

VerbandsMagazin

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

16 129. BAUMINISTERKONFERENZ:
ENERGIESPARRECHT SOLL BEZAHLBAR BLEIBEN

22 KLIMA.SALON NRW: PREISWERTEN WOHNRAUM
SCHAFFEN UND DAS KLIMA SCHÜTZEN?



4 SCHWERPUNKT KRIMINALPRÄVENTION

Prävention deutlich ausgebaut – wie die Wohnungswirtschaft Einbrechern die „Arbeit“ erschwert

ENERGIEWENDE –

Ohne Sie fehlt etwas.



Countdown!

www.energieforum-west.de

LIEBE LESER >> Die Woche der Kriminalprävention unter dem Motto „Riegel vor!“ hat wieder einmal gezeigt, wie wichtig die Wohnungswirtschaft als Kooperationspartner ist: Innenministerium und Polizei wertschätzen es, dass so viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften tatkräftig dabei mithelfen, Einbrecher und Kriminelle aufzuhalten.



Nicht *Polarisierung* sondern *Sachlichkeit* muss *Leitmotiv* der Wohnungspolitik sein

Mein herzlicher Dank gilt zunächst erst einmal allen VdW-Mitgliedern, die in der Woche vom 24. bis zum 28. Oktober bei der diesjährigen Landespräventionswoche mitgewirkt haben, sowie unseren Partnern bei der nordrhein-westfälischen Polizei. Auch in 2017 wollen wir wieder im Rahmen einer umfangreichen Reise Kooperationen, Partnerschaften und Projekte für mehr Einbruchsschutz beleuchten.

Ein anderes großes Projekt des Verbandes für 2017: Die Vorbereitung der Wahlempfehlungen für das große, wichtige Wahljahr. Wie es ist, wenn ein Wahlkampf von Sachthemen bestenfalls noch am Rande beeinflusst wird, konnten wir in den zurückliegenden Tagen in den Vereinig-

ten Staaten erleben und werden es unter Umständen auch in den kommenden Monaten in Österreich und Frankreich erfahren müssen.

Für die Ebenen deutscher Wohnungspolitik sprechen wir in unseren Wahlempfehlungen Ratschläge aus, welche dezidiert auf Sachlichkeit und Praxisnähe ausgerichtet sind. Diese stellen wir Ihnen in der kommenden Ausgabe unseres Verbandsmagazins ausführlich vor. Polarisierung soll vermieden, rein Symbolisches soll ausgeschlossen werden. Es geht darum, eine Wohnungspolitik aufzuzeigen, welche dauerhaft bezahlbaren Wohnungsneubau, Energieeffizienz und Demografiegerechtigkeit gewähr-

leistet. Dass das aufgrund der widerstrebenden Signale aus Bund und Ländern eine Herausforderung ist, zeigt schon der Umfang der VdW-Wahlempfehlungen: Er wird sich wohl im Vergleich mit 2012 nahezu verdreifachen.

Ihr

Alexander Rychter
Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt – Kriminalprävention



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Prävention deutlich ausgebaut – wie die Wohnungswirtschaft Einbrechern die „Arbeit“ erschwert**
Schwerpunkt – Kriminalprävention
- 6 **Landesweite Veranstaltungen belegen große Vielfalt des Engagements gegen Einbruchskriminalität**
„Riegel vor! Sicher ist sicherer“
- 12 **„Die Verletzung der Privatsphäre ist schlimmer als der Verlust materieller Güter“**
Interview mit Bianca Biwer
- 13 **„Die Nachfrage ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen“**
Kurzinterview mit Carolin Hackemack
- 14 **DOGWO21 setzt auf smarte Lösungen für mehr Sicherheit**
Praxisbeispiel
- 15 **Netzwerk berät Landesregierung**
Landespräventionsrat

16 Energieeinsparrecht soll bezahlbar bleiben



AKTUELLES

- 16 **Energieeinsparrecht soll bezahlbar bleiben**
129. Bauministerkonferenz in Magdeburg
- 17 **GdW will Zweiklang aus Bauen und Betreuen**
Treffen mit Bundeskanzlerin Merkel
- 18 **Teilnahmemöglichkeit am Forschungsprojekt „Integration eines Smart Meter Gateways zur Strom- und Wärmeabrechnung“**
Aufruf
- 19 **Aktuelle Entwicklungen auf den Finanzierungsmärkten für Wohnungsunternehmen**
Schuldscheindarlehen als Finanzierungsalternative

AKTUELLES NRW

- 21 **Preiswerten Wohnraum schaffen und das Klima schützen – nur ein scheinbarer Widerspruch?**
Klima.Salon NRW

22 Klima.Salon NRW: Preiswerten Wohnraum schaffen und das Klima schützen?



- 23 **Die 15 Bürgerwerkstätten des Modellprojekts „Bürger vernetzen Nachbarschaften“ stehen fest**
Quartiersakademie NRW
- 24 **Soziale Wohnungspolitik in NRW**
Fachgespräch
Erlass zur Entschärfung von Entsorgungsproblemen
HBCD-haltige Polystyrol-Dämmstoffabfälle
- 25 **Positionen zum Entwurf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**
Öffentliche Anhörung

AKTUELLES RLP

- 26 **Wohnungsbau zwischen Beschleunigung, Kostendruck und Qualität**
Modell – Modul – Mischung

- 25 Positionen zum Entwurf der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen



- 26 Modell, Modul, Mischung – Wohnungsbau zwischen Beschleunigung, Kostendruck und Qualität



- 29 Innere Hustadt in Bochum – ein mit Landschaftsarchitekturpreis ausgezeichnetes Quartier



VDW-ARBEITSKREISE

- 28 **Erste beratende Sitzung zum Thema Immobilienportale**
Arbeitsgruppe
- Termin in Münster ermöglicht Erfahrungsaustausch über Ländergrenzen hinweg**
Gemeinsame Sitzung von Fachausschuss und Arbeitskreis „Technik“

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 29 **Mitgliedsunternehmen zu Gast in Bremen**
Fachexkursion der ARGE Emscher-Lippe

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 29 **Innere Hustadt in Bochum – ein mit Landschaftsarchitekturpreis ausgezeichnetes Quartier**
VBW Bauen und Wohnen GmbH

- 31 **Feldforschung für tragfähige Wohnkonzepte**
Mülheimer Wohnungsbau eG
- 33 **Richtfest für Kastanienhöfe**
Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft
- Bundesbauministerin Hendricks zu Gast in Gelsenkirchen**
VIVAWEST
- 34 **Verantwortung leben: erster „Tag der Nachhaltigkeit“ für die Mitarbeiter**
Spar- und Bauverein eG Dortmund
- 35 **Richtfest in Solingen-Gräfrath für neue Mehrfamilienhäuser**
Bauverein Gräfrath eG
- Neuer Mitgliederrekord belegt Modernität genossenschaftlichen Wohnens**
Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG

JUBILÄEN

- 36 **Feier und Zukunftspläne zum 90-jährigen Bestehen in Grevenbroich**
Erftsiedlungsgenossenschaft Gindorf eG
- 37 **Silberne Ehrennadel für Johannes Hußmann**
Nach 40 Jahren in den Ruhestand verabschiedet

TERMINE

- 37 **Integrationspreis 2017 ausgelobt**
- Termine 2016

- 38 **STEUERN**
- 41 **RECHT**
- 44 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 47 **FÜR SIE GELESEN**
- 48 **SEMINARE NOVEMBER + DEZEMBER 2016**

SCHWERPUNKT – KRIMINALPRÄVENTION

Prävention deutlich ausgebaut – wie die Wohnungswirtschaft Einbrechern die „Arbeit“ erschwert

Wenn die Zeitumstellung erfolgt, beginnt für sie die „beste“ Zeit des Jahres, denn Einbrecher gehen dann verstärkt auf die Suche nach guten Gelegenheiten für ihre Straftaten. Zwar kam es von Januar bis Oktober 2016 immerhin zu rund 4.500 Einbrüchen und Einbruchversuchen weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum, aber dennoch bleibt die Gesamtzahl hoch. Immerhin: Die Quote der abgebrochenen Einbrüche verbessert sich von Jahr zu Jahr, weil Einbrecher zunehmend an widerstandsfähigen Fenstern und Türen oder an aufmerksamen Nachbarschaften scheitern. Dazu hat die Wohnungswirtschaft viel beigetragen.

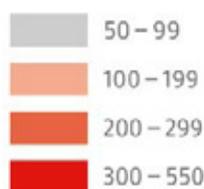
Wer einmal gesehen hat, wie leicht ein herkömmliches Fenster unbefugt geöffnet werden kann, der bekommt das Bild so schnell nicht mehr aus dem Kopf: Einbrecher benötigen nicht mehr als ein paar Sekunden Zeit und simpelstes Werkzeug wie einen Schraubenzieher, schon haben sie sich Zugang verschafft. Die Auswirkungen können für die Betroffenen schrecklich sein: Wie der Opferschutzverein Weißer Ring e. V. angibt, leiden etwa 15 bis 20 Prozent der Betroffenen im Anschluss an die Straftat an Ängsten und psychosomatischen Belastungen (mehr dazu im Interview auf Seite 12).

Umso erfreulicher ist es, dass die Einbrecher immer öfter unverrichteter Dinge abziehen müssen: Im Zeitraum von Januar bis September 2016 sind 45,9 Prozent der Einbrüche gescheitert. 2015 waren es erst 42,7 Prozent und in 2014 lediglich 41,4 Prozent gewesen. Offenbar zeigt der verstärkte Einsatz von Fenstern und Türen mit erhöhten Widerstandsklassen bereits Wirkung. Sie werden vor allem von den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verstärkt eingesetzt.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt dazu: „Fenster mit höherem Widerstandswert haben sich bereits durchgesetzt: Rund 75 Prozent der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in NRW bauen Fenster mit den Widerstandsklassen RC 2 N bis RC 2 im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss standardmäßig ein.“ Bei einem Durchschnitt

Wohnungseinbruchdiebstahl – Länderverteilung

Verteilung nach Häufigkeitszahlen
in den Bundesländern
(Fälle pro 100.000 Einwohner)



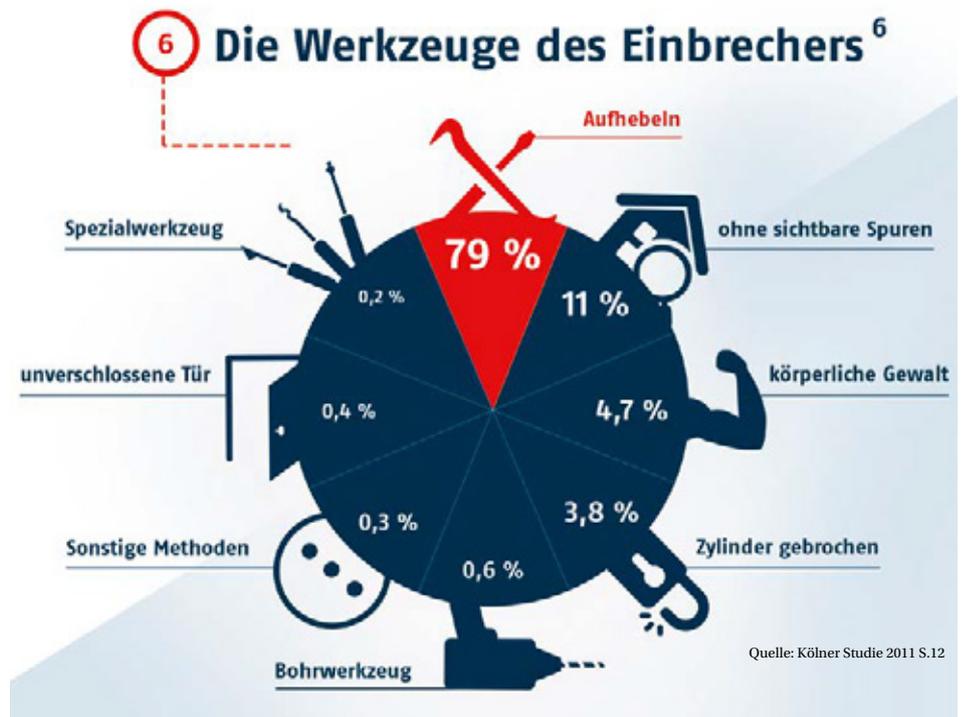
von drei Geschossen mit acht Wohneinheiten pro Gebäude haben die VdW-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2015 gut 3.000 neue Gebäude errichtet. Infolgedessen sind allein im vergangenen Jahr rund 1.126 Wohneinheiten im Erdgeschoss und im ersten Stock

mit dem Standard RC 2 N bis RC 2 ausgestattet worden.

Auch bei Modernisierungen werden die Fenster mit dem Sicherheitsstandard nachgerüstet. 2015 waren bereits 67,8 Prozent des

Bestandes der VdW-Mitgliedsunternehmen vollmodernisiert, was rund 570.000 Wohneinheiten entspricht. Von ihnen sind dementsprechend rund 38 Prozent bereits im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit dem Standard RC 2 N bis RC 2 ausgestattet. Einbrecher brauchen bedeutend länger, um in diese Wohnungen einzudringen – wenn sie es überhaupt schaffen. Meist geben die Täter innerhalb einer Minute auf, wenn ihnen Türen oder Fenster zu viel Widerstand entgegensetzen.

Ein Problem besteht noch auf der Kostenseite: Für die stärkeren und mit einer Pilzkopfverriegelung versehenen Fenster wollen Hersteller und Händler auch mehr Geld sehen. In die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Wohnungsunternehmen, und damit auch in die Mieten, müssten diese Kosten eigentlich einfließen. „Viele Vermieter versuchen einen Mittelweg zu finden, die entstehenden Kosten halbwegs zu decken und ihren Mietern doch entgegenzukommen“, weiß Rychter. Er berichtet von zahlreichen Wohnungsunternehmen, die inzwischen optional den Ein-



bau zusätzlicher Sicherheitsmaßnahmen anbieten und dabei anteilig die Kosten tragen.

„Klar ist: Erst über 40 Prozent abgebrochener Einbruchsversuche sind noch zu wenig, die Quote muss weiter steigen“, so Rychter. „Damit potenzielle Straftäter einen Einbruch gar nicht erst in Erwägung ziehen, werden von unseren Mitgliedsunternehmen in den Wohnquartieren schwer einsehbare Ecken und dunkle Winkel reduziert, in denen sich Unbefugte sicher fühlen können. Auch die Sensibilisierung der Mieter ist ein Anliegen: Aufmerksame, informierte Nach-

barn sind der beste Einbruchschutz, den man sich wünschen kann.“

Zeitumstellung hin oder her, für Einbrecher könnte auch eine Zeitenwende begonnen haben: Setzen die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften ihre kontinuierliche Modernisierungs- und Neubautätigkeit fort, dann werden potenzielle Straftäter künftig immer öfter vor Fenster und Türen stehen, die sie zum Aufgeben zwingen. AW

i INFORMATIONEN

In Nordrhein-Westfalen wie auch in Rheinland-Pfalz bieten Innenministerium und Polizei Hilfestellung und Beratung zur Einbruchsprävention auf diesen Websites:

www.polizei.nrw.de/artikel_158
www.einbruchschutz-rlp.de

7 Woran scheitert ein Einbruch?⁷



GESCHEITERTE EINBRÜCHE⁶

Die Anzahl der gescheiterten Einbrüche von 2013 bis 2014 sind von 41,4% auf 42,7% gestiegen. Vor allem moderne Sicherheitssysteme und verbesserter Einbruchschutz sind den vereitelten Einbrüchen zuzuschreiben.

Quelle: Polizeiliche Kriminalstatistik 2015, 9.2, S.77

i ERFREULICHER TREND

Nach Stand vom 24. Oktober 2016 ist die Fallzahl bei der Einbruchskriminalität im Vergleich zu 2015 (45.094) um 4.463 Fälle auf 40.631 Fälle gesunken – was einer Abnahme um 9,9 Prozent entspricht.

Von diesen Fällen waren 18.648 Fälle lediglich Versuche – bei 45,9 Prozent ihrer Einbrüche sind die Täter also gescheitert. Die Aufklärungsquote hat sich im Vergleichszeitraum von 13,1 Prozent auf 16,1 Prozent erhöht.

„RIEGEL VOR! SICHER IST SICHERER“

Landesweite Veranstaltungen belegen große Vielfalt des Engagements gegen Einbruchskriminalität

Zum vierten Mal hat die NRW-Polizei bei der Aktionswoche „Riegel vor! Sicher ist sicherer“ Bürger zum Thema Einbruchsschutz beraten. Die Wohnungswirtschaft beteiligte sich landesweit an der wichtigen Initiative. Vom 24. bis zum 30. Oktober 2016 waren die Expertenteams der Polizei landesweit unterwegs und informierten die Menschen vor Ort.

Während der VdW Rheinland Westfalen mit dem nordrhein-westfälischen Innenministerium sowie dem Landeskriminalamt kooperiert, setzen viele der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in ihren jeweiligen Städten und Gemeinden auf die Zusammenarbeit mit den lokalen Polizeibehörden. Sie nutzten die Aktionswoche,

um ihre Mieter zu sensibilisieren, Partnerschaften mit den lokalen Polizeibehörden zu schließen oder zu bekräftigen.

„Sich in den eigenen vier Wänden sicher zu fühlen, ist ein Grundbedürfnis“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Die Wohnungswirtschaft im Westen engagiert sich aber auch darüber hinaus für das Sicherheitsgefühl in den Wohn- und Stadtquartieren, denn auch dort wollen sich die Menschen natürlich angstfrei bewegen können.“ Rychter betont, dass zusätzliche Sicherheitstechnik zwar wichtig sei, die Wohnkosten aber möglichst nicht erhöhen dürfe. „Viel erreicht man auch durch sozialen Zusammenhalt in funktionierenden Nachbarschaften, durch aufmerksame Mieterinnen und



Mieter und durch ein Klima, in dem sich die Menschen vertrauen und füreinander einstehen.“



Ruhrgebiet – Wohnungsverein Herne legt Programm zur Einbruchsvermeidung auf

Nachdem im Winter 2015 die gemeldeten Einbrüche im Wohnungsbestand der Genossenschaft gravierend zugenommen hatten, haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam entschieden, ein Programm zur Einbruchsvermeidung aufzulegen. Seit dem 1. Januar 2016 steht den Mitgliedern der Genossenschaft ein jährliches Budget von 20.000 Euro zur Verfügung.

Anträge zur Genehmigung eines Zusatzschlosses, die in diesem Jahr bei der Ge-

nosenschaft eingehen, erhalten alle das Informationsschreiben, dass die Genossenschaft sich hälftig an den Material- und Einbaukosten beteiligt. Die hälftige Beteiligung ist bei Erdgeschosswohnungen auf maximal 1.000 Euro und bei Etagenwohnungen auf 500 Euro begrenzt. Weiterhin hat die Genossenschaft, ohne bereits einen Kooperationsvertrag mit der Polizei geschlossen zu haben, auf die Qualitätssicherung der Polizei sehr viel Wert gelegt. Um die finanzielle Beteiligung der Genossenschaft zu erhalten,

müssen die Mitglieder den Beratungsschein der Polizei nachweisen und mit einem zertifizierten Handwerksunternehmen zusammenarbeiten.

Wie wichtig der Genossenschaft die enge Zusammenarbeit mit der örtlichen Polizei ist, wurde auch bei der diesjährigen Mitgliederversammlung im Mai deutlich, in der Johann Holecek einen Vortrag zum Thema Einbruchsschutz und der Aktion „Riegel vor“ gehalten hat. „Es ist nun die letzte Konse-

quenz zur Verfestigung des Projektes, den Kooperationsvertrag zu unterschreiben. Wir freuen uns sehr, wenn wir es mit dieser baulichen Maßnahme den Langfingern schwer machen. Neben diesen baulichen Konsequenzen versuchen wir unsere Mitglieder für das Thema Einbruchschutz durch Informationsabende weiter zu sensibilisieren. Durch bauliche Maßnahmen und einen wachsamem Nachbarn dürfte es kaum möglich sein in unseren Wohnungsbestand einzubrechen“, so Sonja Pauli, Vorstandsvorsitzende der Wohnungsverein Herne eG.

Das Bochumer Polizeipräsidium begrüßt die neue Kooperation mit den Wohnungsbau- und -genossenschaften. Damit einhergehend werden interessierte Mieter kostenfrei und individuell von der polizeilichen Beratungsstelle der Bochumer Kriminalprävention informiert. Anschließend wird ein Beratungsschein ausgehändigt, mit dem die Umbau- beziehungsweise Nachbesserungsmaßnahmen von polizeilich geprüften und anerkannten Handwerksfachbetrieben vorgenommen werden können. Natürlich ist das bereitgestellte Geld der Wohnungsverein Herne eG hierbei ein gro-



Pressetermin zum Auftakt der Kooperation in Herne: Vorstand Karl-Heinz Abraham und Vorstandsvorsitzende Sonja Pauli, Polizeipräsidentin Kerstin Wittmeier und Alexander Rychter sprachen über die wichtige Zusammenarbeit.

ßes Plus für alle Beteiligten. Hierzu äußerte sich Polizeipräsidentin Kerstin Wittmeier: „Durch diese Kooperation und die damit zusammenhängenden Umrüstmaßnahmen werden sich die Mieterinnen und Mieter zukünftig in den eigenen vier Wänden noch sicherer und wohler fühlen.“

Darüber hinaus findet natürlich auch eine sicherheitstechnische und damit qualitative Aufwertung des genossenschaftlichen Woh-

nungsbestandes statt. Dies ist nachvollziehbar im Interesse aller Beteiligten.“ Weiter sagte Wittmeier: „Wir als Polizei begrüßen es, wenn den Dieben und Einbrechern dadurch zukünftig ein ‚Riegel vor!‘ geschoben wird. Hierbei hat die kriminalpolizeiliche Erfahrung gezeigt, dass Täter sich von solchen Sicherungsmaßnahmen abschrecken lassen und diese Orte schnell und erfolglos wieder verlassen.“

Rheinland – Vonovia sensibilisiert Mieter in Bonn-Tannenbusch

Zwar kann die richtige Schließtechnik einen Einbrecher verlangsamen oder gar stoppen – sie hilft aber nur, wenn sie auch genutzt wird. „Die Sicherung der Eingangstür kann noch so gut sein: Wenn die Mieter sie nicht schließen, nutzt sie gar nichts“, betonte Samuel Habte, Regionalleiter des Wohnungsunternehmens Vonovia, am 24. Oktober in Bonn. Dort, im Stadtteil Tannenbusch, schloss er mit Norbert Wagner, dem leitenden Kriminaldirektor der Bonner Polizei, eine Kooperationsvereinbarung. Die Mieter im Stadtteil sollen besser über Möglichkeiten der Einbruchsprävention informiert werden.

„Wir wollen helfen, das Bewusstsein für Sicherheit bei unseren Mietern zu schärfen, und unsere Mitarbeiter deshalb so schulen, dass sie den Mietern als Fachleute noch besser zur Seite stehen können“, so Habte. Den Anteil der Wohnungen, die DIN-konform gegen Einbruchdiebstahl geschützt sind, will Vonovia weiter erhöhen. Außerdem wolle man künftig Aspekte der städtebaulichen Kriminalprävention und neue technische Si-

cherungsmöglichkeiten bei Neubau und Modernisierung noch stärker berücksichtigen.

Im Fokus der Vereinbarung zwischen Vonovia und der Polizei Bonn steht neben der Weiterbildung der Mitarbeiter zu Multiplikatoren aber auch die Wissensvermittlung bei Renovierungs- oder Neubaumaßnahmen. Die Kooperationsvereinbarung zwischen Vonovia und Polizei Bonn definiert dabei ein klares Ziel: Wohnbereich und öffentlicher Raum sollen so gestaltet werden, dass die objektive Sicherheit und das Sicherheitsgefühl zur Wohn- und Lebensqualität der Bürger beitragen. Die Unterzeichnung fand öffentlichkeitswirksam an einem Stand der Bonner Polizei direkt am Einkaufszentrum Tannenbusch statt. An diesem Stand informierte die Polizei im Anschluss den ganzen Tag lang interessierte Tannenbuscher.

„Wir richten uns ja bereits seit Langem an die Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern“, erläuterte der leitende Kriminaldirektor Wagner. Um verstärkt auch Mieter zu erreichen, sei die Vereinbarung ein guter Auftakt:

„Wir freuen uns, wenn weitere Vereinbarungen mit anderen Unternehmen folgen.“



Norbert Wagner und Samuel Habte (v.l.) vor Ort: In Bonn-Tannenbusch engagiert sich Vonovia für die Sicherheit der Mieter.

>>

Münsterland – Besiegelter Schutz gegen Einbrecher in Emsdetten

Im Münsterland steht die WGEMS eG beispielhaft für eine Reihe von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die ihre Mieter nach Kräften schützen: Jutta Brinkmann ist geschäftsführender Vorstand der Wohnungsgenossenschaft und sagt: „Wir wollen natürlich, dass die Menschen in unseren Wohnungen sicher sind. Im Erdgeschoss und an anderen Stellen, die Einbrecher leicht erreichen könnten, bauen wir deswegen Türen und Fenster mit erhöhter Widerstandsklasse ein. Sie kann kein Einbrecher so einfach eindrücken oder aufhebeln.“ Doch auch außerhalb der eigenen vier Wände sollen sich die Mieter der WGEMS eG sicher fühlen können: „Wir achten in unseren Wohnquartieren darauf, dass Angsträume und schwer einsehbare Stellen vermieden werden“, erklärt Brinkmann weiter. „Wir sind stolz darauf, dass einige unsere Wohnungsbestände dafür bereits mit dem

Gütesiegel ‚Zuhause sicher‘ ausgezeichnet worden sind.“

Ein Grund für den Erfolg ist auch die gute Partnerschaft der Wohnungsgenossenschaft mit der Polizei im Kreis Steinfurt. Der Behördenleiter der Kreispolizeibehörde Steinfurt, Landrat Dr. Klaus Effing, erläuterte beim Ortstermin am Nordring in Emsdetten: „Die Aktionswoche erfolgt nicht ohne Grund zu Beginn der ‚dunklen Jahreszeit‘. Einbrecher nutzen gerade die frühe Dunkelheit im Herbst und Winter, um unerkannt in Wohnungen einzubrechen. Mit bestimmten Maßnahmen lassen sie sich aber auch erfolgreich abschrecken. Wenn es keine guten Verstecke für sie gibt, oder wenn ihnen Fenster und Türen unerwartet großen Widerstand entgegensetzen, dann geben Täter binnen weniger Minuten auf.“



Zeichen für das große Engagement in Emsdetten: Landrat Dr. Klaus Effing, Jutta Brinkmann (Geschäftsführendes Vorstandsmitglied, WGEMS) und Alexander Rychter bringen eine Plakette des Vereins „Zuhause sicher“ an.

Rheinland – Siedlungskoalition gegen Angsträume im Quartier Köln-Bocklemünd

Um das Sicherheitsgefühl der Menschen in Bocklemünd, speziell im Görlinger Zentrum, zu verbessern und zu stärken, hat die GAG Immobilien AG als größte Vermieterin vor Ort die Bocklemünder Siedlungskoalition (BOSKO) initiiert. Konzeptionell vorbereitet, organisiert und fachlich begleitet von der Technischen Hochschule Köln, haben sich verschiedene Akteure im Stadtteil zusammengetan, um auf mehreren Handlungsfeldern aktiv zu werden.

In den fünf Handlungsfeldern „Wohnungsunternehmen“, „Gewerbe“, „Technik & Bauen“, „Städtebau“ und „Jugendhilfe“ arbeiteten die örtlichen Wohnungsgesellschaften, städtische Ämter, soziale Akteure und Einzelhändler vor Ort sowie die Kölner Polizei gemeinsam an Lösungen für unterschiedliche Problemlagen im Quartier. Erstes und wichtigstes Ergebnis von BOSKO war die Schaffung von bis dato nicht existenten Kooperationen verschiedener Akteure auf verschiedenen Handlungsfeldern, die Formulierung gemeinsamer Zielsetzungen und die Entwicklung neuer Arbeits- und Kommunikationsstrukturen zwischen den Beteiligten. „Es ist nicht selbstverständlich, dass sich so viele unterschiedliche Beteiligte zusammenschließen, um gemeinsam die



GAG-Vorstandsmitglied Kathrin Möller mit Vertretern von Polizei und Quartiersmanagement vor Ort in Bocklemünd.

Kriminalitätsprävention anzugehen und das Sicherheitsgefühl der Menschen vor Ort zu stärken. Die Bocklemünder Siedlungskoalition setzt auf langfristige Konzepte statt auf kurzfristige Erfolge und ist deshalb auch beispielhaft für andere Wohngebiete mit ähnlichen Problemen“, betont GAG-Vorstandsmitglied Kathrin Möller die nachhaltige Bedeutung des Projekts.

Im Handlungsfeld „Wohnungsunternehmen“ haben sich die in Bocklemünd vertretenen Wohnungsgesellschaften – neben der GAG noch die LEG, Vonovia und die Antoniter Siedlungsgesellschaft (ASG) – vor

allem mit den Problemen Verschmutzung, Sperrmüll und Vandalismus beschäftigt. So haben sich die Hausmeister der einzelnen Unternehmen untereinander vernetzt, um schneller reagieren zu können. Die Sperrmüllentsorgung in Kooperation mit den AWB Köln wurde verbessert, und gemeinsame Aufräumaktionen („Bocklemünd putzt sich raus“) steigerten die Sensibilität bei der Bevölkerung. Im Handlungsfeld „Städtebau“ wurden in Zusammenarbeit mit der Polizei sogenannte „Angsträume“ identifiziert und ein Beleuchtungskonzept entwickelt, um das subjektive Sicherheitsgefühl zu stärken.

Südwestfalen – Arbeitsgemeinschaft setzt starkes Zeichen

Josef Lumme ist Vorstand der Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG und spricht auch insgesamt für die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften aus dem Sauerland und aus Wittgenstein – denn er ist Vorsitzender ihrer Arbeitsgemeinschaft. Er sagt: „Die Sicherheit unserer Mieterinnen und Mieter liegt uns am Herzen. Leider haben die Einbruchszahlen im Land nun einmal zugenommen. Daher diskutiert unsere Arbeitsgemeinschaft laufend Maßnahmen, wie wir den Menschen zusätzliche Sicherheit bieten können.“

Am Beispiel der Arnberger Wohnungsbau- genossenschaft zeigt sich, dass die Vermieter sehr vielseitig engagiert sind. Dort hat man beispielsweise Fenster und Balkontüren mit Fehlbediensperre und Pilzkopfverriegelung eingebaut – denn die lassen sich von Kriminellen nicht so leicht aufstemmen. Kelleraußentüren und Kellerfenster sind

ebenfalls zusätzlich gesichert. Auch wenn diese Maßnahmen natürlich Geld kosten: Die Mitglieder der Genossenschaft stehen voll dahinter. „Unsere Vertreterversammlung ist ja so etwas wie das Parlament einer Wohnungsgenossenschaft“, sagt Werner Schlinkert, geschäftsführender Vorstand der Arnberger Wohnungsbau- genossenschaft. „Und sie hat sogar einmal auf eine Dividendenausschüttung verzichtet, damit mit diesen Geldmitteln der Sicherheitsstandard unserer Häuser erhöht werden kann.“

Auch die Wohnungsgenossenschaft Olpe eG ist ein weiteres gutes Beispiel aus der Region und zeigt, wie man den Einbrechern das Leben schwer machen kann: Bereits seit fünf Jahren gibt es in jedem Haus eine Schließanlage, die verhindert, dass ohne Erlaubnis der Genossenschaft Schlüssel vervielfältigt werden können. Verstärkte Fenster und Türen sowie Bewegungsmelder in den Eingangs-

bereichen schrecken Übeltäter frühzeitig ab, und auch die Außenanlagen hat man in Kooperation mit der örtlichen Polizei so gestaltet, dass es möglichst wenige schwer einsehbare Stellen gibt.

Überhaupt ist die Zusammenarbeit mit der Polizei für die Wohnungsgenossenschaften im Sauerland und Wittgenstein ein entscheidender Baustein in ihrer Sicherheitsstrategie: „Wir suchen gezielt die Zusammenarbeit und tauschen uns regelmäßig aus“, so Lumme. „Die Polizei kann schon bei der Planung von Gebäuden und deren Umfeld Empfehlungen abgeben und berät uns zur technischen Sicherung von Gebäuden. Auch bei sicherheitstechnischen Fortbildungsmaßnahmen für die Mitarbeiter setzen wir auf die Kooperation mit den örtlichen Polizeibehörden.“

Der Leiter der Direktion Kriminalität der Kreispolizeibehörde Hochsauerlandkreis (HSK), Kriminaloberrat Josef Jakobi, geht auf das Konzept der Polizei HSK zur Bekämpfung des Wohnungseinbruchs ein. Dieses Konzept kann kurz mit drei Schlagworten umschrieben werden: „Repression, Prävention, Information“. Zur Erhöhung der Entdeckungswahrscheinlichkeit und des Verfolgungsdrucks auf Einbrecher („Repression“) hat die Polizei HSK zusätzlich zum Personal des täglichen Wachdienstes eine Kommission in der Stärke von 13 Beamten eingesetzt. Diese Beamten ermitteln und kontrollieren vor Ort ausschließlich im Zusammenhang mit dem Thema „Wohnungseinbruch“.



Viele Einbrecher nutzen die Autobahnen als „Einfallwege“: Die Wohnungswirtschaft im Sauerland und in Wittgenstein wird mit neuen Herausforderungen konfrontiert und handelt.

Ostwestfalen-Lippe – wer in Lemgo wohnt, ist „Zuhause sicher“

In Lemgo wurden zwei weitere Wohngebäude der Wohnbau Lemgo eG – in der Schumannstraße sowie der Haydnstraße – mit dem Prüfsiegel des Vereins „Zuhause sicher“ ausgezeichnet. Sie machen es Einbrechern aufgrund moderner Sicherheitstechnik besonders schwer, ihr übles Werk zu verrichten.

„Das persönliche Sicherheitsempfinden trägt entscheidend dazu bei, sich in den eigenen vier Wänden, aber auch im Wohnumfeld und der Nachbarschaft wohlfühlen“, so Thorsten Kleinebckel, Vorstand Wohnbau Lemgo eG. „Wenn wir dieses Gefühl bei unseren Mitgliedern verbessern können, setzen wir

uns gerne hierfür ein.“ Gezielt hatte Kleinebckel die Siegel-Anbringung in die Aktionswoche verlegt, um das Engagement seines Unternehmens besonders zu unterstreichen.

Die Wohnbau Lemgo ist Vorreiter: „Ihr Unternehmen war das erste, das auf das Siegel ‚Zuhause sicher‘ gesetzt hat“, so Carolin Hackemack, Geschäftsführerin des Vereins. Sie war persönlich nach Lemgo gekommen, um die Gebäude auszuzeichnen.

Die Wohnungsgenossenschaft und die lippeische Polizei kooperieren bereits seit 2007, insbesondere im Zuge von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Thorsten Kleine-



„Zuhause sicher“-Geschäftsführerin Carolin Hackemack mit Gastgebern bei der Anbringung eines neuen Prüfsiegels.

bekel erläutert: „So werden feste Vorgaben im sicherheitstechnischen Bereich von der Genossenschaft umgesetzt und Gebäude

>>

und Wohnungen mit einbruchhemmenden Ausstattungen versehen. Auch Analysen von Außenanlagen, Beleuchtungen und Freiflächenplanungen durch die Polizei finden im Zuge der Quartiersumbauten statt. Weiter-

hin wurden Informationsveranstaltungen zum Thema Prävention für die Mitglieder der Genossenschaft durchgeführt. Und die letzte Mitgliederbefragung der Wohnbau zeigt deutlich, dass sich Bewohner in bereits

„gesicherten Quartieren“ weitaus wohler und sicherer fühlen als in anderen Nachbarschaften.“

Ruhrgebiet – „Polizei in Duisburg muss Verantwortung weiter wahrnehmen“

Dietmar Vornweg ist Vorstandsvorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein. Die Vermieter, die sich in ihr zusammengetan haben, bewirtschaften gemeinsam rund 50.000 Wohnungen im Stadtgebiet Duisburgs und investieren im Jahr bis zu 75 Millionen Euro in ihre Bestände. Vornweg sagt: „Qualitative Wohnungen, die sich ein breiter Teil der Bevölkerung auch tatsächlich leisten kann – das ist das erklärte Ziel unserer Mitglieder.“ Das Sicherheitsgefühl in den eigenen vier Wänden sei ein wichtiger Teil dieser Wohnqualität. „Damit die Menschen vor der schrecklichen Erfahrung eines Einbruchs geschützt sind, tun die Mitglieder unserer Arbeitsgemeinschaft viel. So stimmen wir uns mit der Polizei ab, damit bei Neubau- und Modernisierungsprojekten die Grundlagen der Kriminalprävention schon in der Planungsphase beachtet werden. Schwer einsehbare Ecken werden vermieden, Angsträume soll es auch nicht geben.“

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verbauen zudem gerade in den gefährdeten Bereichen im Erdgeschoss und ersten Geschoss meist schon standardmäßig Fenster und Türen der Klasse RC 2, die besonders schwierig aufzubrechen sind. „So wer-



Vertreter der Duisburger Wohnungswirtschaft und der Polizei arbeiten für die Kriminalprävention Hand in Hand.

den potenzielle Einbrecher schnell entmutigt“, so Vornweg. Er betont aber auch, dass man auf die Unterstützung der Polizei weiterhin setze: „Eine gute Polizeipräsenz und das dauerhafte Engagement der Polizei in den Wohnquartieren bleiben entscheidend für das Sicherheitsgefühl der Menschen.“

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle freut sich, die Duisburger Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nach und nach mit ins Boot zu holen, um gerade bei Mehrfamilienhäusern den Einbruchschutz

zu erhöhen. In letzter Zeit wurden in Duisburg vermehrt Mehrfamilienhäuser durch Täter angegangen, weil hier der Schutz zum Beispiel der Wohnungsabschlusstüren oftmals sehr mangelhaft ist. Deshalb begrüßt die Polizei jegliches private Engagement in Sachen Einbruchschutz und setzt hier auf die gute Zusammenarbeit und Beratung der privaten Eigentümer und Genossenschaften. Vornweg betont aber auch: „Unsere Erfolge dürfen für die Polizei kein Grund sein, ihre Präsenz zu verringern. Sie muss sichtbar und in den Quartieren aktiv bleiben.“

Landeshauptstadt – vorerst sinken in Düsseldorf die Einbruchszahlen

Auch die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und Umgebung hat anlässlich der Aktionswoche „Riegel vor!“ ihre Anstrengungen für mehr Einbruchschutz in den Vordergrund gestellt. Die sind auch nötig: Die Landeshauptstadt hat, wie viele andere Städte auch, bereits länger unter Wohnungseinbrüchen durch heimische wie auch durch zugereiste Einbrecher gelitten.

Dagegen lässt sich zum Glück etwas tun: „Es gibt heute so einige Möglichkeiten, Einbrüchen entgegenzuwirken“, so Manfred Franck. Er ist neben seiner Tätigkeit im ARGE-Vorsitz

auch Mitglied der Geschäftsführung des Wohnungsunternehmens Rheinwohnungsbau GmbH und spricht aus Erfahrung. Auch in Düsseldorf setzen er und seine Kollegen auf verbesserte Technik. „Wir verbauen etwa bereits seit einigen Jahren Fenster und Türen mit erhöhten Widerstandsklassen, die weitaus schwieriger aufzubrechen sind. Auch andere Mitglieder unserer Arbeitsgemeinschaft gehen so vor. Dadurch werden Kriminelle entmutigt und oft auch vertrieben.“

Polizeipräsident Norbert Wessler konnte erfreut feststellen: „Wir hatten bis Freitag in dieser Woche nur zwölf Einbrüche in der



Alexander Rychter, Norbert Wessler und Manfred Franck an der Zentrale der Rheinwohnungsbau GmbH in Düsseldorf: Aktuelle Zahlen lassen auf Besserung hoffen.

Stadt, sieben davon waren versuchte Einbrüche.“ Zu anderen Zeiten kommt es auch schon einmal zu 20 Einbrüchen am Tag. Bis zum Pressegespräch am 28. Oktober waren nun die Zahlen für das laufende Jahr deutlich besser als in 2015. So gab es im ersten Halbjahr 2016 ganze 1.700 Einbrüche in

Düsseldorf, im gleichen Zeitraum des Jahres 2016 dagegen lediglich 1.300.

„Wir alle wollen es dem Einbrecher möglichst schwer machen oder sogar im besten Fall die Tat verhindern“, so Polizeipräsident Wessler. „Die beste technische beziehungsweise mechanische Sicherung trägt wesentlich

dazu bei. Die Fachleute der Polizei können bereits bei der Planung einer neuen Immobilie aus kriminalpräventiver Sicht beraten. Die dadurch entstandenen Kontakte zwischen der Polizei, Vermietern, Hausverwaltungen und möglichen Betroffenen werden genutzt. Die Ansprechpartner sind klar und haben untereinander einen ‚kurzen Draht‘.“

Emscher-Lippe – „Gemeinsam können wir in Herten mehr erreichen“

Polizeipräsidentin Friederike Zurhausen und der Vorstandsvorsitzende der Hertener Wohnstätten Genossenschaft (HWG), Peter Griwatsch, haben die Aktionswoche „Riegel vor!“ genutzt, um ein starkes Zeichen zu setzen: Am 28. Oktober 2016 haben sie einen Kooperationsvertrag im Polizeipräsidium in Recklinghausen unterzeichnet. Ziel der Vereinbarung ist eine Erhöhung der Sicherheitsstandards für Wohnungen der Genossenschaft. Hierzu stellt die HWG bis 2018 jährlich zunächst 20.000 Euro bereit. Nach Beratung durch die Polizei können Mieter der HWG einen Antrag auf Förderung von Sicherungsmaßnahmen stellen und erhalten nach Durchführung der Arbeiten durch eine zertifizierte Fachfirma 50 Prozent der anfallenden Kosten (maximal 400 Euro). Die HWG betreut rund 1.100 Wohneinheiten.

„Ich freue mich, dass wir mit der HWG eine weitere Wohnungsbaugesellschaft als Kooperationspartner gewinnen konnten. Der Kampf gegen Wohnungseinbruch und die Bemühungen für einen verbesserten Einbruchschutz sind zentrale Anliegen des Polizeipräsidiums Recklinghausen. Bereits jetzt bleibt es bei fast jedem zweiten Wohnungseinbruch beim Versuch. Zusätzliche Sicherungen halten die Täter von der wei-



Peter Griwatsch und Friederike Zurhausen: Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung wird Genossenschaftsmitgliedern noch mehr Sicherheit bringen.

teren Tatbegehung ab“, erklärt Polizeipräsidentin Zurhausen. „Durch das kostenlose polizeiliche Beratungsangebot kann sich jeder schnell und umfassend informieren. Besserer Einbruchschutz muss nicht immer aufwendig sein. Jeder Mieter oder Eigentümer kann unter Umständen schon mit relativ geringem technischen Aufwand entscheidend zur Verbesserung des Einbruchschutzes beitragen.“

„Gemeinsam können wir mehr erreichen“, ergänzt Griwatsch, Vorstandsvorsitzender

der HWG. Dass seine Mieter vor Einbrechern geschützt sind, ist ihm wichtig: „Wir achten bereits seit Jahren darauf, an gefährdeten Stellen wie etwa im Erdgeschoss besonders sichere Fenster zu verbauen. Darüber hinaus versuchen wir auch, bei unseren Mietern das Bewusstsein dafür zu schärfen, wie man Einbrüche noch verhindern kann – etwa, indem man die Fenster nicht auf Kipp lässt und in der Nachbarschaft auf ungewöhnliche Vorkommnisse achtet.“

Niederrhein – Mieter in Grevenbroich werden anschaulich informiert

Die Polizei im Rhein-Kreis Neuss und die Bauverein Grevenbroich eG haben im Oktober 2016 eine Kooperation geschlossen, um die Sicherheit in den Wohnungen der Bauverein Grevenbroich eG weiter zu erhöhen.

Die Kooperationspartner setzen sich gemeinsam dafür ein, dass Mieter der Bauverein Grevenbroich eG wissen, wie sie sich vor Wohnungseinbrüchen schützen können.

Zudem sollen die technischen Sicherungsvorkehrungen in den Wohnungen möglichst optimal sein. Ziel der Kooperationsvereinbarung ist es, die Wohnungen der Bauverein Grevenbroich eG noch besser gegen Einbruchsdiebstahl zu schützen und für mehr Sicherheit in den „eigenen vier Wänden“ zu sorgen. Dazu geben die Polizisten des Kommissariats Kriminalprävention und Opferschutz wertvolle Tipps.

„Wir werden bei der Modernisierung und Planung von Wohnquartieren das Expertenwissen und die Erfahrungen der Polizei einbeziehen, um neueste wissenschaftliche Erkenntnisse sowie aktuelle Entwicklungen bei der Kriminalitätsbekämpfung zu berücksichtigen“, erläutert Hubert Zimmermann (Vorstand der Bauverein Grevenbroich eG). Michael Nowack (ebenfalls Vorstand der Bauverein Grevenbroich eG) ergänzt: „Ge-

>>

rade die Architektur beeinflusst das Sicherheitsempfinden der Menschen und kann dazu beitragen, dass es erst gar nicht zu Einbrüchen kommt.“ Gemeinsam wollen Polizei und Bauverein Grevenbroich eG dagegen vorgehen, dass sich Kriminalitätsschwerpunkte bilden. Hans-Jürgen Petrauschke, Leiter der Kreispolizeibehörde, stellt heraus: „Auch schon einfache, aber geprüfte mechanische Sicherungen an Fenstern und Türen sind überraschend wirkungsvoll, wenn sie sach- und fachgerecht montiert sind.“ Künftig wird die Polizei Mieter anschaulich informieren, welche Möglichkeiten moderner technischer Einbruchschutz bietet. Zudem ist geplant, dass auch Mitarbeiter der Bauverein Grevenbroich eG bei diesen Informationsveranstaltungen geschult werden.



Michael Nowack (Vorstand Bauverein Grevenbroich), Hans-Werner Winkelmann (Direktionsleiter der Kriminalpolizei im Rhein-Kreis Neuss), Landrat Hans-Jürgen Petrauschke sowie Hubert Zimmermann (Vorstand Bauverein Grevenbroich eG) (v. l.)

Münsterland – Kooperationsvertrag in Bocholt

Die Bocholter Heimbau will ihre 2000 Wohnungen künftig besser gegen Einbrecher schützen und will dafür im Verlauf der kommenden Jahre einen sechsstelligen Betrag in die Hand nehmen. Zudem hat sich Vorstand Ingo Langela für den Schulterchluss mit der örtlichen Polizei entschieden: Er unterzeichnete in Borken den kreisweit ersten Kooperationsvertrag dieser Art.

Für die Polizei setzte Landrat Kai Zwicker seine Unterschrift unter den Vertrag. „Beide Seiten werden eine Menge davon haben“, ist er sich sicher.



Ingo Langela und Dr. Kai Zwicker besiegeln die Vertragsunterschrift (v. l.)

In den nächsten Monaten wird nun die Polizei gemeinsam mit den Heimbau-Verantwortlichen die Wohngebäude der Genossenschaft begutachten und Vorschläge zur Verbesserung des Einbruchsschutzes unterbreiten. Schrittweise will der Wohnungsanbieter dann die Vorschläge kostenlos für die Mieter umsetzen. „Das wird eine Aufgabe sein, die uns in den kommenden Jahren laufend beschäftigt“, so Ingo Langela. Für ihn steht fest: „Jeder Einbruch ist einer zu viel.“ Daher will er nun auch die Mieter sensibilisieren „Einbruchschutz zu leben.“ AW

INTERVIEW MIT >> Bianca Biber



Foto: Weißer Ring

„Die Verletzung der Privatsphäre ist schlimmer als der Verlust materieller Güter“

Bianca Biber ist Bundesgeschäftsführerin des Opferschutzvereins Weißer Ring und befasst sich laufend mit den Auswirkungen, die eine Straf- oder Gewalttat auf das Leben der Geschädigten haben kann.

VM: Welche psychischen Auswirkungen kann der Einbruch in die eigenen vier Wände mit sich bringen?

Bianca Biber: Ein Einbruch in den eigenen vier Wänden ist für viele Menschen ein Schock. Dabei machen den Betroffenen die Verletzung der Privatsphäre, das verloren ge-

gangene Sicherheitsgefühl und die damit verbundenen psychischen Probleme oft mehr zu schaffen als der materielle Schaden und der Verlust von Gegenständen

mit ideellem Wert. Von einem Einbruch betroffene Menschen leiden in der Regel am meisten unter der Verletzung der Privatsphäre durch die Täter. Häufig quält die Betroffenen der Gedanke, sie hätten den Einbruch verhindern können. Manche geben sich gar eine Teilschuld am Geschehen. Dies trifft allerdings höchst selten tatsächlich zu. Weitere psychische Folgen eines Einbruchs können Angstzustände, Schlaflosigkeit oder Gereiztheit sein. Jeder Achte fühlt sich nach einem Einbruch in seinem Heim nicht mehr sicher und denkt über einen Umzug nach. 15 bis 20 Prozent der Einbruchsoffer leiden langfristig unter Ängsten und psychosomatischen Belastungen.

VM: Was können Menschen tun, die nach einem Einbruch solche Gedanken haben und neue Ängste entwickeln?

Bianca Biwer: Pauschal lässt sich das nicht sagen, jeder Fall der Opferwerdung ist individuell. Wir machen die Erfahrung, dass es bereits helfen kann, über Erlebtes zu sprechen und so die Möglichkeit zu bekommen, Geschehenes zu verarbeiten. Darüber hinaus hilft es aber auch, sich darüber zu informieren, was man selbst tun kann, um zukünftig einem Einbruch bestmöglich vorzubeugen: Mit welchen technischen Mitteln – Sicherungen an der Tür, Alarmanlage, Rollläden, Fenstergitter – und mit welchen anderen Sicherheitsmaßnahmen – Wertsachen nicht offen zu Hause liegen lassen, wichtige Dokumente sowie Gold oder Schmuck im Schließfach der Bank deponieren – kann ich es zukünftigen Einbrechern so schwer wie möglich machen? Dies gibt Einbruchsoffern oft das Gefühl, dass sie aktiv dazu beitragen können, weitere Einbrüche zu verhindern. Wer jedoch nach einem Einbruch keine Nacht mehr durchschläft und ständig bei

jedem Geräusch hochschreckt, sollte über eine Therapie nachdenken.

VM: Wie stark trägt Ihrer Ansicht nach auch das Wohnumfeld zum eigenen Sicherheitsgefühl bei?

Bianca Biwer: Ganz wichtig ist für Betroffene natürlich auch ein stabiles soziales Umfeld. Regelmäßige soziale Aktivitäten mit Freunden oder der Familie sorgen für ein insgesamt höheres Sicherheitsgefühl. Gibt es mehrere Orte, an denen ich mich sicher und geborgen fühle, verliert die eigene Wohnung an Bedeutung – und damit sinkt auch die Angst vor einem Einbruch.

VM: Frau Biwer, vielen Dank für das Gespräch.

Mehr Infos sowie Beratung und Hilfeleistung für Einbruchsoffer bietet der Weiße Ring: www.weisser-ring.de

KURZINTERVIEW MIT >> Carolin Hackemack



Foto: Zuhause sicher

„Die Nachfrage ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen“



Carolin Hackemack ist Geschäftsführerin des Netzwerks „Zuhause sicher“ und engagiert sich für mehr Einbruchschutz von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Auch während der Aktionswoche „Riegel vor! Sicher ist sicherer“ war sie wieder auf Tour, um geprüfte Gebäude mit der begehrten Plakette zu versehen.

VM: Bitte geben Sie uns einige grundsätzliche Informationen über Ihr Netzwerk.

Carolin Hackemack: 2005 wurde das Netzwerk „Zuhause sicher“ auf Initiative von Polizeibehörden ins Leben gerufen. Gemeinsam mit Kommunen, Handwerksorganisation sowie Unternehmen aus Handwerk, Industrie und Versicherungswirtschaft setzen sich die Polizeibehörden für die Stärkung der Kriminalprävention in der Bevölkerung ein.

VM: Wie viel Aufwand kommt auf Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften zu, die ein Wohngebäude mit der Plakette „Zuhause sicher“ auszeichnen lassen wollen?

Carolin Hackemack: Eine Präventionsplakette kann erhalten, wer alle gefährdeten Gebäudeöffnungen – bei Mehrfamilienhäusern insbesondere die Fenster und Türen im Erdgeschoss sowie alle Wohnungseingangstüren – gemäß der polizeilichen Empfehlungspraxis mit mechanischer Sicherheitstechnik absichert, Rauchmelder (gemäß Bauordnung (BauO)) installiert, Telefon am Bett vorgesehen und eine gut sichtbare Hausnummer angebracht hat.

VM: Wie groß ist heute das Interesse an der Präventionsplakette, registrieren Sie eine steigende Nachfrage?

Carolin Hackemack: Die Nachfrage ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Mehr als 4.300 Präventionsplaketten wurden inzwischen vergeben.



Foto: Garsya – www.shutterstock.com

PRAXISBEISPIEL

DOGEWO21 setzt auf smarte Lösungen für mehr Sicherheit

Sind alle Fenster zu, alle Türen abgeschlossen? Mieter des Dortmunder kommunalen Wohnungsunternehmens DOGEWO21 können das unter Umständen schon auf einen Blick herausfinden – indem sie auf die entsprechende elektronische Anzeige schauen, die sich in ihrer Diele befindet. Allerdings, darauf legt man in Dortmund wert, werden diese und weitere SmartHome-Lösungen nicht flächendeckend zum Einsatz kommen. Vielmehr bietet DOGEWO21 den Mietern sechs verschiedene Sicherheitssets für Fenster und Wohnungstüren an, für die sie sich individuell entscheiden können.

„Das Sicherheitsbedürfnis ist gestiegen“

„Unsere aktuelle Mieterumfrage hat gezeigt, dass das Sicherheitsbedürfnis unserer Mieter in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist“, so DOGEWO21-Geschäftsführer Klaus Graniki. Die Statistik gibt ihm recht, denn auch in Dortmund steigen die Einbruchszahlen. So steuert das kommunale Wohnungsunternehmen nun bewusst gegen. „Als Vermieter ist es uns natürlich wichtig, dass sich die Menschen in ihrer Wohnung nicht nur wohl, sondern auch sicher fühlen.“

Nicht jeder Mieter kann sich jede Technik leisten

Das verbesserte Sicherheitsgefühl als Vermietungsargument und Grund für langfristige Kundentreue, darauf setzen die Dortmunder ganz bewusst. Andererseits wissen Graniki und sein Team auch, dass sich nicht jeder Mieter jede technische Lösung leisten kann. „Darum bieten wir an, uns am Einbau solcher Einrichtungen in der Wohnung fachlich und finanziell zu beteiligen. Wir übernehmen die Gesamtkosten für Beratung und Einbau sowie anteilige Materialkosten. Unter dem Strich teilen sich Vermieter und Mieter die Kosten.“

Bei DOGEWO21 ergänzen sich zusätzliche Sicherheit und der Abbau von Barrieren perfekt: Zu den angebotenen Maßnahmen gehören etwa Türspione in zwei unterschiedlichen Höhen, sodass auch Kinder

oder Rollstuhlfahrer einfach prüfen können, wer vor der Tür steht. Das eingangs erwähnte elektronische Bedienelement in der Diele – die Einbaukosten gehen hier allerdings zulasten der Mieter – kann darüber informieren, ob Wohnungs- und Haustür verschlossen sind oder ob Fenster offenstehen. Das Sicherheitskonzept lässt sich zudem durch einen Notruf ergänzen, der insbesondere älteren Bewohnern mehr Sicherheit geben soll. Bewegungsmelder zur Lichtsteuerung können in jeder Wohnung nachgerüstet werden.

Bewährte Maßnahmen weiter verfolgen

Neben dem Angebot von SmartHome-Lösungen setzt DOGEWO21 auch weiterhin auf Maßnahmen, die sich schon lange bewähren und relativ erschwinglich sind: Bei vielen Modernisierungsmaßnahmen baut das Unternehmen heute Gegensprechanlagen ein, wo sie noch nicht vorhanden sind. Sie erhöhen die Sicherheit insbesondere für ältere Mieter, denn die Senioren wissen so gleich, wer die Tür geöffnet haben möchte. Ein wichtiger Faktor bei der Verhinderung von Einbrüchen, weil Kriminelle, die es erst einmal in den Hausflur geschafft haben, dort zu Werk gehen können.

Auch Betrügereien nehmen zu

Nicht nur mit vermehrten Einbruchversuchen, auch mit Betrügereien an den Haustüren hat man in Dortmund zu tun. Und: Mit teilweise hanebüchenden Behauptungen versuchen bestens organisierte Verbrecherbanden, ältere Menschen über das Telefon zu verunsichern und zur Herausgabe ihrer Wertsachen zu bewegen. Klaus Graniki sagt:



Gero Scheebaum, Bereichsleiter Technik bei DOGEWO21, zeigt ein Musterfenster mit den verschiedenen Sicherungssystemen.

„Angewiesen ist man in dieser Situation auch auf aufmerksame Nachbarn – auf solche, denen Fremde im Hausflur auffallen oder die sich interessieren, wenn die ältere Dame nebenan beispielsweise von seltsamen Anrufen ihres ‚Enkels‘ berichtet.“

Im Wohnumfeld setzt DOGEWO21 auf mehr Beleuchtung vor den Haustüren und schneidet Sträucher und Gehölze zurück, um Angsträumen keine Chance zu lassen.

Was man sich in Dortmund nicht wünscht: Eine politische Debatte über gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zum Einbruchschutz. „Mieter haben sehr unterschiedliche Kaufkraft und müssen selbst steuern können, wie viel Geld sie für zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ausgeben wollen“, ist Graniki überzeugt. „So wie die Wohnkosten bereits durch immer neue energetische Verschärfungen, durch Stellplatzregelungen, Forderungen nach mehr rollstuhlge-rechten Wohnungen und viele weitere Faktoren gestiegen sind, brauchen wir nun keine zusätzlichen, unflexiblen Regelungen in diesem Bereich.“

AW

LANDESPRÄVENTIONS-RAT

Netzwerk berät Landesregierung



Der Landespräventionsrat berät als unabhängiges Gremium die Landesregierung in übergreifenden Fragen der Kriminalprävention. Ihm gehören von mehreren Ressorts der Landesregierung entsandte Fachleute und Vertreter verschiedener gesellschaftlicher Organisationen an. Er verzahnt staatliches Handeln mit zivilgesellschaftlichem Engagement.

Ziel des Präventionsrates in Nordrhein-Westfalen ist es, auf der Grundlage wissenschaftlicher und praktischer Erkenntnisse Kriminalitätsphänomene zu erfassen, sie öffentlich sichtbar zu machen und Gegenstrategien zu entwickeln. Aus dieser Sicht sollen und wollen wir die Landesregierung beraten. Hierzu setzt der Landespräventionsrat auf eine enge Kooperation von Ministerien und gesellschaftlichen Kräften. Insgesamt hat das Gremium derzeit 36 Mitglieder, von denen zehn den Ministerien und 26 dem gesellschaftlichen Bereich angehören. Auch die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft entsendet über den VdW Rheinland Westfalen einen Vertreter.

„Stadt und Sicherheit im demografischen Wandel“

Insbesondere eine der vom Landespräventionsrat ins Leben gerufenen Arbeitsgruppen befasst sich mit Themen, die die Tätigkeit der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften berühren: Das Gremium „Stadt und Sicherheit im demografischen Wandel“ wird künftig Fragen der Kriminalitätsbelastung in Großstädten in Nordrhein-Westfalen behandeln. Dazu hatte das federführende Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen das Forschungsvorhaben „Sozialräumliche (Kriminal-)Prävention in Quartieren in Nordrhein-Westfalen“ aufgelegt.

War es bis vor wenigen Jahren noch schick, auf dem Land zu leben, ziehen die Städte vor allem in den Ballungsgebieten wieder mehr Bewohner an. Die Wege zum Einkauf, zum Arbeitsplatz oder zur Schule, zu kulturellen Einrichtungen oder zum Krankenhaus sollen kürzer sein. Die Frage ist, ob die Situation in den Siedlungen der Städte, modernen Anforderungen an Lebensqualität und gleichzeitigem Sicherheitsbedürfnis gewachsen sind.

Vorausschauend fördern Bund und Länder bereits seit Ende der 90er-Jahre das Programm „Soziale Stadt“. Das Forschungsvorhaben „Sozialräumliche (Kriminal-)Prävention in Quartieren in Nordrhein-Westfalen“ wollte herausfinden, ob die verschiedenen Maßnahmen in fünf umgestalteten Quartieren in Nordrhein-Westfalen bezogen auf die Sicherheitslage und das Sicherheitsgefühl zu Veränderungen geführt haben. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf den sogenannten benachteiligten Siedlungen am Rande der Städte, aber auch in innerstädtischen Lagen, wo vor allem Menschen aus sozial schwierigen Verhältnissen leben. Dort ist, das haben Bewohner dieser Quartiere in diversen Umfragen bestätigt, das Bedürfnis, sich sicher zu fühlen, besonders ausgeprägt. Forscher haben festgestellt, dass das Gefühl, nicht sicher zu sein, nicht nur auf tatsächlich begangene Straftaten zurückzuführen ist. So können zum Beispiel Spannungen zwischen den Bewohnern das Sicherheitsgefühl ebenso beeinträchtigen. Die Angst vor Kriminalität oder Gewalt spielt also offenbar

eine größere Rolle als die Zahl der tatsächlich begangenen Straftaten.

Um genauer herauszufinden, welche Effekte die Maßnahmen des Projektes „Soziale Stadt“ haben, haben die Forscher sowohl Experten von Polizei, Politik, Verbänden und Stadtverwaltungen als auch Vertreter von Wohnungsgesellschaften befragt. Sogenannte Leitfadeninterviews sollten es den Befragten möglich machen, frei zu kommentieren und zu berichten. Bewohner der ausgewählten fünf Stadtteile wurden spontan auf der Straße interviewt, um deren persönlichen Eindruck der jeweiligen Wohnsituation einzufangen.

Mit der Durchführung des Projektes war das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH in Kooperation mit der Fakultät für Angewandte Sozialwissenschaften der Fachhochschule Köln beauftragt worden. Das Ergebnis der Studie liegt nunmehr vor.

AW



Foto: Landespräventionsrat

Mitglieder des Landespräventionsrates in Nordrhein-Westfalen

129. BAUMINISTERKONFERENZ IN MAGDEBURG

Energieeinsparrecht soll bezahlbar bleiben

Auf der 129. Bauministerkonferenz (BMK), am 20. und 21. Oktober 2016 in Magdeburg, haben die Bauminister sowie Bausenatoren der Bundesländer es ausdrücklich begrüßt, dass der Bund in den Jahren 2017 und 2018 weitere 500 Millionen Euro jährlich für den Wohnungsbau als Kompensationsmittel zur Verfügung stellen wird.

„Natürlich, und da sind sich alle Bauminister der Länder einig, werden diese Mittel zielgerecht und bedarfsgerecht eingesetzt. Gerade vor dem Hintergrund der Zuwanderung und Integration, aber auch mit Blick auf die Familien mit niedrigem Einkommen können und wollen wir so noch mehr bewegen“, sagte Sachsen-Anhalts Ressortchef Thomas Weibel. Er führt seit Anfang des Jahres den Vorsitz der Bauministerkonferenz der Länder. „Wichtig ist uns“, ergänzte Sachsen-Anhalts Bauminister, „dass wir die zusätzlichen Mittel entsprechend den unterschiedlichen

Wohnungsbausituationen und vorhandenen Beständen in den jeweiligen Bundesländern einsetzen können“.

Florian Pronold, Staatssekretär im Bundesbauministerium, sagte: „Alle sind in der Pflicht, den Wohnungsneubau mit anzukurbeln: Der Bund verdreifacht seine Unterstützung für den sozialen Wohnungsbau der Länder auf 1,5 Milliarden Euro. Die Länder sind aufgefordert, diese Mittel zweckentsprechend einzusetzen und durch eigene Mittel zu ergänzen, damit mehr bezahlbarer Mietwohnraum geschaffen wird. Ich begrüße den Beschluss der Bauministerkonferenz, dazu ein transparentes Berichtswesen aufzubauen.“

Ein weiterer Punkt der Beratungen der Bauminister war die Weiterentwicklung im Energieeinsparrecht. Die BMK hat erneut gegenüber dem Bund die Notwendigkeit bekräftigt, dass bei der Novellierung des Energieein-

sparrechts eine hohe Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Betriebskosten vereinbar sein muss. Dabei geht es um Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Vereinfachung.

Die Bauminister der Länder unterstützen die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“. Ziel ist eine höhere Flexibilität bei der Schaffung verdichteter städtischer Räume mit sowohl gewerblicher Nutzung als auch mehr Wohnraum.

Hierzu Baustaatssekretär Pronold: „Ich freue mich, dass die Bauministerkonferenz ohne Gegenstimmen das „Urbane Gebiet“ unterstützt, die der Gesetzentwurf des Bundesbauministeriums vorsieht“.

Am sogenannten Kaminesgespräch der Bauminister im Rahmen der BMK nahm auch die Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks teil.

AW



Foto: Bauministerkonferenz

Weitgehender Konsens beim Treffen in Magdeburg: Das Energieeinsparrecht muss nicht simpel weiter verschärft, sondern weiterentwickelt werden.

TREFFEN MIT BUNDESKANZLERIN MERKEL

GdW will Zweiklang aus Bauen und Betreuen



Foto: kameraauge – www.fotolia.com

„Bei der Unterbringung der Geflüchteten ist in kurzer Zeit unglaublich viel erreicht worden. Aber jetzt braucht Deutschland einen starken Zweiklang aus Bauen und Betreuen“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko am 3. November 2016 anlässlich eines Austausches im Bundeskanzleramt über die Flüchtlingsaufnahme in Deutschland. „Damit alle Menschen in unserem Land langfristig bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren finden, müssen Integrationsmaßnahmen gestärkt und gleichzeitig die Voraussetzungen für qualitativollen, schnellen, kostengünstigen Wohnungsbau geschaffen werden.“

„Luft nach oben gibt es insbesondere beim Wohnungsbau, er muss auf die Überholspur. Die Wohnungswirtschaft hat deshalb einen Masterplan für die Novellierung des Baugesetzbuches vorgelegt“, so Gedaschko. Die Baugesetzbuch-Novelle muss ermöglichen, dass deutlich mehr und deutlich schneller Bauland in den Wachstumsregionen zur Verfügung gestellt wird. Fehlende Flächen sind derzeit die größte Baubremse. Der aktuelle Referentenentwurf sieht unter anderem vor, eine neue Baugebietskategorie – die sogenannten „Urbanen Gebiete“ – einzuführen. Diese werden allerdings nur sinnvoll sein, wenn sie einen überwiegenden Wohnanteil zulassen. Diese Forderung wird von einer

großen Mehrheit der rund 450 Gremienmitglieder des GdW in einer detaillierten Umfrage bestätigt (weitere Ergebnisse siehe unten).

Zudem fordert der GdW die Erhöhung der steuerlichen Normalabschreibung (AfA) von zwei auf drei Prozent. In den Gebieten, in denen die neue Mietpreisbremse gelten soll, sollen die Abschreibungssätze auf vier Prozent erhöht, alternativ soll ein Investitionszuschuss eingeführt werden. Bei der sozialen Wohnraumförderung müssen die Länder nach 2019 auch tatsächlich der von ihnen übernommenen Verantwortung nachkommen – im Klartext: die Mittel auch wirklich auf den Markt bringen.

Eine detaillierte Umfrage unter den Gremienmitgliedern des GdW zeigt, dass sich die Voraussetzungen für die Unterbringung von Flüchtlingen im Wohnungsbestand im Verlauf des vergangenen halben Jahres insgesamt etwas verbessert haben. Dieser Aussage stimmten 28 Prozent der befragten Wohnungsunternehmer zu, bei einer Befragung im Jahr 2015 lag der Wert noch bei lediglich 9 Prozent. Allerdings herrscht gleichzeitig noch großer Verbesserungsbedarf: 34 Prozent der Wohnungsunternehmer stimmten der Aussage nicht zu, dass sich die Unterbringungs-Voraussetzungen verbessert hätten.

Burk

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets · Heiztechnik

Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- ✓ Nur ein Rahmenvertrag für alle Ihre Objekte.

DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG SEHR GUT Gasanbieter überregional TEST Mai 2016 33 Anbieter 3x sehr gut, 19x gut, 6x bef., 5x ausc. www.disq.de Privatschul@ches Institut	DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG SEHR GUT Stromanbieter überregional TEST März 2016 30 Anbieter 1x sehr gut, 13x gut, 11x bef., 5x ausc. www.disq.de Privatschul@ches Institut

Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständische Energie-lieferanten in Deutschland mit über 55 Jahren Markterfahrung www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder geschaeftskunden@montana-energie.de

AUFRUF

Teilnahmemöglichkeit am Forschungsprojekt „Integration eines Smart Meter Gateways zur Strom- und Wärmeabrechnung“

Am 23. Juni 2016 wurde das „Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende“ verabschiedet. In diesem ist festgehalten, dass Wohnungs- und Immobilienunternehmen erstmals ab dem 1. Januar 2021 das Recht erhalten, den Messstellenbetreiber für Messsysteme unter bestimmten Voraussetzungen selbst zu bestimmen. Dies bietet vielfältige Möglichkeiten für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Teil der Wertschöpfungskette zu werden und Liegenschaften selbst mit kommunizierenden Messsystemen sämtlicher Sparten (Strom, Gas, Wärme, Wasser, Heizkostenverteiler) ausrüsten zu lassen.

Die technische Realisierung erfolgt über eine zentrale Gebäudekommunikationseinheit mit permanenter Internetanbindung sowie einer nachgelagerten Mess-

plattform zur Verarbeitung der Rohdaten für die Bereitstellung für Wohnungswirtschaft und Mieter. So können die Verbräuche in Liegenschaften live überwacht sowie in Energiemanagement-Portalen visualisiert werden. Betriebskostenabrechnungen können auf Knopfdruck erstellt werden.

Diese weitere Nutzung der Rohdaten soll im Rahmen eines Forschungsprojektes anwendungsbezogen und praxisnah weiterentwickelt werden, um letztlich Verbrauchsmanagement und Betriebskostenabrechnung deutlich zu vereinfachen. Ziel der Projektidee ist die Integration von Wärme- und Stromabrechnung im Bestand auf Basis eines Smart Meter Gateways als Gesamtkonzept.

Das Projekt soll im Rahmen der Forschungsförderung im 6. Energieforschungsprogramm „Forschung für eine umwelt-

schonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) eingereicht werden.

Gemeinsam mit dem Kooperationspartner MeterPan ist der GdW interessiert, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für das gemeinsame Forschungsprojekt zu gewinnen und die Systeme im Bestand zu integrieren. Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften könnten die Planung, Einbau, Betrieb und Auswertung der Systeme mitgestalten. *LW*

■ Für weitere Informationen und Rückfragen steht VdW-Referentin **Lisa Wilczek** zur Verfügung
Telefon: 0211-16998-67
E-Mail: l.wilczek@vdw-rw.de



Foto: Gina Sanders – www.fotolia.com

SCHULDSCHEINDARLEHEN ALS FINANZIERUNGSAKTIVITÄT

Aktuelle Entwicklungen auf den Finanzierungsmärkten für Wohnungsunternehmen

Aktuelle Entwicklungen auf den Banken- und Immobilienmärkten

Finanzierungen von Wohnimmobilien unterliegen im Jahr 2016 in Deutschland einem Rekordniedrigzinsniveau.¹ Während Wohnungsbaukredite an private Haushalte (effektiver Jahreszinssatz einschließlich Kosten bei fünf- bis zehnjähriger Zinsbindung) im durchschnittlichen Neugeschäft im Januar 2003 noch 5,39 Prozent kosteten, sank der entsprechende Zinssatz bis August 2016 auf 1,74 Prozent, also auf rund ein Drittel des Ausgangszinssatzes.

Sicherlich ist die Wohnungsbautätigkeit nicht allein abhängig von den Kapitalkosten. Dennoch ließen eigene Berechnungen für das deutsche Wohnungsbaukreditgeschäft eine deutlich negative Preiselastizität der Nachfrage identifizieren. Es verwundert daher nicht, dass in den vergangenen Jahren seit Einführung der expansiven Geldpolitik infolge der Finanzmarktkrise ab dem Jahr 2008 eine deutliche Beschleunigung der Ausweitung von Wohnungsbaukrediten in Deutschland stattgefunden hat: In den Jahren von 2013 bis 2015 lag das durchschnittlich jährliche Wachstum aller deutschen Wohnungsbaukredite mit 3,01 Prozent auf einem Rekordniveau. Dabei fielen vom Gesamtvolumen der Wohnungsbaukredite in Höhe von 1.230,17 Milliarden Euro jedoch



Foto: marcus_hofmann – www.fotolia.com

nur 27,6 Prozent (= 339,61 Milliarden Euro) auf Unternehmen und Selbstständige.

Im Vergleich hierzu nimmt das gesamte Kreditvolumen an deutsche Wohnungsunternehmen mit 193,38 Milliarden Euro im Jahr 2015 eine nachhaltig große Bedeutung ein (siehe Abbildung 1) – auch wenn beide definitorischen Kreditabgrenzungen nicht vollständig vergleichbar sind. Das Kreditvolumen an Wohnungsunternehmen wuchs indes von 2013 (= 191,37 Milliarden Euro) bis 2015 mit 0,52 Prozent durchschnittlich jährlich deutlich langsamer als das gesamte Volumen im Wohnungsbaukreditgeschäft. Auffällig wirken die Durchschnittsunterschiede von 2002 bis 2008 und von 2009

bis 2015 mit 164,1 Milliarden Euro per annum beziehungsweise 185,3 Milliarden Euro. Demnach widerfuhr dem Kreditgeschäft mit Wohnungsunternehmen seit dem Ausbruch der aktuell noch wirkenden Wirtschaftskrise ein signifikanter Volumenzuwachs.

Das Volumenwachstum bei Wohnungsbaukrediten geht einher mit einem Anstieg der gesamten Kreditvolumina in Deutschland. Dieser Anstieg war im Jahr 2015 derart stark, dass er den Margenverfall im Kreditgeschäft für Kreditinstitute überkompensierte. Vor diesem Hintergrund bleibt zu konstatieren: Auch in 2015 war das Bankendarlehen das zentrale Finanzierungsinstrument für Wohnungsunternehmen sowie die deutsche Wirtschaft insgesamt.

Mit der Niedrigzinsphase in Deutschland gehen nicht nur kapitalkostengünstige Finanzierungsbedingungen für die Realwirtschaft einher. Der politische Einfluss auf das Marktzinzniveau forciert gleichfalls ein renditeschwaches Anlageumfeld. Im Juli 2016 emittierte die Bundesrepublik erstmalig eine Nullkuponanleihe mit zehnjähriger Laufzeit zu einem Emissionskurs oberhalb des Rückzahlungspreises. Bereits im Februar 2016 besaßen etwa drei Viertel aller umlaufenden Bundeswertpapiere eine negative Rendite – Tendenz steigend. Die Investitionsrenditen in Zinswertpapiere insgesamt sanken seit dem Jahr 2008 drastisch. Institutionellen Investoren kamen damit wesentliche Anla-

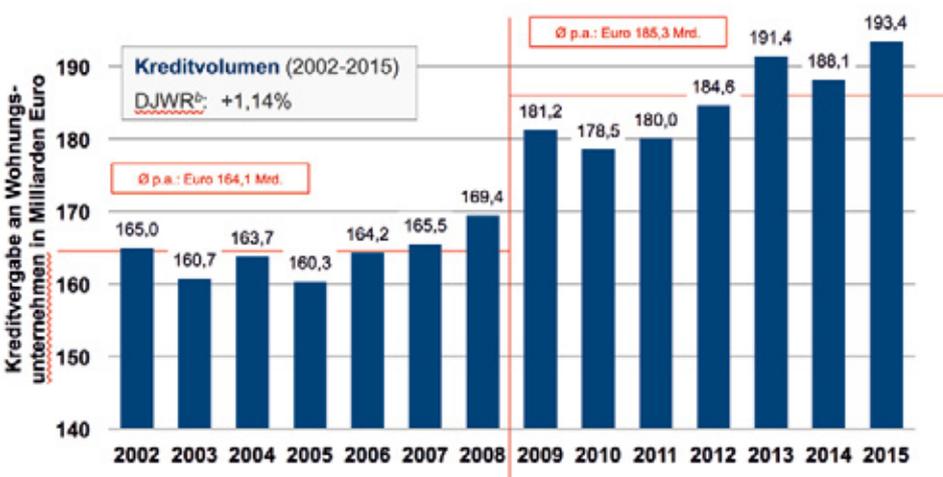


Abbildung 1: Kredite an Wohnungsunternehmen (Ende 2002 bis Ende 2015)^a
 Datenquelle: Deutsche Bundesbank 2016 (Online-Bezug der Daten).

¹ Quelle der weiteren Gesamtmarktdaten: Deutsche Bundesbank 2016 (Online-Bezug der Daten).
^a Werte jeweils Ende IV. Quartal. ^b DJWR = Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate.

gemöglichkeiten in bislang gewohnten Ertrag/Risiko-Relationen abhandeln. Lebensversicherer, Bausparkassen et cetera leiden inzwischen entweder unter Ertragseinbußen oder investierten in höhere Risiken, um das gewohnte Ertragsniveau zu halten. Immobilieninvestments haben in diesem Zusammenhang in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Ihr Renditenniveau verbesserte sich schließlich relativ betrachtet zu alternativen Wertpapieranlagen bei überschaubarem Investitionsrisiko. Versicherungen, Versorgungswerke et cetera steigerten zuletzt ihre Immobilienquoten im Anlagenbuch massiv. Eine Quote bis zu 25 Prozent ist dabei nicht ungewöhnlich. „Professionelle Investoren verwalten inzwischen fast zwei Billionen Euro Immobilienvermögen, etwa die Hälfte davon in indirekten, nicht an der Börse notierten Immobilienanlagen“², weiß das Handelsblatt zu berichten.

Die Auswirkungen der expansiven europäischen Geldpolitik spiegeln sich demnach auf den Immobilienmärkten wider. Der deutsche Immobilienmarkt ist in seinen vielen Facetten generell seit einigen Jahren von angestiegenen durchschnittlichen Immobilienpreisen geprägt.³ Ein Blick in die angebotsbasierten Preisdatenbanken des Immobilienportals immobilienscout24.de verdeutlicht für das Zeitfenster August 2015 bis August 2016 einen Preisanstieg zum Beispiel bei Wohnungen (Bestand) um 14,1 Prozent. Dagegen veränderten sich die durchschnittlich jährlichen Preise für Wohnungen (Bestand) im Zeitfenster August 2008

Merkmale	Ausprägungen
Emissionsvolumen	Ökonomisch mindestens Euro 50 Tsd., zumeist jedoch ab Euro 10 Mio. bis 500 Mio. mit Forderungstranchen ab Euro 1 Mio.
Rating	Einmaliges internes Rating; regelmäßig wird ein Investment Grade Rating erwartet; bilaterale Schuldscheindarlehen auch ohne Rating möglich.
Schuldurkunde	Nur beweisleichterndes Dokument; Übertragung durch Abtretung (Zession), gegebenenfalls erst nach einer Schuldnerzutimmung.
Dokumentation	Darlehensvertrag mit Abtretungserklärung; Schuldscheine selbst sind in der Praxis nicht immer zwingend.
Platzierung	Zügige und einfache Platzierung durch arrangierenden Kreditgeber bzw. die Schuldner selbst; Vollplatzierung nicht gewährleistet.
Publizität	Keine öffentliche Publizitätspflicht.
Investor Relations	Bilateraler Informationsaustausch.
Transaktionskosten	0,75 % bis 1,25 % des Darlehensbetrages für den arrangierenden Kreditgeber.

Quelle: Vgl. Knüfermann, M. (2014): Begründung und Möglichkeiten bankenunabhängiger Fremdfinanzierung von Wohnungsunternehmen. In: Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis, 2. Jg. (Heft 1), S. 45 sowie die dort angegebene Literatur.

bis August 2016 lediglich um 5,7 Prozent. Die Dynamik der Preisentwicklungen setzte demnach erst zum Zeitpunkt der exorbitant expansiven Geldpolitik des Eurosystems ab 2010 mit den entsprechenden Quantitative Easing-Programmen ein. Besondere Treiber der bundesdurchschnittlichen Preiserhöhungen sind Metropolimmobilien. In Frankfurt am Main verteuerten sich Wohnungen (Bestand) zwischen August 2015 und August 2016 um 17,2 Prozent. Ähnliche Tendenzen lassen sich auch für andere Immobilienmärkte (zum Beispiel Kaufpreise Häuser, Neubau Wohnungen, Mieten für Wohnimmobilien, sonstige Immobilienpreisentwick-

lungen, weitere Metropolen wie München, Hamburg, Berlin et cetera) identifizieren.

Die Metropolisierung der Immobilienmärkte basiert jedoch auch auf weiteren hier nicht erwähnten Gründen (demografischer Wandel et cetera). Insofern ist davon auszugehen, dass sich die skizzierten Preisentwicklungen noch einige Zeit fortschreiben werden. Schließlich steht weder die aktuelle europäische Geldpolitik vor einer Wende, noch dürften sich die derzeitigen demografischen Veränderungen der deutschen Gesellschaft zeitnah aufheben. Aus diesen Gründen stehen insbesondere Deutschlands



² Reichel, R. (2015): Her mit den Immobilien. In: Handelsblatt, 21. Oktober 2015, Nr. 203, S. 36. ³ Die weiteren Berechnungen basieren auf den Daten der Quelle: immobilienscout24.de (2016): IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 (August 2016). URL: „https://www.immobilienscout24.de/content/dam/is24/documents/ibw/IMX/2016/imx_aug16.pdf“ (Download der PDF-Datei am 22. August 2016; 6 S.).

Metropolen vor der Aufgabe, neuen sogenannten „bezahlbaren“ Wohnraum zu schaffen. Kommunale Wohnungsunternehmen sind dazu gefordert, neue Wohneinheiten in jährlich vierstelliger Anzahl zu schaffen. Derartig ausgiebige Neubauvorhaben können Wohnungsunternehmen trotz Niedrigzinsphase vor Herausforderungen in der Objektfinanzierung stellen, wenn vor allem Beleihungsreserven aufgebraucht sind. Der klassisch besicherte Wohnungsbaukredit kann in diesem Fall an seine Grenzen gelangen und Alternativen sind zu prüfen.

Schuldscheindarlehen als alternative Wohnungsbaufinanzierungen

Eine Alternative zum klassischen Bankdarlehen bieten Schuldscheindarlehen.⁴ Sie sind anleiheähnliche mittel- bis großvolumige am Kapitalmarkt nicht börslich handelbare Kredite, die Finanzmittel seitens zumeist mehrerer Darlehensgeber über rechtlich selbstständige Teilforderungen (= Schuldscheine) bereitstellen und deren rechtliche Regelungen im Wesentlichen auf jenen des verzinslichen Darlehensvertrags nach §§ 488 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) basieren. Die einzelnen Schuldscheine sind nur Beweisurkunden der Schuld mit durchaus unterschiedlichen Kredittranchen (Laufzeit, Zinssätze, Beträge); eine Übertragung von Teilforderungen des Schuldscheindarlehens erfolgt durch die Abtretung der Forderung (= Zession), allerdings ist hierzu häufig die Zustimmung der Schuldner erforderlich. Das Schuldscheindarlehen wird zumeist von einem arrangierenden Kreditgeber bereitgestellt. Dazu ist ein Darlehensvertrag mit dem Arrangeur abzuschließen, sodass in der Praxis durchaus auf die explizite Ausstellung der Schuldscheine verzichtet wird.

Gläubiger von Schuldscheindarlehen sind im Wesentlichen institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen, dabei insbesondere Lebensversicherungen, aber auch wiederum Kreditinstitute. Tabelle 1 berichtet über wesentliche Merkmale des Finanzierungsinstruments: Die Untergrenze eines ökonomisch sinnvollen Platzierungsvolumens liegt prinzipiell bei bereits etwa 50.000 Euro. Bei einer derartigen Atomisierung von Teilforderungen kommen Lebensversicherungen als Gläubiger nicht in Betracht, sodass sich im Markt Schuldscheindarlehen mit Kreditvolumina in Höhe von 10 Millionen bis 500 Millionen Euro und Teilforderungen in Höhe von mindestens

eine Million Euro durchgesetzt haben, die endfällig oder in Raten getilgt werden.

Grundsätzlich ist die Verzinsung des Schuldscheindarlehens wie bei einer Anleihe abhängig von der Kreditnehmerbonität und dem Marktzinsniveau. Sie liegt aufgrund der eingeschränkten Handelbarkeit gegenüber einer Anleihe oberhalb der Anleiheverzinsung. Allerdings impliziert ein Schuldscheindarlehen geringere Transaktionskosten für Kreditnehmer als die (börsenbasierte) Anleihefinanzierung. So fallen gewöhnlich Transaktionskosten in Höhe von 0,75 Prozent bis 1,25 Prozent des Kreditvolumens an.

Insgesamt diversifizieren Schuldscheindarlehen wie Anleihen die Fremdkapitalfinanzierung von Unternehmen und stärken die Kapitalmarktorientierung des sich finanzierenden Unternehmens. Im Abgleich zu Unternehmensanleihen ist ihre Platzierung weniger aufwendig und günstiger. Insofern kommen Schuldscheindarlehen prinzipiell auch für Wohnungsunternehmen als Außenfinanzierungsinstrument infrage. Beispielhaft arrangierte die SEB AG ein Schuldscheindarlehen über 26 Millionen Euro für die Rockspring Property Investment Managers LLP zur Finanzierung des Kaufs eines Einkaufszentrums zur Mitte des Jahres 2013. Auch die Adler Real Estate AG und die GSW Immobilien AG haben den Erwerb von Wohneinheiten mittels Schuldscheindarlehen finanziert. Im Jahr 2015 wurde mit der Emission eines Schuldscheindarlehens über 120 Millionen Euro durch die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin ein Schuldschein mit Tranchen verschiedener Zinsbindungszeitfenster und Zinssätze erstmalig durch ein deutsches kommunales Wohnungsunternehmen platziert.

Für Wohnungsunternehmen mit einem Kapitalbedarf im niedrigen zweistelligen Millionenbereich lassen sich Schuldscheindarlehen bilateral bei nur einem Investor platzieren. Die Umstellung von besicherten Objektfinanzierungen auf unbesicherte Unternehmensfinanzierungen mittels Schuldscheindarlehen ist zum Beispiel für Unternehmen in Restrukturierungsphasen sinnvoll. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. äußert sich diesbezüglich allerdings skeptisch: „Für Wohnungsunternehmen ist diese spezielle Ausgabe von Fremdkapital wohl nur in äußersten Ausnahmefällen möglich und somit



GASTBEITRAG >>

von Prof. Dr. Markus Knüfermann

Fachbereich: Volkswirtschaftslehre,
insbesondere Mikro- und Makroökonomie
und internationale Wirtschaftsbeziehung,
EBZ Business School –
University of Applied Sciences
www.ebz-business-school.de

nicht wirklich relevant. Als sogenanntes alternatives und auch tatsächlich handhabbares Finanzierungsinstrument haben die Schuldscheindarlehen für Wohnungsgenossenschaften daher keine Bedeutung.“⁵ Hinsichtlich der in diesem Beitrag aufgezeigten Entwicklungen an den Finanzierungsmärkten wäre es zusammenfassend allerdings sinnvoller, die Bedeutung der Schuldscheindarlehen zu steigern und gegebenenfalls über die Branchenverbände Kontakte zu Finanzinvestoren aufzubauen beziehungsweise zum notwendigen Zeitpunkt an die Wohnungsunternehmen zu vermitteln.

Schlussfolgerungen für Wohnungsunternehmen

Abschließend lassen sich Schuldscheindarlehen für die Wohnungswirtschaft unter aktuellen Marktbedingungen als sinnvoll erachten, wenn ein Übergang von der Objekt- zur Unternehmensfinanzierung nötig wird. Gründe dafür können (1) das Fehlen von Besicherungsfreiräumen bei großen Bauvorhaben sowie (2) Restrukturierungsphasen von Wohnungsunternehmen sein.

Tendenzielle Kapitalkostenvorteile gegenüber dem Bankenkredit sind wegen der Diversifikation der Finanzmittelgeber sowie einer grundsätzlich möglichen Handelbarkeit von Schuldscheinen möglich. Des Weiteren kann auf arrangierende Kreditgeber verzichtet werden, wenn das sich finanzierende Unternehmen über Zugänge zu Investoren verfügt. Im Unterschied zur Anleihefinanzierung ist c. p. zwar der Darlehenszins größer dem Anleihekupon, dafür ist beim Schuldscheindarlehen auf den aufwendigen Emissionsprozess zu verzichten. Bei beiden alternativen Kapitalmarktfinanzierungen bleiben jedoch stets Platzierungsrisiken bestehen, die eine konkrete Finanzierungsprozessplanung sowie eine professionelle Betreuung der Planungen und Umsetzungen implizieren. 

⁴ Vgl. im Weiteren und zur Quellenrecherche: Knüfermann, M. (2016): Märkte der langfristigen Fremdfinanzierung, 2. Auflage. Wiesbaden: Springer Gabler, S. 177f. ⁵ GdW (2012): GdW Arbeitshilfe 65, Finanzierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Berlin, hektografiertes Manuskript, S. 87.

KLIMA.SALON NRW

Preiswerten Wohnraum schaffen und das Klima schützen – nur ein scheinbarer Widerspruch?

Dass es zumindest widersprüchlich klingt, ohne jegliche Mehrkosten ein zusätzliches Level an Energieeffizienz erreichen zu wollen, dieses Eingeständnis steckte beim jüngsten Klima.Salon NRW bereits im Titel. Diskutiert wurde im Rahmen der Veranstaltung am 11. Oktober 2016 in Essen dann auch tatsächlich angeregt darüber, ob die Systematik der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) einen solchen Doppelerfolg tatsächlich erlaubt.

Nicht erst mit der Debatte um die Novellierung des Energieeinsparrechts bei Gebäuden (unter anderem EnEV) ist die energetische Sanierung ein unerlässlicher Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele. Daneben aber sind auch der energieeffiziente Wohnungsneubau sowie die dezentrale Erzeugung von regenerativen Energien in Wohn- und Stadtquartieren von großer Bedeutung. Wie können nun konkret die klimaschutzpolitischen Ziele von Bund und Land eingehalten werden und zugleich bauliche Verfahren so gestaltet werden, dass sie schneller abzuwickeln sind – und Mieter nicht durch die Baukostenentwicklung überfordert werden? Wie kann der soziale Wohnungsbau schnellstmöglich wiederbelebt werden, aber gleichzeitig energetisch anspruchsvoll bleiben?

In Nordrhein-Westfalen haben sich die wichtigsten Akteure aus den Bereichen Planen, Bauen, Wohnen und Klimaschutz in der



Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz zusammengeschlossen, um gemeinsam die nordrhein-westfälischen und die nationalen Klimaschutzziele im Bereich Wohnen und Bauen konstruktiv und kritisch zu begleiten.

Anlässlich des jüngsten Klima.Salons präsentieren sich die Akteure erstmals öffentlich als Gebäudeallianz für Klimaschutz. Nach einer Begrüßung durch Klima.Diskurs-Vorstand Dr. Heinz Baues gaben deren Vertreter Kurzstatements mit den jeweiligen Positionen und argumentativen Schwerpunkten ab. Es äußerten sich Eric Wollesen (Vorstand Architektenkammer NRW), Christoph Heemann (Geschäftsführer Ingenieurkammer Bau), RA Lutz Pollmann (Hauptgeschäftsführer Baugewerbliche Verbände), Josef Tumbrinck (Landesvorsitzender NABU NRW), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Silke



Fotos: Steffen Höft

Gottschalk (Geschäftsführerin Deutscher Mieterbund NRW) und Achim Vanselow (DGB NRW).

Nach Ansicht von VdW-Verbandsdirektor Rychter sind in der Debatte bereits Fortschritte gemacht worden. Er betonte: „Nicht nur hier beim fachlichen Austausch, sondern auch in der Öffentlichkeit, etwa bei der Auseinandersetzung mit Anwohner- und Bürgerinitiativen, stehen wir alle in der Pflicht, die bestehenden Zielkonflikte klar zu benennen.“

Weitgehende Einigkeit herrschte unter den Anwesenden darin, dass eine weitere EnEV-Verschärfung nach dem alten Muster derzeit keine Priorität habe. „Die bloße Fortschreibung von Verfahrensregeln und Vorschriften wird uns nicht weiterbringen“, so etwa Dr. Baues. Über Zielkonflikte zwischen Energieeffizienz, Baukosten und Wohnungsbedarf wurde offen debattiert – später auch mit den zahlreichen Gästen in den Räumlichkeiten der Mercator-Stiftung.

Dass diese Zielkonflikte dringend Beachtung finden müssen, betonte auch Michael von der Mühlen, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. „Klimaschutz darf nicht um jeden Preis erzwungen werden – es muss uns gelingen, soziale Aspekte mitzudenken und mitzubetrachten.“ Von der Mühlen unterstrich den unbedingten Willen, bei Klimaschutz und Energieeinsparung auf innovativem Weg weiter voranzukommen.

AW



QUARTIERSAKADEMIE NRW

Die 15 Bürgerwerkstätten des Modellprojekts „Bürger vernetzen Nachbarschaften“ stehen fest

Der Beirat des Modellprojekts „Bürger vernetzen Nachbarschaften. Quartiersentwicklung nutzt digitalen Wandel“ hat am 27. September 2016 aus den 45 Bewerbungen die 15 Bürgerwerkstätten ausgewählt. Beworben haben sich Initiativen, die sich mit der räumlichen Gestaltung ihres Quartiers, Fragen von Wohnen und Mobilität, Freizeitgestaltung, Inklusion und Integration und dem generationsübergreifenden Zusammenleben befassen.

Kriterien zur Auswahl waren der Innovationsgrad bei der Verbindung von sozialem und digitalem Engagement und die Übertragbarkeit des Ansatzes. Der Verband unterstützt das Modellprojekt und ist im projektbegleitenden Beirat vertreten. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV NRW) hat das Modellprojekt „Bürger vernetzen Nachbarschaften. Quartiersentwicklung nutzt digitalen Wandel“ gestartet. Mit diesem Modellprojekt unterstützt das MBWSV NRW Quartiersinitiativen dabei, digitale Möglichkeiten für lokale Anliegen und Aktivitäten nutzbar zu machen. Die 15 Bürgerwerkstätten werden über zwei Jahre dabei begleitet, durch digitale Möglichkeiten ihre Probleme vor Ort zu lösen und ihre Ideen zu verwirklichen.

Folgende Initiativen erarbeiten in den kommenden zwei Jahren gemeinsam Lösungen, um die Chancen des digitalen Wandels für die Quartiersentwicklung zu nutzen:

- **Aachen:** Outdoor-Aktivitäten mit Modellbau für die gesamte Familie, Schaffung einer Outdoor-Modelleisenbahnanlage in Gemeinschaftsarbeit auf bestehendem Freizeitgelände
- **Dortmund:** Unionviertelverein alias Rheinische Straße e. V., Stadtteilentwicklung mit bürgerschaftlichem Engagement – Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Bewohner, Integration von Zuwanderern und Flächennutzung; Einbindung der Bewohner in zukünftige Entwicklungen
- **Gelsenkirchen:** Genossenschaft Wohnen in Hassel i. G., Sicherung einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung; Umsetzung

des Genossenschaftsgedankens; Sicherung von preiswertem Wohnraum und Identifikation mit dem Stadtteil

- **Haminkeln-Brünen:** Bürger für Brünen e. V. – „Projektgruppe Wohnen für Jung & Alt“, Bürgerbeteiligung zur Wohnbauentwicklung und demografischem Wandel
- **Köln:** Initiative Holweider Straße und Umgebung (Köln-Mülheim), Schaffung eines lebenswerten Viertels durch Einbeziehung der Bewohner; Förderung der Stadteilsauberkeit und Schaffung gegenseitigen Respekts
- **Kranenburg:** Mijnbuurtje/MIEN THUUS, Gemeinsam Nachbarschaft gestalten – grenzübergreifend
- **Lemgo:** Mehrgenerationenhaus Lemgo, Themen: Alter und Demenz, freiwilliges Engagement und Flüchtlingshilfe
- **Lippstadt:** Bürgernetzwerk Dedinghausen e. V., Ehrenamtsbörse und Bürgernetzwerk zur Vernetzung und Unterstützung
- **Lüdenscheid:** Energiewendegruppe MK/Lüd., Alternative Energieversorgung für Lüdenscheid Wehberg; Gemeinsame Informationen und Vernetzung zum Thema Klimaschutz
- **Mettmann:** Arbeiterwohlfahrt Ortsverein Mettmann, Verbesserung digitaler Kompetenz für Senioren für Teilhabe und Selbstständigkeit
- **Mülheim/Ruhr:** Eppinghofer Bürgerverein e. V., Gestaltung des menschlichen

Miteinandern und des Zusammenhalts im Quartier

- **Neuss:** Helping Hands – Weg vom Sofa, Nachbarschaftshilfe und hausnahe Dienstleistungen mit Einbindung Ehrenamt; Entwicklung eines demenzfreundlichen Quartiers
- **Siegen:** Stadtteilkonferenz Hüttental e. V., Stärkung der Gemeinschaft und des Zusammenlebens; Förderung von Toleranz und Abbau von Vorurteilen
- **Solingen:** Pro mobil – Leben und Wohnen im Quartier GmbH, Abbau von Hemmnissen und Barrieren
- **Tecklenburg-Ledde:** Bürger helfen Bürgern, eine Initiative der Interessengemeinschaft Ledde e. V., Dauerhafte Sicherung der Lebensqualität im Ortsteil, Erhöhung Attraktivität LW

■ Am 24. November 2016 stellen sich die Quartiersinitiativen der Öffentlichkeit auf der Jahrestagung des MBWSV NRW „Zukunft der Quartiere in einer digitalen und lebenswerten Heimat“ vor.



VERANSTALTUNGSHINWEIS

Quartierstagung Nordrhein-Westfalen – Zukunft der Quartiere in einer digitalen und lebenswerten Heimat am 24. November 2016, RuhrCongress Bochum

Mit der Quartierstagung am 24. November 2016 wird der Wunsch der Quartiersprojekte aufgegriffen, quer zu den eigenen Themen weitere Aspekte kennenzulernen und im Sinne einer integrierten, teilhabeorientierten Quartiersentwicklung zu verbinden. Vorgestellt wird die digitale Plattform der Quartiersakademie, die die Möglichkeit gibt, lokale Konzepte der zivilgesellschaftlichen Quartiersarbeit digital unter-

einander und mit anderen örtlichen Initiativen zu vernetzen und zu verbessern. Das MBWSV lädt ein, sich mit Vertretern aus Kommunen, den Teilnehmern der Kolloquien, der Quartiersinitiativen und des Ministeriums auszutauschen und neue Lösungsstrategien zu finden. Weitere Informationen unter www.quartiersakademie.nrw.de

FACHGESPRÄCH

Soziale Wohnungspolitik in NRW

Die Fraktion der SPD im Landtag NRW lud am 26. Oktober 2016 zu einem Fachgespräch Soziale Wohnungspolitik in NRW, um Bilanz zu ziehen und Perspektiven zu entwickeln. Das Publikum im neuen Besucherzentrum des Landtags beteiligte sich rege.

Mit der zu Ende gehenden Legislaturperiode stellte die SPD-Landtagsfraktion sich die Frage nach Bilanz und Entwicklungsperspektiven. Zugleich machte sie deutlich, welche Komplexität die Themenfelder und Fragestellungen in sich bergen. Die Herausforderungen reichen von der Bekämpfung der Wohnungsnot über stabilisierende Maßnahmen für sozioökonomisch abhängige Stadtquartiere bis zur Umsetzung energetischer Standards mit Blick auf den Klimaschutz.

Nach einer Begrüßung durch Jochen Ott, MdL, stellvertretender Vorsitzender der SPD-Fraktion im Landtag NRW, zog Sarah

Philipp, MdL, Bau- und wohnungspolitische Sprecherin der SPD-Fraktion im Landtag NRW, eine kurze Bilanz: NRW hat in der Wohnraumförderung erfolgreich umgesteuert, das landesweite Bündnis für Wohnen hat sich bewährt. Es gilt, die beiden wesentlichen Säulen Wohnraumförderung und Städtebauförderung vernetzt für eine gute Wohnraumversorgung in den Städten fortzuführen.

Zum Einstieg in eine von Dieter Hilser, MdL, Ausschussvorsitzender für Bauen, Wohnen und Verkehr im Landtag NRW, moderierte Diskussion, übernahmen Hans-Jochen Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, jeweils einen Zwischenruf. Die unterschiedlichen Positionierungen wurden schnell deutlich bei Themen wie Mietpreisbremse, Verordnungen zur Kündigungsfrist und Zweckentfremdung, Höhe der Grundsteuer und Grunderwerbssteuer.



Einig waren sich beide hinsichtlich der Einführung der sogenannten R-Quote für rollstuhlgerechtes Bauen im Zuge der Novelle der Landesbauordnung NRW. Anstelle einer schematischen Quote bevorzugten beide eine passgenaue Zusammenführung von Angebot und Nachfrage vor Ort in den Kommunen.

Ein Fazit der anschließenden Diskussion lautete, sich perspektivisch nicht massiv auf den Neubau zu fokussieren, sondern die behutsame alters- und generationengerechte Weiterentwicklung des Bestandes in den Blick zu nehmen. RS

HBCD-HALTIGE POLYSTYROL-DÄMMSTOFFABFÄLLE

Erlass zur Entschärfung von Entsorgungsproblemen

Im Rahmen eines Gesprächs im Umweltministerium hat der VdW Rheinland Westfalen am 21. Oktober 2016 die Entsorgungsprobleme in Bezug auf Hexabromcyclododecan-haltige (HBCD-haltige) Polystyrol-Dämmstoffabfälle dargestellt. Sie werden seit dem 1. Oktober 2016 als gefährliche Abfälle eingestuft, wodurch es für Wohnungsunternehmen, die entsprechende Abfälle entsorgen lassen wollten, zu erhöhtem Aufwand, Mehrkosten und zeitlichen Verzögerungen kam.

Im Rahmen des Termins stellte das Ministerium die Eckpunkte eines Erlasses zum Zwecke der Entschärfung der geschilderten Entsorgungsprobleme vor. Der VdW und Vertreter von Verbänden des Bauhandwerks äußerten sodann Ergänzungsvorschläge. Unter anderem wurde um eine Klarstellung gebeten, dass durch die Einstufung als gefährlicher Abfall kein wesentlicher zusätzlicher Aufwand bei der Verbrennung entsteht und somit auch keine Preissteigerung gerechtfertigt sei.

Der Erlass wurde am 25. Oktober 2016 veröffentlicht und beinhaltet unter anderem die folgenden Punkte:

- Ein Getrennthalten von HBCD-haltigen Dämmmaterialien von anderen (nicht gefährlichen) Abfällen an der Baustelle ist nicht geboten.
- Abgrenzung, ab welcher Konzentration von HBCD Abfall als „gefährlicher Abfall“ gilt.
- Hinweis, dass sich die zukünftigen Entsorgungskosten nicht wesentlich von den in der Vergangenheit bezahlten Preisen unterscheiden dürften.

Zusätzlich hat das Ministerium Gespräche mit der Abfallwirtschaft geführt, um für Kleinerzeuger (zum Beispiel Dachdeckerbetriebe, kleinere Bauunternehmen) eine kurzfristige Entsorgung aufgelaufener Polystyrol-Abfälle zu ermöglichen. FK



Foto: Radovan1 - www.shutterstock.com

ÖFFENTLICHE ANHÖRUNG

Positionen zum Entwurf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Am 25. Oktober 2016 fand die öffentliche Anhörung zum Gesetzesentwurf der Landesregierung, Drucksache 16/12119 „Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung, und Verkehr des nordrhein-westfälischen Landtags statt. Der VdW Rheinland Westfalen, vertreten durch Roswitha Sinz, Frederik Kruska und Eva Appelman, nahm neben 20 weiteren Sachverständigen an der öffentlichen Anhörung teil.

Der VdW Rheinland Westfalen zeigte in der öffentlichen Anhörung zur Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Gesetzesentwurf der Landesregierung vom 31. Mai 2016, noch einmal die wesentlichen Positionen des Verbandes aus seiner schriftlichen Stellungnahme vom 5. Oktober 2016 auf: Zunächst fordert der Verband, entsprechend der Forderung verschiedener Vorredner, eine Verringerung der Abstandsflächenregelung entsprechend der Musterbauordnung festzusetzen. Betreffend die Vorschriften zur Barrierefreiheit betont der Verband, diese Regelung gerade angesichts des demografischen Wandels mitzutragen. Schon heute errichten Wohnungsunternehmen

ihre Neubauten weitestgehend durchgehend barrierefrei. Die starre R-Quote hingegen, also die feste Quote Wohnungen zu errichten, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, lehnt der Verband ab. Stattdessen muss auf freiwillige Lösungen gesetzt werden. Die Umsetzung der starren R-Quoten kostet im Ergebnis zu viel Fläche und verteuert Neubauvorhaben unter Annahme eines einfachen Ausstattungsstandards mit circa 22 Prozent erheblich. Dies widerspricht dem übergeordneten Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch ist ein Bedarfsnachweis der aktuell in der BauO NRW festgesetzten R-Quote nicht erbracht. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass diese Quote weit über den tatsächlichen Bedarf geht, mit der Folge, dass rollstuhlgerichte Wohnungen gebaut werden, für die es letztlich keine Interessenten gibt. Die Praxis zeigt nämlich, dass barrierefrei errichtete Wohnungen auch von Rollstuhlfahrern gut und gerne bewohnt werden. Der Verband fordert daher eindringlich eine freiwillige Lösung, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen standortbezogen und entsprechend des konkreten Bedarfs zu errichten. Ein etwaiger Bedarf kann aufgrund guter Kooperationsbeziehungen mit

der Kommune oder den Wohlfahrtsträgern ermittelt und umgesetzt werden. Nur so können Angebot und Nachfrage zielsicher zueinander geführt werden und passgenaue Angebote geschaffen werden. Sollte diese freiwillige Lösung nicht umsetzbar sein, sollte die quotengesteuerte Lösung jedenfalls kommunalisiert werden, sodass jede Kommune in einer entsprechenden Satzungsregelung selbst festsetzen kann, ob und in welchen Stadtteilen die R-Quote umgesetzt werden soll. Abschließend hob der Verband noch einmal hervor, die Regelung zur Kommunalisierung der Stellplatzpflicht zu begrüßen. Die Kommunen können mittels Satzung stadtteilbezogen regeln, wie viel Stellplätze zu errichten sind. Dies verhindert Stellplatzanforderungen am Bedarf vorbei, was letztlich auch der Senkung der Baukosten dient.

In der anschließenden Fragerunde ging der Verband insbesondere noch einmal auf den fehlenden Bedarfsnachweis rollstuhlgerichter Wohnungen ein und zeigte auf, wie Angebot und Nachfrage von und nach R-Wohnungen passgenau zueinander kommen können. Nun bleibt abzuwarten, ob den Vorschlägen des Verbandes gefolgt wird. EA



WIPFELSTÜRMER

Wir sorgen für sicheres Wachstum.

Sicher ist Natur uns am liebsten. Ob Bäume, Wege oder Spielplätze: Eigentümer einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie unterliegen der Verkehrssicherungspflicht. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen. www.die-gruenflaechenmanager.de

HVG
Grünflächenmanagement

Wohnungsbau zwischen Beschleunigung, Kostendruck und Qualität

MODELL – MODUL – MISCHUNG >> Unter diesem Motto führten fünf Partner des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen am 27. Oktober 2016 eine Wohnungsbautagung im Rathaus Mainz durch. Mehr als 180 Teilnehmer verschiedener Branchen zeigten sich hochinteressiert an den Fragestellungen und aufgezeigten Lösungswegen, auch aus dem Ausland.

Mehr bezahlbarer Wohnraum in den Ballungsräumen lautet das Ziel. Hohe Qualität in lebendigen Quartieren, für unterschiedliche Lebensmodelle und eine durchmischte Bewohnerstruktur geeignet, zentrumsnah und nachhaltig – das alles soll der Wohnungsbau heute leisten. Unternehmen, Kommunen und Architekten stehen damit vor erheblichen Herausforderungen.

Wie ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann, war Thema der Wohnungsbautagung. Konkrete Umsetzungserfahrungen, aber auch Hindernisse und deren Beseitigung standen im Fokus der Tagung.

Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen hob die Veranstaltung als ein Beispiel für die sehr gute Zusammenarbeit innerhalb des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz hervor. Bezahlbarer Wohnraum ist vor allem in den sogenannten Schwarmstädten knapp. „Es fehlt an Wohnungen, die den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen genügen“, erklärte die Ministerin. „Dafür benötigen wir Architektinnen und Architekten, die Wohnungswirtschaft,

private Investoren und alle am Bau Beteiligten, die sich generell den aktuellen Herausforderungen gemeinsam mit dem Land stellen wollen. Der serielle beziehungsweise modulare Neubau, wie er hier in dem Wettbewerb entwickelt worden ist und auch für die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum benötigt wird, kann aber nur ein Baustein unserer Wohnungsbauoffensive sein“, so Ahnen weiter. „Unser ambitioniertes Ziel in den nächsten fünf Jahren, 20.000 Wohnungen zu fördern, bedarf vieler Ansätze. Die ständige Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung ist hier natürlich von wesentlicher Bedeutung“, betonte die Ministerin.

Gerold Reker, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, legte besonderen Wert auf die Qualität der neu zu errichtenden Wohnhäuser. Thomas Will, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH und Sprecher der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, nahm die Kommunen in die Pflicht, wenn es um die Errichtung preisgünstigen Wohnens geht: „Preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, bedingt die bewusste Steuerung

des Wohnungsbaus. Das fängt in den Kommunen beim Verkauf von Grundstücken an. Investoren müssen dabei angehalten werden, einen Teil ihres Vorhabens über die öffentliche Förderung des Mietwohnbaus darzustellen, was mit einer Bindung der Mietpreise verbunden ist. Konzeptvergaben und städtebauliche Verträge sind hervorragende Instrumente, um zu diesen Zielen zu kommen.“

Dem stimmte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zu: „Nur durch Wohnungsneubau kann signifikant mehr Wohnraum geschaffen werden. Wir benötigen deshalb Grundstücke, Finanzierungsanreize, die auch von privaten Investoren genutzt werden können.“ Frank Dupré, Präsident des Verbandes Bauwirtschaft Rheinland-Pfalz, machte dagegen eine aus Sicht der Bauwirtschaft zu große Regeldichte für den angespannten Wohnungsmarkt verantwortlich.



Modell – Modul – Mischung
Wohnungsbau zwischen
Beschleunigung, Kostendruck
und Qualität

27. Oktober 2016,
10 – 16.00 Uhr, Mainz

Wettbewerbsergebnisse vorgestellt

Im Rahmen der Tagung wurden Ergebnisse des Ideenwettbewerbs für bezahlbaren Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz, „Sozial – Schnell – Gut“, ebenso vorgestellt und diskutiert wie ein beispielgebendes realisiertes Projekt aus Wien. Zum Thema Konzeptvergabe steuerte der Baubürgermeister der Stadt Landau, Dr. Maximilian Ingenthron, Erfahrungen bei. Wohnmodelle der Zukunft waren das Thema von Richarda Pätzold vom Deutschen Institut für Urbanistik.

Frauke Burgdorff, Vorstand der Montag Stiftung Urbane Räume, moderierte fachlich versiert und souverän durch die Tagesveranstaltung, die das Bündnis für bezahlbares Wohnen vertreten durch das Finanz- und Bauministerium mit besonderer Unterstützung der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland und dem Verband Bauwirtschaft Rheinland-Pfalz initiiert und verantwortet hat.

Rainer Richarts verabschiedet

Doris Ahnen nahm die Wohnungsbautagung schließlich auch zum Anlass, den Vorsitzenden des Bauforums Rheinland-Pfalz, Rainer Richarts, zu verabschieden.

Richarts lenkte die Geschicke der Transferstelle für innovatives Planen, Bauen und Wohnen in Rheinland-Pfalz seit über 17 Jah-



Dr. Ulrich Link, Rainer Richarts, Finanzministerin Doris Ahnen (v. l.)

ren. „Sie haben sich in dieser Zeit mit großem Engagement, mit Ausdauer und mit langem Atem für den Aufbau und die kontinuierliche Weiterentwicklung des Bauforums eingesetzt“, würdigte die Ministerin die jahrelange Vorsitztätigkeit von Richarts. „Für die Verabschiedung hätte es keinen passenderen Rahmen als die heutige Veranstaltung geben können. Denn diese Wohnungsbautagung steht im direkten Bezug zu dem Wettbewerb ‚Sozial - Schnell - Gut‘, den das Bauforum im Rahmen unseres Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in diesem Jahr durchgeführt hat.“

Seit Gründung des Bauforums im Jahr 1999 übte Richarts den Vorsitz aus. „Das auf Initi-

ative des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz als Transferstelle für innovatives Planen, Bauen und Wohnen gegründete Bauforum wurde von Beginn an von Richarts maßgeblich mitgestaltet“, sagte Ahnen. „Sie haben sich“, so die Ministerin weiter, „in dieser Zeit mit großem Engagement, mit Ausdauer und mit langem Atem für den Aufbau und die kontinuierliche Weiterentwicklung des Bauforums eingesetzt: In der Rolle des Mittlers zwischen dem Land, der Immobilien- und Bauwirtschaft, den beteiligten Kammern, den kommunalen Spitzenverbänden und den Bau-Hochschulen unseres Landes. Sie waren sehr erfolgreich und anerkannt in diesem Ehrenamt. Das belegen die einstimmigen Wahlergebnisse Ihrer Wiederwahl in all den Jahren. Großen Respekt verdient Ihre Bereitschaft, auch nach Ihrer aktiven Zeit als Vorstand bei der ehemaligen Landestreuhandbank, sich für weitere fünf Jahre in die Pflicht nehmen zu lassen. Dafür herzlichen Dank.“

Auf Richarts folgt Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB). „Ich freue mich auf die neue und spannende Aufgabe und bedanke mich für das Vertrauen der Gesellschafter des Bauforums.“ Das Bauforum Rheinland-Pfalz bietet eine Plattform für Vertreter aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik zum Austausch ihrer Erfahrungen und Ideen. Die Mitglieder des Bauforums initiieren innovative Projekte, mit denen sie Antworten auf aktuelle Fragestellungen beim Planen-Bauen-Wohnen finden.



ARBEITSGRUPPE

Erste beratende Sitzung zum Thema Immobilienportale

Derzeit arbeitet die Wohnungswirtschaft Deutschland nachhaltig daran, ein Vermietungsportal für die Wohnungswirtschaft zu etablieren, auf dessen Geschäftsmodell der GdW, seine Regionalverbände sowie die Wohnungsunternehmen direkt Einfluss nehmen können. Dort soll auch die Möglichkeit einer direkten wirtschaftlichen Beteiligung durch Wohnungsunternehmen bestehen. In einem zweiten Schritt soll das Portal so erweitert werden, dass es den gesamten Vermietungsprozess, der über die Vermarktung der Wohnungsangebote hinausgeht, abbildet und einen

deutlichen Mehrwert gegenüber anderen Immobilienportalen darstellt.

Hintergrund ist, dass der zwischen dem GdW und der Immobilienscout 24 GmbH geschlossene Rahmenvertrag zum 31. Dezember 2016 ausläuft. Bis zu einer Realisierung der neuen Plattformidee, bleibt kurzfristig eine Kooperation mit einem bereits etablierten Anbieter notwendig. Der GdW führt derzeit konstruktive Gespräche mit entsprechenden Anbietern. Zum 1. Oktober 2016 wurde bereits ein Rahmenvertrag mit eBay Kleinanzeigen unterzeichnet. Der GdW

gab dies in einer Pressemitteilung am 10. Oktober 2016 bekannt. Die Konditionen des Rahmenvertrages sind im passwortgeschützten GdW-Intranet veröffentlicht.

Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt den GdW bei diesem Prozess in einer beratenden Funktion. Hierzu wurde die VdW-Arbeitsgruppe „Immobilien-Online-Portale“ eingerichtet, die am 6. Oktober 2016 ihre erste Sitzung in Düsseldorf hatte. Die Mitglieder berieten die Anforderungskriterien an ein potenzielles Portal für die Wohnungswirtschaft Deutschland. LW

GEMEINSAME SITZUNG VON FACHAUSSCHUSS UND ARBEITSKREIS „TECHNIK“

Termin in Münster ermöglicht Erfahrungsaustausch über Ländergrenzen hinweg

Der allgemeine und ganz besonders der fachliche Erfahrungsaustausch über Bundeslandgrenzen hinaus stehen im Vordergrund der jährlichen gemeinsamen Sitzung. Über anderthalb Tage verteilt bieten sich viele Gelegenheiten zum persönlichen Kennenlernen und fachlichen Austausch. Die abwechselnd in den jeweiligen Verbandsgebieten des VdW südwest und des VdW Rheinland Westfalen stattfindende Sitzung führte dieses Jahr nach Münster in Westfalen.

Eine Vielzahl unterschiedlichster Themen stand auch diesmal für die gemeinsame Sitzung auf der Tagesordnung. Zur Be-

grüßung und als Einführung in den lokalen Wohnungsmarkt Münsters stellte Geschäftsführerin Sandra Wehrmann das gastgebende Unternehmen der Wohn + Stadtbau GmbH aus Münster vor. Der starke Bevölkerungszuwachs stellt das Unternehmen aktuell vor große Herausforderungen beim Wohnungsneubau und bei der Entwicklung ganzer Stadtquartiere.

Für die Nassauische Heimstätte präsentierte Monika Repp die „Studie zur Nachhaltigkeit von Fassadendämmungen“. Diese wurde im Unternehmen mit dem Ziel entwickelt, für sich eine nachhaltige Strategie zur Handlungsweise im Umgang mit den

verschiedenen Fassadendämmsystemen zu erarbeiten.

Mit der Vorstellung des Netzwerks „ENH - European Network for Housing and Urban Development“ stellten Janina Kleist (EBZ Bochum) und Rolf Engels die Projektziele und diverse Fördermöglichkeiten für Wohnungsunternehmen auf europäischer Ebene vor. Mit dem Erfahrungsbericht von Sascha Lankes zum „Gütesiegel Gebäudesicherheit in Hessen“ wurde ein spannendes Projekt vom VdW südwest zur Kriminalitätsprävention vorgestellt und Zwischenergebnisse präsentiert.

Der ganz besondere Dank gilt Andreas Scherer des gastgebenden Unternehmens aus Münster für die gelungene Besichtigung der spannenden und vielfältigen Projekte des Unternehmens.

„Auch in diesem Jahr konnte wieder einmal erfahren werden, wie wertvoll der verbandsgebietsübergreifende, kollegiale Austausch ist. Wie freuen uns sehr, dass die gemeinsame Kooperation der Arbeitskreise von beiden Seiten so erfolgreich fortgeführt wird“, so der Arbeitskreisvorsitzende Rainer Heubrock. ST



Foto: PIELmedia

FACHEXKURSION DER ARGE EMSCHER-LIPPE

Mitgliedsunternehmen zu Gast in Bremen

Vom 22. bis zum 24. September 2016 besuchte die Arbeitsgemeinschaft Em-scher-Lippe die Freie Hansestadt Bremen.

Direkt nach Ankunft in Bremen ging es für die Gruppe in die Überseestadt, wo sie von einem alten Bekannten aus NRW begrüßt wurde: Bernd Botzenhardt, viele Jahre Vorstand der Gewoge Aachen und mittlerweile Geschäftsführer der Brebau, freute sich über den Besuch aus seiner alten Heimat.

Botzenhardt führte die Gäste aus NRW über das knapp 300 Hektar große Areal im alten bremischen Hafengebiet und präsentierte dort das Projekt „waveline“ von der Brebau. Dabei waren die Teilnehmer sichtlich beeindruckt ob der Dimensionen

eines der größten städtebaulichen Entwicklungsprojekte Europas.

Am nächsten Tag ging es am Vormittag zur Geschäftsstelle der Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, kurz ESPABAU. Vorstand Marc Bohn stellte dort zunächst die ESPABAU anhand von Bildern und Zahlen vor, ehe er die Gruppe durch einige Bestände der Genossenschaft führte.

Am Nachmittag wurde die Arbeitsgemeinschaft Emscher-Lippe von der Senatsbaudirektorin der Freien Hansestadt Bremen, Prof. Dr. Iris Reuther, empfangen. Prof. Dr. Reuther erläuterte der Besuchergruppe das Leitbild „Bremen! Lebenswert – urban – vernetzt“ und zeigte, wie sich die Aufgaben und Aktivitäten des Fachbereichs Bau und Stadtentwicklung daran orientieren.

Nach einem gemeinsamen Abendessen ging es am Samstag mit vielfältigen Eindrücken aus Bremen wieder zurück ins Ruhrgebiet. MD



Foto: Mirja Dorny

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH

Innere Hustadt in Bochum – ein mit Landschaftsarchitekturpreis ausgezeichnetes Quartier

Die Innere Hustadt wurde Ende der 60er-Jahre als Großwohnsiedlung nach dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ zusammen mit der neuen Ruhr Universität Bochum errichtet. Im damals noch dörflichen Stadtteil Querenburg entstand

an den Hängen des Ruhrtals zwischen Campus-Uni und Opel-Werk ein neuer Stadtteil namens Hustadt. Der innere Siedlungskern liegt exponiert auf einer Anhöhe und besteht im Wesentlichen aus vier- bis 14-geschossigen Gebäuden mit insgesamt rund 1.100 Wohnungen.

Als nach rund 40 Jahren Siedlungsgeschichte in der Hustadt immer mehr bauliche und soziale Probleme auftraten, reagierte die Stadt Bochum auf die Schieflage und erklärte das Quartier 2007 zum Stadtumbaugebiet, in dem inzwischen rund 3.100 Menschen aus über 40 Nationen zusammenlebten. Mit dem Förderprogramm Stadtumbau West des Bundes konnte bis heute eine Vielzahl von sozialen Potenzialen des Quartiers gestärkt und die städtebaulichen Qualitäten wieder herausgearbeitet werden.

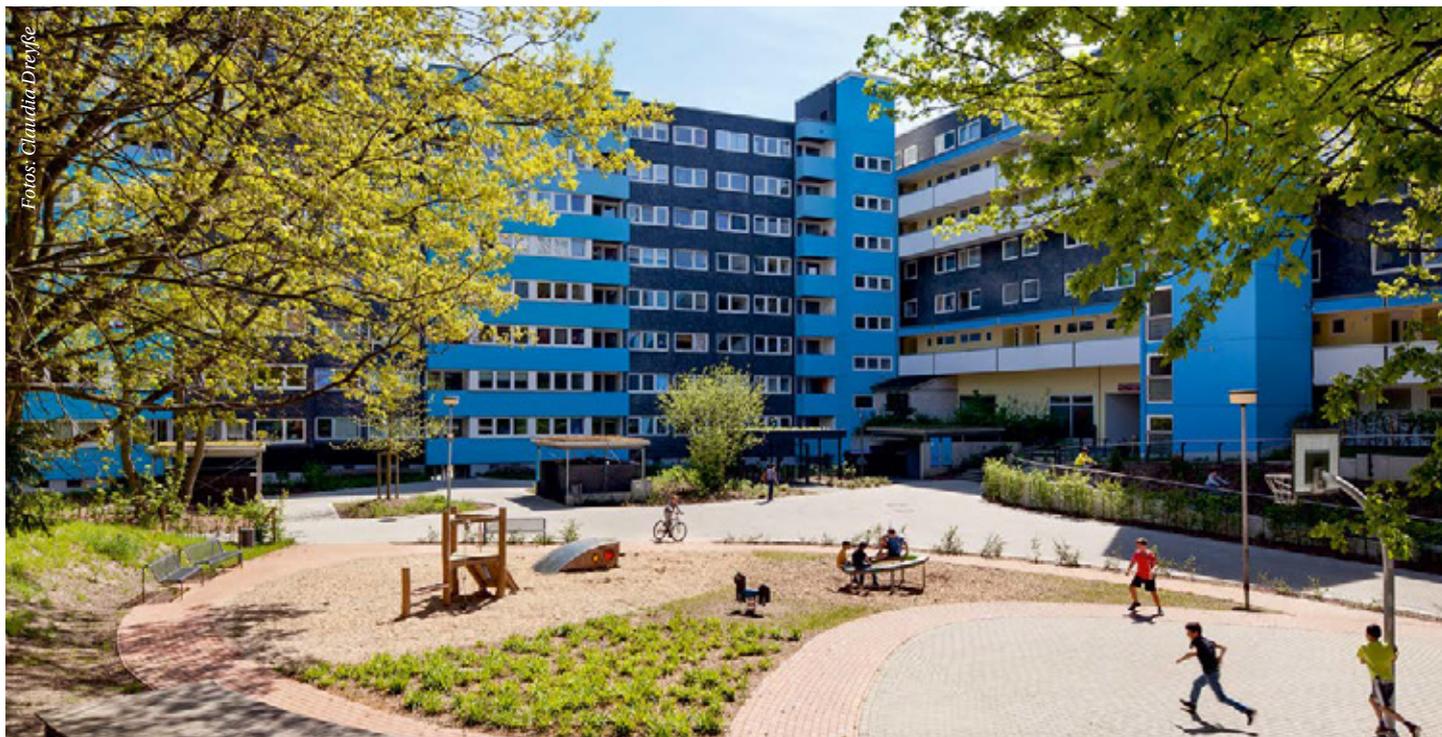
In den Jahren 2011 bis 2015 haben DANIELZIK+LEUCHTER Landschaftsarchitekten im Auftrag der Stadt Bochum und der

VBW Bauen und Wohnen GmbH den Umbau großer Teile der Außenanlagen planerisch betreut. Gemeinsam mit Bauherren und Bewohnern des Quartiers wurden in einem einvernehmlichen Entwurfskonzept eine gemeinsame Formensprache gefunden und funktional stimmige Einheiten für die öffentliche und die private Nutzung geschaffen.

Die vorrangigen Entwurfsziele wurden in mehreren Planungsworkshops erarbeitet:

- Auflösung unübersichtlicher Baustrukturen,
- Formulierung neuer städtischer Dominanten wie Achsen, Plätze und Höfe,
- Verbesserung der Orientierung und Erhöhung des Sicherheitsempfindens, Barrierefreiheit,
- Neuausrichtung des Freiraumangebotes an die veränderte Nutzerstruktur: älter, aber auch sehr jung, bunter, dynamischer!





So wurden die Anlagen auch tatsächlich auf ausdrücklichen Wunsch der Anwohner mit mehr Farbe in Material und Bepflanzung und mehr Beleuchtung ausgestattet. Die Auflösung der Mischflächen und klare Trennung der Fahr- und Fußwege schuf mehr Sicherheit und höhere Aufenthaltsqualität. Dort, wo es möglich war, wurde Altes mit Neuem kombiniert, Farbe statt Einheitsgrau, Ziegel statt Beton, Staudenmischpflanzung statt monochromes Immergrün.

Die Hochbauten haben die räumlichen Grenzen der Außenanlagen klar vorgegeben – Platz – zentrale Achse – Innenhöfe. Die Entwürfe und der Ausbau erfolgten sukzessive in den drei Bauabschnitten:

Der Hufelandplatz

Die Qualität des autofreien Quartiersplatzes war seine Größe und seine Offenheit. Diese galt es zu erhalten und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität zu steigern. Zuvor mehr als Durchgangsraum genutzt, wurde mit der Umgestaltung der neue Hufelandplatz deutlich aufgewertet: Die neue Oberfläche wurde mit einem blau-gelben Pflasterterpich ausgelegt. Muster und Farbwahl des Belages orientieren sich am von Bewohnern ausgewählten Motiv des „Labyrinths“ und dem Farbkonzept „Innere Hustadt“, das zuvor von der Wohnungsgesellschaft VBW entwickelt wurde. Neue Sitzgelegenheiten und Staudenmischpflanzungen machen den

Aufenthalt angenehm. So gibt es neben der zentralen „grünen Insel“ eine großzügige Holzterrasse mit Pergola und Bänken. Hier liegt das Platzniveau circa drei Meter über der Umgebung und ermöglicht so die Aussicht in die freie Landschaft.

Die Erschließungsachse von Platz zu Platz

Die neue „Direttissima“ vom Hufeland zum Brunnenplatz (ein Jahr zuvor erneuert) verbindet fußläufig die beiden Zentren des Quartiers. Die neue autofreie Erschließungsachse wird von einem Baum-Band und Bankplätzen begleitet. Sie ist barrierefrei und bildet eine klare Trennung zur auf 3,50 Meter geschrumpften Anliegerstraße vor den Hauseingängen. Ein Band aus Leucht-Stelen zeichnet auch im Dunkeln den neuen sicheren Weg durch das Quartier. Eine Quer-Gliederung der Längsachse ergibt sich durch unterschiedliche Raumqualitäten. Die Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden zeichnen die Raumgrenzen nach und enden in den Eingangsbereichen der Gebäude. Diese sind klar und eindeutig und werden von Staudenbeeten gerahmt. Die Häuser haben jetzt einen Vorgarten, der bunter und individueller geworden ist. Mieter können sich stärker mit „ihrem“ Haus identifizieren.

Die vier neuen Innenhöfe sind sowohl gemeinschaftlich wie auch individuell nutzbar und haben im Gegensatz zu den großen Plätzen eher intimen Charakter. Mit Hecken,

Mauern und Wegen neu strukturiert, wurden sie auf die aktuellen Bedürfnisse der Bewohnerschaft abgestimmt. Die ruhigeren Räume wurden in ihren gärtnerischen Qualitäten gestärkt, die belebteren wurden für Kinder und Studenten mit Spiel-, Sport- und „Relax-Elementen“ möbliert. Neue Mietergärten sind entstanden und ein Gemeinschaftsgarten mit duftenden Blütenpflanzen, Hochbeeten und Fitness-Geräten hat als Zielgruppe die älteren Bewohner des Quartiers im Blick. Die drei westlichen Höfe zeichnen sich durch einen alten Baumbestand mit neuen Staudenpflanzungen aus. Der Innenhof 4 liegt auf einer Tiefgarage und wurde zum offenen „Blütenfeld“ mit einem angrenzenden kleinen Baumgarten.

Das durchdachte Konzept und die Anstrengungen der Beteiligten haben sich bezahlt gemacht: Inzwischen wurde die Innere Hustadt in Bochum mit dem nrw.landschaftsarchitekturpreis 2016 ausgezeichnet und zudem zum Garten des Monats August 2016 gewählt.

Reiner Leuchter



INFORMATION

DANIELZIK+LEUCHTER
Landschaftsarchitekten BDLA
<http://www.dl-landschaft.de>

Feldforschung für tragfähige Wohnkonzepte

MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG >> Die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) kam in diesem Jahr aus den Schlagzeilen gar nicht mehr heraus – und das ist etwas Gutes. „Pionierprojekt der alternativen Wohnformen beginnt“ hieß es im März 2016, im Juli 2016 dann „Mehrgenerationen-Projekt Wohnhof Fünfte kann starten“ und schließlich im September dieses Jahres: „Neuer Seniorenwohnpark feiert Richtfest“. Jedes der Projekte ist Bestandteil einer Strategie, mit der sich die Genossenschaft gezielt auf die demografische Entwicklung hin ausrichtet.

„Wir erleben dasselbe wie viele andere Wohnungsgenossenschaften: Unsere Mitglieder werden im Durchschnitt älter“, so Frank Esser, Vorstandsvorsitzender von MWB. „Auch im Alter sollen sie aber noch die passenden Wohnangebote bei uns finden.“

Altenpflegeeinrichtungen für den Grundbedarf

Was die passenden Angebote für Senioren sind, mit dieser Frage befassen sich Esser und sein Team intensiv. Sie wissen, dass es auch hier Trends und Interessen gibt, die sich mit der Zeit ändern, und dass jeder Mensch andere Vorstellungen vom Leben im Alter hat. Esser erläutert: „Alternative Wohnprojekte und Mehrgenerationen-Konzepte sind eine Option. Letztendlich müssen jedoch die Altenpflegeeinrichtungen den Grundbedarf

decken. Denn nicht alle älteren Menschen können sich bis ins hohe Alter selbst versorgen, auf mobile Pflegedienste zurückgreifen oder von Angehörigen aufgenommen und gepflegt werden.“

Acht Millionen Euro hat MWB in die „DRK Seniorenresidenz Grenzstraße“ in Oberhausen investiert. Baubeginn war im November 2015, kürzlich wurde Richtfest gefeiert und im April wird die schlüsselfertige Übergabe an den Betreiber, das DRK, erfolgen.

Mehraufwand, der sich lohnt

Doch die Genossenschaft wagt mehr: Sie hat sich mit „LiNA e.V. – Leben in Nachbarschaft – alternativ“ zusammengetan. Die Initiative besteht aus vorausschauenden Menschen, die möglichst bis ins hohe Alter

unabhängig und in Gemeinschaft leben, die sich gegenseitig helfen und aktiv ihre Freizeit gestalten wollen. Mit der Genossenschaft als Bauherrin wird in bester Lage von Mülheim, ganz in der Nähe zum Dorfkern Saarn, ein alternatives Wohnprojekt für das Alter 55plus realisiert. 13 Wohnungen und ein großer Gemeinschaftsraum entstehen bis Mitte Juni 2017 auf dem fast 2.000 Quadratmeter großen Grundstück. Bei allen Wohnungen konnten die LiNA-Vereinsmitglieder mitplanen und ihre Wünsche einbringen. Eine barrierefreie Gesamt-Wohnfläche von 1.100 Quadratmetern wird dort geschaffen und garantiert individuelle Rückzugsorte genauso wie gemeinschaftliches Miteinander.

„Unsere Aufgabe war nicht leicht, aber reizvoll: Die Wünsche aller Bewohner und



MWB-Gemeinschafts-Wohnprojekt in Mülheim an der Ruhr: Zusammen mit den Vereinsmitgliedern von LiNA - Leben in Nachbarschaft- Alternativ wurde gerade Richtfest gefeiert

>>



Alternatives Wohnprojekt in Mülheim an der Ruhr: Der Wohnhof Fünfte

gleichzeitig die baulichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen; ebenso einen Neubau zu errichten und mit einem denkmalgeschützten Haus zu verbinden, damit ein großes Ganzes harmonisch zusammenwächst", erläutert Esser die besonderen Herausforderungen. „Insbesondere die Sanierung alter Bausubstanz – das Haus Senfkorn ist von 1818 – war aufwendig. Ein Altbau bringt viele Überraschungen, die sich erst im Zuge der Bauarbeiten zeigen!“ So musste der Bau gar einige Monate ruhen, weil archäologische Funde bei den Bauarbeiten gemacht worden waren.

Wohnhof für Jung und Alt

Mit einem engagierten Verein hat sich MWB auch in Mülheim-Heißen zusammengesetzt: Auf dem Grundstück einer ehemaligen Grundschule baut sie ein neues Quartier mit 34 Mietwohnungen für den Verein „Wohnhof Fünfte e.V.“. In ihm haben sich bislang 24 Aktive zusammengeschlossen, die ein alternatives Wohnprojekt umsetzen wollen. Es geht um Mehrgenerationenwohnen und darum, Menschen aus verschiedensten Altersgruppen, mit und ohne Behinderung, ein Zuhause zu bieten.

Noch ohne Bauherren oder Partner hatte sich der Verein auf Initiative der Stadt Mülheim

im Rahmen eines Workshops intensiv mit alternativen Wohnformen befasst und ein integratives Wohnkonzept entwickelt. Damit ging er auf Investorensuche. Esser stellt klar: „Auch eine Wohnungsgenossenschaft muss wirtschaftlich klug und ökonomisch sinnvoll agieren, sie steht in der Verantwortung für ihre Mitglieder. Aufgrund der genossenschaftlichen Tradition treten wir derartigen Projekten aufgeschlossener gegenüber als andere potenzielle Investoren.“

Auch diesen Umbau der ehemaligen Grundschule zum barrierearmen Wohngebäude sowie einen Neubau realisiert nun das MWB-Architektenteam. Das nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 ausgeführte Gebäude beinhaltet dabei unter anderem einen Gemeinschaftsraum, der das Zusammengehörigkeitsgefühl langfristig stärken soll und die Vernetzung der Bewohner erleichtert. „Die Zuschnitte der Wohnungen haben wir den Wünschen der Vereinsmitglieder entsprechend angepasst“, so MWB-Architektin Arzu Savrin. Diese Abstimmungsgespräche seien konstruktiv und unkompliziert verlaufen.

Mietersuche und -auswahl übernimmt der Verein. Zwar ist das Interesse erfreulich groß, doch noch werden Familien, Alleinerziehenden

de mit Kindern und junge Leute gesucht. Diese stoßen erfahrungsgemäß erst später, kurz vor Projektrealisierung hinzu, wie man aus anderen alternativen Wohnprojekten weiß. Bezeichnend: Das nächste Projekt „AWiS“ – (Alternativ wohnen in Speldorf) ist bereits vertraglich vereinbart.

Vorreiterrolle in Sachen alternative Wohnformen

Auch zukünftig will man bei MWB neben den ganz alltäglichen Wohnungsbauprojekten neue Wege gehen. „Unser Unternehmensleitbild und die Genossenschaftsidee ermöglichen die Umsetzung unkonventioneller Wohnkonzepte. Jedes Konzept ist dabei anders. Und für unsere Kommunikation ergeben sich daraus interessante Ansätze“, so Ann-Karen Häbel, Leiterin Marketing und Unternehmenskommunikation. „Alternative Wohnformen sind fortschrittlich und faszinieren auch junge Menschen, die sich mit ihrer Zukunft beschäftigen.“ Sie ergänzt: „Die Beweggründe und Erlebnisse in der Findungsphase von Gemeinschaftswohnprojekten liefern uns interessante Geschichten, die Menschen ansprechen, die sich ähnliche Gedanken machen. Die zukünftigen Bewohner sind dabei authentische Ansprechpartner. Die Presse kommt auf uns zu und fragt nach.“

DÜSSELDORFER BAU- UND SPARGENOSSENSCHAFT

Richtfest für Kastanienhöfe

Rund ein Jahr nach dem Spatenstich hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft (DüBS) am 12. Oktober 2016 das Richtfest für die Kastanienhöfe gefeiert. In nur wenigen Monaten sollen die 101 Wohneinheiten an der Grenze von Eller und Lierenfeld zwischen 45 und 130 Quadratmetern bezugsfertig sein. Die Mieten liegen zwischen 6,25 Euro und 10,50 Euro pro Quadratmeter. Interessierte können bereits jetzt erste Musterwohnungen besichtigen und sich für ihre Wunsch-Wohnung vormerken lassen.

Rund 100 geladene Gäste nahmen die Einladung zum Richtfest wahr, darunter auch der Düsseldorfer Oberbürgermeister Thomas Geisel. Er lobte beim Richtfest das Projekt der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft. „Wir brauchen genau solche Unternehmen und Projekte in Düsseldorf“, sagte er. „Düsseldorf ist eine attraktive Stadt. Ich möchte, dass jeder hier ein bezahlbares Zuhause findet. Darum freue ich mich, dass die DüBS mit den Kastanienhöfen gleich 101 neue



Wohneinheiten schafft. Und das zu Mieten, die man sich leisten kann.“

Empfangen wurden die Gäste von Vorstandsmitglied Niels Klein, der in seinem Grußwort die Wichtigkeit des Bauprojektes für die Landeshauptstadt hervorhob: „Nach Zahlung der Miete muss ausreichend Geld für ein ‚gutes Leben‘ auf dem Konto übrig bleiben. Gerade in Düsseldorf ist das bei der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum keine Selbstverständlichkeit. Deshalb freue ich mich besonders, dass wir mit dem Projekt Kastanienhöfe DüBS bezahlbare Mieten

für jeden realisieren können.“ Die Mieten für die Kastanienhöfe DüBS orientieren sich am Handlungskonzept „Zukunft Wohnen.Düsseldorf“. Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft erfüllt die dortigen Vorgaben zu 100 Prozent. Die bereits bestehende Kooperation mit der Lebenshilfe e. V. weitet die DüBS im Zuge des Bauprojektes weiter aus. Sie soll in den Kastanienhöfen zusätzlichen Raum für ambulant betreutes Wohnen bekommen. Der Bezugsstart ist für Mai 2017 geplant.

Stürmann

VIVAWEST

Bundesbauministerin Hendricks zu Gast in Gelsenkirchen

Die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Dr. Barbara Hendricks, besuchte am 27. Oktober 2016 die Unternehmenszentrale von VIVAWEST auf der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen. Nach einer Führung durch das Gebäude, das seit der Ertüchtigung zum Bürogebäude im Jahr 2003 als Firmenzentrale dient, trafen sich die Bundesbauministerin und die VIVAWEST-Geschäftsführer Claudia Goldenbeld und Ralf Giesen zum Gedankenaustausch über aktuelle wohnungspolitische Themen.

Die VIVAWEST-Geschäftsführer erläuterten das langfristige und nachhaltige Geschäftsmodell des Unternehmens, das ökonomischen Erfolg mit ökologischer und sozialer Verantwortung verbindet. „Wir werden unser Programm zur energetischen Modernisierung unserer Bestände weiter ausbauen“,

sagte Goldenbeld. Durch die energetische Modernisierung, den Austausch von Heizungsanlagen und den Neubau habe VIVAWEST den Ausstoß von Kohlendioxid je Quadratmeter Wohnfläche zwischen 1990 und Ende 2015 um 49 Prozent reduziert. „Damit hat VIVAWEST die Klimaschutzziele der Bundesregierung übertroffen“, so Goldenbeld. Das Klimaschutzprogramm sieht eine Reduzierung des Kohlendioxid-Ausstoßes zwischen 1990 und 2020 um 40 Prozent vor.

VIVAWEST-Geschäftsführer Giesen sagte: „Wir stellen uns der gesellschaftlichen Herausforderung und schaffen dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum. Dazu nutzen wir künftig auch vermehrt Landesmittel, um öffentlich geförderten Wohnraum bereitzustellen.“ VIVAWEST unterstütze ausdrücklich die Ziele des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“. „Wir hoffen sehr auf eine zügige Umsetzung der Verhand-

lungsergebnisse. Eine weitere Steigerung der Baukosten muss verhindert werden“, so Giesen.

Lamprecht



VIVAWEST-Geschäftsführer Goldenbeld und Giesen (l. und r.) mit Bundesbauministerin Barbara Hendricks

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

Verantwortung leben: erster „Tag der Nachhaltigkeit“ für die Mitarbeiter

Nachhaltige Entwicklung ist für die Wohnungswirtschaft keine leere Phrase: „Auch wenn die deutsche Wohnungswirtschaft schon viel dazu beigetragen hat und in diesem Diskurs als wichtiger Akteur agiert, wird das facettenreiche Themenfeld der Nachhaltigkeit jedoch nur wenig öffentlich bespielt“, sagte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen e. V., auf dem ersten „Tag der Nachhaltigkeit“ bei der Spar- und Bauverein eG in Dortmund und begrüßte somit die Offensive der Dortmunder Genossenschaft, das facettenreiche Thema aktiv mit der gesamten Belegschaft zu erörtern.

Bereits Anfang 2015 veröffentlichte der Spar- und Bauverein einen ersten Nachhaltigkeitsbericht entsprechend der Vorgaben des Rats für Nachhaltige Entwicklung (RNE), um transparent und tiefergehend über seine nachhaltige Unternehmensführung zu berichten. Die Auseinandersetzung mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung, in der konkrete und überprüfbare Indikatoren angeführt werden, führte dabei schnell zu einem weiteren Schritt: „Wir sind zurzeit dabei, gemeinsam mit unseren Mitarbeitern ein Nachhaltigkeitsmanagement im Unternehmen zu etablieren“, erläutert Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG.

Das Besondere an dem Konzept: Nicht der Vorstand ist taktgebend, sondern die Mitarbeiter. Zwölf Mitarbeiter werden zu Nachhaltigkeitspaten, die Prozesse durchfluten, Ideen entwickeln, den Kollegen beratend zur Seite stehen und überlegen, wie Arbeitsalltag nachhaltiger und verantwortlicher gestaltet werden kann. Flankiert wird das Modell von zwei Nachhaltigkeitsreferenten, die den Paten beratend in Kommunikation und Koordination zur Seite stehen. Die erarbeiteten Projekte werden dann ressort- und geschäftsfeldübergreifend in einem Nachhaltigkeitsausschuss mit Vorstandsbeteiligung diskutiert. „Für uns bei Sparbau ist ganz klar: Nachhaltigkeit ist und kann keine eigene Abteilung sein, nachhaltig sind wir alle gemeinsam und miteinander“, so Große-Wilde.

Doch was genau meint der oft schwammige Begriff „Nachhaltigkeit“ eigentlich? Ist es nicht besser, von „Verantwortung“ zu reden? Was läuft gut bei der Spar- und Bauverein eG, was hat Entwicklungspotenzial? Wie nachhaltig agiert die Wohnungswirtschaft insgesamt? Und was kann jeder Einzelne dazu beitragen? Um das gemeinsam zu erarbeiten, lud der Spar- und Bauverein die gesamte Belegschaft sowie hochkarätige Gäste zu einem ersten „Tag der Nachhaltigkeit“ nach Dortmund ein. Neben Impulsvorträgen

von Rychter zum Thema „Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft – warum eigentlich?“ oder Christian Gebhardt vom GdW, der sich die Frage stellte, wie der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) zur Unternehmensphilosophie werden kann, stand auch eine Podiumsdiskussion auf der Tagesordnung. Gemeinsam mit Rychter und Gebhardt diskutierten Große-Wilde und Susanne Linnebach, stellvertretende Amtsleiterin des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Dortmund, über Themen wie „Warum ist das Thema Nachhaltigkeit für die Wohnungsbranche wichtig?“ oder auch „Welche typischen Barrieren innerhalb eines Unternehmens gibt es in Bezug auf die Entwicklung und Umsetzung von etwaigen Nachhaltigkeitsaktivitäten?“

In einem abschließenden Workshop sammelten alle Mitarbeiter bereits erste Ideen für kleinere und größere Projekte, die es nun von den Paten einzuordnen und weiterentwickeln gilt, wie Große-Wilde abschließend erfreut feststellen konnte: „Die ersten Spuren haben wir gelegt, das notwendige Bewusstsein geschaffen. Mit großer Motivation und Schaffenskraft werden wir nun weiter daran arbeiten, unsere Nachhaltigkeitsphilosophie in den Unternehmensalltag zu integrieren.“

Brückner-Lotsch



BAUVEREIN GRÄFRATH EG

Richtfest in Solingen-Gräfrath für neue Mehrfamilienhäuser

Der planmäßig rund 4,5 Millionen Euro schwere Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 24 Mietwohnungen schreitet voran: Am 14. Oktober 2016 feierte die Bauverein Gräfrath eG das Richtfest zu der vorgenannten Baumaßnahme.

Teilgenommen haben neben der Belegschaft der Bauverein Gräfrath eG gut 170 Gäste, wie etwa am Bau beteiligte Personen, Anwohner und zukünftige Mieter der barrierefreien Wohneinheiten.

Die Gebäude entsprechen modernen technischen Anforderungen: Neben der Schwellenfreiheit im Innen- und Außenbereich zeichnen sich die 73 bis 98 Quadratmeter großen Wohnungen durch Balkone beziehungsweise Terrassen, Fußbodenheizung, die Erreichbarkeit über einen Aufzug sowie die Möglichkeit der Anmietung einer Garage beziehungsweise eines Stellplatzes aus. Die Nettokaltmiete wurde auf 8,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angesetzt.



Mit der Baumaßnahme hat die Bauverein Gräfrath eG auf die große Wohnungsnachfrage in Solingen-Gräfrath reagiert. Nachdem bereits vor Baubeginn schon circa 50 Prozent der Wohnungen vermietet worden waren, wurden die Wohnungen noch vor der Rohbaufertigstellung vollständig vermietet.

Der Wohnungsbestand der Gräfrather Wohnungsgenossenschaft, der zurzeit nahezu eine Vollvermietung aufweist, beläuft sich nach der Fertigstellung auf 665 Mietwohnungen.

Hohl

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DÜSSELDORF-OST EG

Neuer Mitgliederrekord belegt Modernität genossenschaftlichen Wohnens

Bezahlbare Wohnungen sind in Düsseldorf rar gesät. Die Wohnungsbau-Offensive des Landes NRW soll langfristig dafür sorgen, dass ausreichend günstige Wohnungen in Düsseldorf entstehen. Bis es so weit ist, zieht es die Düsseldorfer Bürger vermehrt zu den Wohnungsgenossenschaften. Eine der größten unter ihnen, die WOGEDO, hat nun eine neue Rekordmarke aufgestellt: Sie konnte erstmals in ihrer Unternehmensgeschichte mehr als 10.000 Mitglieder verzeichnen.

Gestartet mit 152 Mitgliedern

Begonnen hat alles vor fast 100 Jahren mit 152 Mitgliedern – doch die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen blieb. 10.226 Mitglieder konnte die WOGEDO zum Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 am 30. September 2016 zählen – so viele wie noch nie zuvor und rund 1.000 Mit-

glieder mehr als noch vor zwei Jahren. Ihr Erfolgsrezept: Gut ausgestattete, moderne Wohnungen zu einem fairen Preis vermieten! „Wir freuen uns, dass so viele Menschen der WOGEDO ihr Vertrauen schenken und sich für eine Mitgliedschaft entscheiden“, sagt WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran. „Viele Menschen aus Düsseldorf und Umgebung suchen angesichts der großen Dominanz renditegetriebener Investoren nach einem Gegenmodell und wenden sich den Genossenschaften zu. Das zeigt die Entwicklung deutlich.“

Düsseldorf wächst weiter

Düsseldorf wächst seit Jahren kontinuierlich. Mittlerweile leben mehr als 600.000 Einwohner in der Landeshauptstadt. Das macht sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Für viele Menschen wird es zunehmend schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden, da Investoren verstärkt nach Anlage-

möglichkeiten suchen und Mietpreise in die Höhe schnellen.

Die WOGEDO will diese Preisspirale entschärfen und geht daher bewusst einen anderen Weg. Ihr Grundsatz: Nur die Miete nehmen, die sie tatsächlich braucht, nicht die, die sie am Markt bekommen könnte. Die Durchschnittsmiete der rund 4.500 WOGEDO-Wohnungen liegt aktuell bei 5,82 Euro pro Quadratmeter monatlich und damit weit unter der Durchschnittsmiete auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt.

Auch bei ihren aktuellen Neubauprojekten bleibt die WOGEDO deutlich unter den Preisen für vergleichbare Neubauwohnungen: Weniger als zehn Euro zahlen die WOGEDO-Mitglieder für den Quadratmeter pro Monat – das sind rund 30 Prozent weniger als die Marktmiete.

Rostohar

ERFTSIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT GINDORF eG

Feier und Zukunftspläne zum 90-jährigen Bestehen in Grevenbroich

Mit zwölf Wohnungen an der Provinzstraße in Gustorf ging es los, heute hat sie 580 Mitglieder und bewirtschaftet einen Bestand von 550 Wohnungen: Die Erftsiedlungsgenossenschaft Gindorf eG war im Jahr 1926, inmitten der bewegten Zeit der Weimarer Republik, gegründet worden. Ihrem Ziel ist sie bis heute treu geblieben. Vorstandsmitglied Jörg Schmitz bringt es auf den Punkt: „Die Mitglieder sollen mit preisgünstigem Wohnraum versorgt werden, in welchem sie dauerhaft gut leben können.“

Das gelingt der Wohnungsgenossenschaft offenbar auch heute hervorragend, Mit einer Kaltmiete von durchschnittlich 5,50 Euro je Quadratmeter sind die Wohnungen auch für Menschen mit kleinem Geldbeutel erschwinglich.

Insgesamt konzentriert die Genossenschaft ihre Arbeit auch heute, 90 Jahre nach ihrer Gründung, auf den Süden der heutigen Stadt Grevenbroich, auf die Gemeinden Gustorf und Gindorf sowie auf Neuenhausen, Frimmersdorf und Neurath. Neuestes Projekt: In einer ehemaligen Grundschule investiert die Erftsiedlung vier Millionen Euro und baut 18 seniorengerechte Wohnungen mit Größen von 55 bis zu 115 Quadratmetern. „Seit zwei Monaten läuft der Rohbau“, so Jörg Schmitz. In 2017 soll der Neubau fertiggestellt werden. Darauf freuen sich schon viele Menschen im Kreis, denn die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zieht merklich an: Die meisten Wohnungen sind bereits vor Fertigstel-



lung vergeben, rund 80 Interessenten stehen auf der Warteliste. Entsprechend den Erfahrungen, die auch Kollegen in anderen Städten und Gemeinden machen, kann auch Jörg Schmitz in seiner Wohnungsgenossenschaft den Anstieg des Durchschnittsalters feststellen: 57 Jahre alt ist heute das durchschnittliche Mitglied, wodurch der senioren- und demografiegerechte Umbau der Bestände an Bedeutung gewinnt. Dass bei entsprechenden Maßnahmen stets auf ein sinnvolles Kosten-Nutzen-Verhältnis - und darauf, dass sich auch Menschen mit schmaler Rente die entsprechenden Wohnungen noch leisten können - geachtet wird, versteht sich für die Erftsiedlungsgenossenschaft von selbst.

Für ihre Treue hat sich die Wohnungsgenossenschaft nun im Oktober 2016 mit einem großen Fest bei allen Mitgliedern bedankt. Politik, lokale Partner und viele weitere Gäste ließen es sich nicht nehmen, zum Erreichen des 90. Bestehensjahres zu gratulieren und auch für die kommenden 90 Jahre alles Gute zu wünschen. „Im Hinblick auf die Zukunft möchten wir unsere Serviceleistungen rund ums Wohnen weiter ausbauen“, so Jörg Schmitz. „Der Anfang ist mit der Errichtung einer vollständig eingerichteten Gästewohnung für unsere Mitglieder im letzten Jahr gemacht, die sich wachsender Beliebtheit erfreut.“

AW



NACH 40 JAHREN IN DEN RUHESTAND VERABSCHIEDET

Silberne Ehrennadel für Johannes Hußmann

Am 1. Dezember 1976 trat Johannes Hußmann seinen Arbeitsplatz als Buchhalter bei der Allgemeiner Spar- und Bauverein e.G., Wesel, die sich im Jahr 2009 in Wohnungsbaugenossenschaft Wesel umfirmierte, an. In sein Aufgabengebiet fiel insbesondere, bis zu seiner Berufung zum Geschäftsführer in 1997, die Vermietung und Wohnungsverwaltung.

Während seiner Geschäftsführertätigkeit wurden zahlreiche Projekte durchgeführt und Neubauten wie zum Beispiel die Wohnanlagen Kolpingstraße „Im Lindengrün“, Isselstraße „Am Isselgraben“ sowie das aktuelle Bauvorhaben an der Andreas-Vesalius-Straße/Kraftstraße errichtet.

Nach 40 Jahren schied Johannes Hußmann zum 30. September 2016 aus dem Berufsleben aus und wurde am 8. Oktober im Rahmen einer Feierstunde verabschiedet. Mirja Dorny, Genossenschaftsreferentin des Verbandes, würdigte das jahrzehntelange Engagement von Hußmann und zeichnete ihn für seine Verdienste um die Wohnungswirtschaft mit der silbernen Ehrennadel des Verbandes aus.

Die Nachfolge von Hußmann als Geschäftsführer der Wohnungsbaugenossenschaft Wesel hat Stefan Parge am 1. Oktober 2016 angetreten. MD



Integrationspreis 2017 ausgelobt

Zum ersten Mal loben der Deutsche Städtetag, der AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, der GdW, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung sowie der Deutsche Mieterbund gemeinsam den bundesweiten Wettbewerb zum „Integrationspreis 2017“ aus. Er findet unter dem Motto „Zusammenleben mit neuen Nachbarn“ mit Unterstützung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit statt. Bis zum 23. Januar 2017 können Akteure Projekte einreichen,

die beispielhaft zeigen, wie die Integration von Zuwanderern in Nachbarschaften und Wohnquartieren gefördert werden kann. Der Wettbewerb richtet sich an Projekte, die das Thema „Wohnquartier und Nachbarschaft“ mit dem Thema „Zuwanderung“ verbinden. Eine unabhängige Jury vergibt zwei Preise.

Um den Preis können sich Projekte bewerben, deren Anliegen die Integration von Zuwanderern in vorhandene Nachbarschaften, Stadtteile und Wohnquartiere ist. Sie müssen die Planungsphase überwunden haben. Der

Integrationspreis 2017 wird am Dienstag, den 13. Juni 2017, im Rahmen des Nationalen Stadtentwicklungskongresses verliehen.

- Die Bewerbungsunterlagen müssen bis zum 23. Januar 2017 die Geschäftsstelle des Wettbewerbs erreichen. Wettbewerbsunterlagen unter www.preis-soziale-stadt.de/integrationspreis sowie unter www.gdw.de

Termine 2016

Termine Verband		
52. Europäischer Tisch	Montag/Dienstag, 21./22. November 2016	Enschede
Treffpunkt regionale Arbeitsgemeinschaften	Dienstag, 22. November 2016	Bochum
5. Forum Personal	Donnerstag/Freitag, 24./25. November 2016	München
Arbeitskreis Recht	Montag, 28. November 2016	Düsseldorf
Arbeitskreis Flüchtlingsunterbringung	Dienstag, 29. November 2016	Gelsenkirchen
Arbeitskreis Bauträgerwesen	Donnerstag, 8. Dezember 2016	NN
Allgemeine Termine		
Quartierstagung NRW	Donnerstag, 24. November 2016	Bochum
Fachtagung Mieterstrom in NRW	Samstag, 12. Dezember 2016	Gelsenkirchen

EINKOMMENSTEUER**Steuerliche Behandlung von Entschädigungen, die den ehrenamtlichen Mitgliedern kommunaler Volksvertretungen gewährt werden**

Die den ehrenamtlichen Mitgliedern kommunaler Vertretungen gewährten Entschädigungen unterliegen grundsätzlich als Einnahmen aus „sonstiger selbstständiger Arbeit“ im Sinne des § 18 Abs. 1 Nr. 3 Einkommensteuergesetz (EStG) der Einkommensteuer. Dies gilt insbesondere für Entschädigungen, die für Verdienstaustausch oder Zeitverlust gewährt werden.

Die Oberfinanzdirektion Niedersachsen hat sich mit Verfügung vom 3. August 2016 wie folgt geäußert:

Steuerfrei sind

- nach § 3 Nr. 13 EStG Reisekostenvergütungen, die nach den Vorschriften des Bundesreisekostengesetzes oder entsprechender Landesgesetze gewährt werden,
- nach § 3 Nr. 12 Satz 2 EStG Aufwandsentschädigungen, soweit sie Aufwendungen abgelden, die einkommensteuerrechtlich als Betriebsausgaben berücksichtigungsfähig wären,
- nach § 3 Nr. 45 Satz 2 EStG (ab dem Veranlagungszeitraum 2015) die private Mitbenutzung von Datenverarbeitungs- und Kommunikationsgeräten, die den Ehrenamtlichen im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Verfügung gestellt werden.

Anerkennung steuerfreier Aufwandsentschädigungen (§ 3 Nr. 12 Satz 2 EStG) – Ehrenamtliche Mitglieder eines Gemeinderats oder eines Stadtrats

Pauschale Entschädigungen und Sitzungsgelder sind steuerfrei, soweit sie insgesamt während der Dauer der Mitgliedschaft folgende Beträge nicht übersteigen: seit dem 1. Januar 2009 in einer Gemeinde oder Stadt mit

- höchstens 20.000 Einwohnern: monatlich 104 Euro – jährlich 1.248 Euro
- 20.001 bis 50.000 Einwohnern: monatlich 166 Euro – jährlich 1.992 Euro
- 50.001 bis 150.000 Einwohnern: monatlich 204 Euro – jährlich 2.448 Euro
- 150.001 bis 450.000 Einwohnern: monatlich 256 Euro – jährlich 3.072 Euro
- mehr als 450.000 Einwohnern: monatlich 306 Euro – jährlich 3.672 Euro

Die pauschalen Entschädigungen und Sitzungsgelder sind jedoch mindestens in Höhe

des in R 3.12 Abs. 3 Satz 3 Lohnsteuer-Richtlinien (LStR) genannten Betrags von 200 Euro monatlich steuerfrei. Die Nachholung nicht ausgeschöpfter Monatsbeträge in anderen Monaten desselben Kalenderjahres ist zulässig. Dabei kann jedoch der steuerfreie Jahresbetrag uneingeschränkt nur dann angesetzt werden, wenn die Ratsmitgliedschaft während eines ganzen Kalenderjahres bestanden hat.

Neben den steuerfreien Beträgen wird die Erstattung der tatsächlichen Fahrtkosten für Fahrten von der Wohnung zum Sitzungsort und zurück, um an Rats-, Fraktions-, Gruppen- und Ortsvereinsitzungen, Bürgerversammlungen und Ähnlichem teilzunehmen, als steuerfreie Aufwandsentschädigung anerkannt. Bei Benutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs ist die Wegstreckenentschädigung nach dem Bundesreisekostengesetz (BRKG) oder dem entsprechenden Landesgesetz maßgebend.

Pauschale Fahrtkostenerstattungen – soweit sie zusammen mit den übrigen Entschädigungen die Höchstbeträge übersteigen – sind dagegen selbst dann steuerpflichtig, wenn sie nach Entfernungen oder durchschnittlichen Sitzungszahlen gestaffelt sind.

Die steuerfreien Beträge erhöhen sich

- für Ratsvorsitzende und für Fraktions- sowie Gruppenvorsitzende auf das Doppelte der Beträge nach Nummer 1,
- für die Vertreter der Ratsvorsitzenden auf das Eineindrittelfache der Beträge,
- für die Vertreter des hauptamtlichen Bürgermeisters/Oberbürgermeisters in Gemeinden beziehungsweise in kreisfreien und großen selbstständigen Städten auf das Doppelte der Beträge.

Sind satzungsgemäß mehrere – gleichberechtigte oder nachrangige – Vertreter bestellt, so gilt dies für alle Vertreter. Eine Vervielfachung des in R 3.12 Abs. 3 Satz 3 LStR genannten steuerfreien Mindestbetrags von 200 Euro monatlich kommt hingegen nicht in Betracht. Übt ein Ratsmitglied mehrere dieser herausgehobenen Tätigkeiten zugleich aus, kann nur der höchste pauschale Steuerfreibetrag gewährt werden. Eine Addition ist nicht zulässig.

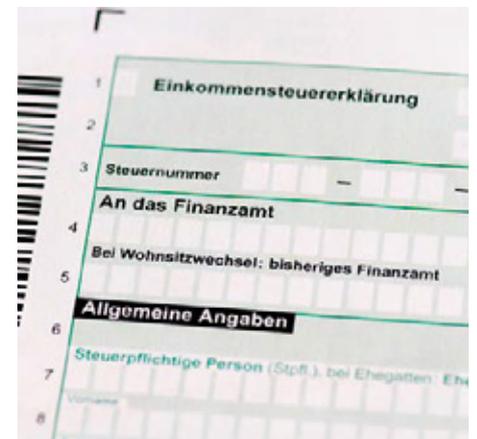


Foto: seeuhatmitchsee – fotolia.com

Im Übrigen ist die Regelung der R 3.12 Abs. 3 LStR zu beachten, das heißt, dass Aufwandsentschädigungen der kommunalen Mandatsträger mindestens in Höhe von 200 Euro (bis einschließlich 2012: 175 Euro) monatlich steuerfrei bleiben.

Ehrenamtliche Mitglieder eines Kreistages

Pauschale Entschädigungen und Sitzungsgelder sind steuerfrei, soweit sie insgesamt während der Dauer der Mitgliedschaft folgende Beträge nicht übersteigen: seit dem 1. Januar 2009 in einem Landkreis mit

- höchstens 250.000 Einwohnern: monatlich 204 Euro – jährlich 2.448 Euro
- mehr als 250.000 Einwohnern: monatlich 256 Euro – jährlich 3.072 Euro.
- Die steuerfreien Beträge gelten auch für die Regionsabgeordneten der Region Hannover.

Wirkung der steuerfreien Aufwandsentschädigungen

Mit den steuerfreien Entschädigungen sind alle Aufwendungen, die mit einer ehrenamtlichen Tätigkeit zusammenhängen, abgegolten. Es bleibt den Steuerpflichtigen unbenommen, ihre tatsächlichen Aufwendungen, soweit sie nicht Kosten der Lebensführung sind, die ihre wirtschaftliche oder gesellschaftliche Stellung mit sich bringt, gegenüber dem Finanzamt nachzuweisen oder glaubhaft zu machen. In diesem Fall können die tatsächlichen Aufwendungen insoweit, als sie die steuerfreien Entschädigungen übersteigen, als Betriebsausgaben berücksichtigt werden.

EINKOMMENSTEUER

Wahlrecht zur Versteuerung eines Streuwerbeartikels

Die Oberfinanzdirektion Karlsruhe hat sich mit Datum vom 18. Dezember 2015 zum Wahlrecht des Arbeitgebers bezüglich der Versteuerung von Streuwerbeartikeln geäußert.

Sachzuwendungen, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zehn Euro nicht übersteigen, sind bei der Pauschalierung nach § 37b Einkommensteuergesetz (EStG) als sogenannte Streuwerbeartikel anzusehen und müssen daher vom Zuwendenden nicht in die Bemessungsgrundlage der Pauschalsteuer einbezogen und versteuert werden. Die Streuwerbeartikelregelung findet bei der regulären

Lohnversteuerung keine entsprechende Anwendung. Hier werden die nach § 8 Abs. 1 EStG zu bewertenden Sachbezüge an Arbeitnehmer nur dann von der Versteuerung ausgenommen, wenn diese insgesamt die 44-Euro-Freigrenze des § 8 Abs. 2 Satz 11 EStG im Kalendermonat nicht übersteigen. Wird die Freigrenze durch mehrere gegebenenfalls auch geringwertige Sachzuwendungen überschritten, sind sämtliche Sachzuwendungen der regulären Lohnversteuerung zu unterwerfen.

Das Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 19. Mai 2015 – IV C 6 – 5 2297-b/14/10001 zur Pauschalierung

der Einkommensteuer ermöglicht nunmehr in Randziffer 10, Streuwerbeartikel nach § 37b EStG pauschal zu versteuern, wenn ansonsten hierdurch die monatliche 44-Euro-Freigrenze überschritten würde. Dies bedeutet, dass der Arbeitgeber bei einem Überschreiten der 44-Euro-Freigrenze einen sogenannten Streuwerbeartikel pauschal versteuern kann, damit andere Sachbezüge steuerfrei bleiben können. Die Entscheidung zur Versteuerung nach § 37b EStG muss der Arbeitgeber nicht für alle „Streuwerbeartikel“ einheitlich, sondern er kann sie für jeden geringwertigen Sachbezug (Wert bis zehn Euro) gesondert treffen.

JG

EINKOMMENSTEUER

Minijobs und geringfügige Beschäftigungsverhältnisse

In den letzten Jahren hat es zahlreiche Änderungen bei den geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen gegeben. So wurde durch das „Gesetz zu Änderungen im Bereich der geringfügigen Beschäftigung“ die Entgeltgrenze für geringfügig entlohnte Beschäftigungen mit Wirkung ab 1. Januar 2013 von 400 Euro auf 450 Euro angehoben. Darüber hinaus wurde für Minijobs die generelle Versicherungsfreiheit in der Rentenversicherung in eine Versicherungspflicht umgewandelt. Seit 1. Januar 2013 unterliegen neu begründete 450-Euro-Minijobs grundsätzlich der Rentenversicherungspflicht. Den Minijobbern wird jedoch ein besonderes Befreiungsrecht eingeräumt. Auch von dem seit 2015 durch das Gesetz zur Stärkung der Tarifautonomie eingeführten Mindestlohn von 8,50 Euro sind geringfügig Beschäftigte und ihre Arbeitgeber betroffen.

Diese zum Teil erheblichen Änderungen und Neuerungen nahmen die Spitzenverbände der Sozialversicherungsträger zum Anlass, am 12. November 2014 die Richtlinien für die versicherungsrechtliche Beurteilung von geringfügigen Beschäftigungen (Geringfügigkeits-Richtlinien 2015) neu herauszugeben. Neben gesetzlichen Änderungen wurden in die neuen Richtlinien auch die Ergebnisse der jüngeren Rechtsprechung



Foto: Marco2811 - fotolia.com

des Bundessozialgerichts (BSG) und weitere Klarstellungen eingearbeitet. Zudem wurde für die Personengruppe der kurzfristig Beschäftigten für einen Übergangszeitraum vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2018 neue Zeitgrenzen für eine versicherungsfreie Beschäftigung festgelegt.

■ Interessenten übersenden wir gerne eine Broschüre zum Thema „Minijobs“ (WP/StB Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211-16998-27, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de).

SHARE DEALS

Überlegungen zur Reform der Grunderwerbsteuer

Auf der Grundlage des Beschlusses der Finanzministerkonferenz vom 8. September 2016 wurde auf Vorschlag des Landes Hessen eine Initiative zur Reform der Grunderwerbsteuer – insbesondere zur Besteuerung von Share Deals mit Grunderwerbsteuer – gestartet.

Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft hält die generelle Belastung sämtlicher Share Deals – also aller Übertragungen von Geschäftsanteilen an Aktiengesellschaften, GmbH und Wohnungsgenossenschaften – für ausgesprochen problematisch. Da die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen für die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen kaum einschätzbar sind, hat die Wohnungswirtschaft eine erste Bewertung der Vorschläge vorgenommen.

Der VdW Rheinland Westfalen hat sich deshalb an die NRW-Minister Michael Groschek und Dr. Norbert Walter-Borjans

sowie die Ministerin von Rheinland-Pfalz, Doris Ahnen, gewandt.

Deutschland benötigt dringend eine massive Ankurbelung des Wohnungsbaus. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat auch die Grunderwerbsteuer als Preistreiber für den Wohnungsbau identifiziert. Insofern wären die Grunderwerbsteuersätze zu senken und nicht über die Einführung neuer Grunderwerbsteuer-Tatbestände faktisch weitere Steuererhöhungen vorzunehmen.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen Grundstücksübertragungen, das heißt Grundstücksan- und -verkäufe (auch) von Immobilienunternehmen. Jede Besteuerung der Übertragung von Gesellschaftsanteilen ist systemfremd und führt nicht zu einer Ausweitung der Bemessungsgrundlage, sondern schafft einen neuen Steuertatbestand.

Eine Grunderwerbsteuerbelastung der Share Deals von Immobilienunternehmen ist sys-



Foto: Gina Sanders – www.fotolia.com

temfremd und aus unserer Sicht auch verfassungswidrig. JG

■ Interessenten übersenden wir gerne die „Erste Positionierung zur zukünftigen Reform der Grunderwerbsteuer“ des GdW vom 20. September 2016.

LOHNSTEUER

Aufwendungen eines Arbeitnehmers für die Feier eines Dienstjubiläums

Das Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 20. Januar 2016 lässt sich wie folgt zusammenfassen: Ein Dienstjubiläum ist ein berufsbezogenes Ereignis. Aufwendungen für eine betriebsinterne Feier anlässlich eines Dienstjubiläums

können (nahezu) ausschließlich beruflich veranlasst und damit als Werbungskosten bei den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit zu berücksichtigen sein, wenn der Arbeitnehmer die Gäste nach abstrakten berufsbezogenen Kriterien einlädt.

Die für den Steuerpflichtigen erfreuliche Entscheidung zur Abziehbarkeit von Aufwendungen für ein Dienstjubiläum folgt dem vorangegangenen Urteil desselben Senats vom 8. Juli 2015 – VI R 46/14, das, wie die Veröffentlichung im Bundessteuerblatt (BStBl 2015 IIS 1013) zeigt, von der Finanzverwaltung akzeptiert wurde.

In jenem Fall wurden die Aufwendungen eines Arbeitnehmers für die Feier des Geburtstags und der Bestellung zum Steuerberater nur insoweit vom Abzug ausgeschlossen, als es sich um Geburtstagsgäste handelte. Dass diese inzwischen gefestigte Rechtsprechung auch auf die betrieblichen Einkünfte anzuwenden ist, kann kaum bezweifelt werden. Den Begriffen der Betriebsausgaben und Werbungskosten liegt gleichermaßen das Veranlassungsprinzip zugrunde. JG



Foto: W. Heiber-Fotostudio – www.fotolia.com



Foto: vgajic - www.istockphoto.com

KÜNDIGUNG VON WOHNRAUMMIETVERHÄLTNISSEN SEITENS DES VERMIETERS

Rechtmäßige Kündigung wegen „Airbnb“-Nutzung?

Immer mehr private Mieter entscheiden sich dazu, ihre Wohnung ganz oder teilweise vorübergehend Dritten zur Verfügung zu stellen. Verschiedene Online-Plattformen ermöglichen es privaten Vermietern als Gastgeber mit Dritten als Gast in Kontakt zu treten. Gastgeber beschreiben auf der Online-Plattform ihre Unterkunft mithilfe von Text und Fotos und können so ihre Wohnung potenziellen Gästen anbieten. Vermietet ein privater Mieter seine Wohnung an einen Dritten, ohne die Zustimmung seines Vermieters einzuholen, stellt sich die Frage, ob dies eine Kündigung des Mieters rechtfertigt.

In einer jüngsten Entscheidung hatte sich das Landgericht Berlin, Beschluss vom 27. Juli 2016, Az. 67 S 154/16 mit dieser Frage zu befassen. Das Gericht entschied, dass die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen unbefugter entgeltlicher Gebrauchsüberlassung einer vom Mieter über ein Internetportal angebotenen Mietwohnung an Touristen – ebenso wie die darauf gestützte ordentliche Kündigung – grundsätzlich nur dann wirksam ist, wenn der Vermieter den Mie-

ter vor Ausspruch der Kündigung erfolglos abgemahnt hat.

Das Gericht entschied, dass die unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte zwar nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) einen „wichtigen Grund“ für eine außerordentliche Kündigung darstelle. Allerdings sei vor dem Ausspruch der außerordentlichen Kündigung des Mieters gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB eine Abmahnung erforderlich. Ein Ausnahmefall im Sinne des § 543 Abs. 3 Satz 2 BGB sei regelmäßig nicht gegeben. Auch im konkreten Fall seien keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass eine Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspreche (§ 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BGB). Der Mieter löschte unmittelbar nach dem Ausspruch der Kündigung sein Nutzerprofil. Auch seien keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass besondere Gründe unter Abwägung der beiderseitigen Interessen ergeben, dass eine Abmahnung entbehrlich sei (§ 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BGB). Dieser Ausnahmefall sei nämlich nur dann gegeben, wenn über die unberechtigte Gebrauchsüberlassung weitere Umstände hinzugetreten wären, die den Vertragsver-

stoß als besonders schwerwiegend erscheinen lassen. Als Beispiel nannte das Gericht die fortgesetzte unberechtigte Untervermietung trotz eines bereits laufenden Räumungsverfahrens.

Für eine ordentliche Kündigung des Vermieters (§ 573 BGB) fehle es an der Erheblichkeit der schuldhaften Pflichtverletzung. Diese sei nur nach einer erfolgten Abmahnung anzunehmen. Erst die Missachtung der Abmahnung verleihe der Vertragsverletzung im konkreten Fall das für die ordentliche Kündigung notwendige Gewicht, da die Vertragswidrigkeit der vollständigen oder teilweisen Überlassung der eigenen Wohnungen vielen Mietern häufig nicht hinreichend bewusst sei.

Im Ergebnis stellte das Gericht also fest, dass allein die unerlaubte Überlassung der gemieteten Wohnung an Dritte nur in Ausnahmefällen bereits geeignet ist, eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung zu begründen. Mithin sollte eine Kündigung des Mieters erst nach einer vorherigen Abmahnung erfolgen. *EA*

RAUCHWARNMELDER

Umlagefähigkeit von Miete und Wartung?

Das Ende der Übergangsfrist zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Bestandsgebäuden rückt immer näher. Der Einbau und der Austausch defekter Rauchwarnmelder obliegen dem Eigentümer. Eigentümer von Bestandsgebäuden sind spätestens bis zum 31. Dezember 2016 verpflichtet, Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten (§ 49 Abs. 7 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)).

In diesem Zusammenhang stellen sich verschiedene Rechtsfragen. Daher informiert der VdW Rheinland Westfalen im „Leitfaden Rauchwarnmelder“, abrufbar unter <http://www.vdw-rw.de/publikationen/broschueren-studien-schriften.html>, in Rundschreiben sowie im VerbandsMagazin regelmäßig über aktuelle Entscheidungen zum Thema Rauchwarnmelder.

In einer jüngsten Entscheidung hatte sich das Amtsgericht Halle (Saale), Urteil vom 16. August 2016, Az. 95 C 307/16, mit der Frage zu befassen, ob der Vermieter über die Mehrbelastungsklausel im Mietvertrag sowohl die Miete als auch die Wartungskosten der Rauchwarnmelder auf die Mieter umlegen könne. Das Gericht entschied, dass nur die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder, nicht jedoch die Kosten für die Anmietung des Geräts auf die Mieter umgelegt werden können (vergleiche hierzu auch den Leitfaden Rauchwarnmelder, Seite 12 zweiter Absatz sowie zum Streitstand der Umlagefähigkeit der Kosten der Anmietung den Leitfaden Rauchwarnmelder, Seite 16 folgende).

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Parteien streiten um die Nebenkostenabrechnung. Der Mietvertrag enthielt die nachstehende Mehrbelastungs-

klausel: „Der Vermieter ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den oben genannten Kosten auch solche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung nach billigem Ermessen auf die Mieter umzulegen und mit diesen abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014 enthielt einen Posten „Kosten Rauchwarnmelder“. Diese Kosten setzen sich aus der Gerätemiete sowie den Kosten der Wartung der Geräte zusammen. Der Mieter ist der Ansicht, dass sowohl die Miete als auch die Wartungskosten nicht umlagefähig seien.

Das Gericht entschied, dass der Vermieter grundsätzlich aufgrund der vorstehend zitierten Regelung berechtigt sei,

neu entstehende Betriebskosten nach Vorankündigung auf die Mieter umzulegen. Bei den Kosten für Rauchwarnmelder handele es sich um neu entstandene Betriebskosten, da die Verpflichtung zur Ausstattung mit diesen gesetzlich neu eingeführt worden sei. Jedoch seien nur die Aufwendungen für die Wartung der Rauchwarnmelder Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Die Wartungskosten seien umlagefähig, da diese wiederkehrende Kosten seien, die auf dem Eigentum oder dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie beruhen. Die Kosten für die Anmietung der Rauchwarnmelder entstünden hingegen nicht durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch, da sie das Vorhandensein überhaupt erst ermöglichen. Diese Kosten seien durch den Kauf der Rauchwarnmelder vermeidbar. Mithin handele es sich letztlich um nicht umlagefähige Kapitalersatz- beziehungsweise Anschaffungskosten.

Es bleibt abzuwarten, ob sich die vorstehende Ansicht in der Rechtsprechung durchsetzen

wird. In der Rechtsprechung und der Literatur ist diese Ansicht jedenfalls umstritten (vergleiche zum Streitstand der Umlagefähigkeit der Kosten der Anmietung den Leitfaden Rauchwarnmelder Seite 16 folgende). Letztlich muss in diesem Punkt auf eine klärende höchstrichterliche Rechtsprechung weiter gewartet werden. EA



zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden. Auch für diese Kosten können Vorauszahlungen festgesetzt werden.“

Der Vermieter kündigte den Mietern im August 2012 die Installation von Rauchwarnmeldern an. Zudem teilte der Vermieter mit, dass dadurch ab dem Abrechnungszeitraum 2013 neue Betriebskosten eingeführt werden.

RÜCKGABE DER MIETSICHERHEIT

Verjährte Betriebskostenforderung kann nicht über die Kautions „gerettet“ werden

Ein Mieter machte im Jahr 2012 die Pfandfreigabe und die Rückgabe des Kautionsparbuchs geltend. Er war von 2002 bis Mitte 2009 Mieter einer Wohnung der Vermieterin (Beklagte) in Erfurt und hatte das Kautionsparbuch über 695,36 Euro zu Beginn des Mietverhältnisses eingerichtet und als Mietsicherheit an die Vermieterin übersandt. Diese verweigerte die Herausgabe unter Berufung auf die aus ihrer Sicht bestehenden Nachzahlungsansprüche aus Betriebskostenabrechnungen in Höhe von insgesamt 959,57 Euro. Ein Großteil der Nachzahlungsansprüche war jedoch bereits verjährt.

In der Berufungsinstanz obsiegte zunächst die Vermieterin. Der Bundesgerichtshof (BGH) hingegen gab dem Mieter insoweit Recht, als die Nachzahlungsansprüche bereits verjährt waren. Er hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück. Grundsätzlich kann sich ein Gläubiger wegen

einer Forderung, zu deren Sicherung ein Pfandrecht besteht, auch dann aus der Sicherheit befriedigen, wenn die Forderung verjährt ist. Dies ergibt sich aus § 216 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Somit kann sich ein Vermieter grundsätzlich auch wegen verjährter Forderungen aus der Mietkaution befriedigen.

Dies gilt aber gemäß § 216 Abs. 3 BGB nicht bei Ansprüchen auf Zinsen und andere wiederkehrende Leistungen. Von einer solchen Ausnahme geht der BGH in seiner Entscheidung aus. Er begründet dies damit, dass gemäß § 556b Abs. 1 Satz 1 BGB die Miete nach bestimmten Zeitabschnitten zu entrichten ist. Diese stelle eine regelmäßig wiederkehrende Leistung im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB dar. Denn zur Miete zählten nicht nur die Grundmiete, sondern auch die für gewöhnlich auf den Mieter umgelegten, zu erwartenden Betriebskosten, welche entsprechend auch als wiederkehrende Leistung einzustufen seien. Diesen Charakter verlieren die Nebenkosten nach Ansicht des Gerichts auch nicht dadurch, dass sie

gesondert in einer Betriebskostenjahresabrechnung verlangt werden.

Zudem hat der BGH in der vorliegenden Entscheidung nochmals seine bisherige Rechtsprechung (BGH, Urteil vom 24. März 1999 – XII ZR 124/97, BGH, Urteil vom 18. Januar 2006 – VIII ZR 71/05) bestätigt, wonach der Anspruch des Mieters auf Rückgabe einer Mietsicherheit frühestens nach Ablauf einer angemessenen Überlegungsfrist fällig wird. Außerdem setzt die Fälligkeit voraus, dass dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen kann.

Zu der Länge der angemessenen Überlegungsfrist wird unter anderem vertreten, dass diese regelmäßig mit sechs Monaten anzusetzen sei, wobei in begründeten Einzelfällen auch eine längere Frist geboten sein kann. Eine höchstrichterliche Rechtsprechung, die diese regelmäßige Frist bestätigt, existiert allerdings – soweit ersichtlich – nicht. ST

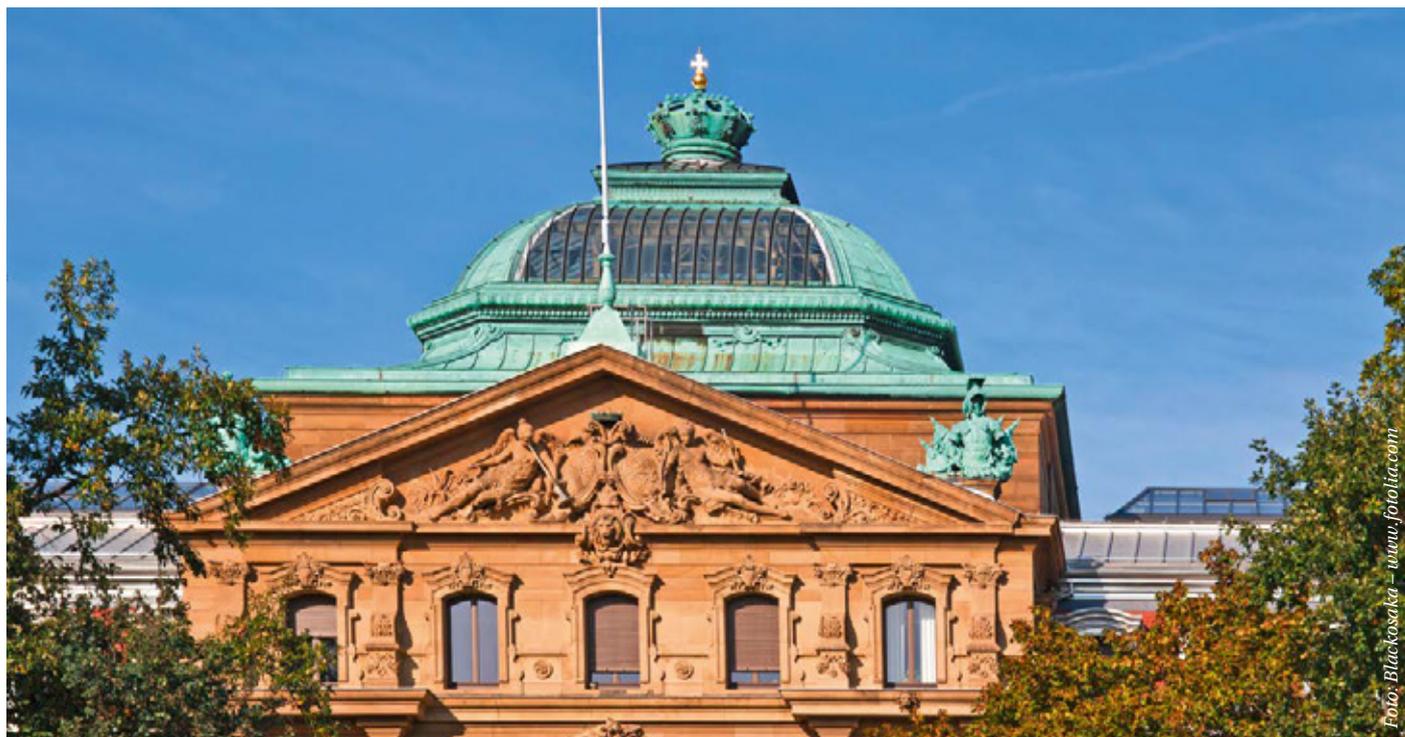


Foto: Blackosaka – www.fotolia.com

NEUE REGELUNGEN

Umweltministerium fördert Mieterstrom-Modelle und Energiespeicher

In Nordrhein-Westfalen können durch ein neues Förderprogramm zukünftig Mieter von der Energiewende profitieren. Bislang tragen sie als Stromkunden über die EEG-Umlage in der Regel nur die Kosten des Ausbaus erneuerbarer Energien. Die Förderung für Mieterstrommodelle trat am 1. November in Kraft. Bereits seit dem 18. Oktober können Batteriespeicher zur Speicherung von Strom aus größeren Photovoltaik-Anlagen in NRW gefördert werden. Das Ziel der Landesregierung ist es, im Jahr 2025 mehr als 30 Prozent des Bruttostromverbrauchs aus erneuerbaren Energien zu gewinnen. Um dieses zu ermöglichen, ist auch eine Stärkung des bereits vorhandenen Engagements der Wohnungswirtschaft notwendig. Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt ausdrücklich die Initiative des Umweltministeriums NRW, weist in diesem Zusammenhang aber auch auf das nach wie vor strukturelle Problem der Erweiterten Gewerbesteuerkürzung hin und ruft den Bundesgesetzgeber dazu auf, dieses Hindernis auf dem Weg zur weiteren Verbreitung



Grünes Licht für Mieterstrom-Modelle: Umweltminister Remmel (m.) und Partner bei der Vorstellung der neuen Regelungen.

von Mieterstrom-Modellen aus dem Weg zu schaffen.

Gefördert werden ab 1. November Photovoltaik-Mieterstrommodelle mit dem Ziel, Zähler- und Abrechnungssysteme zur Eigenstromversorgung im Mietwohnungsbau zu installieren und zu erproben. Unter Mieterstrom versteht man lokal aus Photovoltaikanlagen produzierten Strom, der Wohnungs- oder Gewerbeflächen-Mietern angeboten wird und der nicht über die öffentlichen Netze geleitet werden muss. Deshalb entfallen Netznutzungsentgelte und die sogenannten Konzessionsabgaben. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Kilowattstunde für Mieter um 1,5 Cent billiger angeboten werden muss als der Grundtarif des örtlichen Versorgers. Ziel der Förderung ist die Installation und Erprobung von Zähler- und Abrechnungssystemen zur Eigenstromversorgung im Mietwohnungsbau. Gefördert werden die Umrüstung des Zählerkonzeptes und datenbankbasierte Abrechnungssysteme. Antragsberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen – insbesondere Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, Hausverwaltungen, Stadtwerke, Contractoren, Energiegenossenschaften und andere. Maximal mögliche Zuwendung je Vorhaben sind 30.000 Euro.

Gefördert werden außerdem stationäre Batteriespeicher in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage, die eine Peakleistung größer

30 Kilowatt (kW) aufweist. Dabei kann es sich sowohl um eine Neuanlage als auch um die Nachrüstung einer bestehenden Anlage handeln, die nach dem 31. Dezember 2012 in Betrieb genommen wurde. Beantragt werden kann Unterstützung für die Ausgaben für entsprechende Mess- und Steuerungseinrichtungen sowie für Informations- und Kommunikationsmaßnahmen zum Betreiben des geförderten Stromspeichers. Es werden 50 Prozent der Ausgaben bezuschusst, wobei die Obergrenze der Förderung pro Speicher bei 75.000 Euro liegt.

Mit dem Programm *progres.nrw* – Programmbaustein Markteinführung fördert die nordrhein-westfälische Landesregierung die breite Markteinführung umweltfreundlicher und klimaschonender Energietechniken wie Solarkollektoren, Wohnungslüftungsanlagen, Biomasseanlagen oder Energiespeicher. Zuschüsse werden außerdem für die Errichtung von Wohngebäuden mit einem hohen energetischen Standard gewährt.

Das Landesprogramm kann in vielen Fällen sogar mit Fördermitteln des Bundes kombiniert werden. Ein Umstieg auf Erneuerbare Energien kann damit in Nordrhein-Westfalen trotz der aktuell niedrigen Preise für fossile Energieträger weiterhin lohnenswert sein. Zudem tragen Investitionen in effiziente Anlagentechniken und regenerative Energien dazu bei, auch die Heizkosten langfristig zu reduzieren.

i WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Antragsformulare für das Programm *progres.nrw* bei der Bezirksregierung Arnsberg: www.bra.nrw.de/641452
- Informationen zum Programm *progres.nrw*: www.progres.nrw.de
- Bündnis „Mieterstrom Jetzt“ unter Federführung der Verbraucherzentrale NRW: www.verbraucherzentrale.nrw/mieterstrom-jetzt
- Der Erlass zur Speicherförderung ist zu finden auf: www.umwelt.nrw.de/klima-energie/energie/foerderprogramm-erneuerbare-energien/. Hier kann seit 1. November 2016 auch der Erlass zur Mieterstromförderung abgerufen werden.
- Infoportal zum Mieterstrom des BSW – Bundesverband Solarwirtschaft e. V., unter anderem mit dem Leitfaden „Geschäftsmodelle mit PV-Mieterstrom“: www.sonneteilen.de

Digitalisierung: Multiple Auskunftfei-Lösung hilft bei der Mietinteressentenprüfung

BIG DATA >> Das heutige Berufs- und Privatleben ist davon geprägt, dass wir überall mit Big Data und damit mit sehr vielen Daten und Informationen aus zahlreichen Quellen konfrontiert sind und umgehen müssen. Man gewinnt den Eindruck, einem omnipotenten Lösungsansatz gegenüberzustehen, der zahlreiche Probleme zu lösen vermag. Die Trefferanzahlen in Suchmaschinen gehen in die Millionen; Literatur zu diesem Thema füllen ganze Bibliotheken und Datenbanken.



Neue webbasierte Technologien und Modelle schaffen Lösungen für diese digitalen Herausforderungen, um Transparenz und Überblick in dieser Big-Data-Welt zu gewinnen und zu behalten. Mittlerweile ist es zum Beispiel durch vielfältige internetbasierte Lösungen möglich, nahezu sämtliche Herausforderungen und tagtäglichen Aufgaben online mit dem Rückgriff auf verschiedenste Daten und Services zu bewältigen. Zum Beispiel ist es uns möglich, Versicherungsprämien, Gas- und Strompreise, Handytarife oder Kredite sowie Preise von Unterhaltungselektronik oder Haushaltsgeräten zu vergleichen. Flug- und Hotelvergleichsportale geben uns einen Marktüberblick. Selbst Due-Diligence-Verfahren lassen sich bereits digital abwickeln.

Auch die Kunden werden immer digitaler und damit das verbundene Kundenprofil und Kundenverhalten. Diese digitale Transformation betrifft immer mehr auch die

Wohnungswirtschaft. Der Vorteil ist die digitale Verfügbarkeit von Daten zur optimalen Prozesssteuerung und Effizienzsteigerung. Gleichzeitig birgt dieses riesige Angebot an Daten die Gefahr, aufgrund der Komplexität von Technologien, Intransparenz und Unsicherheit zu einem Datenschwungel zu werden.

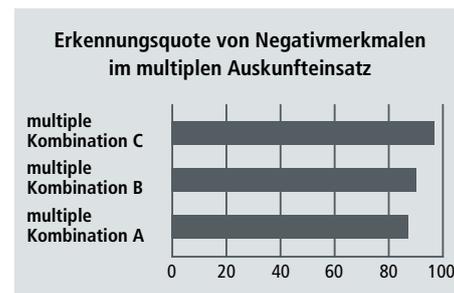
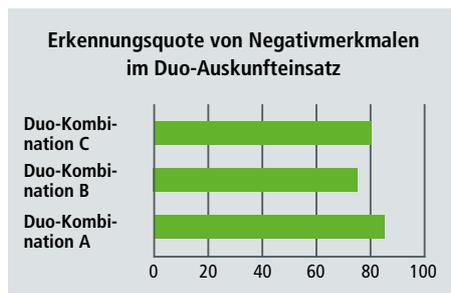
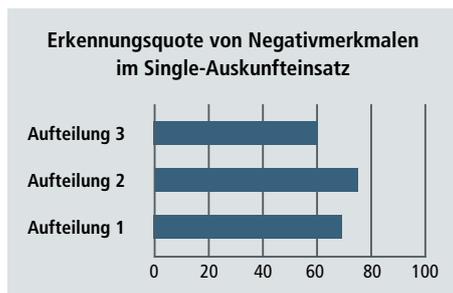
Für die Wohnungswirtschaft stellen sich folgende Fragen: Lassen sich durch Nutzung dieser Daten Lösungen bei der Bewirtschaftung von Immobilien finden? Und können derartige Ansätze echte Mehrwerte und messbare Zusatznutzen auch bei der Vermietung von Wohnungen liefern?

Die Bonitätsprüfung von Mietinteressenten im Neuvermietungsprozess und das damit einhergehende Risiko von späteren Mietausfällen ist hierbei ein gutes Beispiel. Mietausfallrisiken stellen ein erhebliches Risiko in der Immobilienbewirtschaftung dar.

So können bis zur Räumung der Wohnung durchaus acht bis zwölf Monate vergehen und entsprechende Kosten und fehlende Mieteinnahmen anfallen.

Aus diesem Grund rufen Wohnungsunternehmen regelmäßig Daten über das Zahlungsverhalten ihrer zukünftigen Mieter ab. Die Daten erhalten Wohnungsunternehmen in der Regel von einer Auskunftfei, die eventuell vorhandene Negativmerkmale zurückmeldet. Hierbei wird unterschieden zwischen weichen (zum Beispiel das Vorliegen eines Mahnbescheides), mittleren (zum Beispiel Inkassoüberwachungsverfahren) und harten (zum Beispiel das Vorliegen einer Eidesstattlichen Versicherung / Abgabe einer Vermögensübersicht) Negativmerkmalen. Diese Merkmale sind wichtige Frühindikatoren für einen späteren Zahlungsausfall und helfen, ein zukünftiges Vertrags- und Zahlungsverhalten zu prognostizieren.

>>



Auskunfteien sind hierbei wichtige Partner der Immobilienwirtschaft sowie ein essenzieller Faktor im Wirtschaftsleben und helfen erheblich bei der Risikoeinschätzung von natürlichen und juristischen Personen. Häufig nutzen Wohnungsunternehmen für die Prüfung von Mietinteressenten ausschließlich eine einzige Auskunftei und die hierbei zur Verfügung gestellten Daten. Der Grund sind die hohen Technikkosten für die Anbindung und das fehlende Risikomanagement-Wissen über die Aussagefähigkeit der Prognose-Werte.

Die Informationen und Daten über den Interessenten und sein Zahlungsverhalten in Form von Negativmerkmalen sind jedoch, in unterschiedlichen Qualitäten, in dieser Big-Data-Welt verstreut. Denn sie entstehen nicht nur bei einem Vertragspartner oder nur in einer Branche. Hierzu müssen wir uns den durchschnittlichen Werdegang eines Schuldners ansehen. Es beginnt häufig mit kleineren Unregelmäßigkeiten im Zahlungsverhalten, über vergleichsweise geringe Beträge. Danach werden daraus immer höhere offene Schulden, oft bei verschiedenen Vertragspartnern. Der Schuldner rutscht dadurch immer weiter ab, man spricht hierbei von der Schuldnerspirale. Die Negativmerkmale entstehen dann in allen typischen Lebensbereichen, zum Beispiel in der Telekommunikationsbranche, im Versicherungssektor, im Handelsbereich oder im Bankenbereich.

Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2013 bei der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG ein Projekt ins Leben gerufen, das die Aussagekraft von Auskunfteien näher untersuchen sollte. Hierbei wurde die im Rahmen der Interessentenprüfung verwendete Single-Auskunfteilösung der kombinierten Nutzung mehrerer Auskunfteien in Form einer multiplen Auskunfteilösung gegenübergestellt und die jeweiligen Ergebnisse gemessen. Diese multiple Auskunfteilösung fragt bei der jeweiligen Mietinteressentenprüfung, unter Berücksichtigung der daten-

schutzrechtlichen Bestimmungen, gleichzeitig mehrere Auskunfteien ab.

Dabei wurde festgestellt, dass Auskunfteien in der Regel jeweils gewisse Branchenschwerpunkte besetzen und in diesem jeweiligen Sektor einen sehr guten Überblick haben. Da diese weichen, mittleren und harten Negativmerkmale in verschiedenen Sektoren und unterschiedlichen Branchen entstehen, kann eine einzige Auskunftei nicht alle zur jeweiligen Person vorliegenden Negativmerkmale liefern, was wiederum die darauf basierende Risikoeinschätzung in der Neuvermietung erschwert.

Je nach genutzter Auskunfteilösung oder Auskunfteikombination fiel die Erkennungsquote von weichen, mittleren und harten Negativmerkmalen unterschiedlich hoch aus. So lieferte die beste Single-Auskunfteilösung in den Tests eine Erkennungsquote von Negativmerkmalen von circa 77 Prozent. Das heißt, von den generell vorhandenen Negativmerkmalen erkannte die beste Single-Auskunftei nur circa 77 Prozent.

Im Duo-Auskunfteiansatz, welcher verschiedene Kombinationen von jeweils zwei Auskunfteien darstellt, erbringt die beste Zweier-Kombination eine Erkennungsquote von Negativmerkmalen von circa 85 Prozent.

Die Erkennungsquote von Negativmerkmalen konnte in der multiplen Auskunfteilösung auf circa 95 Prozent erhöht werden. Dies bedeutet eine Steigerung der Erkennungsquote von fast 20 Prozent gegenüber der Single-Auskunfteilösung. Durch diese multiple Auskunfteilösung werden fast alle vorhandenen Negativmerkmale erkannt. Dieser multiple Ansatz stellt damit eine optimale Grundlage für die Risikoprüfung in der Neuvermietung dar.

Die hohe Erkennungsquote von nahezu 100 Prozent liefert (fast) sämtliche Frühindikatoren für einen späteren Zahlungsausfall und

kann ein zukünftiges Vertrags- und Zahlungsverhalten auf einer breiten Grundlage prognostizieren.

Diese Ergebnisse führten im Anschluss dazu, dass die WBG Lünen ihren Neuvermietungsprozess entsprechend angepasst hat und fortan eine multiple Auskunfteilösung zur Interessentenprüfung verwendet.

Fazit:

Die multiple Auskunfteilösung schafft durch die kombinierte Nutzung verschiedener Auskunfteien ein nachweislich hohes Maß an Transparenz und Überblick über vorhandene Negativmerkmale im Neuvermietungsprozess. Dadurch kann Mietausfall nachhaltig reduziert werden. Es werden damit echte Mehrwerte und messbare Zusatznutzen bei der Vermietung von Wohnungen erzielt.

Deshalb stellt der multiple Auskunfteiansatz eine zeitgemäße und effektive Lösung im Risikomanagement bei der Neuvermietung von Immobilien dar.

Der Erfolg ist jedoch nur sicherzustellen, wenn mehrere Auskunfteien unter Risikomanagement-Gesichtspunkten sinnvoll kombiniert werden und Datenschutzthemen geklärt sind. Hierzu ist Technik und umfassendes Wissen über die Ausfallquoten der Auskunfteien vonnöten und konnte erfolgreich im Projekt sichergestellt werden.

i **GASTBEITRAG >>**
 von Jan Hische und Henrik Riedel

Jan Hische, M. A.
 kaufmännischer Leiter der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Dipl.-Kfm. Henrik Riedel
 Verantwortung Vertrieb –
 Key Accounting der mexxon GmbH

HANS-THOMAS DAMM / HARTMUT HARDT

Verkehrssicherungspflichten in der Immobilienwirtschaft

Mit der dritten Auflage hat das Standardwerk eine umfangreiche Ergänzung erfahren: Die Neuauflage geht unter anderem auf die Verkehrssicherungspflichten für Gewerbeimmobilien, die neue Betriebssicherheitsverordnung und die Betreiberpflichten aus der Verwendung regenerativer Energien ein. Zahlreiche farbige Abbildungen erhöhen den Praxisbezug und helfen bei der Umsetzung in die Praxis. Aktuelle Entwicklungen und neue Tendenzen haben Einzug gefunden.



Inhalte des Buches sind die gesetzlichen Grundlagen und – darauf aufbauend Sicherheitsbegehungen der Gebäude außen und der Außenanlagen. Sicherheitsbegehungen der Gebäude innen und die Überprüfung der innenliegenden Gebäudetechnik werden ebenso ausführlich behandelt wie die zielführende Organisation der Überwachungspflichten und Haftungsfragen, hierbei insbesondere: Wie Hausverwalter teure Fehler vermeiden können. Der Autor Dipl.-Ing. Architekt Hans-Thomas Damm

ist Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Energieberater und ständiger Referent an Weiterbildungseinrichtungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Co-Autor Hartmut Hardt ist seit 1997 Rechtsanwalt mit spezieller Fokussierung auf das Haftungsrecht und die Betreiberverantwortung, vor allem im Facility Management.

- Hans-Thomas Damm / Hartmut Hardt, „Verkehrssicherungspflichten in der Immobilienwirtschaft“, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg 2016

OLAF BAHNER / MATTHIAS BÖTTGER FÜR DEN BUND DEUTSCHER ARCHITEKTEN

Neue Standards – Zehn Thesen zum Wohnen

Jetzt muss es mal wieder ganz schnell gehen: Wohnungen werden zügig, in großer Zahl und zu erschwinglichen Mieten benötigt. Doch in welchem Verständnis soll dieses gewaltige Wohnungsbauprogramm realisiert werden? Weiter so wie bisher – im Regelgeflecht von DIN-Normen und in den klassischen Wohnungstypologien „Single“ und „Kleinfamilie“?

Zeit für einen Perspektivenwechsel: Mit den Neuen Standards plädieren zehn Architekten dafür, die vermeintliche Sicherheit technischer Standards gegen die Chance auf eine Qualitätsdiskussion einzutauschen. Neue Standards stehen für ein Wohnen, das

sich auf Essenzielles besinnt und reich an Atmosphäre ist, für ein flächenkompaktes Wohnen und für ein Wohnen mit anpassungsfähigen Raumstrukturen. Wie Wohnen weiterhin leistbar bleibt, wie Menschen am Werden ihrer Stadt teilhaben können, sind ebenso Themen wie Dichte als Möglichkeit für städtisches Leben.

- Herausgegeben für den Bund Deutscher Architekten BDA von Olaf Bahner und Matthias Böttger, JOVIS Verlag, 192 Seiten mit ca. 100 farbigen Abbildungen und Plänen, ISBN 978-3-86859-454-6, 28 Euro, November 2016.



NOVEMBER UND DEZEMBER 2016

25. - 26.11.2016	Bochum	Excel für die Immobilienwirtschaft – Aufbaustufe	Bettina Klare	2
26.11.2016	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen für Schüler der Mittel- und Oberstufe	Moritz Siepmann	2
26.11.2016	Hamburg	Update: Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW)	Klein, Nolte, Maaß	4
28.11.2016	Bremen	Schimmelbildung – erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter	Prof. Dr. Matthias Neu	3
28.11.2016	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger II – Auftreten und Kommunikation mit Kunden	Robert Montau	4

NOVEMBER UND DEZEMBER 2016

29.11.2016	Lübeck	Ruhe bitte! Lärmstörung als Mieterbeschwerde	Robert Montau	4
29.11.2016	Hamburg	Energetische Sanierung – Die besonderen Rechtsfragen beim Bauen im Bestand	RAin Elke Schmitz	4
29.11.2016	Bochum	Das Internet-Exposé und die Anzeige als Schlüssel zur Neuvermietung – Ansätze zur optimalen Gestaltung	Prof. Dr. Matthias Neu	2
29.11.2016	Hannover	Beendigung und Abwicklung von Wohnraummietverhältnissen	RA Detlef Wendt	3
30.11. – 02.12.2016	Bochum	Vermieten lernen für Auszubildende, Nachwuchskräfte und Quereinsteiger in Wohnungsunternehmen	Achim Dohmeier, Dr.-Ing. Armin Hartmann, Nina Melenk, Peter Schween	2
30.11.2016	Hannover	Aktuelles Mietrecht	Prof. Dr. Ulf Börstinghaus	3
30.11.2016	Hannover	Innovative Wege zur Einhaltung der EnEV	Eva Ibrügger	3
30.11.2016	Bochum	Wie sind Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung zu berücksichtigen?	Dr. Dirk Wenzel	2
30.11.2016	Hamburg	Aktuelles Arbeitsrecht	Prof. Dr. Michael Worzalla	4
01.12.2016	Hannover	Renaissance der Regiebetriebe – Verlängerung der Wertschöpfungsketten – Vermeidung von zukünftigen Handwerkerengpässen	Brigitte Wiblishauser	3
01.12.2016	Hannover	Der BGH schlägt erneut zu! Was steckt hinter der neuen Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturen?	Erhard Abitz	3
01.12.2016	Hamburg	Risikomanagement im Wohnungsunternehmen	Lothar Klein	4
01.12.2016	Bochum	„Klassische“ Instrumente der Kosten- und Leistungsrechnung: Wohnungswirtschaftliche Prozesse besser steuern	Dr. Dirk Wenzel	2
02. – 03.12.2016	Bochum	PowerPoint für Auszubildende	Bettina Klare	2
02.12.2016	Bochum	Der Immobilienmakler als Wohnberater – Ausstattung und Infrastruktur als Verkaufsargument	Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus	2
03.12.2016	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
05.12.2016	Köln, Hotel Stadtpalais	Kommunikation mit schwierigen Mietern	Robert Montau	2
05.12.2016	Hannover	Die Heizkostenabrechnung in der Praxis	Kerstin Bonk	2
05.12.2016	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger III – In Gesprächen überzeugen – Beispiel Vermietung	Janis Bailitis	3
06.12.2016	Hannover	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Katharina Meybohm	3
06.12.2016	Bochum	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	Dr.-Ing. Armin Hartmann	2
06.12.2016	Frankfurt a. M.	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung	RA Detlef Wendt	2
07.12.2016	Bochum	Das neue Vergaberecht 2016 – Einzelvergabe vs. GU	Dr. Michael Terwiesche LL.M. RA Dr. Karsten Prote	2
07.12.2016	Frankfurt a. M.	Mietrecht für Hausmeister	RA Detlef Wendt	2
07.12.2016	Hannover	Grundlagen der Immobilien-Finanzierung	Sven Brünau	3
07.12.2016	Bochum	An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Dipl.-Psych. Mona Meßing	2
08.12.2016	Bochum	Mietrecht 2016 aktuell	RA Detlef Wendt	2
08.12.2016	Lübeck	Datenschutz-Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Rainer Maaß	4
09.12.2016	Bochum	Outlook für Auszubildende	Bettina Klare	2
12.12.2016	Hannover	Verwahrlosung abbauen – Ein Training zum Umgang mit verwahrlosten Mietern	Robert Mantau	3
12.12.2016	Bochum	Das moderne Sekretariat – Schlüsselkompetenzen erfolgreich weiterentwickeln	Tanja Bögner	2
13.12.2016	Bochum	Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen, richtiges Protokollieren und erfolgreiches Veranstaltungsmanagement	Tanja Bögner	2
14.12.2016	Hannover	Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen, richtiges Protokollieren und erfolgreiches Veranstaltungsmanagement	Tanja Bögner	3
14.12.2016	Köln, Hotel Stadtpalais	50er- bis 80er-Jahre-Bauten – Erfolgreich modernisieren und bewirtschaften	Dr.-Ing. Armin Hartmann Dennis Mehlan	2
14.12.2016	Bochum	Praxistreff WEG – Rechtssichere Best-Practice-Lösungen	RA Detlef Wendt	2
15.12.2016	Hannover	Einführung in die Begründung und Verwaltung von Eigentumswohnungen	Heike David	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

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 Appelman (EA), Mirja Dorny (MD), Jürgen Gnewuch (JG), Nadine Ibing (NI), Frederik R. Kruska (FK),
Cindy Merz (CM), StB Christian Obert (OB), Hans-Joachim Palm (HP), Roswitha Sinz (RS), Sebastian Tackenberg (ST),
Lisa Wilczek (LW)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Aline Fischer, Tel.: 0681 99281-10
- Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

