberbürgermeister Ullrich Sierau aus Dortmund. Alle drei

Kommunalpolitiker schätzen insbesondere die langfristige Verlässlichkeit und Partnerschaft.

Dass auch das Land Nordrhein-Westfalen die öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen als besonders starke Partner betrachtet, unterstrich in seinem

Grußwort NRW-Bauminister Michael Groschek. „Nur auch mit Ihrer Hilfe wird jetzt möglich, was wir als Bündnis für Wohnen in Nordrhein-Westfalen umsetzen können. Die öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen tragen erheblich dazu bei, dass aus unseren Förderprogrammen vor Ort in den Städten realer Wohnungsneubau wird, welcher breiten Bevölkerungsschichten zugutekommt.“



Das Motto „Privat vor Staat“, das in der Hochzeit der Verkäufe kommunaler Wohnungsunternehmen in aller Munde war, sei zu kurz gedacht gewesen, so Groschek. Mit Blick auf die weiter anspruchsvollen Neubauziele des Landes schloss der Minister: „Wir brauchen die öffentlichen und kommunalen Unternehmen als Partner, auch weil sie eine soziale Durchmischung in den Stadtquartieren gewährleisten. Für Ihre wichtige Tätigkeit auch in den kommenden 25 Jahren alles Gute.“

AW

EBZ

RICS-Akkreditierung und Kooperationsvertrag mit WL Bank

Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) akkreditierte die beiden Masterstudiengänge der EBZ Business School – University of Applied Sciences. Mit der Akkreditierung bescheinigte die Organisation die Einhaltung höchster Standards im Studienangebot, die Vermittlung berufsethischer Grundsätze sowie die internationale Prägung der Lehrinhalte. Damit ist die EBZ Business School eine von nur zehn Hochschulen in Deutschland, die RICS-akkreditierte Studiengänge anbieten. Der im Jahre 1868 gegründete britische Berufsverband mit Hauptsitz in London repräsentiert aktuell über 100.000 Mitglieder in mehr als 140 Ländern und erstreckt sich auf alle Bereiche der Immobilienwirtschaft.

Anerkennung für anspruchsvolle Studiengänge

Studierende eines durch RICS akkreditierten Studiengangs erhalten die Möglichkeit, unmittelbar nach dem Abschluss des Studiums das sogenannte „APC“ (Assessment of Professional Competence) zu durchlaufen und als Chartered Surveyor die Berufsbezeichnung MRICS (Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) zu führen. Nach mindestens fünf Jahren als qualifiziertes Mitglied kann der Berufstitel FRICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors) verliehen werden. Als Mitglieder der RICS gehören die Absolventen zu einem internationalen Netzwerk von

Immobilienexperten, das erstklassige Karrierechancen in der deutschen sowie der internationalen Immobilienbranche eröffnet. Sie unterliegen einem strengen Verhaltenskodex und genießen dadurch Glaubwürdigkeit und Einfluss bei Entscheidungsträgern.

„Wir verfolgen das Ziel, unsere Absolventinnen und Absolventen optimal auf die Übernahme von Fach- und Führungspositionen und eine erfolgreiche Karriere innerhalb der Branche vorzubereiten. Von 1995 an war die Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (FWI), aus der die Business School 2008 hervorgegangen ist, bereits durch die RICS akkreditiert. Die erneute Akkreditierung erfreut mich damit umso mehr und ist uns Motivation auf dem Weg zur erfolgreichen Weiterentwicklung der Hochschule“, erklärt Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School.

Enge Zusammenarbeit mit WL Bank

Auch in anderen Bereichen sucht der europagrößte Bildungsanbieter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft neue Bündnisse: So haben die WL Bank in Münster und das EBZ am 23. September 2016 einen langfristige ausgerichteten Kooperationsvertrag unterzeichnet, der sich auf die Bereiche Forschung und Wissenschaft, immobilienwirtschaftliche Aus- und Weiterbildung sowie Beratung bezieht.

Das Forschungsinstitut InWIS am EBZ führte bereits eine mehrstufig angelegte Kun-



Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School, Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, Frank M. Mühlbauer, Vorstandsvorsitzender der WL BANK (v. l.)

denbefragung zur Identifizierung von Schwerpunktthemen im Dialog zwischen Finanzierungspartnern und Wohnungsunternehmen durch. Des Weiteren entwickelt das EBZ ein maßgeschneidertes Aus- und Weiterbildungsprogramm für die WL-Bank-Mitarbeiter. Auf Basis von marktseitigen Untersuchungen zu bestehenden und potenziellen Kunden soll die WL Bank zudem Unterstützung bei der Entwicklung von Produktinnovationen erhalten.

„Die enge Zusammenarbeit und der Dialog mit der WL Bank bereichern auch unser Bildungsspektrum, denn die Expertise einer der größten deutschen Pfandbriefbanken Deutschlands wird in die Konzeption unserer Bildungsangebote einfließen“, erklärt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. Dan/AW

VIVAWEST

370 neue Wohnungen entstehen im Quartier Schöffenhöfe

Der Düsseldorfer Oberbürgermeister Thomas Geisel nahm am 8. September gemeinsam mit der VIVAWEST-Geschäftsführung symbolisch den Spaten zur Hand, um den Start für ein großes Wohnungsbauprojekt in Oberbilk einzuläuten.

In den kommenden vier Jahren entsteht auf dem ehemaligen Güterbahn-Areal Lierenfeld südöstlich des Düsseldorfer Hauptbahn-

hofs ein ganz neues Wohnquartier. Unweit von Landgericht und Volksgarten baut VIVAWEST insgesamt elf Mehrfamilienhäuser mit 370 Wohnungen und dazugehörigen Tiefgaragenplätzen, eingebettet in attraktive Grünanlagen. 40 Prozent des Wohnraums in den Schöffenhöfen soll öffentlich gefördert oder preisgedämpft errichtet werden. Das Unternehmen setzt damit das „Handlungskonzept Wohnen“ der Stadt Düsseldorf um.

„VIVAWEST unterstützt uns als Investor bei der wichtigen Aufgabe, mehr und vor allem bezahlbaren Wohnraum in Düsseldorf zu schaffen“, sagt Oberbürgermeister Geisel anlässlich der Veranstaltung. „Als herausragender Akteur auf dem Wohnungsmarkt ist sich VIVAWEST ihrer sozialen Verantwortung bewusst. Mit der neu entstehenden Wohnanlage an der Mindener Straße schafft das Wohnungsunternehmen nicht nur drin-

>>

gend benötigten Wohnraum, sondern trägt zugleich zur weiterhin positiven Entwicklung des gesamten Umfeldes im Stadtteil Oberbilk bei“, so Geisel weiter.

Ein breiter Mix aus Zwei-, Drei- und Vier-Raum-Wohnungen mit Flächen zwischen 46 und 126 Quadratmetern spricht sowohl Singles und Paare als auch Familien mit Kindern an. In einem der Neubauten der Schöffenhöfe ist eine viergruppige Kindertagesstätte für rund 80 Kinder im Alter bis zwei und drei Jahren geplant, zudem ein großzügiger Außenspielbereich von rund 900 Quadratme-



Fotos: VIVAWEST

tern. Die Außenanlagen des Quartiers werden so gestaltet, dass alle Altersgruppen auf ihre Kosten kommen. Neben einem zentralen Spielplatz wird es weitere Spielplätze geben. Darüber hinaus werden viele Ruhezonen geschaffen. Ein neu angelegter Park lädt zum Spazieren in den Schöffenhöfen ein. „Wir freuen uns sehr auf dieses Projekt in dem aufstrebenden Stadtteil

Oberbilk und danken der Stadt Düsseldorf für die ausgezeichnete bisherige Zusammenarbeit“, so VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen. Sein Unternehmen kann die Präsenz in der Landeshauptstadt mit dem Großprojekt deutlich erhöhen. Bislang bewirtschaftet VIVAWEST in Düsseldorf gut 3.000 Wohnungen.

Mense



BLOON

Wohnen in der Immobilienblase

Ist das nun verrückt – oder einfach sehr kreativ? Wohnraum schaffen, dort wo er nur begrenzt vorhanden ist und dort studentisches Wohnen ansiedeln, dies war die Vision, mit der die Studierenden der Hochschule Bochum unter der Leitung der Dozentin Agnes Giannone angetreten waren. Mit der Realisierung des „bloon-project“ setzten sie jetzt ein aufsehenerregendes Zeichen.

Die halbtransparente „Wohnkugel“ sehen sie als ihren Beitrag zur Bekämpfung des Wohnungsmangels. Immerhin gibt der Wohnballon Bloon reichlich Anstoß zur Diskussion, wie das Wohnen der Zukunft aussehen könnte.

Bloon ist eine transparente Wohnblase zwischen zwei Häusern, eine Telefonzelle ist der Eingang und zugleich das Badezimmer. Erreichbar ist die Blase über eine



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Leiter, die in die Telefonzelle integriert ist. Die große Wohnblase dient als Wohn- und Schlafzimmer und ist mit rund 15 Quadratmetern nicht viel kleiner als eine übliche Studentenwohnung.

Die Wohnblase beinhaltet nur eine minimalistische Inneneinrichtung. Bloon fehlt eine Küche und von festem Boden kann man auch nicht reden. Allerdings: Einer Umfra-



Foto: Hochschule Bochum

ge der Architektur-Studierenden zufolge sind für viele Studenten ohnehin Bett und Notebook Mittelpunkt ihres Lebens.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter hat das Projekt bereits getestet. Sein Fazit: „Bloon klingt wie ein Wolkenkuckucksheim, ist aber doch eine eher abgehobene Alternative zur herkömmlichen Behausung.“

AW

RHEINWOHNUNGSBAU GMBH

Geprüfte und gesündere Kindertagesstätte in Düsseldorf

Die neue Kita „Zaubersterne“ im Düsseldorfer Stadtteil Lierfeld wurde jetzt für ihre sehr gute Raumluftqualität durch das Sentinel Haus Institut ausgezeichnet. Dank der gezielten Auswahl zertifizierter Baustoffe, der Schulung von Planern und Handwerkern im emissionsarmen Bauen und einer regelmäßigen Baubetreuung verbringen die aktuell rund 60 Kitakinder und die Mitarbeiterinnen ihre Tage in einer geprüft wohngesunden Umgebung. Die Messwerte für Formaldehyd und flüchtige organische Verbindungen (VOC) unterschreiten deutlich die Empfehlungswerte des Umweltbundesamtes und der Weltgesundheitsorganisation. Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, ist von dem Konzept überzeugt: „Die Luftqualität von Innenräumen, insbesondere beim Bau von Kitas und Schulen, ist ein so sensibler Faktor für den Erfolg, dass es für uns selbstverständlich war, dieses Projekt nach den Kriterien von ‚Sentinel‘ umzusetzen. Und die vor Übergabe an den Nutzer ‚Zaubersterne e. V.‘



Foto: so-photo.de

Peter Bachmann übergibt den Sentinel Gesundheitspass an Thomas Hummelsbeck, Vorsitzender der Geschäftsführung der Rheinwohnungsbau. Kitaleiterin Nicole Hanning, Projektleiter Tobias Schmidt und Ralf Hincke, Prokurist und Abteilungsleiter Technik, (beide Rheinwohnungsbau) freuen sich mit (v. l.).

gemessenen hervorragenden Werte haben uns darin bestätigt“, sagte er bei der Übergabe des Zertifikates durch Peter Bachmann, Geschäftsführer des Sentinel Haus Institutes. Die Handwerkerschulungen und die WoGeKo-Leistungen (Wohngesundheitskoordinator) erfolgten durch das Büro co-architekten in Solingen. Die Raumluftmessungen und deren Auswertung wurden vom TÜV Rheinland durchgeführt. Bachmann bedankte sich ausdrücklich bei den Projektleitern und technischen Mitarbeitern der Rheinwoh-

nungsbau. Die zweigeschossige Kita mit 850 Quadratmetern Fläche wird vom gemeinnützigen Verein „Zaubersterne“ aus Duisburg betrieben und verfügt über vier Gruppen. Sie ist Bestandteil einer neuen Wohnanlage mit 41 Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen, davon mehr als 70 Prozent öffentlich gefördert. Alle Wohnungen und selbstverständlich auch die Kita sind barrierefrei. Der Energiestandard Effizienzhaus 55 gewährleistet einen niedrigen Energiebedarf.

Lehmkuhl

LEG

Zentraler Kundenservice für bessere Erreichbarkeit

Seit dem 4. Oktober 2016 bietet das Wohnungsunternehmen LEG seinen Mietern in NRW einen neuen Service: Unter einer einheitlichen Telefonnummer und E-Mail-Adresse erreichen die Mieter künftig den „Zentralen Kundenservice“, an den sie sich mit ihren Fragen und Anliegen wenden können. Ziele der Umstellung sind eine bessere Erreichbarkeit und eine schnellere Erledigung der Mieteranliegen.

„Um unsere sehr gute Positionierung im Wettbewerb weiter zu behaupten und auszubauen, müssen wir Strukturen und Prozesse fortlaufend optimieren. Damit stärken wir die Marktstellung der LEG und erhöhen die Kundenzufriedenheit gleichermaßen“, so Holger Hentschel, COO der LEG Immobilien AG. Im Zentralen Kundenservice erreichen die Mieter LEG-Mitarbeiter, die ihre Anliegen als ausgebildete Immobilienspezialisten

in vielen Fällen sofort erledigen können. Sollte das nicht der Fall sein, wird entweder die verantwortliche Fachabteilung eingeschaltet oder das zuständige Bewirtschaftungsteam vereinbart einen individuellen Vor-Ort-Termin in einem Mieterbüro oder direkt in der Wohnung. Die Bewirtschaftungsteams bestehen aus kaufmännischen und technischen Mitarbeitern sowie Hauswarten. „Wir haben selbstverständlich auch weiterhin LEG-Mieterbüros vor Ort. Aufgrund der langen Wartezeiten in unseren Mietersprechstunden haben wir uns entschlossen, unseren Mietern dort künftig individuelle Termine anzubieten. Die festen Sprechzeiten entfallen“, erläutert Hentschel.

Mit ihrer Neuorganisation reagiert die LEG auf das Feedback ihrer Mieter zur Erreichbarkeit und den Wunsch nach höherer Service-Qualität. Um die Erwartungen der

Kunden ab Oktober bestmöglich erfüllen zu können, wurden die LEG-Mitarbeiter zum Beispiel auf modernste Branchensoftware und effiziente Abläufe geschult. Beweis dafür, dass das neue Servicekonzept auch intern überzeugt ist, dass sich über 600 Angestellte auf freiwilliger Basis in die neuen Abläufe sowie Prozesse eingearbeitet und somit teils grundlegenden Veränderungen zugestimmt haben. „Dass die Umstellung intern eine so hohe Akzeptanz findet, ist für uns die beste Bestätigung, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Unsere Mitarbeiter sind Immobilien-Spezialisten und wissen um die Bedarfe ihrer Kunden“, so Hentschel.

Bereits zum 1. Juli hatte die LEG in einer ersten Phase die neuen Strukturen und Prozesse im Bereich ihrer ehemaligen Niederlassung Köln/Bonn erfolgreich umgesetzt.

Schell

MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG (MWB)

Kaufhof-Areal wird zum StadtQuartier Schloßstraße entwickelt

In Mülheim war sie jahrelang ein großes Thema: Die Frage, was aus dem ehemaligen Kaufhof-Areal in der Mülheimer City werden sollte, beschäftigte intensiv die Lokalpolitik. Kein Wunder, denn seit immerhin sechs Jahren steht das ehemalige Kaufhofgebäude inzwischen leer, und das in einer ausgesprochen zentrumsnahen und prominenten Lage. So befindet es sich seitlich des historischen Mülheimer Rathauses, quasi mit dem „Rücken“ zur Ruhr und zugleich an einem Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs.

Für die Stadtentwicklung in Mülheim an der Ruhr, das sich derzeit gerade entlang des Flusses unter dem Oberbegriff „Ruhr-

bania“ ein neues Gesicht gibt und einen Neustart wagt, war das Gebäude – zu dem auch das alte Kaufhof-Parkhaus gehört – eine erhebliche Bremse. Damit soll nun Schluss sein.

Zwei Investoren haben sich gefunden, die den Gebäudekomplex nun in ein neues Stadtquartier umwandeln wollen: die Stadtquartier Schloßstraße GmbH und die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB). Dabei wird MWB knapp 18 Millionen Euro investieren, um im ehemaligen Parkhaus eine Mischung aus Mietwohnungen, Büros, Gastronomie und Gewerbe entstehen zu lassen. Das Ensemble aus den zwei Bauten soll im ersten Quartal 2019 fertiggestellt werden und dann auf einer Fläche von insgesamt 35.000



Quadratmetern verschiedene Nutzungsarten zusammenbringen: Wohnungen (Mietwohnungen, aber auch betreutes Wohnen) und Gewerbeflächen, ein Hotel sowie Gastronomie und Büroflächen werden miteinander verbunden. Auch ein Betreiber für das geplante Fitnessstudio ist schon gefunden. Das neue Quartier soll einen Beitrag dazu leisten, dass das Stadtentwicklungsprojekt Ruhrbania seine Ziele nachhaltig erfüllt. „Der Kaufhof war ein Magnet für unsere Innenstadt, das neue Quartier wird dies auch wieder sein“, so der MWB-Vorstandsvorsitzende Frank Esser. „Die interessante Nutzungsmischung in der zentralen Stadtlage – in unmittelbarer Nähe zum Wasser und zum Hafenbecken, zur Ruhrpromenade und Einkaufspassage – gewährleistet eine besondere Anziehungskraft für dieses Quartier.“

AW



Oberbürgermeister Ulrich Scholten und Baudezernent Peter Vermeulen informieren gemeinsam mit Vertretern der Stadtquartier Schloßstraße GmbH und der Mülheimer Wohnungsbau eG über die weiteren Abläufe zum Abriss des Kaufhof-Gebäudes. Albert Heinermann (AIP), Baudezernent Peter Vermeulen, Ulrich Henssen (SQS), OB Ulrich Scholten, Frank Esser (MWB), Architekt Michael Martin, Gerd Rainer Scholze (AIP) und Jürgen Steinmetz (MWB) (v. l.)

SAHLE WOHNEN

Seniorenwohnanlage „Paulinum Kinderhaus“ mit 81 geförderten Mietwohnungen eröffnet



Schöner wohnen: Die fünf Wohnhäuser der Seniorenwohnanlage „Paulinum Kinderhaus“ umschließen einen grünen Innenhof, der für eine aufgelockerte bauliche Struktur sorgt.

81 öffentlich geförderte Seniorenwohnungen hat das Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen in Münster-Kinderhaus erstellt. Am 19. September 2016 eröffnete der Staatssekretär im nordrhein-westfälischen Wohnungsbauministerium, Michael von der Mühlen, die Wohnanlage. Mit der Eröffnung erhielt die Anlage auch ihren Namen „Paulinum Kinderhaus“.

Durch den Neubau wird das Wohnraumangebot im Münsteraner Stadtteil Kinderhaus an die Erfordernisse des demografischen Wandels angepasst. Zugleich kommen zeitgemäße, geförderte und damit preisgünstige

Mietwohnungen auf den Markt. Nicht zuletzt sorgt das modern und ansprechend gestaltete Gebäudeensemble für ein neues Erscheinungsbild im Eingangsbereich zur sogenannten „Schleife“ in Kinderhaus und wertet das Quartier auf. „Sie haben einen neuen Akzent gesetzt. Das wird der Siedlung einen neuen Impuls geben“, unterstrich von der Mühlen in seinem Grußwort. In den fünf Wohngebäuden der Anlage sind 81 Wohneinheiten entstanden. Die Nettokaltmiete

beträgt 6,25 Euro pro Quadratmeter. Die Gesamtkosten des Bauprojekts belaufen sich auf rund 10,8 Millionen Euro. Das Land Nordrhein-Westfalen hat den Neubau mit einem Darlehen in Höhe von rund 7,67 Millionen Euro gefördert. „Unser Ziel ist es, älteren Menschen so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, soziale Kontakte unter den Bewohnern zu fördern und zu gemeinsamen Aktivitäten anzuregen“, erklärte Mitinhaber und Ge-

schäftsführer Uwe Sahle. Dreh- und Angelpunkt für die zukünftigen Gemeinschaftsaktivitäten, die im „Paulinum Kinderhaus“ im Auftrag von Sahle Wohnen von der gemeinnützigen Dienstleistungsgesellschaft Parea angeboten werden, ist eine rund 100 Quadratmeter große, offene Begegnungsstätte im Erdgeschoss. Das neue Kundencenter von Sahle Wohnen ist ebenfalls in der Wohnanlage angesiedelt.

Sackermann

VONOVIA SE

Grundstein für neue Unternehmenszentrale in Bochum gelegt

Die Vonovia SE hat einen wichtigen Meilenstein beim Bau der neuen Unternehmenszentrale in Bochum erreicht: In Anwesenheit des nordrhein-westfälischen Wirtschaftsministers Garrelt Duin und des Bochumer Oberbürgermeisters Thomas Eiskirch ist heute der Grundstein für das sechsgeschossige Gebäude auf einer rund 30.000 Quadratmeter großen Fläche gelegt worden. Die neue Zentrale bietet Platz für bis zu 1.000 Mitarbeiter und soll Ende 2017 fertiggestellt sein. Der Umzug ist im Frühjahr 2018 geplant.

Nach der Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden von Vonovia, Rolf Buch, der das hohe Engagement der Stadt Bochum hervorhob, führte Wirtschaftsminister Duin in seinem Grußwort für die Landeregierung aus: „Das Ruhrgebiet bietet Unternehmen beste Chancen. Das zeigt die massive Investition von Vonovia in Bochum. Der Dax-Konzern ist und bleibt ein wichtiger Arbeitgeber in der Region. Die heutige Grundsteinlegung zeigt zudem die unternehmerische Vielfalt von Nordrhein-Westfalen.“

„Die Entscheidung von Vonovia, am Standort Bochum zu bleiben und neu zu bauen, freut mich außerordentlich. Dass der Bochumer DAX-Konzern in eigenes Eigentum investiert, werte ich als starken Vertrauensbeweis in die Zukunftsfähigkeit des Standortes“, so Oberbürgermeister Eiskirch. „Wir wissen, dass es durchaus



Foto: Blaschke/Vonovia

NRW-Wirtschaftsminister Garrelt Duin, Oberbürgermeister Thomas Eiskirch, Dr. Wulf Bernotat, Aufsichtsratsvorsitzender der Vonovia SE, und Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands der Vonovia SE, legen den Grundstein für die neue Vonovia Unternehmenszentrale in Bochum. (v. l.)

andere Interessenten gab. Wir haben uns ins Zeug gelegt und in nur acht Monaten den Bebauungsplan auf den Weg gebracht – und dabei sorgfältig abgewogen, insbesondere mit Blick auf die Belange der Bochumerinnen und Bochumer.“

Der Aufsichtsratsvorsitzende von Vonovia, Dr. Wulf Bernotat, stellte die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens heraus: „Vonovia hat seine Stellung als Marktführer gefestigt. Durch die klare Strategie und das starke Management, die das Unternehmen leiten, ist Vonovia ein gefragter Partner in der Politik, der Immobilienwirtschaft und der Dienstleistungsbranche. Die neue

Zentrale passt in ihrer Architektur gut zu unserem Unternehmen und gibt Raum für die weitere erfolgreiche Entwicklung.“ Rolf Buch brachte allen Beteiligten seinen Dank entgegen: „Wir sind in Bochum groß geworden. Deshalb entsteht unsere neue Unternehmenszentrale hier. Und das ist auch unser Bekenntnis zum Ruhrgebiet und zu Nordrhein-Westfalen. Der Stadt und Wirtschaftsförderung möchte ich ausdrücklich für die gute Zusammenarbeit danken. In guter Nachbarschaft zu den Bochumer Anwohnern wollen wir an unserem neuen Standort weiterhin Impulsgeber für eine moderne Wohnungswirtschaft sein.“

Henckel

FACHTAGUNG

Finanzierungsstrukturen ambulant betreuter Wohngemeinschaften

Ambulant betreute Wohngemeinschaften haben sich in Nordrhein-Westfalen (NRW) in vielfältiger Form etabliert. Sie arbeiten erfolgreich und wirtschaftlich, so das zentrale Ergebnis einer vom Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes NRW in Auftrag gegebenen und mittlerweile abgeschlossenen Studie. Die Ergebnisse der Studie werden der Öffentlichkeit auf einer Fachtagung am 2. November 2016 vorgestellt und dort diskutiert. Die Teilnahme ist kostenfrei.

Ministerin Barbara Steffens wird die Fachtagung eröffnen und in die Thematik einführen. Anschließend werden die Autoren der Studie in drei Vorträgen

- die in NRW empirisch vorfindbare Landschaft der Wohngemeinschaften skizzieren,
- die Gelingensfaktoren und Restriktionen für die Wohngemeinschaften aufzeigen und
- deren Wirtschaftlichkeit und Finanzierungsstrukturen analysieren.

Den Abschluss bildet eine Podiumsdiskussion, auf der Träger, Anbieter, Kostenträger und weitere Akteure Ergebnisse, Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen erörtern werden.

■ **2. November 2016 von 9.30–13.30 Uhr**
im CVJM Düsseldorf Hotel,
Graf-Adolf-Straße 102, 40210 Düsseldorf.
www.risp-duisburg.de

AUSSCHREIBUNG

Klaus-Novy-Preis wird zum fünften Mal ausgeschrieben

Die Spar- und Bauverein Solingen eG, größte Wohnungsbaugenossenschaft im Rheinland, vergibt anlässlich ihres 110. Geburtstages im Juli 2017 zum fünften Mal den Klaus-Novy-Preis.

Dieser Preis für Innovationen im genossenschaftlichen Bauen und Wohnen wurde erstmals 1997 verliehen und hat seitdem im Fünf-Jahres-Rhythmus traditionelle und auch neu gegründete Genossenschaften zu neuen Wohnformen

inspiriert. Das Thema in 2017 soll sein „Genossenschaft innovativ sozial“. Vorgestellt werden sollen soziale Projekte für zum Beispiel Jugendliche oder Kinder bis hin zu innovativen Wohnformen für Menschen in Krisensituationen (Frauen, Flüchtlinge, Obdachlose et cetera).

Die Ausschreibung startete am 1. September 2016 und endet Ende Februar 2017. Aus allen eingereichten Vorschlägen werden dann acht Projekte ausgewählt, die am Wett-

bewerb teilnehmen. Die Preisverleihung findet am 14. Juli 2017 in Solingen statt.

■ **Die Unterlagen sollen möglichst in digitaler Form per Mail eingereicht werden. Bei Rückfragen können sich Interessenten wenden an: Barbara Rüdiger (E-Mail: ruediger@sbv-solingen.de; Telefon: 0212/2066-211).**
www.sbv-solingen.de

VERBANDSRAT

Sitzung am 13. September 2016

Am 13. September 2016 kam der Verbandsrat in Düsseldorf zu seiner fünften Sitzung in 2016 zusammen.

Diskutiert wurden wieder viele wohnungspolitische Themen, so unter anderem die aktuellen Sachstände zur Novellierung § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sowie zur Novellierung der Landesbauordnung (LBauO NRW).

Mit Blick auf die näher rückenden Landtagswahlen im Mai 2017 kündigte Ver-

bandsdirektor Alexander Rychter an, dass Wahlbausteine und ein VdW-Positionspapier zu den Wahlen bereits in Vorbereitung seien. Hierzu beriet der Verbandsrat die Inhalte. Eine Beschlussfassung zum endgültigen Positionspapier wurde für die nächste Sitzung am 3. November 2016 anberaumt.

Bei dieser nächsten Sitzung werden dann auch die Delegierten zum GdW-Verbandstag anwesend sein. NI

VDW-JAHRESBERICHT

Fehlerteufel im Jahresbericht

Ging es im vergangenen Verbands-Magazin noch um die traditionsreiche Wohnungswirtschaft, so fühlte sich dadurch wohl der Fehlerteufel veranlasst, im Jahresbericht 2015/16 etwas durcheinanderzubringen: Die VBW Bauen und Wohnen GmbH sowie die SGH Städtische gemeinnützige Heimstätten GmbH wurden gleich um 100 Jahre verjüngt und sind auf Seite 101 als „neu gegründete Unternehmen“ verzeichnet. Wir bedauern diesen Fehler sehr und sprechen den betroffenen Mitgliedsunternehmen unsere Entschuldigung sowie unseren herzlichen Glückwunsch zum 100-jährigen Jubiläum aus! AW

Termine 2016

Termine Verband		
VdW-Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung	Mittwoch, 26. Oktober 2016	Trier
Aktuelles Mietrecht	Donnerstag, 27. Oktober	Düsseldorf
Treffpunkt Ehrenamt	Freitag/Samstag, 4./5. November 2016	Münster
Treffpunkt Sozialarbeit	Mittwoch, 9. November 2016	Bochum
Treffpunkt Ehrenamt	Freitag/Samstag, 11./12. November 2016	Heiligenhaus
VdW-Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung	Dienstag, 15. November 2016	Düsseldorf
Treffpunkt Ehrenamt	Freitag/Samstag, 18./19. November 2016	Niederkassel
Aktuelles Steuerrecht	Mittwoch, 23. November 2016	Bochum
5. Forum Personal	Donnerstag/Freitag, 24./25. November 2016	München

Allgemeine Termine		
IfG-Symposium	Dienstag, 25. Oktober 2016	Münster

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT IM KREIS OLPE, SÜDSAUERLAND EG

Wechsel im Vorstand der Genossenschaft

Am Freitag, 26. August 2016 hatte der langjährige Vorstandsvorsitzende der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG, seinen letzten Arbeitstag. Über 32 Jahre lang stand Folker Naumann an der Spitze des bedeutenden Wohnungsunternehmens, das mit zwanzig Mitarbeitern für rund 1900 Wohnungen verantwortlich ist.

Naumann war nicht nur geschätzter Ansprechpartner für die Mieter und Ratgeber für die Mitarbeiter, sondern als versierter, erfahrener Fachmann in zahlreichen Gremien der Wohnungswirtschaft vertreten – unter anderem gehörte er zehn Jahre lang dem Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen und 15 Jahre lang dem Genossenschaftsausschuss des Verbandes an. Darüber hinaus leitete er 26 Jahre lang die Arbeitsgemeinschaft ehemals gemeinnütziger Siegerländer Wohnungsunternehmen und war 32 Jahre lang Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Oberes Sauerland.

Im Rahmen der letzten Mitgliederversammlung im April 2016 hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Landrat Frank Beckehoff, Naumanns Leistungen gewürdigt und ist



Folker Naumann

auf seine Verdienste für die gut aufgestellte Wohnungsgenossenschaft eingegangen. Naumann wird sich nun künftig mit seiner Lebenspartnerin seinen privaten Interessen mit unter anderem ausgiebigen Reisen widmen. Ganz werden ihn Immobilien Themen wohl nicht loslassen.

Nachfolger von Folker Naumann ist der 39-jährige Stefan Kriegeskotte, der seit 1. Juli



Stefan Kriegeskotte

2016 dem Vorstand des Unternehmens mit angehört. Kriegeskotte wohnt in Meinerzhagen, ist verheiratet und hat drei Kinder. Er freut sich auf die Herausforderung und will die Wohnungsgenossenschaft im Sinne von Folker Naumann, gemeinsam mit dem nebenberuflichen Vorstand, Sparkassendirektor Dieter Kohlmeier, weiterführen. **AW**

EINKOMMENSTEUER**Privatnutzung von Dienstfahrrädern**

In Ergänzung zu unseren steuerlichen Hinweisen zu E-Bikes im VerbandsMagazin 7-8/2016 ist die Verfügung der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen (OFD NRW) vom 3. Mai 2016 zu beachten.

Die Verfügung betrifft folgendes Vertragsmodell:

Der Arbeitgeber schließt mit einem Provider, der die gesamte Abwicklung betreut, einen Rahmenvertrag ab. Ferner werden zwischen dem Arbeitgeber und einem Leasinggeber Leasingverträge über die Fahrräder mit einer festen Laufzeit von zu meist 36 Monaten beziehungsweise einer mehrjährigen festen Grundmietzeit mit (im Falle der unterlassenen Kündigung) anschließender automatischer Verlängerung abgeschlossen. Zeitgleich schließt der Arbeitgeber mit dem Arbeitnehmer für eben diese Dauer einen Überlassungsvertrag hinsichtlich des Fahrrads ab, welcher auch eine private Nutzung zulässt.

Danach wird das Gehalt für die Dauer der Nutzungsüberlassung um einen festgelegten Betrag herabgesetzt; der Arbeitnehmer verpflichtet sich zugleich zu



einem sorgfältigen Umgang sowie dazu, das Fahrrad auf eigene Kosten zu warten und zu pflegen. Auch das Haftungsrisiko für Beschädigungen und Verlust wird auf den Arbeitnehmer abgewälzt; umgekehrt erhält der Arbeitnehmer dafür sämtliche Gewährleistungsansprüche des Arbeitgebers gegenüber dem Leasinggeber. Zudem sehen die Verträge häufig vor, dass der Arbeitnehmer das von ihm genutzte Leasingfahrrad bei Beendigung der Überlassung – ohne dass er darauf einen vertraglichen Anspruch hat – käuflich erwerben kann. In diesem Zusammenhang geht die OFD auf die lohn-

steuerliche Behandlung in dem Fall ein, in dem das Fahrrad dem Arbeitnehmer nicht wirtschaftlich zuzurechnen ist.

In Bezug auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) zum sogenannten Behördenleasing (Urteil vom 18. Dezember 2014 – VI R 75/13) geht die OFD auf die Fragen ein,

- wann der Arbeitnehmer als wirtschaftlicher Leasingnehmer anzusehen ist,
- wann nicht,
- und welche steuerlichen Folgen sich hieraus ergeben.

JG

GESETZLICHE NEUREGELUNG DES ABZINSUNGSZINSSATZES FÜR PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN**Auswirkungen auf die Gewinnabführung im Rahmen eines Ergebnisabführungsvertrages**

Bei der Bewertung von Pensionsrückstellungen ist zukünftig bei der Ermittlung des Zinssatzes nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abzustellen. Gemäß dem neu eingefügten § 253 Abs. 6 Handelsgesetzbuch (HGB) ist der Unterschiedsbetrag der Rückstellungen zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Geschäftsjahre und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln.

Der sich aus der Anwendung der Neuregelung ergebende Entlastungseffekt unterliegt nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB einer Ausschüttungssperre. Dagegen enthält das Gesetz keine ergänzende Regelung im Aktiengesetz, nach der dieser Ergebniseffekt – bei Existenz eines Ergebnisabführungsvertrags – auch abführungsgesperrt ist.

Es haben sich Fragen bezüglich der Neuregelung des Abzinsungszinssatzes für Pensionsrückstellungen im Zusammenhang mit der im § 253 Abs. 6 HGB geregelten Ausschüttungssperre und des fehlenden Bezugs in § 301 Aktiengesetz (AktG) bei Ergebnisabführungsverträgen ergeben.

Fraglich ist, ob bei einer Abführung des gesamten Gewinns (der Organgesellschaft an den Organträger) ein Verstoß gegen § 253 Abs. 6 HGB vorliegt. Die Beantwortung dieser Frage hat hohe Bedeutung für die gesellschaftsrechtlich zutreffende Bemessung des abzuführenden Gewinns (aus Sicht des Organträgers entsprechend des zu vereinnehmenden Gewinns) ebenso wie für die steuerliche Anerkennung einer Organschaft, da diese unter anderem abhängig ist von der Frage einer ordnungsgemäßen Durchführung des Ergebnisabführungsvertrags.

Zur Klärung des Problems hat der GdW Gespräche mit dem Bundesministerium

der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) und dem Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) geführt.

Gespräche mit BMJV und BMF:

Das BMJV verweist bezüglich der Klarstellung an das BMF. Eine Gesetzesänderung im HGB/AktG ist derzeit nicht vorgesehen. Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, das HGB im Rahmen der Umsetzung der CSR-Richtlinie (Corporate Social Responsibility)

anzupassen. Dies ist aber nicht geplant, da das BMJV die Verantwortung beim BMF sieht. Das BMF bestätigt, dass ein BMF-Schreiben zum Thema geplant ist. Allerdings ist der Abstimmungsprozess mit den Ländern noch nicht abgeschlossen.

Gespräch mit dem IDW:

Das IDW verweist bezüglich einer abschließenden Stellungnahme auf das ausstehende BMF-Schreiben. Aktuell wird vom IDW die Auffassung vertreten, dass das Vorliegen der

Ausschüttungssperre in § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ohne ausdrückliche Regelung keine Auswirkung auf die Höhe des abzuführenden Gewinns hat. „Fehlt es an einer solchen Abführungssperre, wird der Gewinnabführungsvertrag nur tatsächlich durchgeführt, wenn auch die ausschüttungsgesperrten Beträge abgeführt werden.“ Nach dieser Auffassung läge auch bei vollständiger Abführung des Gewinns kein Verstoß gegen § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB vor. JG

KIRCHENSTEUER

Regelabfragezeitraum 2016 für Kirchensteuer auf Abgeltungssteuer (BZSt)

Jede Stelle, die rechtlich verpflichtet ist, Kapitalertragsteuer für natürliche Personen abzuführen, ist auch zum Kirchensteuerabzug verpflichtet. Zu den Kirchensteuerabzugsverpflichteten gehören unter anderem Kreditinstitute, Versicherungen, Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Kapitalgesellschaften, die Ausschüttungen an natürliche Personen als Gesellschafter beziehungsweise Kunden leisten.

Kirchensteuerabzugsverpflichtete müssen einmal jährlich im Zeitraum vom 1. September bis 31. Oktober beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) anfragen, ob ihr Kunde oder Anteilseigner zum Stichtag 31. August einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft angehört. Die vom BZSt erhaltene Information zur Religionszugehörigkeit ist dann im Folgejahr für den Kirchensteuerabzug zu verwenden. Abfragen und Antworten werden automationsgestützt abgewickelt. Damit wird der für jeden Kunden beziehungsweise Anteilseigner zutreffende Einbehalt von Kirchensteuer auf Abgeltungssteuer sichergestellt und das Haftungsrisiko für die zum Abzug verpflichteten Stellen für fehlerhafte oder nicht einbehaltene und nicht abgeführte Kirchensteuer auf Abgeltungssteuer vermieden.

Für die Sicherheit des Verfahrens ist eine eindeutige Identifizierung des Teilneh-



Foto: forkART Photography – fotolia.com

menden unerlässlich. Die vollständige Teilnahme (Vollzugang) an dem automatisierten Verfahren setzt zweierlei voraus: erstens die Registrierung und zweitens die Zulassung zum Verfahren.

Kirchensteuerabzugsverpflichtete, die die Abfrage nicht selbst vornehmen möchten und derzeit noch keinen Verfahrenszugang haben, können die Zuteilung einer Zulassungsnummer – ohne vorherige Registrierung im BZSt Online-Portal (BOP) – beantragen (Eingeschränkter Verfahrenszugang). Die Datenabfrage kann dann ausschließlich

über einen Dritten (zum Beispiel Steuerberater oder IT-Dienstleister) erfolgen.

Die Kirchensteuerabzugsverpflichteten, die bisher noch keine Registrierung beziehungsweise Zulassung beantragt haben, werden daher gebeten, sich nunmehr beim Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Diese zeitige Herangehensweise stellt sicher, dass die erforderliche Zulassung rechtzeitig erteilt wird und damit die gesetzlich vorgeschriebene Abfrage zwischen dem 1. September 2016 und 31. Oktober 2016 vorgenommen werden kann. JG

UMSATZSTEUER

Umsatzsteuerfreiheit von Aufsichtsratsvergütungen bei Genossenschaften?

Kleinunternehmerregelung

Unternehmer, deren Gesamtumsatz im vorangegangenen Kalenderjahr 17.500 Euro nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr 50.000 Euro voraussichtlich nicht übersteigen wird, sind Kleinunternehmer im Sinn des § 19 Umsatzsteuergesetz (UStG). Die von Kleinunternehmern geschuldete Umsatzsteuer wird vom Finanzamt nicht erhoben.

Die Frage, ob es sich bei einem Aufsichtsratsmitglied um einen Kleinunternehmer handelt oder nicht, kann nur das Aufsichtsratsmitglied selbst beziehungsweise sein steuerlicher Berater beantworten.

Bezieht ein Aufsichtsratsmitglied vom Wohnungsunternehmen und von anderen Einrichtungen oder als Selbständiger Vergütungen, die 17.500 Euro per annum nicht übersteigen, unterliegen die Aufsichtsratsvergütungen der Wohnungsgenossenschaft nicht der Umsatzsteuer.

Umsatzsteuerfreiheit gemäß § 4 Nr. 26b UStG

Gemäß § 4 Nr. 26b UStG ist eine Vergütung umsatzsteuerfrei, wenn

- a) die zugrunde liegende Tätigkeit ehrenamtlich ist und
- b) das Entgelt für diese Tätigkeit nur in Auslagersatz und einer angemessenen Entschädigung für Zeitversäumnis besteht.

In § 4 Nr. 26 UStG wird der Begriff der Ehrenamtlichkeit nicht definiert. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) gehören zu den ehrenamtlichen Tätigkeiten solche, die in einem anderen Gesetz als dem Umsatzsteuergesetz ausdrücklich als solche genannt werden, die man im allgemeinen Sprachgebrauch herkömmlicherweise als ehrenamtlich bezeichnet oder die vom materiellen Begriff der Ehrenamtlichkeit umfasst werden. Der materielle Begriff der Ehrenamtlichkeit setzt das Fehlen eines eigennützigen Erwerbstrebens, die fehlende Hauptberuflichkeit und den Einsatz für eine fremdnützig bestimmte Einrichtung voraus.

Rechtsprechung zur Ehrenamtlichkeit beziehungsweise zur Anwendung des § 4 Nr. 26b UStG bei Wohnungsgenossenschaften gibt es nicht.

Für eine Wohnungsgenossenschaft dürfte bezüglich der Frage der Ehrenamtlichkeit entscheidend sein, ob es sich bei der Genossenschaft um eine fremdnützig bestimmte Einrichtung handelt. Zu einer Aufsichtsrats Tätigkeit bei einer Volksbank hat der BFH mit Urteil vom 20. August 2009 (V R 32/08) entschieden, dass § 4 Nr. 26b UStG nicht zur Anwendung kommt. Für den BFH ist nicht erkennbar, dass die Aufsichtsrats Tätigkeit für eine Genossenschaftsbank im allgemeinen Sprachgebrauch herkömmlicher Weise als ehrenamtlich bezeichnet wird. So stehen Genossenschaftsbanken im Wettbewerb mit anderen Kreditinstituten. Es ist deshalb nicht ersichtlich, dass der allgemeine Sprachgebrauch zwischen der Aufsichtsrats Tätigkeit für eine Genossenschaft und derselben Tätigkeit für ein anderes Unternehmen unterscheidet und die erstgenannte als ehrenamtlich ansieht.

Das BFH-Urteil vom 17. Dezember 2015 (V R 45/14) betraf „ehrenamtliche“ Vorstands- und Ausschusstätigkeiten in einem Sparkassenverband. Nach dem Urteil kommt die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 26b UStG für Aufwandsentschädigungen und Sitzungsgelder bei einem Sparkassenverband nicht zur Anwendung.

Die weitere Anforderung, dass die Vergütungen 50 Euro je Tätigkeitsstunde und für die gesamten ehrenamtlichen Tätigkeiten 17.500 Euro per annum nicht übersteigen (vergleiche Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 2. Januar 2012 und 27. März 2013), braucht nicht geprüft zu werden, da es bereits an der grundlegenden Voraussetzung der Ehrenamtlichkeit (vergleiche a) mangelt.

Abrechnung per Gutschrift

Gutschriften im umsatzsteuerrechtlichen Sinne sind Rechnungen, bei denen die Abrechnung und Leistung durch den Leistungsempfänger erfolgt. Die am Leistungsaustausch Beteiligten können branchenunabhängig frei vereinbaren, ob der leistende Unternehmer oder der Leistungsempfänger abrechnet, jedoch muss die Vereinbarung vor der Abrechnung getroffen worden sein. Da diese Vereinbarung formlos ist, kann sie auch mündlich erfolgen oder sich aus Verträgen oder sonstigen Geschäftsunterlagen ergeben. Die Abrechnung per Gutschrift empfiehlt sich auf jeden Fall, wenn der Leistungsempfänger über die für die Abrechnung erforderlichen Daten verfügt.

Nach der Änderung durch das Amtshilferichtlinien-Umsetzungsgesetz muss eine „Gutschriftsrechnung“, mit der über ab dem 30. Juni 2013 ausgeführte Umsätze abgerechnet werden, zwingend die Angabe „Gutschrift“ enthalten.

Vergütung inklusive oder zuzüglich Umsatzsteuer?

Entsteht für das Aufsichtsratsmitglied auf seine Vergütung Umsatzsteuer, weil die Befreiungsregelung gemäß § 4 Nr. 26b UStG nicht greift und er die Umsatzgrenzen als Kleinunternehmer überschreitet, muss das Aufsichtsratsmitglied aus seiner Vergütung Umsatzsteuer mit 19 Prozent an das Finanzamt abführen. Damit das Aufsichtsratsmitglied in den „Genuss“ des festgelegten Aufsichtsratsvergütungsbetrages kommt, hat das Wohnungsunternehmen die Vergütung zuzüglich Umsatzsteuer an ihn zu zahlen.



Ist die fristlose Kündigung im Wohnraummietrecht fristgebunden?

BEI ZAHLUNGSVERZUG >> Bislang hatte der Bundesgerichtshof die in der Literatur und der Instanzenrechtsprechung umstrittene Frage offen gelassen, ob der Berechtigte eine fristlose Kündigung für Wohnraum (§§ 543, 569 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) nur innerhalb einer angemessenen Frist (§ 314 Abs. 3 BGB) aussprechen darf.



Nun entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass die Regelung des § 314 Abs. 3 BGB, wonach der Berechtigte nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen kann, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat, neben den speziell geregelten Vorschriften zur fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht nicht anwendbar ist. Eine fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist demnach auch dann wirksam, wenn diese beispielsweise aufgrund zeitlich weiter zurückliegender Mietrückstände erfolgt.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagte mietete im Jahr 2006 von der Klägerin eine Wohnung. Die Beklagte war Küsterin bei der Klägerin, eine katholische Kirchengemeinde. Die Beklagte zahlte die Mieten für die Monate Februar und April 2013 nicht. Im August 2013 mahnte die Klägerin die Zahlung dieser Beträge an. Auch in der Folgezeit beglich die Beklagte die Mietrückstände nicht, sodass die Klägerin im November 2013 die fristlose Kündi-

gung erklärte. Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Kündigung unwirksam sei, da diese nicht innerhalb einer angemessenen Frist ab Kenntniserlangung der Klägerin vom Kündigungsgrund erfolgt sei. Sie hätte davon ausgehen dürfen, dass der Vermieter von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch mehr mache.

Der BGH stellte hingegen fest, dass die fristlose Kündigung wirksam ist. Der Zahlungsverzug in Höhe von zwei Monatsmieten berechtige den Vermieter gemäß § 543 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3b BGB zur Kündigung. Unerheblich sei, dass zwischen dem Zahlungsverzug und der Kündigung sieben Monate vergangen seien. Die §§ 543, 569 BGB enthalten keine Bestimmung, bis wann die Kündigung auszusprechen ist. Der § 314 Abs. 3 BGB, der die Kündigung innerhalb einer angemessenen Frist fordere, sei daneben nicht anwendbar. Die Regelungen zur fristlosen Kündigung des Wohnraummietrechts seien abschließende Sonderregelungen. Auch seien keine Umstände für eine etwaige Ver-

wirkung des Kündigungsrechts des Vermieters ersichtlich. Besondere Umstände lägen insbesondere nicht schon darin, dass es sich bei der Klägerin um eine Kirchengemeinde handelt und die Beklagte früher bei ihr als Küsterin beschäftigt gewesen ist.

Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass die fristlose Kündigung im Wohnraummietrecht grundsätzlich nicht innerhalb einer angemessenen Frist ausgesprochen werden muss. Doch auch wenn § 314 Abs. 3 BGB keine Anwendung findet, könnte eine Kündigung nach den Grundsätzen von Treu und Glauben im Einzelfall verwirkt sein. Das Kündigungsrecht könnte verwirkt sein, wenn der Mieter aufgrund besonderer Umstände ein berechtigtes Vertrauen haben durfte, dass der Vermieter von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch machen wird. Allein der Zeitablauf von mehreren Monaten ist hierfür allerdings nicht ausreichend. EA

FRAGE NACH ÜBERTRAGBARKEIT

Schönheitsreparaturklauseln im Gewerberaummietrecht

Mit seinen Urteilen vom März 2015 ist der Bundesgerichtshof (BGH) von seiner bisherigen Rechtsprechung zur Überwälzung der Schönheitsreparaturen im Wohnraummietrecht auf den Mieter abgekehrt. Nach diesen Entscheidungen zum Wohnraummietrecht stellte sich die Frage, ob die Urteile auch auf das Gewerberaummietrecht übertragbar sind.

Der BGH hat im Urteil vom 18. März 2015, Az. VIII ZR 185/14 betreffend das Wohnraummietrecht entschieden, dass die formularmäßige Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert übergebenen Wohnung, ohne die Gewährung eines angemessenen Ausgleichs, unwirksam ist.

Das Oberlandesgericht (OLG) Celle, Hinweisbeschluss vom 13. Juli 2016, Az. 2 U 45/16 entschied nun erwartungsgemäß, dass die vorstehend zitierte Entscheidung des BGH auch auf die Vermietung von Gewerberäumen zu übertragen ist. Das Gericht stellte fest, dass die vorstehend genannte Klausel auch im Gewerberaummietrecht unwirksam ist. Auch in Gewerberaummietverträgen halte die Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung einer Inhaltskontrolle nach §§ 310, 307 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Nr. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Der Mieter könnte bei kundenfeindlichster Auslegung



Foto: Ingo Bartschek – www.fotolia.com

dazu verpflichtet sein, die Flächen vorzeitig zu renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben zu müssen, als er sie selbst vom Vermieter erhalten habe. Dies benachteilige auch den Gewerberaummieter unangemessen. Der Gewerberaummieter unterliege keiner geringeren Schutzbedürftigkeit als der Wohnraummietler.

Ergänzend stellte das OLG Celle zudem fest, dass dies auch dann gelte, wenn der Mieter selbst als Vormieter diese Flächen bereits zuvor genutzt hat und die von ihm selbst im

Zusammenhang mit dem vorangegangenen Mietvertrag erfolgten Gebrauchsspuren nicht beseitigt habe.

Der Bundesgerichtshof hat sich bisher nicht mit der Frage befasst, ob seine Rechtsprechung aus dem März 2015 betreffend das Wohnraummietrecht auch auf das Gewerberaummietrecht übertragbar ist. Es ist jedoch wohl davon auszugehen, dass der BGH ebenso wie das OLG Celle seine Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht auf das Gewerberaummietrecht übertragen wird. EA

**„LEITFADEN SCHÖNHEITSREPARATUREN IM MIETRECHT“**

Der GdW hat die von ihm herausgebrachten Vertragsmuster umgehend der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2015 angepasst. Jedoch hat die Änderung der BGH-Rechtsprechung auch für bestehende Mietverhältnisse weitreichende Folgen, sodass sich auch hier vielfältige Fragen stellen. Der kürzlich vom VdW Rheinland Westfalen veröffentlichte „Leitfaden Schönheitsreparaturen im Mietrecht“ bietet der Wohnungswirtschaft im Westen eine Hilfe, indem die Auswirkungen der Rechtsprechung auf die Vermieterpraxis anhand von Fragen und Antworten in verschiedenen Fallkonstellationen näher dargestellt werden.

Der Leitfaden kann für Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften über den VdW Rheinland Westfalen, Ansprechpartnerin Frau Tkotz, Tel.: 0211 16998-57, E-Mail: j.tkotz@vdw-rw.de, kostenlos bezogen werden. Außerdem steht der Leitfaden auch als kostenloser Download auf der VdW-Homepage im Mitgliederbereich in der Rubrik „Recht“ (<http://www.vdw-rw.de/mitgliederbereich/recht>) zur Verfügung.



BAULEITPLANUNG

Berücksichtigung von Lärmemissionen schon im Vorfeld von Projekten

Ein immer wiederkehrender Streitgegenstand zwischen den planenden Kommunen und den umliegenden Nachbarn in Bauleitplanverfahren sind etwaige von geplanten Vorhaben zu erwartende Lärmimmissionen. Die planende Kommune ist daher angehalten, schon im Bauleitplanverfahren etwaige Lärmimmissionen zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nicht selten herrscht Streit über den Umfang des zu ermittelnden Abwägungsmaterials sowie das Ergebnis der anschließenden Abwägung. Da die Vorschriften des Immissionsschutzrechts häufig drittschützenden Charakter haben, ist bei der Prüfung möglicher Rechtsverletzungen ein besonders sorgfältiger Maßstab anzuwenden. Zunächst natürlich, um Nachbarn vor schädlichen Umweltauswirkungen, beispielsweise Lärmimmissionen, zu schützen. Jedoch auch deshalb, um etwaige Bedenken von Nachbarn schon frühzeitig auszuräumen. Erfahrungsgemäß können Nachbarklagen die Bauleit-

planverfahren und damit auch die Vorhabenverwirklichung erheblich verzögern.

Auch das Oberverwaltungsgericht (OVG) Koblenz, Urteil vom 12. Mai 2016, Az. 1 C 10321/15.OVG hat sich jüngst wieder mit dem Umfang der Ermittlung der für die Abwägung bedeutsamen Belange im Hinblick auf die planbedingte Belastung eines Nachbargrundstücks mit Verkehrsimmissionen beschäftigt. Im Ergebnis stellte das Gericht fest, dass alle durch die Planung hervorgerufenen Konflikte bereits im Bauleitplanverfahren zu ermitteln und planerisch zu bewältigen sind. Die von der Planung hervorgerufenen Konflikte dürfen nicht zulasten der davon Betroffenen erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung gelöst werden. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Antragstellerin war Eigentümerin eines Grundstücks, das unmittelbar an das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans grenzt. Im Normenkontrollverfahren hat sie beantragt, den Bebauungsplan für unwirksam zu erklären. Die Antragstellerin hat vorgetragen, dass die vorgesehene Ver-

kehrerschließung des Plangebiets Immissionskonflikte befürchten lasse. Ihrer Einschätzung nach unterstellte die planende Kommune für das Plangebiet ein zu geringes künftiges Verkehrsaufkommen und damit eine zu geringe Lärmbelastung.

Der Antrag war zulässig und begründet. Das Gericht stellte fest, dass das von der planenden Kommune im Bauleitplanverfahren unterstellte zukünftige Verkehrsaufkommen nicht nachvollziehbar sei und nicht jegliche Vorhaben berücksichtige, die sich zukünftig im Plangebiet ansiedeln könnten. Die planbedingte Verkehrsbelastung schein daher unterschätzt. Die Ermittlungen im vorliegenden Fall weisen nach Einschätzung des Gerichts nicht die erforderliche Ermittlungstiefe auf, die etwaige betroffene Nachbarbelange jedoch erfordert hätten. Etwaige in der Ermittlung festgestellte Lärmkonflikte hätten gelöst werden müssen. Insbesondere dürfe die durch die Planung entstehende Lärmschutzproblematik benachbarter Grundstücke nicht dem späteren Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben. Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordere vielmehr, die Konflikte, die durch die Planung hervorgerufen werden, auch auf dieser Ebene zu lösen.

Diese Entscheidung verdeutlicht wieder einmal, wie wichtig die vollständige Ermittlung der abwägungserheblichen Belange sowie die anschließende Abwägung schon im Bauleitplanverfahren ist. Der § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) enthält einen nicht abschließenden Katalog möglicher abwägungserheblicher Belange, die es in Bauleitplanverfahren zunächst zu ermitteln und anschließend abzuwägen gilt. Aus den vorstehend genannten Gründen sollten gerade die in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Nachbareinwendungen besonders gründlich geprüft werden. Die Erfassung und Gewichtung der abwägungserheblichen Belange müssen transparent und nachvollziehbar dargestellt sein. EA



Foto: Aisyahqitamar - www.fotolia.com

Sozialverträgliche Dachgeschoss-Aufstockung eines ganzen Straßenzuges

HOLZBAU >> Eine anspruchsvolle Aufstockung in Holzsystembauweise – die Sanierung eines ganzen Straßenzuges – sorgt bei einem laufenden Bauvorhaben in Berlin für bemerkenswerte Eindrücke. Zwölf Gebäude mit 192 Bestandswohnungen gehören zu einer 1930 im Gartenstadtcharakter angelegten Wohnsiedlung in Berlin-Lichterfelde. Diese wurden aufgrund ihrer guten Lage innerhalb der Siedlung und des starken Sanierungsbedarfes für eine umfassende Sanierung ausgewählt. Das Projekt wird vom Umweltinnovationsprogramm (UIP) gefördert.

Seit Anfang 2014 wurden in einem ersten Schritt vier Häuser der Schwelmer Straße saniert – 70 Mietparteien freuen sich bereits über die überaus positiven Veränderungen der Wohnsituation.

Inzwischen sind bereits 36 neue Wohnungen in den aufgestockten Bereichen entstanden. Umgesetzt wird die Holzbau-Aufstockung von Arche Naturhaus, Mitglied der deutschlandweit aktiven ZimmerMeisterHaus-Gruppe. Nach und nach werden nun alle Gebäude durch die in der Zimmerei vorgefertigten Holzmodule aufgestockt, um neue, familienfreundliche Wohnungen zu schaffen. Die Fertigstellung des Straßenzuges ist für Ende 2016 vorgesehen.

Baufgabe sozialverträglich gestaltet

Der Bauherr, die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG, entschloss sich zu

einer Komplettsanierung mit Umstellung des Heizsystems von Fernwärme auf regenerative, am Gebäude erzeugte Energie zur Heizung und Warmwasserversorgung. Zusätzlich sollte neuer, familiengerechter Wohnraum mit großen Wohnungsgrundrissen entstehen, da dieser in der Wohnanlage bislang nur spärlich vorhanden war.

Die über die Jahre stark gestiegenen Instandhaltungskosten waren für die Eigentümer und Mieter inzwischen nicht mehr vertretbar. Durch die hohe Auslastung der Wohnungen konnten Sanierungen der Bäder, Stränge und Elektrik nur sehr sporadisch, beispielsweise bei Auszug eines Mieters, durchgeführt werden. Rohrbrüche, hohe Ausfälle der Elektrik durch Überlastung und eine schlechte Wärmeversorgung aufgrund des veralteten Verteilungssystems sorgten zeitweise für erheblichen Ärger bei den Mietern.

Den Bewohnern wird nun während der Bauzeit von den Eigentümern eine sogenannte Umsetzwohnung angeboten. Anfallende Kosten für den vorübergehenden Umzug werden übernommen.

Viel mehr Platz durch Aufstockung um 1,50 Meter

Das Planungskonzept für diese Bauaufgabe stammt von dem Unternehmen eZeit Ingenieure aus Berlin. Die Planer haben sich für das Vorhaben eine Menge spannender Lösungen einfallen lassen.

Für den schon existierenden, hohen Dachspeicher wählten sie einen Dachgeschossneubau in Holz, der die Gebäude nur um circa 1,50 Meter erhöht. Die äußerst kompakte Bauform ermöglicht es, ohne übermäßig dicke Dämmstärken den jährlichen Heizwärmebedarf inklusive Warmwasser



Betroffen sind insgesamt 841 Wohnungen aus den 30er- und 60er-Jahren. Das Quartier erstreckt sich entlang des Ostpreußendamms, kurz vor der Stadt-/Landesgrenze zu Teltow.

von ursprünglich circa 200 bis 210 kWh/m² auf circa 33 kWh/m² inklusive Warmwasser zu senken.

Der alte Dachraum wird in allen Gebäuden rückgebaut und durch den Neubau aus Holzfertigteilen ersetzt. Für das Dach und die Außenwände haben sich die Experten für Zellulose-Dämmung entschieden: ökologisch sinnvoll, wirtschaftlich und gut für den sommerlichen Wärmeschutz.

Neue Werte:

Die U-Werte der Fassade betragen zwischen 0,13 (Holzbau) und 0,21 W/(m²xK) (Bestandsbau). Die Fenster haben einen U-Wert < 1,0 W/(m²xK). Das Dach hat einen U-Wert von 0,1 beziehungsweise 0,16 W/(m²xK). Die Kellerdecke erhält eine Sprühdämmung, die den U-Wert von 0,9 auf 0,26 W/(m²xK) verbessert.

Regenerative Wärmeversorgung

Durch eine intelligente Anlagentechnik sowie eine Beheizung des Gebäudes mit niedrigen Vorlauftemperaturen wird der nutzbare Solarertrag der solarthermischen Anlage langfristig enorm erhöht: von rund 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr auf über 650 Kilowattstunden. Überschüssige und niedrige Temperaturerträge der Solaranlage werden in einen eTank geleitet, den man direkt neben den Gebäuden errichtet hat.

Die Solarerträge werden direkt in das Heizsystem beziehungsweise den Schichtenspeicher geleitet. Ein kontrolliertes Lüftungssystem versorgt die Wohnungen über Außenwandventile mit Frischluft. Abluft wird über die bestehenden Schornsteine in die Keller geführt. Dort wird die konstant gleichbleibende Energie in der Abluft über eine Abluftwärmepumpe zurückgewonnen und ganzjährig hocheffizient dem Heiz- und Warmwassersystem wieder zur Verfügung gestellt.

Die ehemals über Durchlauferhitzer funktionierende Warmwassererzeugung erfolgt in Zukunft über eine Zirkulationsleitung mit



Fotos: Sergey Klepich

Sanierung inklusive Dachgeschossneubau der Schwelmer Straße

Anbindung an wohnungseigene Frischwasserzentralen. Das System ermöglicht hohe Energieeinsparungen, da deutlich niedrigere Temperaturen benötigt werden und auf eine tägliche Hochheizung – die sogenannte Legionellschaltung – komplett verzichtet werden kann.

Ein Dynamischer Energie Manager (DEM) steuert alle Energieflüsse. Die Wärmeübertragung funktioniert über Heizkörper, im Dachgeschoss über Fußbodenheizung. Die zum Betrieb der Erdwärmepumpe benötigte Energie wird durch eine bis zu 80 Quadratmeter große Photovoltaik-Anlage auf dem Dach erzeugt.

Dieses Energiekonzept ermöglicht bilanziell eine komplett regenerative Wärmeversorgung trotz der vergleichsweise kleinen solarthermischen Fläche von circa 2,5 Quadratmetern pro Wohneinheit.

Förderung Umweltinnovationsprogramm UIP

Das Projekt wird gefördert vom Umweltinnovationsprogramm (UIP) und kann bereits mit einem niedrigen Primärenergiebedarf auf Basis der Energieeffizienzstrategie Gebäude (ESG) punkten. Im ersten Jahr des Betriebes werden bereits die Vorgaben des Bundes für 2050 an ein nahezu Nullenergiehaus unterschritten.

Das UIP ist ein Förderprogramm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Das projektorientierte Programm unterstützt seit 1979 Unternehmen dabei, innovative, umwelt-

freundliche technische Verfahren in die Praxisanwendung zu bringen, und zeigt, dass technische Verfahren und industrielle Produktion ökologische und ökonomische Anforderungen vereinen können. Im Vordergrund stehen vor allem integrierte Umweltschutzmaßnahmen in allen technischen Bereichen und Branchen.

Zahlreiche Unternehmen in Deutschland haben in den letzten 35 Jahren durch eine Förderung aus dem Umweltinnovationsprogramm in innovative technische Verfahren investiert. So auch hier: Mit Mitteln aus dem UIP wird beim Bauvorhaben in Berlin-Lichterfelde Süd derzeit der CO₂-Ausstoß in der Gebäudetemperierung mittels regenerativer Energien systemisch minimiert sowie der Bedarf an Grauer Energie zum Erreichen des notwendigen Dämmwertes ermittelt. Es ist das erste Mal, dass ein Bauvorhaben aus den Mitteln des UIP gefördert wird.

Zur Ermittlung der Grauen Energie werden an vier Gebäude unterschiedliche Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) angebracht und mit einem fünften Referenzgebäude verglichen. Untersucht wird das Feuchteverhalten sowie die Temperaturunterschiede im Systemaufbau im Jahresrhythmus. Detailliert ermittelt wird, ob es zu einem unterschiedlichen Energiebedarf zwischen den Gebäuden kommen wird. Alle Dämmwerte sind gleich, demnach müssten alle Gebäude einen ähnlichen Heizwärmebedarf aufweisen.

Die Häuser unterscheiden sich jedoch hinsichtlich der Grauen Energie, die zur Herstellung des WDVS benötigt wurden.



GASTBEITRAG >>
von Eva Mittner

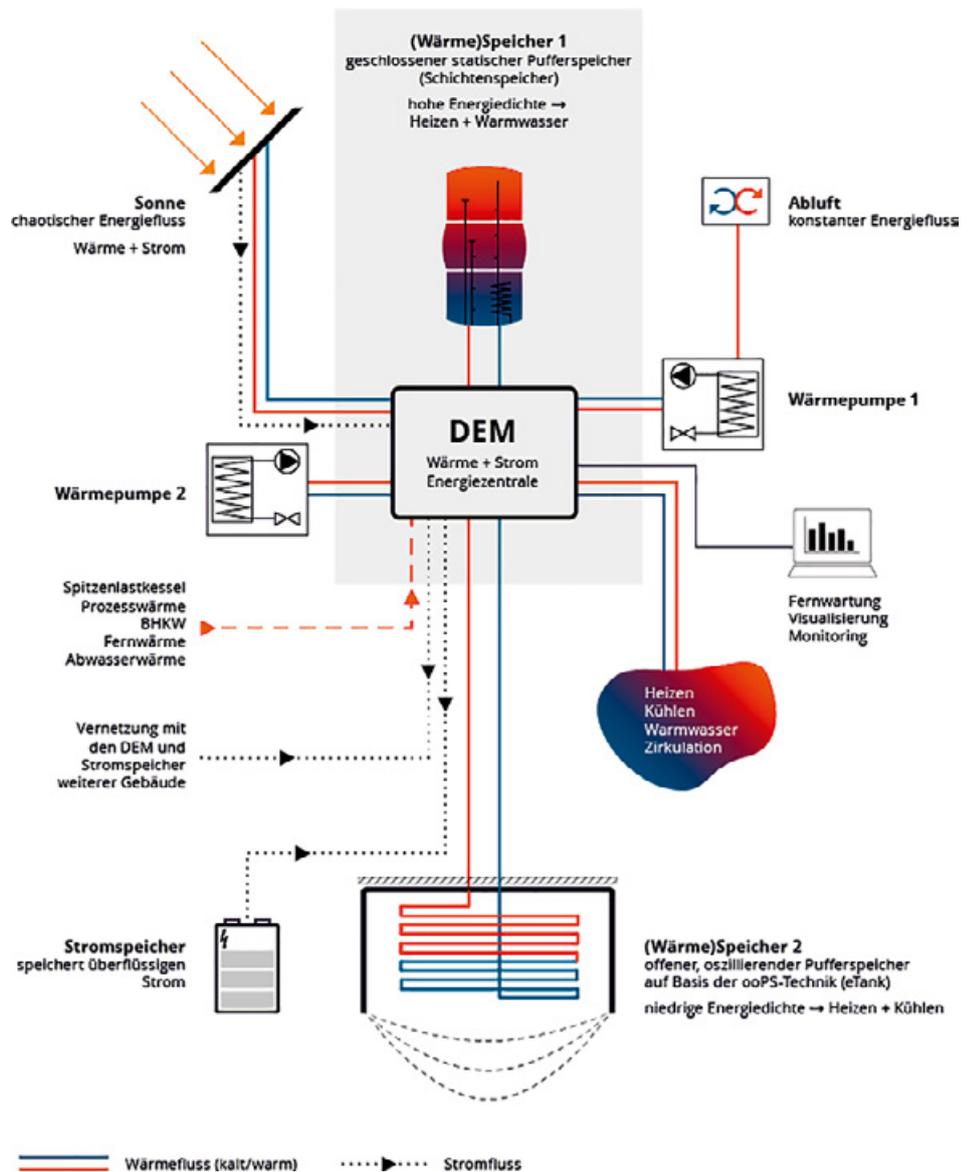
Freie Journalistin
Tel.: +49 (0)8083 9075855

Verglichen werden Styropor, zwei mineralische Dämmsysteme mit unterschiedlicher Oberflächenbeschichtung, Holzwolle und Hanf, das erstmalig an einem mehrgeschossigen Wohnungsbau zum Einsatz kommt. Innovative Technologien werden im Gesamtkontext der Gebäudehülle betrachtet, Erd- beziehungsweise Batteriespeicher und Smart-Grid-Fähigkeit untersucht. Mit ersten Ergebnissen rechnet man ab Frühjahr 2017. Das Ziel ist es, aufzuzeigen, welche Investitionen in verschiedene verwendete Materialien sinnvoll sind und dass eine Investition in umweltfreundliche Verfahren ökologisch und ökonomisch besonders erfolgreich sein kann. Energieoptimiertes Bauen ist die Grundlage für sozialgerechte Mietpreise.

Exakt planbare Vorbereitung durch Vorfertigung

In der ZimmerMeisterHaus-Manufaktur Arche Naturhaus läuft das meiste vollautomatisch. Das Holz wird computergesteuert auf die richtigen Maße zugeschnitten und für die weitere Verarbeitung vorbereitet. Auch die nächsten Schritte bis zum fertigen Gebäude in Holzständerbauweise erfolgen maschinell. Die vorgefertigten Holzbauteile lassen sich dann in wenigen Tagen auf der Baustelle montieren. Anders als bei mineralischen Baustoffen entfällt bei Holz die Austrocknungszeit. Bevor die einzelnen Teile zugeschnitten und zusammengebaut werden können, müssen jedoch die Details am Computer festgelegt werden. Beim Bauvorhaben in Lichterfelde konnte man so den Zeitplan präzise einhalten.

„Wir haben hier mit der Vorfertigung in der Holzfertigbauweise enorme Vorteile, da nichts dem Zufall überlassen wird“, sagt Thomas Rintsch, Geschäftsführer der Arche Naturhaus GmbH. „Die Montagedauer ist



kurz und erfolgt direkt auf der Baustelle. So konnte man für die Mieter eine erträgliche Umbauphase gestalten und ihnen zügig eine neue und komfortable Wohnsituation präsentieren.“

Die Sanierung ist ein vorbildliches Beispielprojekt für Bauprojekte dieser Größenordnung.

Auszeichnungen

- Berliner Umweltpreis des BUND Berlin e. V. 2014 in der Kategorie „Wirtschaft und Innovation“
- Klimaschutzpartner Berlin für das Jahr 2015
- Leuchtturmprojekt aus dem Umweltinnovationsprogramm des Bundesumweltministeriums (BMUB)
- Förderung aus dem Umweltinnovationsprogramm vom Bundesumweltministerium
- Deutscher TGA-Award 2016

■ Mehr Informationen: www.zmh.com
www.ezeit-ingenieure.eu

ZIMMERMEISTERHAUS-MANUFAKTUREN

Die ZimmerMeisterHaus-Gruppe® ist eine Vereinigung von bundesweit 100 Holzbau-Manufakturen. Seit knapp 30 Jahren steht die Gruppe ausgewählter Fachbetriebe für höchste Qualität und Top-Service im Holzbau. Die Mitglieder stärken sich gegenseitig durch intensiven Erfahrungs-Austausch und fachliche Weiterbildung und bieten ihren Kunden umfassende Fachkompetenz – immer auf dem neuesten Stand. Die Gruppe befasst

sich zudem intensiv mit der Weiterentwicklung des mehrgeschossigen Holzwohnbaus, ergänzt durch einen fachlichen Austausch mit den Holzbau-Experten der Schweiz. Regional selbstständig und unabhängig realisieren die ZimmerMeisterHaus-Manufakturen jährlich mehr als 2.000 Bauprojekte im Bereich Neubau, Anbau/Aufstockung und Objektbau. Mehr Informationen gibt es unter www.zmh.com

MARKUS KNÜFERMANN

Märkte der langfristigen Fremdfinanzierung – Möglichkeiten für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Zur Steuerung von Fremdkapitalkosten ist ein Marktverständnis der Kreditwirtschaft unabdingbar. In diesem Buch werden daher keinesfalls nur betriebliche Tilgungsformen erläutert. Vielmehr stehen gesamtwirtschaftliche Finanzierungsstrukturen in ihrer zeitlichen Entwicklung im Fokus. Als wichtige Treiber der Veränderungen behandelt es neben der Geldpolitik die Regulierungen des Bankgeschäfts und verdeutlicht ihre Konsequenzen aus Kreditnehmersicht. Wenn der Bankenmarkt unter kreditrestriktiven Veränderungsdruck gerät, verwundert es nicht,

dass zeitgleich die bankenunabhängigen Finanzierungen über Kapitalmärkte zunehmen. Deshalb erfahren die Leser auch viel Nützliches über das Wesen und die Gestaltungsmöglichkeiten von Anleihenfinanzierungen. Wegen der zyklisch immer wieder besonderen Bedeutung von Zinsänderungsrisiken für Unternehmen der Wohnungs-, Immobilien- und Kreditwirtschaft werden anschließend zinssichernde Swapgeschäfte skizziert. Das Buch schließt mit der konkreten Idee zur Gründung einer eigenen Wohnungswirtschaftsbank. Mit Übungsaufgaben zur eigenständigen Reflexion der Themen.



■ Prof. Dr. Markus Knüfermann (Autor), „Märkte der langfristigen Fremdfinanzierung – Möglichkeiten für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, Springer Fachmedien, Wiesbaden 2014/16

OKTOBER UND NOVEMBER 2016

17.10.2016	Hannover	Der Zugang zum Wohnungsmarkt für Flüchtlinge	RA Claudia Brenneisen	3
18.10.2016	Hannover	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Wann gilt das „normale“ Mietrecht und wann nicht?	RA Detlef Wendt	3
18.10.2016	Hannover	Bautechnik aktuell: EnEV, Dämmung, Lüftung und Co.	Dr. Ing. Armin Hartmann	3
18.10.2016	Bochum	Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung	Astrid Schultheis	2
18.10.2016	Köln, Hotel Stadtpalais	Vergaberechtsreform vom 18.04.2016 – Was Sie bei Ihrer nächsten Ausschreibung beachten müssen!	Dr. Michael Terwiesche LL.M.	2
19.10.2016	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung Modul 3	Dipl.-Kfm. Norbert Schmidt Dipl.-Kfm. Oliver Könemund	3
19.10.2016	Frankfurt a. M.	Der Immobilienmakler als Wohnberater – Ausstattung und Infrastruktur als Verkaufsargument	Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus	2
19.10.2016	Köln	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	RA Detlef Wendt	2
19. – 21.10.2016	Bochum	Technik lernen – Technisches Wissen für Auszubildende	Dr.-Ing. Armin Hartmann Dipl.-Ing. Gotthard Grieseler Johannes Philipps Dipl.-Ing. Tobias Thiele Prof. Birgit Wilkes	2
20.10.2016	Hannover	Einführung in die Wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung Modul 4	Dipl.-Kfm. Norbert Schmidt Dipl.-Kfm. Oliver Könemund	3
20.10.2016	Hannover	Der betreute Mieter – Grundlage, Rechtsprechung, Problemlösungen am Fall	Mario Viehweger	3
20./21.10.2016	Tremsbüttel	Führungskraft in der Wohnungswirtschaft	DIE TRAINER	4
24.10.2016	Bochum	Vergaberechtsreform vom 18.04.2016 – Was Sie bei Ihrer nächsten Ausschreibung beachten müssen!	Dr. Michael Terwiesche LL.M.	2
24.10.2016	Bochum	Projektmanagement – Schlüsselkompetenz im Berufsalltag	Robert Montau	2
24./25.10.2016	Rostock	Wahrnehmung und Kommunikation	Latifa Kühn	4
24. – 26.10.2016	Hamburg	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute	N.N.	4
25.10.2016	Hannover	Verfahren der Mietanpassung im Überblick	Kerstin Bonk	3
25.10.2016	Frankfurt a. M.	Technisches Wissen für Immobilienmakler	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	2
25.10.2016	Bochum	Konfliktherd Schimmel – Wie sage ich es meinem Mieter?	Robert Montau	2
25.10.2016	Bochum	Technisches Wissen für Hausmeister	Dipl.-Ing. Gotthard Grieseler	2

OKTOBER UND NOVEMBER 2016

26.10.2016	Hannover	Das Insolvenzrecht und die Insolvenz des Mieters	Beate Heilmann	3
26.10.2016	Bochum	Quartiersmanagement – Vom Problemviertel zum Aushängeschild	B.A. Real Estate Management Christian Thomas	2
26.10.2016	Frankfurt a. M.	Die praktische Mietverwaltung – Kein Buch mit 7 Siegeln	Ute Missal	2
26.10.2016	Köln, Hotel Stadtpalais	Die rechtsichere Jahresabrechnung in der WEG-Verwaltung	Dieter Bachmann	2
26.10.2016	Bochum	Die Bilanz – Grundlagen der Jahresabschlussanalyse	Dipl.-Betriebsw. Frank Wetzel	2
27.10.2016	Hannover	Verträge mit Handwerkern, Dienstleistern und Hausmeisterdiensten	Erhard Abitz	3
27.10.2016	Bochum	Abbruch und Neubau oder doch Modernisierung?	Dipl.-Ing. Gotthard Grieseler	2
27.10.2016	Bochum	Junge Mitglieder gewinnen	Sascha Klein	2
27.10.2016	Bochum	Immobilienpezifisches Fachwissen für Quereinsteiger in Wohnungsunternehmen	B. A. Real Estate Carolin Partsch	2
27.10.2016	Düsseldorf	Aktuelles Mietrecht	Cindy Merz Eva Appelman	1
27./28.10.2016	Hamburg	Bilanzsicherheit II – GuV und Anhang	N. N.	4
28.10.2016	Köln, Hotel Stadtpalais	EnEV 2014 (2016) – Erhöhte Anforderungen an den Neubau und Erkenntnisse aus dem Bestand	Dr.-Ing. Armin Hartmann	2
31.10.2016	Hannover	Zufriedene Mieter, Mitarbeiter und Eigentümer – Aktive Steuerung von Kunden- zufriedenheit	Lisa Winter	3
31.10.2016	Hamburg	Wertermittlung aus Sicht der Wohnungswirtschaft	Dr. Armin Hartmann	4
31.10.2016	Frankfurt a. M.	Juristische Fallstricke für Immobilienmakler im Überblick	RA Günter Arndt	2
31.10.2016	Bochum	Präsentationen mit PowerPoint – Professionell und wirkungsvoll gestalten	Bettina Klare	2
01.11.2016	Hannover	Es ist eingerichtet! – Rezepte für eine schnellere und profitablere Vermarktung von Immobilien durch Home Staging	Angelika Westphal	3 4
01.11.2016	Rostock	Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts	RAin Karen Wolbers	4
02.11.2016	Hannover	Effektives Zeitmanagement – Höhere Leistungsfähigkeit durch optimale Selbstorganisation	Marcus Schmidt	4
02.11.2016	Schwerin	Hartz IV – 9. Änderung und die Bedeutung für Wohnungsunternehmen Rechtsprechung, Jobcenter, Kooperation	Sabine Petter	4
02.11.2016	Lübeck	Medienrecht für die wohnungswirtschaftliche Praxis	Dr. Peter Hitpaß Rainer Maaß	4
02.11.2016	Bochum	Berufsstart Immobilienmakler – Existenzgründung und Basiswissen	B.A. Peter Tetzlaff	2
02.11.2016	Frankfurt a. M.	Bewertung von Bestandsgebäuden für die tägliche Arbeit von Immobilien- unternehmen und Maklern	Dr.-Ing. Armin Hartmann	2
02.11.2016	Bochum	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung – Rechtsicher und praxisnah	RA Thorsten Wenning	2
03.11.2016	Hannover	Professionelle Telefonkommunikation im Sekretariat – Ein Praxisworkshop	Natascha Gawlitza-Zorn	3
03.11.2016	Bochum	EnEV 2014 (2016) – Erhöhte Anforderungen an den Neubau und Erkenntnisse aus dem Bestand	Dr.-Ing. Armin Hartmann	2
03.11.2016	Rostock	Vermietungsgespräche und Wohnungsbesichtigungen erfolgreich gestalten	Susanne Reichmann	4
03.11.2016	Lübeck	Streit am Bau	RA Frank Zillmer	4
03. – 05.11.2016	Lübeck	Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW)	Klein, Nolte, Maaß	4
04.11.2016	Hamburg	Steuern in der Wohnungswirtschaft	Bernd Eysert	4
05.11.2016	Frankfurt a. M.	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen für Schüler der Mittel- und Oberstufe	Dipl.-Kffr. Maria Heinz	2
07.11.2016	Hannover	Zukunft gestalten mit Senioren, jungen Menschen und Zuwanderern – Nutzen Sie die Chancen der Bevölkerungsentwicklung!	Sabine Petter	4
07.11.2016	Bochum	Was ist nur mit meinem Mieter los? – Umgang mit Verwahrlosung und seelisch kranken Mietern	Robert Montau	2
07.11.2016	Köln, Hotel Stadtpalais	Fremde Kulturen im Wohnungsbestand – Schlüsselrolle Hausmeister	Christiane Meinicke	2
08.11.2016	Bochum	Englisch für Vermieter mit Hand und Fuß	Mark Pedigrew	2
08.11.2016	Köln, Hotel Stadtpalais	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	Dr.-Ing. Armin Hartmann	2
08. – 09.11.2016	Frankfurt a. M.	Spitzenleistung im Verkauf – Vertriebsstraining für Bauträger	Dipl.-Betriebsw. Thomas Ritter	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

**Wir sind eine seit über 100 Jahren bestehende Wohnungsgenossenschaft.
Als modernes Dienstleistungsunternehmen mit aktiver Modernisierungstätigkeit
betreuen wir circa 1.000 Wohnungen im alten Stadtgebiet von Iserlohn-Letmathe.**



Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächst möglichen Termin eine(n)

Bilanzbuchhalter/in

mit guten wohnungswirtschaftlichen Kenntnissen.

Ihre Aufgaben

Erladigung aller anfallenden Buchungsvorgänge der
Finanz- und Nebenbuchhaltung

- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Jahresabschlussarbeiten
- Erstellung des Jahresabschlusses (HB/StB)
- Erstellung der Nebenkostenabrechnungen
- Unterstützung bei der Finanz- und Wirtschaftsplanung
- Laufende Liquiditätsüberwachung

Wir bieten

- einen sicheren Arbeitsplatz
- eine vielseitige und interessante Tätigkeit
- eine Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft
- attraktive Zusatzleistungen

Sie sind kundenorientiert und aufgeschlossen im Umgang mit Menschen und arbeiten gerne im Team? Wenn Sie zudem noch freundlich, zuverlässig und motiviert sind, dann senden Sie Ihre Bewerbung mit Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins **per Post bis zum 4. November 2016** an **den Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Letmathe-Oestrich eG, Auf dem Gerre 17, 58642 Iserlohn**

www.woge-letmathe.de

IMPRESSUM

Herausgeber:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>

Verantwortlich für den Inhalt:

Alexander Rychter

Redaktion:

Andreas Winkler (AW, Leitung)
Eva Appellmann (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.

