

## VerbandsMagazin

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

**23** FÖRDERUNG FÜR DEN SOZIALEN WOHNUNGSBAU  
ÜBERTRAF IN 2016 MILLIARDENMARKE

**13** ENERGIEFORUM  
WEST 2017

**4** SCHWERPUNKT:  
GEMEINSCHAFTLICHE PROJEKTE

In Kooperationen mehr erreichen



Die WSG Wetter eG ist eine Vermietungsgenossenschaft und betreut mit langjähriger Erfahrung rund 960 Mieteinheiten. Unsere Häuser liegen hauptsächlich im Herzen von Wetter, einer kleinen, liebens- und lebenswerten Stadt am Rand des Ruhrgebiets mit guter Anbindung zu den Städten Dortmund, Bochum und Hagen.

Wir suchen zum **01.04.2017** oder später eine/n

## **Immobilienkauffrau/-kaufmann**

zur Unterstützung unseres Teams.

### **Ihre Aufgaben**

- selbständige Verwaltung des Mitgliederbestandes und der Mitgliederbuchhaltung
- Kontaktpflege und umfassende Betreuung unserer Mitglieder und Mieter
- führen von Schriftverkehr gegenüber von Behörden, Unternehmen, Versicherungen etc.
- Steuerung von externen Dienstleistungsaufträgen
- Mitwirkung bei der Erstellung von Nebenkostenabrechnungen
- Prüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten, Erstellen von Mieterhöhungsverlangen
- Mitarbeit bei Marketingprojekten und Aktionen
- Bearbeitung der Homepage und Datenpflege
- allgemeine Backoffice-Tätigkeiten
- gute EDV-Kenntnisse

### **Ihr Profil**

- abgeschlossene Ausbildung als Immobilienkauffrau/-mann
- Freude an einer strukturierten und verantwortungsbewussten Arbeit im Team
- ausgeprägte soziale Kompetenz und Kommunikationsfähigkeit, eine hohe Einsatzbereitschaft, Belastbarkeit sowie eine dienstleistungsorientierte Arbeitsweise
- Führerschein der Klasse B

### **Das erwartet Sie**

- unbefristeter Arbeitsvertrag
- verantwortungsvolle und interessante Tätigkeit in einem motiviertem und sympathischem Team
- flache Hierarchie, offene Kommunikation und kurze Entscheidungswege
- branchenübliche Vergütung und zusätzliche Altersversorgung

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, gern in digitaler Form, unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihrer frühestmöglichen Verfüg-

barkeit unter  
buechel@wg-wetter.de  
oder an die  
WSG Wetter eG,  
z.H. Frau Claudia Büchel,  
Gartenstr. 32  
58300 Wetter



**LIEBE LESER >>** Warum weitere Verschärfungen des Mietrechts, warum noch ambitioniertere Einsparziele beim Klimaschutzplan 2050, warum insgesamt noch mehr Ordnungsrecht und dann am Ende noch eine sogenannte neue Wohnungsgemeinnützigkeit? All diese Maßnahmen werden jetzt im Superwahljahr 2017 im Bund und in den Ländern diskutiert. Dabei wissen wir längst, was die Wohnungsmärkte wirklich entlastet. Mehr noch: Wir könnten in Nordrhein-Westfalen mit eigenen Augen sehen, welche wohnungs- und förderpolitischen Weichenstellungen im Gegensatz zu den eingangs genannten Schlagworten tatsächlich geeignet sind, auf angespannten Wohnungsmärkten spürbare Effekte auszulösen.



## Der *Blick* nach Nordrhein-Westfalen zeigt erfolgreiche *Wohnungspolitik*

Im Detail können Sie in dieser Ausgabe des VerbandsMagazins auf Seite 23 lesen, wie sich die Wohnungsbauzahlen in NRW 2016 entwickelt haben. Zusammengefasst: Der Bau allein von geförderten Mietwohnungen boomt mit über 11.000 Wohnungen und auch im frei finanzierten Wohnungsbau ist die Entwicklung der Neubauzahlen mehr als positiv. Die Wohnungsbauförderung übertrifft die Milliardenmarke mehr als deutlich und die Investitionen der VdW-Mitgliedsunternehmen im Wohnungsneubau sowie der altersgerechten und energetischen Modernisierung ihrer Wohnungsbestände sind von 1,85 Milliarden Euro in 2015 auf voraussichtlich 2,128 Milliarden Euro im Jahr 2016 gestiegen. Insbesondere in den Neubau von Wohnungen haben die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ihre Investitionen um mehr als 35 Prozent im Vergleich zu 2015 gesteigert. Als Bauherren öffentlich geförderter Wohnungen hatten sie alle anderen Investorengruppen im Übrigen bereits in 2015 überholt. Hinzu kommen viele erfolgreiche Modernisierungsmaßnahmen – energetisch wie altersgerecht – in zahlreichen Wohn- und Stadtquartieren unseres Landes.

Vor allem diese Entwicklung trägt konkret zur Entlastung der Wohnungsmärkte in NRW bei. Sie sollte fortgesetzt werden, selbst wenn wir weiter mit steigenden Baukosten auch aufgrund der neuen Landesbauordnung rechnen müssen, diese bringt lediglich durch die deutlich verbesserten Spielräume bei Stellplatzverpflichtungen eine potenzielle Erleichterung mit sich.

Wenn nun Mieter in bezahlbare und gute Mietwohnungen einziehen können, die ihnen zuvor nicht zur Verfügung gestanden hätten, dann ist das weder ein Verdienst der Kappungsgrenzenverordnung noch eines des Mietpreisbegrenzungsgesetzes – vielmehr ist es eine direkte Folge der konstruktiven Zusammenarbeit im „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, demografiegerecht, energieeffizient“ des Landes Nordrhein-Westfalen. In dieser Runde wurden Weichenstellungen wie verbesserte Förderkonditionen und Tilgungsnachlässe besprochen, welche jetzt den Wohnungsbau kräftig anschieben.

Miteinander zu reden und gemeinsam nach Lösungen zu suchen ist der richtige Weg. Bündnisse, die nicht nur für die Öffentlich-

keit oder die Kameras geschlossen wurden, sondern auch auf der Arbeitsebene funktionieren, können viel erreichen. Und Förderung, Verlässlichkeit, Partnerschaft sind gegenüber Konfrontation und Überregulierung im Vorteil. Diese Lehren sollte man mit Blick auf die anstehenden Bundes- und Landtagswahlen bei Wahlprogrammen und künftigen wohnungspolitischen Grundsätzen berücksichtigen.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand  
des VdW Rheinland Westfalen

5  
Schwerpunkt  
Gemeinschaftliche Projekte –  
in Kooperationen mehr erreichen



### SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Gemeinschaftliche Projekte – in Kooperationen mehr erreichen**  
Schwerpunkt
- 6 **Zusammenarbeit in Lünen: „Zusammen das Beste für die Stadt erreichen“**  
Praxisbeispiel
- 8 **Kölner Wohnungsgenossenschaften packen gemeinsam Großprojekte an**  
Praxisbeispiel
- 9 **In Münster hat sich die Zusammenarbeit ausgezahlt**  
Langfristiger Erfolg durch Kooperation
- 10 **„Es kommt auf ein faires Miteinander, Verlässlichkeit und tragfähige Netzwerke an“**  
Interview mit Thomas Böhm
- 11 **Gemeinschaftlicher Grundstückserwerb**  
Steuerliche Aspekte

13  
Energieforum West 2017:  
Erfolg der Energiewende steht ohne  
mehr Innovationen infrage



### ENERGIEFORUM WEST 2017

- 13 **Der Erfolg der Energiewende steht ohne mehr Innovationen infrage**  
Energieforum West 2017

### AKTUELLES

- 16 **Macht das Leben in Städten arm?**  
Institut der deutschen Wirtschaft  
Köln/IW-Kurzbericht 77/2016
- 17 **BID-Jahresempfang**  
Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft Deutschland  
**Wandel demografischer Strukturen in deutschen Großstädten**  
BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2016
- 18 **Das Jahr 2017 bringt eine Umstellung auf neue Pflegegrade**  
Pflegestärkungsgesetz
- 19 **Kongress „Baupolitik ist gefragt“ setzt Schlaglichter auf perspektivisch wichtige Themen**  
Messe Bau 2017
- 20 **Gemeinsame Jugendkampagne vieler Wohnungsbaugenossenschaften in ganz Deutschland**  
„Finde dein Zuhause“  
**Hendricks lobt Deutschen Architekturpreis 2017**  
aus Bauen/Architektur
- 21 **Informationspflichten sind ab dem 1. Februar 2017 zu beachten**  
Verbraucherstreitbeilegungsgesetz

20  
Gemeinsame Jugendkampagne  
„Finde dein Zuhause“



- 22 **Klaus-Novy-Preis 2017**  
Jetzt bewerben!  
**Einstufung von HBCD-haltigen Dämmstoffen als gefährlicher Abfall**  
Einjähriges Moratorium

### AKTUELLES NRW

- 23 **Förderung für den sozialen Wohnungsbau übertraf in 2016 Milliardenmarke**  
Bau von Sozialwohnungen boomt
- 24 **NRW-Bauminister Groschek beteiligt sich an Diskussion über Herausforderungen in Witten**  
Wohnungspolitisches Fachgespräch
- 25 **Am Quartier ausgerichtete Betrachtung gewinnt an Boden**  
Mieterstrom in NRW
- 26 **Grünanlagen – eine Investition für alle Genossenschaftsmitglieder**  
3. Preis im Wettbewerb  
„Viertel vor Grün“
- 28 **Preisgebundener Wohnungsbestand NRW 2015**  
Ergebnisse 2015 in Kürze  
**Neubautätigkeit reicht in vielen Städten nicht aus**  
Wohnungsmarktbericht 2016 der NRW.BANK erschienen

23 Förderung für den sozialen Wohnungsbau übertrifft Milliardenmarke



33 Fachleute diskutieren in Wuppertal über den Sinn einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit



43 Jubiläum: Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft blickt auf 125 Jahre zurück



29 **KLIMA.WERKSTATT: Abschied von der autogerechten Stadt?**  
KlimaDiskurs.NRW

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW)**  
Neue BauO NRW wurde am 28. Dezember 2016 verkündet

30 **„Das Quartier als Zauberformel für die Lösung gesellschaftlicher Probleme?“**  
Quartierskongress

32 **SPD würdigt das Engagement der Ehrenamtlichen**  
Gemeinsam für NRW

33 **Fachleute diskutierten in Wuppertal über Sinn einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit**  
Symposium

### AKTUELLES RLP

34 **Neuigkeiten aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz**  
Aktuelle Entwicklungen

### VdW-ARBEITSKREISE

35 **Arbeitskreis „Flüchtlingsunterbringung“**  
Neugründung

35 **Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG)**  
44. Treffpunkt Sozialarbeit

36 **5. Forum Personal in München liefert Antworten**  
Teilnehmer diskutieren Herausforderungen aus Digitalisierung und Zuwanderung

### ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

37 **Positive Zahlen zum Wohnen und zum Wohnungsbau**  
Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen

**Auszubildende machen gemeinsam neue Erfahrungen**  
Arbeitsgemeinschaft Ostwestfalen-Lippe (OWL)

38 **Mehr Neubau – bei passenden Rahmenbedingungen**  
Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen

### AUS DEN UNTERNEHMEN

39 **Neue Unternehmenszentrale in der nördlichen Essener Innenstadt**  
Allbau AG

40 **Wohnstätten Wanne-Eickel eG**  
Mit neuem Namen ins neue Jahr  
**Richtfest für den letzten Bauabschnitt des Herzog Carrées**  
Spar- und Bauverein eG

41 **Satzungsänderung für Einberufung von Vertreterversammlungen**  
Baugenossenschaft Dormagen eG

**In nur neun Monaten Neubau für Flüchtlinge fertiggestellt**  
Baugesellschaft Nettetal AG

42 **ABG Wuppertal eG unterstützt Schülergenossenschaft**  
Pausenstoff ESG in Wuppertal gegründet

### PERSONALIA

42 **Verstärkung für den Vorstand**  
Hohenlimburger Bauverein eG

**Peter Wallner wird dritter Geschäftsführer**  
InWIS Forschung & Beratung

**Trauer um Eckhardt Lührmann**  
Nachruf

43 **JUBILÄEN**

45 **TERMINE**

46 **STEUERN**

49 **RECHT**

52 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

55 **FÜR SIE GELESEN**

56 **SEMINARE**



## SCHWERPUNKT

## *Gemeinschaftliche Projekte –* **in Kooperationen mehr erreichen**

Wettbewerber als Kooperationspartner – funktioniert das? In anderen Branchen mag die Sachlage anders sein, in der Wohnungswirtschaft jedoch funktioniert es immer wieder, und das in der Regel sehr gut. Kein Wunder, können doch gerade die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auf vertraute Werte bauen. So packen die VdW-Mitgliedsunternehmen immer wieder gemeinsam Projekte an, die sie im Alleingang nicht hätten umsetzen können oder wollen.

Vielleicht liegt es daran, dass auch die städtischen Umgebungen, in denen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften tätig sind, von der Vielfalt der Akteure leben: Kein Quartier ist aus einem Guss, ja die Stärke vieler Wohn- und Stadtquartiere liegt oftmals gerade in deren Heterogenität. „Steht eine große Fläche zum Verkauf, die man alleine nicht entwickeln kann, dann kommt man relativ leicht mit den Kollegen ins Gespräch, ob sich so etwas nicht auch gemeinsam lösen ließe“, sagt Frederik Kruska, Referent für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung beim VdW Rheinland Westfalen. „Die Wohnungswirtschaft weist immerhin eine ganz erhebliche Standorttreue auf, die Akteure kennen sich und ihren unternehmerischen Aktionsraum in der Regel sehr gut. Alle Beteiligten sind im gleichen Maß am langfristigen

Erfolg des Standorts interessiert. Das ist ein gutes Fundament für die Zusammenarbeit, und solche Kooperationen bringen, obwohl sie anstrengend sein können, oft ein gutes Ergebnis.“

### **Risiken besser beherrschen**

Große Baugrundstücke zu erwerben und zu entwickeln, ganze Stadtquartiere zu schaffen oder groß angelegte Modernisierungsmaßnahmen zu verwirklichen, ist stets auch ein unternehmerisches Risiko – aber eines, das sich in Partnerschaft besser beherrschen lässt. Herauskommen im besten Fall Projekte, die von der kombinierten Expertise profitieren.

Aufgrund der Wohnungsbauoffensive wird Bauland immer begehrter, während zugleich

die Politik ohnehin einen Neubaubedarf angibt, der sich eigentlich nicht über den Bau einzelner Mehrfamilienhäuser decken lässt. Es werden auch ganze Wohn- und Stadtquartiere neu entstehen müssen und städtische Brachflächen müssen zügig nachverdichtet werden.

### **Attraktivität wird weiter zunehmen**

Die Attraktivität von Kooperationen wird also in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter zunehmen, ja, die Kooperationsfähigkeit der Wohnungs- und Immobilienunternehmen kann in bestimmten Regionen mit darüber entscheiden, ob sie bei Ausschreibungen zum Zug kommen. Die gute, kollegiale Zusammenarbeit der Akteure – sie ist eine wohnungswirtschaftliche Tradition, die auch weiter in die Zukunft weist. **AW** 

### PRAXISBEISPIEL

# Zusammenarbeit in Lünen: „Zusammen das Beste für die Stadt schaffen“



**Über eine kommunale Wohnungsgesellschaft verfügt Lünen nicht, dafür aber über zwei innovative Wohnungsgenossenschaften. Gemeinsam packen Bauverein zu Lünen eG und Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG (WBG) im Stadtgebiet Projekte an, die für die einzelne Genossenschaft eine Nummer zu groß sein könnten. Das kooperative Miteinander hat inzwischen Tradition.**

Schon in den 1990er-Jahren haben die zwei Wohnungsbaugenossenschaften damit begonnen, gemeinsam Grundstücke zu kaufen und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. „Geht es der Stadt gut, dann profitieren auch wir von der Stärke des Standorts“, sagt Heinrich Moch, technischer Leiter und Prokurist bei der WBG. „Da unsere Genossenschaften mit einem vergleichbaren Selbst-

verständnis agieren, ist die Zusammenarbeit in der Regel unkompliziert“, sagt Norbert Haeser, Vorstand des Bauvereins zu Lünen. Man kennt sich, vertraut sich – und weiß, dass man gemeinsam stärker ist.

Das vielleicht bemerkenswerteste Beispiel für die Partnerschaft im östlichen Ruhrgebiet ist sicher der gemeinsame Kauf des Lünener Rathauses durch die beiden Wohnungsgenossenschaften: Das Gebäude wird nun gemeinsam bewirtschaftet und der Stadt zur Verfügung gestellt. Alleine hätten beide Unternehmen das wirtschaftliche Risiko nur ungern getragen. Gemeinsam haben sie ein Konzept verwirklicht, das die Kommune nun merklich entlastet.

Aber auch eine Reihe eher „klassischer“ wohnungswirtschaftlicher Projekte haben

die Partner in den vergangenen Jahren gemeinsam umgesetzt. Die Aufzählung verdeutlicht, wie intensiv Lünen und seine Stadtteile durch die Kooperationen von Bauverein zu Lünen und WBG geprägt sind:

1. Projekt: „Kreikenhof“ in Lünen-Horstmar. In der Nähe des Geländes der Landesgartenschau entstanden im Jahr 1996 insgesamt 30 Reihenhäuser und 28 Wohneinheiten.
2. Projekt: „Kreuzkampswiese“ in Selm-Cappenberg. Vermarktung und Erschließung von circa 75.000 Quadratmetern Bauland. Beginn 1998.
3. Projekt: „Wethmar Mark“ in Lünen. Hier hat die WBG Lünen zusammen mit dem Bauverein zu Lünen und der Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (LWSG) circa



Fotos: Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

120.000 Quadratmeter Bauland erschlossen und vermarktet.

4. Projekt: „Lüner Heide“ in Lünen. Erschließung und Vermarktung von circa 105.000 Quadratmetern Baulandfläche. Beginn 2005.

5. Projekt: „Lippewohnpark“ in Lünen-Mitte. Erschließung von circa 13.000 Quadratmetern Baulandfläche und Neubau von 82 Wohneinheiten an der Lippe. Beginn 2016.

6. Projekt: „Campus“ in Selm Stadtmitte. Neubau von circa 110 Wohneinheiten auf

einem circa 10.000 Quadratmeter großen Gelände. Projekt zurzeit in Planung.

7. Projekt: erwähntes Rathausgebäude

Im Moment befassen sich die Verantwortlichen bei Wohnungsbaugenossenschaft und Bauverein zu Lünen mit dem Projekt Lippewohnpark: Auf circa 13.000 Quadratmetern Fläche sollen hier 82 Wohnungen entstehen. Die Wohnungen haben einen Ausblick auf die Lippe, befinden sich nur wenige Meter von einem neuen Hallenschwimmbad, einer Parkanlage und der

Stadtmitte entfernt und werden hochwertig ausgestattet.

Lünen angesichts der demografischen Entwicklung und der deutschlandweiten Wanderungsbewegungen lebenswert und als Stadt mit Anziehungskraft zu erhalten – das bleibt das erklärte Ziel der beiden Wohnungsgenossenschaften. Was sie bisher erreicht haben, zeigt, dass es sich lohnt, an einem Strang zu ziehen.

AW



### PRAXISBEISPIEL

# Kölner Wohnungsgenossenschaften packen gemeinsam Großprojekte an

**W**er sich mit Kooperationsprojekten von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften befasst, kommt an den Vorgebirgsgärten in Nordrhein-Westfalens größter Stadt nicht vorbei: Sie sind ein wegweisendes Gemeinschaftsprojekt der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG, der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG sowie der Wohn- und Heimbau eG. Gemeinsam haben die Wohnungsgenossenschaften auf 31.000 Quadratmetern Grundstücksfläche und bei einem Investitionsvolumen von rund 80 Millionen Euro 336 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und fünf Gewerbeeinheiten geschaffen.

Das Grundstück selbst hatte bereits seit den 1870er-Jahren eine industrielle Nutzung erfahren und war über viele Jahrzehnte Eigentum der Spies Hecker GmbH gewesen – die sich der Produktion von Lacken und Farben widmete. 1999 wurde sie in die DuPont-Gruppe integriert, das Gelände wurde zum „DuPont-Gelände“ und als Schulungszentrum genutzt. Erst nach Aufgabe der industriellen Nutzung des Geländes stellte der Rat der Stadt Köln per Beschluss vom 20. Juli 2004 die Weichen dafür, hier die Wohn- und Gewerbebebauung zu ermöglichen.

Martin Frysch, Vorstandsvorsitzender der GWG Köln-Sülz eG, erinnert sich: „Die Fläche war für uns interessant, denn die Lage



war aufgrund der Nähe zum 1910 entstandenen Vorgebirgspark und weiterer Standortfaktoren sehr gut. Aber ein Grundstück mit dieser Größe von rund 40.000 Quadratmetern, das hätte keiner von uns alleine entwickeln können.“ Das unternehmerische Risiko wäre für die Wohnungsgenossenschaften schlicht zu groß gewesen. Aber: „Die Idee, dass wir hier zusammen etwas machen könnten, lag nahe“, so Bernhard Bücheler, Vorstandsvorsitzender der Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG. Der Grundstückseigentümer – ein privater Projektentwickler – fand die Bauungsidee der Genossenschaften spannend: Sie sind tradi-

tionell verlässlich am Markt engagiert und verankert, zielen auf den langfristigen Erfolg und die nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Bestände. Also verkaufte er das Grundstück an sie. Auch die Stadt freute sich über die nachhaltige Nutzung mit einer moderaten Mietpreisbildung, die vielen genossenschaftlichen Ideen entsprach: Wohncarrés mit parkähnlichen Innenhöfen sollten hier entstehen, integratives Wohnen in überschaubarer Größe ermöglicht werden. Eine senioren-, familien- und kinderfreundliche Bauweise war ebenso gewünscht wie verkehrsberuhigte Zonen ohne Lärmbelästigung.



Die Baufelder 1 und 2 mit insgesamt 308 Wohnungen wurden im Jahr 2012 fertiggestellt und sind komplett vermietet und bezogen. Im Baufeld 3 sind zudem 28 weitere Neubauwohnungen, welche im Herbst 2013 bezugsfertig und an ihre neuen Nutzer übergeben wurden. Darüber hinaus verfügt das Quartier über verschiedene Gewerbeeinheiten und die vorgesehene Nutzungsmischung. Gerade für Köln – eine Stadt, in der Wohnungsbauprojekte nicht immer schnell oder unkompliziert verwirklicht werden können – sind die Vorgebirgsgärten ein Erfolgsmodell. Ein weiteres Baufeld mit rund 10.000 Quadratmetern Grundstücksfläche wurde von den Genossenschaften an einen Bauträger veräußert, der dort Eigentumswohnungen errichtete. 21 dieser Wohnungen wurden von einer der vier Genossenschaften zusätzlich ins Portfolio genommen. Alle vier beteiligten Genossenschaften waren mit dem Projekt – von der gemeinschaftlichen Bauver-



Fotos: GWG Köln-Stütz

gabe in Einzelgewerken bis zur gemeinschaftlichen Vermietung – so zufrieden, dass gerade auf einem vorgelagerten Grundstück auf circa 10.000 Quadratmetern Grundstücksfläche das nächste gemeinschaftliche Projekt mit

circa 170 Wohneinheiten entwickelt wird. Der entsprechende Bebauungsplanbeschluss steht kurz bevor. „Einen besseren Beweis für eine gelungene Kooperation kann es doch gar nicht geben“, so Martin Frysch. AW

## LANGFRISTIGER ERFOLG DURCH KOOPERATION

### In Münster hat sich die Zusammenarbeit ausgezahlt

**Ausführliche Abstimmungs- und Diskussionsprozesse waren in Münster notwendig, doch dann konnte es endlich losgehen: Gemeinsam haben mehrere Akteure als „Investorengemeinschaft Schlachthofbebauung“ unter den aufmerksamen Augen einer auch einmal kritischen Öffentlichkeit das ehemalige Schlachthofgelände zwischen dem Münsteraner Lublinring, Gartenstraße, Rjasanstraße und der Münsterschen Aa bebaut. Die Gelegenheit dazu bekam die Investorengemeinschaft als erster Preisträger des von der Stadt Münster durchgeführten Investorenwettbewerbes.**

Gemeinsam bauten Wohn + Stadtbau Münster, Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH (heute LEG), Münsterland Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH und Wohnungsverein Münster von 1893 eG ein autoarmes Wohnquartier mit einer Gesamtgröße von 22.500 Quadratmeter. Zur Realisierung des Projekts hatte Wohn + Stadtbau einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Münster geschlossen. Die weiteren Mitglieder der Investorengemeinschaft haben sich verpflichtet, W + S bei der Vertragsdurchführung „umfassend und soweit wie möglich zu unterstützen“. Alle Beteiligten haben sich wechselseitig ausdrücklich verpflichtet,

„sich weitestmöglich gegenseitige Unterstützung bei der Bebauung, insbesondere auch in technischer und nachbarrechtlicher Hinsicht, zu gewähren“.

Es entstanden 194 Wohnungen, davon 133 öffentlich gefördert und 61 Eigentumswohnungen. Die Wohnungsgrößen erstreckten sich von 45 bis 110 Quadratmeter. Dazu kamen einige Büroflächen, eine Kindertagesstätte und ein Supermarkt. 61 Wohnungen sind barrierefrei, 11 sind behindertengerecht. Im Jahr 2001 war das Quartier bezugsfertig.

Bernd Sturm, Vorstandsvorsitzender des Wohnungsvereins Münster eG, sagt heute: „Natürlich ist bei einem solchen Projekt mehr Abstimmung nötig, als wenn man es alleine macht. Das Engagement hat sich aber ausgezahlt, und 15 Jahre später können wir nun sagen, dass ein modernes, beliebtes Quartier entstanden ist, das auch von der Vielfalt lebt. In Münster und Umgebung ist Fläche natürlich nicht so knapp wie in anderen Regionen, aber unter den richtigen Rahmenbedingungen würden wir wieder auf eine solche Kooperation nachdenken.“ AW



Fotos: Wohnungsverein Münster eG

INTERVIEW MIT &gt;&gt; Thomas Böhm



Foto: Stadt Dortmund

## „Es kommt auf ein faires Miteinander, Verlässlichkeit und tragfähige Netzwerke an“

Seit 22 Jahren ist Thomas Böhm für das Amt für Wohnen der Stadt Dortmund tätig, seit vier Jahren leitet er es. Dass „sein“ Amt inzwischen ausdrücklich auch für Stadterneuerung zuständig ist, hat einen guten Grund: Demografische Prognosen für Dortmund sind nicht eingetroffen, und anstatt zu schrumpfen, wächst die Stadt nun bereits seit einigen Jahren wieder. Zukunftsperspektiven müssen formuliert und verwirklicht werden. Böhm freut es, dass die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Dortmund keine Probleme damit haben, Projekte auch gemeinsam zu verwirklichen.

**VM: Herr Böhm, wie auch anderen Ruhrgebietsstädten, so wurde Dortmund lange anhaltende Schrumpfung vorausgesagt. Wie ist die Lage nun?**

**Thomas Böhm:** Seit dem Jahr 2010 ist die Einwohnerzahl um über 25.000 Einwohner auf nunmehr rund 601.000 gewachsen. Dieses Wachstum wird sich voraussichtlich erst einmal so weiter vollziehen. Natürlich wissen gerade wir, dass Prognosen auch irren können. Im Moment jedenfalls wird uns ein anhaltendes Wachstum bis etwa zum Jahr 2040 vorausgesagt. Wir tragen Verantwortung und stellen uns gemeinsam mit den lokalen Wohnungsanbietern nach Kräften darauf ein.

**VM: Wie funktioniert in Dortmund die Zusammenarbeit mit und zwischen den Wohnungsanbietern?**

**Thomas Böhm:** Sie funktioniert sehr gut, was das Teamwork insbesondere mit den alteingesessenen, bestandshaltenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften angeht. Sicher ist ein Grund dafür, dass diese Vermieter ein Interesse am dauerhaften Erfolg des Standortes haben. Damit geht ein besonderes soziales Verantwortungsgefühl einher.

**VM: Können Sie uns dafür ein Beispiel geben?**

**Thomas Böhm:** Das prominenteste Beispiel ist Dortmund-Scharnhorst – eine Sied-

lung, die man sicherlich als problematisches Quartier bezeichnen konnte. Die drei großen Bestandhalter dort sind das kommunale Wohnungsunternehmen DOGEWO21, Spar- und Bauverein eG Dortmund eG sowie die LEG NRW. Mit ihnen haben wir diskutiert, wie der Standort zukunftsfähig gestaltet werden kann. Gemeinsam und in Abstimmung miteinander haben diese Wohnungsunternehmen dann ihre Bestände in Scharnhorst modernisiert. Sie betreiben heute ein gemeinsames Quartiersmanagement und tragen gemeinsam soziale Zusatzangebote, die dazu geeignet sind, das Quartier zu stabilisieren. Kann ein Vermieter einem Interessenten nicht die gewünschte Wohnung bieten, dann wird das Gesuch gegebenenfalls an einen der Partner weitervermittelt. Diese Partnerschaft halte ich für vorbildlich.

**VM: Würden Sie gemeinsamen Bauprojekten der bestandshaltenden Wohnungsanbieter in Dortmund offen gegenüberstehen?**

**Thomas Böhm:** Bei solchen Projekten kommt es auf ein faires Miteinander, auf Verlässlichkeit und tragfähige Netzwerke an. Bei uns in Dortmund sind diese Voraussetzungen gegeben, also kann ich mir gut vorstellen, dass auch ein solches Projekt erfolgreich sein könnte. Wir schauen bei Entwicklungs- und Bauprojekten immer stärker auf das Quartier, gehen immer weiter weg von der Betrachtung der Einzelobjekte. Ein buntes und lebenswertes Quartier mit mehr als einem Partner zu entwickeln, das ist sicher auch eine große Chance. Daher stehen wir solchen Projekten aufgeschlossen gegenüber.



Foto: Tupingato – unum.fotohka.com

## GEMEINSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKERWERB

# Steuerliche Aspekte der Zusammenarbeit

## Bauland notwendig für Neubau

Die aktuelle Wohnungsmarktsituation zeigt – nicht nur im preisgünstigen Segment – einen erheblichen Bedarf an Mietwohnungsneubau. Bei Neubauüberlegungen sind allerdings regionalspezifische Gegebenheiten (zum Beispiel Bevölkerungsabnahme) zu berücksichtigen.

Der Realisierung von Neubauvorhaben stehen oftmals unflexible Standards, steigende Grunderwerbsteuern und zu lange Genehmigungsverfahren im Weg. Vor allem fehlt es für den Neubau an Bauland.

Die Mitgliedsunternehmen suchen bebaubare Flächen und stoßen dabei auch auf größere Grundstücksflächen, die in der Vergangenheit anderweitig genutzt wurden, beispielsweise ehemalige Industrieflächen. Solche Flächen haben häufig einen Umfang, bei dem Erwerb und Baureifmachung die Möglichkeiten eines einzelnen Wohnungsunternehmens übersteigen. Wohnungsunternehmen überlegen den gemeinschaftlichen Erwerb von Baulandflächen, um einerseits Risiken und Kosten zu teilen, andererseits auch mehreren Wohnungsunternehmen den Neubau zu ermöglichen.

Bei dem gemeinschaftlichen Grundstückserwerb treten vielfältige Fragen der rechtlichen Ausgestaltung und der steuerlichen Konsequenzen auf.

## Art des Eigentums

Alleineigentum bedeutet, dass nur eine einzige Person (zum Beispiel auch juristische Person) Eigentümer eines Grundstücks ist.

Bruchteilseigentum liegt dann vor, wenn ein Grundstück zwei oder mehreren Personen gehört und wenn jeder Person ein bestimmter Bruchteil von einem Grundstück als selbstständiges dingliches Recht zusteht (§§ 741 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Jeder Bruchteilseigentümer kann über seinen Anteil verfügen (zum Beispiel veräußern, belasten), ohne dass andere Bruchteilseigentumsanteile berührt werden.

Gesamthandseigentum besteht dann, wenn ein Grundstück zwei oder mehreren Personen gehört, die Anteile der Einzelnen aber

zugunsten der Gesamtheit gebunden sind. Den einzelnen Beteiligten an einer Gesamthandsgemeinschaft steht kein bestimmter Anteil an dem Einzelne Grundstück zu, sondern nur ein Anteil am gemeinschaftlichen Vermögen. Über das gemeinschaftliche Grundstück (oder einen Bruchteil an dem Eigentum) kann der Einzelne allein nicht verfügen. Durch den Einzelnen übertragbar ist lediglich sein Anteil an der Gesamthand; dies allerdings nur, sofern die für die Gesamthand geltenden Bestimmungen (zum Beispiel Gesellschaftsvertrag) eine Übertragung zulassen. Beispiel für eine Gesamthandsgemeinschaft ist die BGB-Gesellschaft. Kommunalen Gesellschaften ist es oftmals durch ihre Aufsichtsbehörde untersagt, sich an einer Personengesellschaft zu beteiligen.

## Bilanzierung

Aus Sicht der Gesellschafter stellt die Mitgliedschaft in einer Gesamthandsgemeinschaft den zu bilanzierenden Vermögensgegenstand dar. Die Mitgliedschaft ist handelsrechtlich wie ein Anteil an einer Personenhandelsgesellschaft zu bilanzieren. Ein unmittelbarer Ausweis der anteiligen Vermögensgegenstände und Schulden der BGB-Gesellschaft beim Gesellschafter ist unzulässig.

Steuerlich erfolgt die Bilanzierung bei Personengesellschaften nach der sogenannten Spiegelbildmethode.

Bruchteilsgemeinschaften verfügen als solche nicht über eine nach außen in Erscheinung tretende Organisation und sind deshalb regelmäßig nicht als Unternehmen anzusehen. Bei Bruchteilseigentum würde das einzelne Unternehmen einen Grundstücksteil in seiner Bilanz erfassen.

Die vertragliche Ausgestaltung des Grundstückserwerbs ist entscheidend, ob eine BGB-Gesellschaft besteht und als solche zu bilanzieren ist.

## Kriterien für eine Bilanzierung sind:

- Außenauftritt und Rechtsbeziehung mit Dritten (Außengesellschaft) oder nur Rechtsbeziehungen mit Gesellschaftern (Innengesellschaft)

- Ausgestaltung des Eigentums am Vermögen (Bruchteilseigentum oder Gesamthandsgemeinschaft)
- Nur Gesellschafterleistungen oder Leistungsaustausch mit Gesellschaftern.

Bei der Entstehung einer BGB-Gesellschaft ist von besonderer Bedeutung, dass der einzelne Eigentümer für Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums haftet, das heißt, in voller Höhe gegenüber Gläubigern der Gemeinschaft.

## Gesamthandsgemeinschaft als steuerliches Rechtsgebilde

Ausgehend von Gesamthandseigentum und einem Auftreten nach außen (Außengesellschaft) ist eine Gesamthandsgemeinschaft gegeben. Bei einer BGB-Gesellschaft gemäß § 705 ff. BGB sind eine Mehrheit von Personen zur Verfolgung eines gemeinsamen Zwecks vertraglich zusammengeschlossen. Weitere Gesamthandsgemeinschaften sind die offene Handelsgesellschaft (OHG) und die Kommanditgesellschaft (KG).

OHG und KG sind grundsätzlich buchführungs- und bilanzierungspflichtig (Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), vergleiche § 141 Abgabenordnung (AO)) und haben Steuererklärungen abzugeben.

## Grunderwerbsteuer

Ein gemeinschaftlicher Grundstückserwerb, ob als Bruchteilseigentum oder Gesamthandseigentum, unterliegt der Grunderwerbsteuer (6,5 Prozent in NRW). Wird nachfolgend ein Grundstücksteil einer Gesamthandsgemeinschaft beispielsweise nach Erschließung und Parzellierung auf einen einzelnen Gesellschafter übertragen, entsteht gemäß § 6 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) insoweit die Grunderwerbsteuer nicht, als der Anteil des Grundstückserwerbers seinem Anteil am Vermögen der Gesamthand entspricht. Gemäß § 7 GrEStG kann bei der Umwandlung gemeinschaftlichen Eigentums in Flächeneigentum die Entstehung von Grunderwerbsteuern vermieden werden.

Wird ein unbebautes Grundstück anteilig an einen Gesamthandsgesellschafter

&gt;&gt;

		Gebäude			
		mit Abbruchabsicht erworben III)			
Bestandsobjekt I)	ohne Abbruchabsicht erworben II)	technisch oder wirtschaftlich verbraucht		technisch oder wirtschaftlich nicht verbraucht	
		ohne weitere Maßnahme	i. R. einer Neubaumaßnahme	i. R. einer Neubaumaßnahme	ohne weitere Maßnahme
<b>a) Restbuchwert</b>	Neubewertung bei Abrissbeschluss → apl. Abschreibung (in StB i. d. R. erst mit Abriss)	Anschaffungskosten Grund und Boden	Anschaffungskosten Grund und Boden	Herstellungskosten Neubau	Anschaffungskosten Grund und Boden
<b>b) Abrisskosten</b>	Aufwand in Periode des Abrisses	Anschaffungskosten Grund und Boden	Herstellungskosten Neubau	Herstellungskosten Neubau	Anschaffungskosten Grund und Boden

übertragen, ist die Rechtsprechung zum „einheitlichen Vertragswerk“ zu beachten. Grunderwerbsteuer entsteht auch auf zukünftige Baukosten, wenn beim Erwerb des unbebauten Grundstücks der Erwerber nicht mehr frei ist bezüglich der Art und Weise der Bebauung.

### Erweiterte Gewerbesteuerkürzung

Für Wohnungsunternehmen besteht gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. Gewerbesteuergesetz (GewStG) die Möglichkeit, das gesamte Hausbewirtschaftungsergebnis von der Gewerbesteuer freizustellen. Entscheidende Voraussetzung ist, dass keine einzige schädliche (gewerbliche) Tätigkeit ausgeführt wird. Grundsätzlich ist die Beteiligung an einer Personengesellschaft eine schädliche Tätigkeit und führt zur Versagung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung (vergleiche Fachbuch für die Wohnungswirtschaft, Gewerbesteuer bei Wohnungsunternehmen, Hammonia Verlag 2002).

### Vermietungsgenossenschaft

Viele Wohnungsgenossenschaften haben den steuerfreien Status als Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) und § 3 Nr. 15 GewStG. Entscheidend ist die jährliche Einhaltung der Zehn-Prozent-Einnahmengrenze.

Gemäß dem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 22. November 1991 zur Einführung der Vermietungsgenossenschaften zählen Beteiligungen an Personengesellschaften zu den nicht begünstigten Geschäften einer Vermietungsgenossenschaft (Tz. 42).

Die Überführung anteiligen Grundbesitzes an die einzelnen Gesellschafter (und gegebenenfalls die Weiterberechnung von Baukosten an die Beteiligten) dürften Einnahmen der BGB-Gesellschaft darstellen und entsprechend dem Beteiligungsverhältnis anteilig die Zehn-Prozent-Einnahmengrenze einer Vermietungsgenossenschaft belasten. Aus steuerlichen Gründen ist es daher zu empfehlen, dass eine Vermietungsgenossenschaft sich nicht an einer Personengesellschaft beteiligt.

### Umsatzsteuer

Eine Gesamthandsgemeinschaft mit Grundbesitz dürfte in Abhängigkeit von ihrer konkreten Geschäftstätigkeit grundsätzlich umsatzsteuerfrei tätig sein. Wird beispielsweise der gemeinschaftliche Grundstückserwerb durchgeführt und anschließend ein Grundstücksteil an einen Gesellschafter übertragen, ist der Übertragungsvorgang umsatzsteuerfrei. Insofern steht der Personengesellschaft auch kein Vorsteuerabzug zu. Würde die Personengesellschaft auch Baukosten weiterberechnen (beispielsweise an den Gesellschafter), unterliegt dies der Umsatzsteuer und der Tatbestand des § 13b Umsatzsteuergesetzes (UStG) ist zu beachten. Die Umkehrung der umsatzsteuerpflichtigen Abführungsverpflichtung entsteht für ein Unternehmen dann, wenn die Bauleistungen zehn Prozent seiner Gesamtumsätze überschreiten.

Übernimmt ein Beteiligter beispielsweise den Abbruch eines Altobjektes und rechnet anteilig die Kosten umsatzsteuerpflichtig vor Grundstücksübertragung an den Veräußerer ab, hat dies kaufpreis- und grunderwerbsteuererhöhende Auswirkungen. Im Weiteren

hat dieses Unternehmen gegebenenfalls die vorgenannte Umsatzsteuerumkehr des § 13 b UStG zu beachten.

### Steuerliche Vorteile beim direkten Erwerb einer Fläche durch das einzelne Wohnungsunternehmen

Steuerlich vorteilhaft ist es, wenn Grundbesitz nicht gemeinsam erworben wird, sondern dass einzelne Wohnungsunternehmen für sich einen Teil der Gesamtfläche erwerben. Der Grunderwerbsvertrag kann in der Weise gestaltet werden, dass in einem Vertrag der Veräußerer an zwei Erwerber veräußert. Im Übrigen würde im Vertrag klar geregelt werden, welche Fläche Grundstückserwerber A und welche Fläche Grundstückserwerber B bekommt. Im Kaufvertrag würde beispielsweise geregelt sein, dass „eine noch zu vermessende, unbebaute Teilfläche von x Quadratmetern, wie im Lageplan laut Anlage gekennzeichnet“, erworben wird. Ergibt sich später der Bedarf, Spitzenflächen finanziell auszugleichen, dürfte dies steuerlich unproblematisch sein und nur insoweit zu zusätzlicher Grunderwerbsteuer führen. Vorteilhaft ist eine individuelle Grundstückseigentümerschaft auch bei der nachfolgenden Bebauung. Jeder Grundstückseigentümer ist für sein Grundstück Bauherr. Allerdings sind dabei gemeinschaftliche Vergaben von Bauaufträgen zu vermeiden, da ansonsten dann eine BGB-Gesellschaft mit den vorgenannten steuerlichen und rechtlichen Konsequenzen entsteht.

JG

■ Der VdW Rheinland Westfalen steht gerne zur Beratung zur Verfügung (Kontakt WP/StB Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 1699828, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de).

ENERGIEFORUM WEST 2017

# Der Erfolg der Energiewende steht ohne mehr Innovationen infrage

Nein, mehr Energieeffizienz ist wärmietenneutral nicht zu haben und viele Investitionen in eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von Gebäuden rentieren sich wirtschaftlich nicht. Diese Erkenntnisse haben sich inzwischen so weit durchgesetzt, dass man damit auf dem Energieforum West 2017 kaum noch Widerspruch ernten konnte. Damit sind zwar noch nicht alle Herausforderungen gelöst, vor denen Wohnungswirtschaft und Technikanbieter stehen – aber eine offene Debatte darüber, wie die Kosten der Energiewende im Gebäudereich verteilt werden sollten, scheint zunehmend möglich. Im Rahmen der gut besuchten Konferenz in Essen war sie unter den anwesenden Experten bereits in Gang.

Geht es nach den Vertretern von Wohnungswirtschaft, Industrie und Landespolitik, die sich am 23. und 24. Januar 2017 in der Essener Philharmonie versammelt hatten, dann wäre dafür ein weiteres Umdenken notwendig, weil für Energieeinsparungen in Wohnhäusern oft viel zu konservativ gedacht wird. „Mehr Dämmung alleine wird nicht helfen“, so der Konsens, den VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zusammenfasste. Mehr Innovation, mehr Flexibilität und politische Unterstützung für neue Wege hin zu mehr Energieeffizienz sind stattdessen notwendig.

## Vielfältige Kombinationsmöglichkeiten

Mehr als 1.000 Besucher haben das Energieforum West am 23. und 24. Januar 2017



Diskussionspartner in Essen: VdW-Verbandsdirektor Rychter, NRW-Bauminister Groschek, der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtmann und Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

in Essen genutzt, um sich darüber zu informieren und miteinander zu diskutieren, wie mehr Energieeffizienz von Wohngebäuden erreicht werden kann. Die Leistungsschau der führenden Industrieunternehmen und Technikanbieter hat dabei gut verdeutlicht, wie viel heute möglich ist: Wege zur Einsparung von Strom und Heizwärme sind sehr vielfältig und können nahezu beliebig miteinander kombiniert werden. Im Weg stehen der kreativen Verbindung beispielsweise von Dämmung, Anlagentechnik und regenerativen Energien oft die veraltete Gesetzeslage, die mit der wachsenden Komplexität der Technologien nicht Schritt hält.

70 Prozent der Teilnehmer sehen auch in der praktischen Umsetzung der Maßnahmen ein Problem: Denn aufgrund der steigenden Anforderungen und der komplexer werdenden Technologie hängt das Gelingen der Energiewende stärker denn je von den Kompetenzen der verantwortlichen Akteure

ab. „Es muss mehr in Aus- und Weiterbildung investiert werden“, erklärte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen.

Ausführlich wurde im Rahmen der Konferenz diskutiert, wie viele neue Fragen die Vielfalt an Möglichkeiten mit sich bringt: „Die Komplexität moderner Wohngebäude hat derart zugenommen, dass man bei der Bedienung eines solchen Systems eben auch viel falsch machen kann“, sagte etwa Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, der sich an der immobilienwirtschaftlichen Hochschule EBZ Business School mit Gebäudetechnik befasst. Erwartete energetische Einsparungen träfen oft nicht ein, weil schon falsch aufeinander abgestimmte Komponenten der Gebäudetechnik oder kleine Bedienfehler sie zunichte machen könnten.

„Das Energieforum West etablierte sich zum Kongress rund um Klimaschutz und Ener-

&gt;&gt;

gieeffizienz. Gemeinsam diskutierten alle Akteure über Ideen und Möglichkeiten, die zum Gelingen der Energiewende beitragen können. Unser Dank gilt unseren Mitveranstaltern, Partnern und Unterstützern, die mit ihrem Engagement zum Erfolg dieser Veranstaltung beigetragen haben", erklärte Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

**„Die Energiewende muss auch Wärmewende sein“**

NRW-Umweltminister Johannes Rommel sagte im Rahmen seines Grußwortes: „Die Energiewende muss auch eine Wärmewende sein. Neben Energieeffizienz von Gebäuden ist es auch wichtig, dass wir verstärkt auf erneuerbare Energien setzen.“ An den Bund richtete Rommel die Forderung, dass die sogenannten Mieterstrommodelle endlich besser unterstützt werden müssten. Der Hintergrund: Installieren Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften auf den Dächern ihrer Bestände beispielsweise Solarzellen, so könnten sie den erzeugten Strom eigentlich verbilligt an ihre Mieter abgeben. Verhindert wird das allein durch die Gesetzeslage, weil sie dadurch ihre Befreiung von der Umsatzsteuer verlieren würden. Ohne diese Befreiung aber kann kein Wohnungsunternehmen wirtschaftlich arbeiten.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und NRW-Bauminister Michael Groschek stimmten der Einschätzung des Umweltministers zu – beide setzen sich ebenfalls bereits seit Längerem dafür ein, dass der Einsatz regenerativer Energien den Mietern verstärkt zugutekommt. Darüber hinaus sei es wichtig, statt anspruchsvoller Leuchtturmprojekte im Neubau vor allem



flächendeckend im Gebäudebestand mehr zu erreichen. „Sonst wird es mit der Erreichung der Ziele des Klimaschutzplans 2050 knapp“, so Groschek.

**„Neue EnEV-Novelle müsste mehr Flexibilität erlauben“**

VdW-Verbandsdirektor Rychter stimmte dem zu: „Wir brauchen mehr Technologieoffenheit und einen Wettbewerb zwischen den besten Lösungen.“ Rychter dankte Groschek dafür, dass der NRW-Bauminister sich gemeinsam mit den anderen Bauministern der Länder gegen eine EnEV-Novelle nach altem Muster einsetzt. „Wenn eine Novelle kommt, dann muss sie mehr Flexibilität erlauben“, so Rychter.

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung sprach etwa Dr. Ingrid Vogler (GdW) über die energie- und klimapolitische Rahmensetzung

für die Wohnungswirtschaft aus Berlin und Brüssel. Marta Salamon (GAG Immobilien AG, Köln) stellte den Umgang mit der Thematik Wärmecontracting bei der GAG vor, Prof. Armin Just (EBZ Business School), Energieberater Lutz Dorsch und Stephan Patz (Geschäftsführer Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH) diskutierten über Trends bei der Bewertung von Fassadendämmung auf der einen und Gebäudetechnik auf der anderen Seite. Prof. Dr. Norbert Raschper (EBZ Business School) behandelte die Rolle von Wohnungsunternehmen als Erzeugern von Strom und Wärme.

Zu den weiteren Mitveranstaltern zählen Architektenkammer NRW, Baugewerbliche Verbände, EBZ, EBZ Business School, DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Ingenieurkammer-Bau NRW, InWIS Forschung und Beratung, KlimaExpo. NRW, Innovation City Management GmbH, Verband Kommunaler Unternehmen NRW e. V., Verbraucherzentrale NRW. Mit zahlreichen weiteren parallelen Workshops, Diskussionsrunden und Vortragsveranstaltungen in den Sälen der Philharmonie trugen die Partner dazu bei, dass die Themen des Energieforums vielseitig beleuchtet und auf hohem Niveau diskutiert werden konnten.

Dank des Mitwirkens der Premiumpartner Buderus Deutschland, innogy SE und NRW. BANK konnte die Teilnahme an den Veranstaltungen des Kongresses kostenfrei angeboten werden.

AW





# ENERGIEFORUM-WEST.DE

Eine Kooperation von:    

Premiumpartner & Mitveranstalter: Mit freundlicher Unterstützung von:

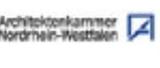
  
**innogy**

  
**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

  
**Deutscher Städtetag**

  
**DSTGB**  
Deutscher Städte- und Gemeindebund

Mitveranstalter:

  
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

  
**Deutscher Städtetag**

  
DMB Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.

  
EnergieAgentur.NRW

  
**BAUGEWERBLICHE VERBÄNDE**

  
KlimatXpo.NRW

  
InnovationCity Management

  
verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen

  
VfU VERBAND ANGEHEBENER UNTERNEHMEN e.V.

  
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen

Austeller & Partner:

  
**innogy**

  
**JUNKERS**

  
**BOSCH**

  
**Kieback & Peter**

  
**RheinEnergie**

  
STADTWERKE BOCHUM

  
**VALLOX**

  
**VAILLANT**



  
KLIMA DIGITALIS NRW

  
**KRING**

  
KALO

  
KlimatXpo.NRW

  
**Buderus**

  
NRW BANK



# Macht das Leben in Städten arm?

Die unterschiedlichen Preisniveaus führen dazu, dass in den deutschen Städten ein deutlich höherer Anteil der Einwohner armutsgefährdet ist als auf dem Land. Die Politik ist daher gefordert, die regionale Förderung neu auszurichten, so eine Schlussfolgerung des Institutes der deutschen Wirtschaft Köln.

15,4 – so viel Prozent aller Bundesbürger waren 2014 nach offizieller Definition einkommensarm, das heißt, sie hatten weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung. Um wirklich beurteilen zu können, wie verbreitet Armut in Deutschland ist, muss man jedoch wissen, was die Menschen sich von ihrem Einkommen leisten können. Das wiederum ist eine Frage der Kaufkraft und damit des Preisniveaus.

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat deshalb die Schwellenwerte für Einkommensarmut um die unterschiedlichen Preisniveaus in den Städten und Kreisen bereinigt – aus Einkommensarmut wird damit Kaufkraftarmut. Das regionale Armutsmuster verändert sich durch diese Neuberechnung erheblich.

## Ost-West-Gefälle schrumpft

1. Ost-West-Vergleich. Als einkommensarm gelten gut 19 Prozent der Ost-, aber nur etwas mehr als 14 Prozent der Westdeutschen. Allerdings ist das Preisniveau in den ostdeutschen Bundesländern um gut fünf Prozent niedriger als im Westen. Die Folge: Das Ost-West-Gefälle schrumpft durch die Preisbereinigung – knapp 15 Prozent kaufkraftarmen Bürgern im Westen stehen weniger als 17 Prozent im Osten gegenüber.
2. Stadt-Land-Vergleich. Ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Preisniveaus liegt die Armutsquote in den Städten durchschnittlich bei 19 Prozent und auf dem Land bei rund 15 Prozent. Aufgrund der höheren Lebenshaltungskosten sind in den Metropolen aber gut 21 Prozent der Einwohner kaufkraftarm – auf dem Land beträgt der Anteil dagegen weniger als 14 Prozent.

Das Stadt-Land-Gefälle zeigt sich auch beim Blick auf die einzelnen Regionen in Deutschland. Auf der Liste der Gebiete mit der höchsten Kaufkraftarmutsquote stehen nur Städte: Deutschlands kaufkraftärmste Stadt ist Bremerhaven – dort hatten 2014 rund 29 Prozent der Einwohner weniger als 60 Prozent des preisbereinigten mittleren Einkommens zur Verfügung. In NRW sind die Städte Gelsenkirchen, Köln, Duisburg auch unter den „Flops 5“.

Städte machen also arm. Doch das ist es nicht allein: Zugleich sind tendenziell arme Bevölkerungsgruppen in der Stadt überproportional stark vertreten. So ziehen Migranten oft dorthin, wo bereits viele ihrer Landsleute leben – unter anderem, weil sich dann soziale Kontakte leichter knüpfen lassen und das Angebot an religiösen Einrichtungen und speziellen Supermärkten besser ist. Alleinerziehende wiederum finden in Städten leichter eine nahe gelegene Kita. Und auch Alleinstehende und Arbeitslose sind häufiger Stadt- als Landbewohner.

Abschließend stellt das IW Handlungsforderungen gegenüber der Politik: Wenn die Politik Armut bekämpfen will, muss sie deshalb vor allem die Arbeitsmarktchancen dieser sogenannten Risikogruppen verbessern. Dabei ist zum einen die Bildungspolitik gefordert. So könnte eine flächendeckende Ganztagsbetreuung für unter Dreijährige dazu führen, dass zusätzlich 84.000 Alleinerziehende einen Vollzeitjob aufnehmen und weitere 26.000 Teilzeit arbeiten. Migranten muss die Anerkennung ihrer im Ausland erworbenen Abschlüsse erleichtert werden – etwa durch passende Weiterbildungsangebote. Zum anderen ist aber auch ein Kurswechsel in der Regionalpolitik nötig, die bisher primär auf den ländlichen Raum

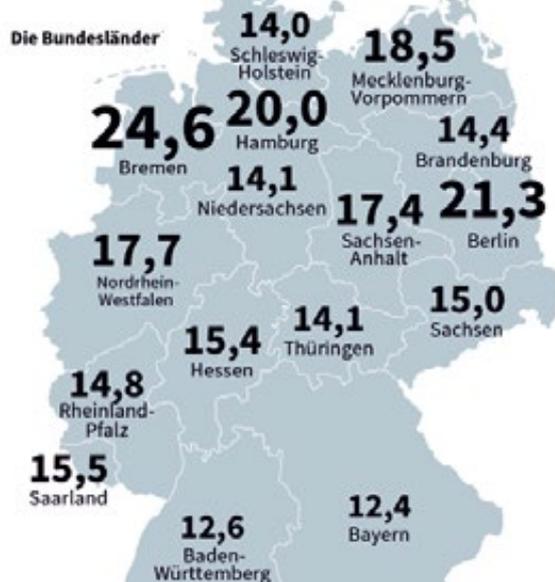
ausgerichtet war. Sie sollte künftig stärker Städte mit Strukturproblemen und hoher Arbeitslosigkeit in den Blick nehmen. Eine Option wäre zudem ein Programm, das es überschuldeten Kommunen erlauben würde, ihre oft sehr hohen Gewerbesteuersätze zu senken, Altindustrie- und Gewerbeflächen zu revitalisieren sowie die Ansiedlung von Kleinbetrieben zu fördern. Dies ließe sich auch mit entsprechenden Maßnahmen der Städtebauförderung verbinden. All dies könnte zusätzliche Arbeitsplätze schaffen und so dazu beitragen, die Armutsquoten in den Städten zu senken.

LW

## Regionale Armut: Gefälle zwischen Stadt und Land

So viel Prozent der jeweiligen Bevölkerung hatten 2014 weniger als 60 Prozent des regional preisbereinigten Medianeinkommens zur Verfügung – galten also als kaufkraftarm

Die Flop 5		Die Top 5	
Bremerhaven	28,5	Landkreise Bodenseekreis, Sigmaringen, Ravensburg	8,6
Gelsenkirchen	28,4	Landkreise Erlangen-Höchstadt, Fürth, Nürnberger Land, Roth	9,9
Köln	26,2	Landau in der Pfalz, Landkreise Südliche Weinstraße, Germersheim	9,0
Duisburg	24,1	Landshut, Landkreise Landshut, Kehlheim, Rottal-Inn, Dingolfing-Landau	9,2
Bremen	24,0	Weiden in der Oberpfalz, Amberg, Landkreise Neustadt an der Waldnaab, Tirschenreuth, Amberg-Weizsach, Schwandorf	9,6



Medianeinkommen: Einkommenswert, der die Bevölkerung in zwei gleich große Hälften teilt – die eine hat höhere, die andere hat niedrigere Einkommen

Ungangsdaten: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Forschungsdatenzentren der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Mikrocensus 2014, Statistisches Bundesamt

© 2016 IW Medien / iw

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Bevölkerungsentwicklung nach Siedlungsformen 1989 bis 2014

BUNDESARBEITSGEMEINSCHAFT IMMOBILIENWIRTSCHAFT DEUTSCHLAND

# BID-Jahresempfang

**„Die Immobilienbranche bekennt sich zu ihrer Vorreiterrolle beim Klimaschutz und wird auch künftig einen großen Beitrag leisten“, erklärte Andreas Ibel, Vorsitzender der BID und Präsident des BFW Bundesverbandes, beim Jahresempfang am 26. Januar 2017. „Wir werden die Energiewende aber nur schaffen, wenn Wohnen klimafreundlich und bezahlbar bleibt!“**

In ihrer Rede zum BID-Jahresauftakt dankte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks der BID für die bisherige Zusammenarbeit und würdigte den großen Beitrag, den die Immobilienbranche bislang zum Klimaschutz geleistet hat. Bauen und Klimaschutz könnten selbstverständlich nur Hand in Hand gehen. Immer müsse auch die Wirtschaftlichkeit im Auge behalten werden, damit bezahlbarer Wohnraum entstehen könne. Deshalb gelte es nun, gemeinsam tragfähige und pragmatische Lösungen zu erarbeiten.

Die Präsidenten der BID-Mitgliedsverbände übergaben Bauministerin Hendricks ein Gutachten, in welchem die Auswirkungen von verschärften energetischen Vorgaben für Mieter, Eigentümer und Bauherren analysiert werden. Das Ergebnis ist alarmierend: Mit dem KfW 55-Standard verteuern sich die Gestehungskosten um zehn Prozent und die Nutzungskosten pro Quadratmeter und Monat um rund einen Euro. Auch die umweltökonomische Bilanz von verschärften Vorgaben sei verheerend, führte Andreas Ibel aus: Während sich die Kosten pro eingesparter Tonne CO<sub>2</sub> für die Industrie auf lediglich 5 bis 8 Euro belaufen, sind es im Gebäudebereich bis zu 1.100 Euro pro Tonne.

Deshalb sei es unabdingbar, neue Wege und Lösungen für bezahlbaren Klimaschutz zu suchen, so der BID-Vorsitzende. Dieser Weg könne nur über mehr Freiräume, Technologieoffenheit und permanentes Weiterentwickeln führen. Die Innovati-



Foto: BID/Urban Ruths  
 Dr. Andreas Mattner, Jürgen-Michael Schick, Dr. Barbara Hendricks, Wolfgang D. Heckeler, Andreas Ibel, Iris Gleicke, Axel Gedaschko (v. l.)

onskraft der Branche dürfe deshalb nicht durch restriktive Vorgaben und immer engere Rahmenbedingungen erstickt werden. Dementsprechend setzt sich die BID dafür ein, den in der nächsten Legislaturperiode geplanten Niedrigstenergie-Gebäudestandard für private Gebäude auf Basis der EnEV 2016 zu definieren. Eine Verschärfung der Auflagen würde Bauen und Wohnen weiter verteuern.

- Das BID-Gutachten kann auf der Internetseite [www.bid.info](http://www.bid.info) heruntergeladen werden.

## BBSR-ANALYSEN KOMPAKT 04/2016

# Wandel demografischer Strukturen in deutschen Großstädten

Seit 2010 wächst die Bevölkerung in den meisten deutschen Großstädten so stark wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Vor allem in den Innenstädten wohnen heute deutlich mehr Menschen als vor zehn Jahren. Grund dafür ist vor allem die Zuwanderung aus dem In- und Ausland, aber auch die Umzüge konzentrieren sich immer stärker auf die Großstädte. Es sind vor allem die Städte Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, Leipzig, Dresden, Stuttgart, Düsseldorf und Münster, die zu den stark wachsenden Großstädten zählen. Aber auch andere Kommunen haben deutlich hinzugewonnen.

Das Bevölkerungswachstum beeinflusst die gesamte demografische Struktur der Stadtbevölkerung. Die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerung lassen die Großstädte derzeit vergleichsweise jung dastehen, dabei werden sie



weiblicher und individualisierter. Die Änderungen der Bevölkerungsstruktur erfordern nicht nur wegen Zahl und Charakteristik der Menschen, sondern auch wegen der damit Hand in Hand gehenden veränderten Ansprüche an städtische Infrastruktur eine hohe Flexibilität der Stadtentwicklung und Stadtplanung samt fehlerfreundlicher, variabler Konzepte.

Um einen Überblick über kleinräumige Veränderungen zu geben, beschreibt das Heft auf Grundlage des Datenkatalogs der "Innerstädtischen Raumbeobachtung – IRB" Altersklassen-, Geschlechter- und Haushaltstrukturen.

- Kostenfrei zu beziehen ist die Studie bei [gabriele.bohm@bbr.bund.de](mailto:gabriele.bohm@bbr.bund.de) unter dem Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2016.

LW

# Das Jahr 2017 bringt eine Umstellung auf neue Pflegegrade

**PFLEGESTÄRKUNGSGESETZ** >> Die nächste Stufe der Pflegereform, die zum Jahreswechsel 2016/2017 in Kraft getreten ist, stellt die bisherigen drei Pflegestufen auf fünf Pflegegrade um. Mit dem zweiten Pflegestärkungsgesetz (PSG II) gibt es einen neuen Begriff der Pflegebedürftigkeit, der auch kognitive Einschränkungen von Pflegebedürftigen, wie etwa eine Demenz, besser berücksichtigt. Damit verbunden wird ebenfalls ein neues Begutachtungsinstrument zur Feststellung von Pflegebedürftigkeit eingeführt.

Soweit Pflegebedürftige bereits Leistungen erhalten, müssen sie für die Überleitung in das neue System nicht selbst aktiv werden. Die Umstellung erfolgt automatisch.

Für die Begutachtung der Pflegebedürftigkeit soll der Grad der Selbstständigkeit eines Menschen ausschlaggebend sein und damit verbunden die Frage: Was kann er oder sie noch alleine und wo benötigt er oder sie Unterstützung? Die fünf Pflegegrade bilden die Bandbreite von Pflegebedürftigkeit ab: Von geringer Beeinträchtigung der Selbstständigkeit oder der Fähigkeiten (Pflegegrad 1) bis hin zu schwersten Beeinträchtigung der Selbstständigkeit oder der Fähigkeiten, die mit besonderen Anforderungen an die pflegerische Versorgung einhergehen (Pflegegrad 5). Mit dem neuen Begutachtungsinstrument werden die Selbstständigkeit und die Fähigkeiten eines Menschen in sechs Lebensbereichen (sechs Module) erfasst. Es wird nicht mehr wie bei der bisher geltenden Methode die Zeit gemessen, die zur Pflege der jeweiligen Person benötigt wird, sondern es wird nach einer pflegefachlich begründeten Systematik durch Punkte abgebildet, wie weit die Selbstständigkeit und die Fähigkeiten einer Person eingeschränkt sind.

Anhand der Ergebnisse dieser Beurteilung ergibt sich einer der fünf Pflegegrade. Dieser bestimmt die Leistungen der Pflegekassen. Für die bei der Wohnungswirtschaft häufig vorkommende Wohnform des Service-Wohnens dürften die Leistungen der Pflegekassen für Menschen mit Pflegegrad 1 von Interesse sein. Dieser kommt nur in Betracht, wenn ab dem 1. Januar 2017 ein Antrag auf Pflegeleistungen gestellt wird, das heißt, in diesen kann nicht aus einer Pflegestufe automatisch übergeleitet werden.

Den Pflegegrad 1 können künftig Menschen erhalten, die noch viele Bereiche ihres Alltags selber meistern können, aber schon in gewissem Maß eingeschränkt sind und daher Unterstützung brauchen. Damit können sie Leistungen der Pflegeversicherung frühzeitig in Anspruch nehmen. Durch die Einbeziehung von Pflegeberatung und zum Beispiel die Inanspruchnahme von Entlastungsleistungen kann gegebenenfalls einer Verschlechterung vorgebeugt werden.

Pflegebedürftige aller Pflegegrade (1 bis 5), die zuhause gepflegt werden, erhalten einen einheitlichen Entlastungsbetrag in Höhe von bis zu 125 Euro monatlich. Dieser ersetzt die

bisherigen zusätzlichen Betreuungs- und Entlastungsleistungen. Der Entlastungsbetrag ist keine pauschale Geldleistung, sondern zweckgebunden. Er dient der Erstattung von Aufwendungen, die dem Pflegebedürftigen im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Leistungen der Tages- oder Nachtpflege, der Kurzzeitpflege, von zugelassenen Pflegediensten (in den Pflegegraden 2 bis 5 jedoch nicht von Leistungen im Bereich der Selbstversorgung) oder von nach Landesrecht anerkannten Angeboten zur Unterstützung im Alltag entstehen. Je nach Ausrichtung der anerkannten Angebote kann es sich dabei um Betreuungsangebote (zum Beispiel Tagesbetreuung, Einzelbetreuung), Angebote zur Entlastung von Pflegenden (zum Beispiel durch Pflegebegleiter) oder Angebote zur Entlastung im Alltag (zum Beispiel in Form von praktischen Hilfen) handeln.

Pflegebedürftige mit Pflegegrad 1 haben zudem Anspruch auf Zuschüsse für bestimmte medizinische Hilfsmittel (zum Beispiel Einmalhandschuhe) und Hilfsmittel, die den Pflegealltag erleichtern (zum Beispiel Hausnotrufsystem). Sie können außerdem bei Bedarf Zuschüsse zur Anpassung des Wohnumfeldes (zum Beispiel altersgerechte Dusche oder Treppenlift) in Höhe von bis zu 4.000 Euro je Maßnahme (16.000 Euro für Pflege-WGs) erhalten.

Erstmals ab 1. Januar 2017 fördert die Pflegekasse auch Pflegebedürftige mit Pflegegrad 1, die in ambulant betreuten Wohngruppen wohnen. Für die Gründung solcher Pflege-WGs sieht die Pflegeversicherung eine Anschubfinanzierung von höchstens 2.500 Euro pro Person, beziehungsweise 10.000 Euro pro Wohngruppe, vor sowie monatliche Leistungen zur Finanzierung einer Person, die betreuende, organisatorische oder hauswirtschaftliche Tätigkeiten übernimmt. **RS**



Fotos: Alexander Ratls - www.fotolia.com

MESSE BAU 2017

## Kongress „Baupolitik ist gefragt“ setzt Schlaglichter auf perspektivisch wichtige Themen

Auf Einladung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit fand im Rahmen der deutschlandweit größten Fachmesse für das Baugewerbe der „BAU 2017“ in München als begleitende Auftaktveranstaltung der Kongress „Baupolitik ist gefragt“ statt. Damit wurden gleich zu Beginn des Jahres Schlaglichter auf die aktuell und auch perspektivisch wichtigsten Themen der Bundesbaupolitik und somit auch für die Wohnungswirtschaft geworfen. Denn obwohl schon vielfach bekannt, sind Themen wie der serielle Wohnungsneubau, Perspektiven für Effizienzhäuser Plus oder letztlich auch der ministerielle Sachstand zur Neugestaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) als Ablösung der bestehenden Regelungen zur Energieeffizienz und Energieeinsparverordnung gleichermaßen essenziell für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.

So stellte Bundesbauministerin Barbara Hendricks gleich in ihrem Einführungsvortrag die übergeordnete Bedeutung von Baupolitik für den gesellschaftlichen Zusammenhalt dar. Seien es in Fragen des Umwelt- und Klimaschutzes, der Entwicklung nachhaltiger Quartierskonzepte oder bei der Frage einer zukünftigen Energieerzeugung und der Elektro-Mobilität, ohne eine aktive Gestaltung und Mitwirkung aller Beteiligten ist keine Lösung der einzelnen Themenfelder möglich.

In ihren Vorträgen zum Thema des seriellen und industriellen Bauens verwiesen die Referenten Prof. Christian Schlüter der Hochschule Bochum und der Bauunternehmer Max Bögl auf die vielfältigen Vorteile bei der Verwendung von vorgefertigten Bauteilen im Neubau. So sind neben wirtschaftlicher Aspekte gerade die erhöhte Qualität in der Bauausführung, eine potenzielle Bauzeitenreduzierung und zudem erhebliche Einsparungen des klimaschädlichen CO<sub>2</sub> bei der Verwendung von vorproduzierten Fassadenelementen in Holztafelbauweise ausschlaggebend. Variable, nutzungsneut-



Fotos: Messe München



rale Tragstrukturen aus Stahlbeton können die aktuelle Nutzung sowie den Wandel von Gebäuden im gesamten Nutzungszeitraum nachhaltig begünstigen. Beide Referenten waren sich darin einig, dass dabei allerdings nie der Fokus auf den zukünftigen Bewohner außer Acht gelassen werden kann. Denn nur hohe Ansprüche an die Nutzbarkeit von Wohngebäuden in Verbindung mit der Architektur führen zu lebenswerten und somit nachhaltigen Wohngebäuden. Als Aussage von Bögl bleibt der Hinweis auf das derzeitige Potenzial der industriellen Fertigung als Lösungsansatz für die Deckung der aktuellen Wohnraumbedarfe hängen. In 2016 wurden gerade einmal 1.500 Wohneinheiten rein industriell produziert. Auch von einer annähernden Deckung des quantifizierten Bedarfs von 400.000 WE bis zum Jahr 2020 sei man noch weit entfernt. Bögl sieht die Entwicklung der Bauindustrie allerdings auch erst ganz am Beginn, aber mit einer zukunftsfähigen Perspektive.

Prof. Dr. Norbert Fisch der TU Braunschweig hob hervor, dass zum Erreichen der Klimaschutzziele gerade nicht nur die Einsparung durch weitsteigende Energieeffizienz von Gebäuden, zum Beispiel mittels immer höheren Dämmstärken, erstrebenswert ist,

sondern vielmehr die Produktion von Strom und Wärme für Bewohner in den Fokus rücken sollte. Er sieht den Zeitpunkt für eine flächendeckende Aufrüstung von Wohngebäuden als Energieproduzenten gekommen. Die Kombination aus Energiegewinnung mittels Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen und Speichern steht ausgereift dem Markt zur Verfügung. Die potenziellen CO<sub>2</sub>-Einsparungen seien immens. Fisch stellte allerdings auch klar, dass mit zusätzlichen Baumehrkosten in Höhe von circa 15 Prozent zu rechnen ist. Eine notwendige Berücksichtigung der zusätzlichen anfallenden Wartungskosten für den erhöhten Einsatz der Gebäudeautomation ließ er außen vor.

Referatsleiter Peter Rathert umriss in kurzen Zügen die Weiterentwicklung der energetischen Regelungen bis hin zur Zusammenführung der bestehenden Gesetze im geplanten GEG. Man sei in der letzten Abstimmungsphase vor einer Verbändeanhörung und guter Dinge, das GEG voranzubringen.

Zum Abschluss des Kongresses wurde in einer gemeinsamen Podiumsdiskussion, unter Teilnahme von GdW-Präsident Axel Gedaschko, kontrovers über das zuvor Gehörte diskutiert.

FRK


**BAU 2017**

## „FINDE DEIN ZUHAUSE“

## Gemeinsame Jugendkampagne vieler Wohnungsbaugenossenschaften in ganz Deutschland

Unter dem Motto „Finde dein Zuhause“ warben über 420 Wohnungsbaugenossenschaften in ganz Deutschland für das Modell „Genossenschaft“. Drei genossenschaftliche Verbände, Rheinland-Westfalen, Baden-Württemberg sowie Stuttgart, hatten sich zusammengetan, um gemeinsam eine Kampagne zu entwickeln, die sich bewusst an eine junge Zielgruppe richtet.

Ein Kinospot, ansprechende Funkwerbung und dazu passende Plakatmotive zum Download machen junge Menschen auf die Wohnungsbaugenossenschaften aufmerksam und vermitteln ein modernes, witziges Image.

In einem kurzen Video, das im Kino und im Internet zu sehen war, spielen Knetfiguren drei ganz typische Lebenssituationen von jungen Menschen nach: Ein Jugendlicher mit wilder Mähne und E-Gitarre, der es sichtlich genießt, in den ersten eigenen vier Wänden zu wohnen; anschließend das verliebte Pärchen, das zunächst sein Glück

zu zweit, dann zu dritt in einer Mietwohnung sucht. Am Ende des Spots wird der Slogan „Wohnungen, die mitwachsen – sicher, fair, flexibel!“ eingeblendet. Dass das Video sich primär an junge Menschen richtet, hat einen guten Grund: „Wir haben in unserer Arbeitsgruppe ausführlich darüber diskutiert, wie wir die Zielgruppe ansprechen wollen“, sagt Mirja Dorny, beim VdW Rheinland Westfalen Referentin für Genossenschaftswesen sowie Marketing. „Aus aktuellen Studien wissen wir, dass nur jeder fünfte 18- bis 30-Jährige etwas darüber weiß, welche Vorteile Wohnungsgenossenschaften als Vermieter im Vergleich zu anderen Anbietern haben.“ Die Marketinginitiative Genossenschaften habe daher gezielt Werbemittel entwickelt, mit denen junge Menschen angesprochen werden. „Die Investition in die Gewinnung einer jungen Generation neuer Genossenschafts-



mitglieder soll sich langfristig auszahlen“, so Dorny. Die Flexibilität und das Mitbestimmungsrecht im genossenschaftlichen Wohnen sind ideal für Berufseinsteiger und junge Familien, deren Ansprüche an eine Wohnung sich oftmals innerhalb von wenigen Jahren ändern können. Das Interesse an der Kampagne und die bisherigen Klick- und Downloadraten deuten darauf hin, dass die Marketinginitiative mit der Kampagne ihr Ziel erreicht hat. *Brückner/AW*

## BAUEN/ARCHITEKTUR

## Hendricks lobt Deutschen Architekturpreis 2017 aus

**Bundesbauministerin Barbara Hendricks und die Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, Barbara Ettinger-Brinckmann, haben den Deutschen Architekturpreis 2017 ausgelobt. Bis zum 31. März 2017 können Bauwerke oder Gebäudeensembles nominiert werden, die zwischen dem 1. Januar 2015 und dem 31. Januar 2017 fertiggestellt wurden.**

Hendricks: „Mit dem Deutschen Architekturpreis zeichnen wir Bauwerke aus, die für die Entwicklung des Bauens in unserer Zeit beispielhaft sind. Sie sollen eine besondere baukulturelle Qualität aufweisen und bei der Sanierung und Modernisierung historischer Bausubstanz Vorbildcharakter haben. Zudem sollen sie dem nachhaltigen Bauen in ökologischer, ökonomischer und sozio-

kultureller Hinsicht verpflichtet sein und positiv zur Gestaltung des öffentlichen Raumes beitragen. Der Preis soll Anregungen für zukünftige Planungen geben und eine breite Öffentlichkeit auf die Belange der Baukultur und des nachhaltigen Bauens aufmerksam machen.“ Der Deutsche Architekturpreis ist mit 30.000 Euro dotiert. Für bis zu zehn Auszeichnungen und Anerkennungen stehen weitere 30.000 Euro zur Verfügung. Die Teilnahmeunterlagen müssen bis zum 31. März 2017, 14:00 Uhr, beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) in Berlin eingereicht werden.

### Der Jury des Architekturpreises gehören an:

- Barbara Ettinger-Brinckmann, Architektin und Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, Kassel

- Monika Thomas, Architektin und Leiterin der Bau-Abteilung im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Berlin
- Prof. Matthias Sauerbruch, Architekt, Berlin
- Prof. Markus Allmann, Architekt, München
- Prof. Ruth Berkold, Architektin, München
- Prof. Birgit Frank, Architektin, Berlin
- Sven Fröhlich, Architekt, Berlin
- Dr. Christopher Schwarz, Redakteur der WirtschaftsWoche, Düsseldorf *AW*

- Die Auslobungsunterlagen und weitere Informationen finden Sie unter [www.deutscher-architekturpreis.de](http://www.deutscher-architekturpreis.de)

VERBRAUCHERSTREITBEILEGUNGSGESETZ

# Informationspflichten sind ab dem 1. Februar 2017 zu beachten

Zahlreiche Fragen, mit denen sich Mitgliedsunternehmen in der näheren Vergangenheit an den Verband gewandt haben, betreffen das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG). Bei dem Gesetz handelt es sich um die Umsetzung einer EU-Richtlinie, die der Deutsche Bundestag am 3. Dezember 2015 verabschiedet hat. Es beinhaltet einige auch für Wohnungsunternehmen relevante Informationspflichten, die ab dem 1. Februar 2017 zwingend zu beachten sind.

Unter anderem sind Unternehmen mit mehr als zehn Mitarbeitern gemäß § 36 VSBG verpflichtet, auf ihrer Webseite sowie in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (wie Formularmietverträgen) mitzuteilen, ob sie zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren bereit oder verpflichtet sind. Zusätzlich

und unabhängig von der Mitarbeiterzahl besteht gemäß § 37 VSBG eine entsprechende Informationspflicht, wenn Streitigkeiten über einen Verbrauchervertrag durch den Unternehmer und den Verbraucher nicht beigelegt werden können.

Die derzeit für Mietstreitigkeiten zuständige Verbraucherschlichtungsstelle ist die Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V. in Kehl am Rhein. Diese hält auf ihrer Webseite nähere Informationen zum Streitbeilegungsverfahren einschließlich einer Verfahrens- und Kostenordnung bereit ([www.verbraucherschlichter.de](http://www.verbraucherschlichter.de)).

Im Zusammenhang mit der Durchführung der Informationserteilung besteht jedoch in vielen Punkten Klärungsbedarf: Welche

Mitarbeiter sind bei der Zehn-Mitarbeiter-Schwelle des § 36 VSBG zu beachten, wann genau ist die Information nach § 37 VSBG zu erteilen und welcher Wortlaut kann im Rahmen der Informationserteilung genutzt werden? *ST*

- Der Verband hat diese und weitere Fragen der Mitgliedsunternehmen gesammelt und in einem umfangreichen Rundschreiben erläutert. Das Rundschreiben wurde am 10. Januar 2017 übersandt und ist im Mitgliederbereich des VdW abrufbar: <http://www.vdw-rw.de/anmeldung.html>



vermieten / verkaufen / verwalten ✓



Büro + Außendienst ✓



soziales Management ✓



Energie + Umwelt ✓

## Checkliste für dein Studium an der EBZ Business School

- ✓ exzellente Karrieremöglichkeiten
- ✓ vielfältige Aufgaben
- ✓ Menschen und Quartiere
- ✓ soziale und ökologische / ökonomische Verantwortung
- ✓ Büro, Kundenkontakt, Kommunikation
- ✓ nachhaltige Jobsicherung

>>jetzteinschreiben

[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)

### Für eine starke Branche

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mehr als nur verwalten, vermieten, verkaufen. Die vielfältigsten Aufgaben im Management bewältigen zu können – dabei helfen wir Dir.

Ein Studium an der EBZ Business School mit Studienzentren in Hamburg, München, Bochum, Berlin, Wiesbaden ist ein guter Einstieg.



## JETZT BEWERBEN!

**Klaus-Novy-Preis 2017**

2017 vergibt die größte Wohnungsgenossenschaft des Rheinlandes, die Spar- und Bauverein Solingen eG, zum fünften Mal den Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen. Die Wohnungsgenossenschaft hatte zu ihrem hundertjährigen Bestehen 1997 den Preis zum ersten Mal ausgeschrieben, mit der Maßgabe, dies alle fünf Jahre zu wiederholen.

Gewidmet ist der Preis Klaus Novy, der sich bis zu seinem Tod im Jahr 1991 mit seinen Arbeiten und seinem Engagement dafür einsetzte, die bestehenden Genossenschaften an ihre eigene, teils vergessene Geschichte der Selbsthilfe und der demokratischen Teilhabe zu erinnern und gleichzeitig Menschen mit neuen Wohnideen inspirierte, sich genossenschaftlich zusammenzuschließen. Weil im Sinne von Klaus Novy nur die permanente Erneuerung der genossenschaftlichen Praxis die Idee auch zukunftsfähig macht, soll der Wettbewerb dazu beitragen, dass sowohl traditionelle Wohnungsgenossenschaften als auch neu gegründete Wohnprojekte um neue Ideen wetteifern und sich auf diese Weise gegenseitig befruchten.

**Wettbewerbsthema 2017: „Genossenschaft innovativ sozial“**

Wohnungsgenossenschaften bieten mehr als preiswerten und sicheren Wohnraum. Im Jahr 2017 werden deshalb Projekte gesucht,

die „sozial und innovativ“ die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft und die Förderung des Zusammenlebens in Nachbarschaften stärken.

**Das können sein:**

- soziale Projekte (zum Beispiel Jugendinitiativen, Kindergenossenschaft)
- innovative Wohnprojekte (für Mädchen, Flüchtlinge, Obdachlose)
- wegweisende Quartiersansätze (E-Mobilität, Urban Gardening)

Bis Februar 2017 können Beiträge eingereicht werden. Die Preisverleihung findet am 14. Juli 2017 statt. Der erste Preis ist mit 4.000 Euro, der zweite mit 2.000 Euro und der dritte mit 1.000 Euro dotiert. Die Ausschreibung und weitere Informationen zum Klaus-Novy-Preis gibt es auf der Internetseite [www.sbv-solingen.de](http://www.sbv-solingen.de). Die Unterlagen sollen möglichst in digitaler Form per Mail eingereicht werden.

MD

- **Ansprechpartner: Barbara Rüdiger (E-Mail: [ruediger@sbv-solingen.de](mailto:ruediger@sbv-solingen.de); Tel.: 0212 2066-211) oder Brigitte Palenschat (E-Mail: [palenschat@sbv-solingen.de](mailto:palenschat@sbv-solingen.de); Tel.: 0212 2066-212).**

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen erfahrenen

## Architekt / Bauingenieur / Bautechniker (m/w)

für Neubau sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte in Vollzeit.

Den vollständigen Ausschreibungstext finden Sie im Internet auf unserer Homepage unter [www.khw-rwd.de/karriere.html](http://www.khw-rwd.de/karriere.html)

KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH  
Geschäftsführer - Tobias Schirmer  
Am Neuen Werk 4  
33378 Rheda-Wiedenbrück

**EINJÄHRIGES MORATORIUM****Einstufung von HBCD-haltigen Dämmstoffen als gefährlicher Abfall**

Der VdW Rheinland Westfalen hat zum Thema der Entsorgung von HBCD-haltigen Wärmedämmabfällen bereits informiert. Das Land NRW sowie das Landesumweltministerium sind unter Anhörung des VdW sowie anderer Verbände zunächst durch einen ministeriellen Erlass und schließlich durch die Beantragung einer zeitlich auf ein Jahr befristeten Ausnahmeregelung für HBCD von der Einstufung als „gefährlicher Abfall“ tätig geworden. Diesen Antrag des Landes NRW hat der Bundesrat am 16. Dezember 2016 mit großer Mehrheit beschlossen.

Der Aufschub soll den Fachgremien des Bundes und der Länder den zeitlichen Spielraum verschaffen, für HBCD-haltige Abfälle Anforderungen für einen bundesweit einheitlichen und praktikablen Vollzug zu erarbeiten. Am 21. Dezember 2016 hat nun das Bundeskabinett dem Bundesratsbeschluss für ein einjähriges Moratorium bei der Entsorgung von HBCD-haltigen Dämmplatten zugestimmt. Der Bund ermöglicht damit – erst einmal befristet – einfachere Entsorgungsregeln für Dämmstoffe aus Polystyrol, die HBCD enthalten. Damit wurde – wenn auch bis Ende 2017 befristet – eine Forderung der Wohnungswirtschaft umgesetzt, die mit Blick auf die im Oktober in Kraft getretene Einstufung als gefährlicher Abfall bereits seit Februar 2016 immer wieder gestellt wurde. Die Regelung ist noch nicht verkündet und daher offiziell noch nicht in Kraft. Dies ist aber Anfang 2017 zügig zu erwarten.

FRK

## BAU VON SOZIALWOHNUNGEN BOOMT

# Förderung für den sozialen Wohnungsbau übertraf in 2016 Milliardenmarke

„Wir haben im vergangenen Jahr einen Rekord im sozialen Wohnungsbau geschafft“, sagte Bauminister Michael Groschek bei der Vorstellung des Jahresergebnisses. 11.149 Wohnungen (Vorjahr: 9.195) wurden mit Fördermitteln in Höhe von 1,06 Milliarden Euro unterstützt. Die Landesregierung hatte das Programm wegen der hohen Nachfrage von Investoren im Juni 2016 von 800 Millionen auf 1,1 Milliarden Euro aufgestockt. Das Programm wird auch 2017 in dieser Höhe fortgesetzt.

Besonders erfreulich ist das Ergebnis im Kern des Programms, der Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen. Im Jahr 2016 wurden 9.301 Mietwohnungen und Wohnheimplätze mit Landesmitteln gefördert. Das entspricht einem Zuwachs von 66 Prozent gegenüber dem Vorjahr. „Die Wohnungsbauoffensive greift! Die Neujustierung des geförderten Wohnungsbaus ist gelungen. Die besseren Förderkonditionen mit Tilgungsnachlässen von bis zu 25 Prozent werden am Markt sehr gut angenommen. Mit den besseren Konditionen haben wir gleichzeitig die Sozialbindung von 15 auf 20 beziehungsweise 25 Jahre verlängert“, sagte Bauminister Groschek. „Dieses Ergebnis wäre ohne die Unterstützung des Bundes, der Bewilligungsbehörden, der NRW.BANK und ohne die gute Zusammenarbeit im ‚Bündnis für Wohnen‘ nicht möglich gewesen. Ich danke für die hohe Kompetenz und das große Engagement aller Beteiligten. Nur wenn wir den Menschen ein bezahlbares Zuhause bieten können, bleibt diese Gesellschaft lebens- und liebenswert. Kommunen und Investoren stellen sich der gesellschaftlich relevanten Frage, wie wir für die Bevölkerung ausreichend preiswerten Wohnraum schaffen können.“

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, sagte anlässlich des Termins in der Landespressekonferenz NRW: „Die Wohnungswirtschaft und das Land Nordrhein-Westfalen haben als Bündnispartner in den vergangenen Jahren einen Weg gefunden, die soziale Wohnraumförderung wieder stärker in den Fokus der Öffentlichkeit zu stellen und in den Köpfen der



Foto: VdW Rheinland Westfalen

*Bündnis-Partner bei der Präsentation der aktuellen Zahlen in der Landespressekonferenz: Gute Förderbedingungen und Tilgungsnachlässe zeigen offenbar kräftig Wirkung.*

Marktakteure zu verankern. Das Land hat mit seiner konsequenten Anpassung und Verbesserung der Förderkonditionen den Boden für den Aufschwung im sozialen Wohnungsbau geschaffen. Der Effekt ist real messbar: Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben in 2016 rund 2,1 Milliarden Euro investiert und insbesondere ihre Investitionen in den Wohnungsneubau um gut 36 Prozent gesteigert.“

## Die Ergebnisse im Einzelnen

Eingesetzt wurden insgesamt 1,06 Milliarden Euro (2015: 668 Millionen Euro); das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Zunahme der Fördermittel um 58,5 Prozent. Mit diesen Mitteln wurden 9.301 neue Mietwohnungen und Heimplätze gefördert (2015: 5.583 Wohnungen), 1.619 Wohnungen modernisiert (2015: 3.293 Wohnungen) und 229 Eigentumsmaßnahmen unterstützt (2015: 512 Wohnungen). Insgesamt konnten 11.149 Wohnungen gefördert werden. Die Gesamtzahl der geförderten Wohnungen stieg damit um über 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr (9.195 Wohnungen).

Zu dem guten Ergebnis im Mietwohnungsneubau beigetragen hat auch das Programm zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü). In diesem Bereich wurden mehr als 1.429 Wohnungen mit insgesamt 152,5 Millionen Euro (+ 90,9 Prozent) gefördert.

Die Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen ist im Förderjahr 2016 sogar um 135 Prozent gestiegen (2016: 28,77 Millionen Euro/582 WE; 2015: 12,21 Millionen Euro/273 WE). Ebenfalls auffällig ist das gute Ergebnis im Bereich des experimentellen Wohnungsbaus zur Umsetzung innovativer Lösungsansätze im Wohnungsbau und zur Umsetzung von Landeswettbewerben mit einem Volumen von 17,7 Millionen Euro.

Die Förderung von Bestandsinvestitionen ist um 54 Prozent gesunken. Gründe für die rückläufigen Förderergebnisse liegen unter anderem in der Konzentration der Investoren auf das Segment der Neubauförderung sowie den attraktiven Förderalternativen der KfW. Darüber hinaus konnten bereits im Förderjahr 2015 mit den Starterquartieren (Energetische Sanierung Plus) große Förderprojekte realisiert werden, die nicht in jedem Jahr in gleicher Höhe anstehen. AW

- Die detaillierten Förderzahlen der Kreise und kreisfreien Städte sind hier einzusehen: [www.nrwbank.de/wohnen](http://www.nrwbank.de/wohnen)

Die aktuellen Förderbedingungen sind hier zu finden: [www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/index.php](http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/index.php)

## WOHNUNGSPOLITISCHES FACHGESPRÄCH

# NRW-Bauminister Groschek beteiligt sich an Diskussion über Herausforderungen in Witten



Alexander Rychter (VdW), Frank Nolte (Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG), Minister Michael Groschek, Bürgermeisterin Sonja Leidemann, Dietrich Suhlrie (Vorstand NRW.BANK), Thomas Schwarzenbacher (GF LEG NRW), Stefan Rommelfanger (Stadtbaurat), Claudia Pyras (GF Siedlungsgesellschaft Witten mbH) (v. l.)

**A**m 16. Januar 2017 kam NRW-Bauminister Michael Groschek auf Einladung von Alexander Rychter, VdW Rheinland Westfalen e. V., und Frank Nolte, Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, zu einem wohnungspolitischen Fachgespräch nach Witten. Zusammen mit Vertretern der Stadtspitze, Wohnungswirtschaft, NRW.BANK und des Bauministeriums gab es im historischen „Haus Witten“ einen regen Austausch zum Thema „Aktuelle wohnungs- und förderpolitische Herausforderungen in Witten“.

Bürgermeisterin Sonja Leidemann und Stadtbaurat Stefan Rommelfanger stellten die Wohnungsmarktsituation und aktuelle Handlungsfelder in Witten dar. Stadtteil- beziehungsweise gebietsbezogen sollen integrierte Handlungskonzepte mit den jeweiligen Eigentümern entwickelt werden. So will beispielsweise die Universität Witten/Herdecke an ihrem Standort weiter expandieren und Lernen wie Wohnen im Quartier vereinen.

Eine große Herausforderung sieht die Stadt auch im Abbau des Leerstandes, insbesondere bei den Gewerbe-Immobilien in der von 50er-Jahre-Gebäuden geprägten Innenstadt. Gemeinsame Anstrengungen mit den Hauseigentümern liefen aus den unterschiedlichsten Gründen häufig ins Leere. Ein großes Investitionshemmnis sieht Nolte vor allem im niedrigen Mietpreinsniveau in Witten. Beim Er-

werb, insbesondere größerer Portfolios, sei für die von ihm vertretene Genossenschaft auch die Steuerschädlichkeit von Nichtmitgliedergeschäften ein wichtiges Thema.

Nach Ansicht von Minister Groschek sollten die Innenstädte durch Wohnen revitalisiert werden. Er empfahl, bei der Quartiersentwicklung auch die Mobilität zu thematisieren und eine öffentliche Förderung aus mehreren „Töpfen“ zu prüfen. Wichtig, so Verbandsdirektor Rychter, sei es auch, Anker-Akteure zu finden. Ein Umbau oder eine Umnutzung von leer stehenden Gewerbe-Immobilien könne eine Lösung sein, so Sigrid Koeppinghoff vom NRW-Ministerium.

Aus Sicht des Ministers werden künftig für mindestens 20 Prozent der Bevölkerung niederschwellige Dienstleistungsangebote, also „betreutes Wohnen light“, bezogen auf das Quartier, benötigt. Hierzu könnten beispielsweise aus Landesprogrammen Fördergelder für Begegnungszentren oder aus der Arbeitslosigkeit akquirierte Quartierskräfte finanziert werden, so seine Empfehlung.

Die Gesprächsrunde endete mit einem Dank an den Minister für seinen Besuch in Witten, verbunden mit dem Wunsch, sich zeitnah wieder auszutauschen.

## MIETERSTROM IN NRW

## Am Quartier ausgerichtete Betrachtung gewinnt an Boden

**A**m 12. Dezember 2016 fand die Veranstaltung Mieterstrom in NRW im Wissenschaftspark in Gelsenkirchen statt, an der 230 Besucher der Energie- und Wohnungswirtschaft teilnahmen.

Der VdW Rheinland Westfalen setzt sich seit Jahren dafür ein, dass sich die energetischen Anforderungen für Wohnbebauung von einer objektorientierten zu einer am Quartier ausgerichteten Betrachtung wandelt. In diesem Zusammenhang richtet sich das Augenmerk insbesondere auf Mieterstrommodelle. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften beteiligen sich mit großem Engagement an der Energiewende. Modernisiert oder teilmodernisiert sind heute gut 90 Prozent ihrer Bestände. Daher hat nun insbesondere die dezentrale Erzeugung regenerativer Energie im Wohn- und Stadtquartier ein erhebliches Potenzial zur Einsparung von CO<sub>2</sub>.

In der Veranstaltung Mieterstrom in NRW am 12. Dezember 2016 hat NRW-Klimaschutzminister Johannes Remmel in seinem Grußwort den Wandel der Stromproduktion im Rahmen der Energiewende aufgezeigt und betont, dass durch eine stärkere Förderung erreicht werden könne, dass Mieter Strom kostengünstiger nutzen könnten als zum Grundtarif des örtlichen Stromversorgers und sie damit auch die Energiewende unmittelbar erleben könnten.

Die NRW-Landesregierung will die Verbreitung von Mieterstromprojekten unterstützen und hat deshalb seit dem 1. November 2016 ein Förderprogramm aufgelegt, bei dem Mieterstromprojekte mit bis zu 30.000 Euro bezuschusst werden. Marieluise Reißweber aus dem NRW-Klimaschutzministerium und Burkhard von Reis von der Bezirksregierung Arnsberg erläuterten hierzu im Rahmen der Veranstaltung die Inhalte und das Antragsverfahren des NRW-Förderprogramms [progres.nrw](http://progres.nrw).

Die erfolgreiche Implementierung von Mieterstromprojekten wurde zudem anhand von Best-Practice-Beispielen des Energiedienstleisters Gelsenwasser AG, des Energiedienstleisters Naturstrom AG

und des Wohnungsbauunternehmens GAG Immobilien AG in Kooperation mit der RheinEnergie AG vorgestellt. Hierbei wurde von den Referenten, neben der unterschiedlichen Herangehensweise an verschiedene Ausgangssituationen, auch der Umgang mit Mietern anschaulich dargestellt.

Die technische Umsetzung wurde abschließend durch Vorträge zu unterschiedlichen Dienstleistungs- und Beratungsangeboten und ihren Nutzen für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erläutert. CM

### ■ Weitere Informationen zu der Veranstaltung und zum Thema Mieterstrom sind zu finden unter:

[http://www.energieagentur.nrw/solarenergie/meldungen/fazit\\_der\\_fachtagung\\_mieterstrom\\_in\\_nrw](http://www.energieagentur.nrw/solarenergie/meldungen/fazit_der_fachtagung_mieterstrom_in_nrw)



Wir sind mit rd. 12.000 bewirtschafteten Wohnungen der größte Immobiliendienstleister im ostwestfälischen Raum. Neben der Vermietung von Wohnungen erbringen wir sowohl extern als auch intern umfangreiche Baudienstleistungen in den Bereichen Neubau, Umbau und Sanierung. Für die technische Bewirtschaftung unserer Gewerbeimmobilien suchen wir zum nächst möglichen Zeitpunkt eine(n)

## ARCHITEKTEN/ARCHITEKTIN BAUINGENIEUR/BAUINGENIEURIN

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium der Architektur, des Bauingenieurwesens oder über eine vergleichbare Qualifikation. Sie haben Erfahrungen in der Planung, Ausschreibung und der Begleitung von Baumaßnahmen und sind gewohnt in einem Team zu arbeiten. Die Arbeit mit Kunden macht Ihnen Spaß.

Wir bieten interessante und verantwortungsvolle Aufgaben mit guten Perspektiven bei leistungsgerechter Bezahlung und überdurchschnittlichen Sozialleistungen.

Bei Interesse senden Sie bitte Ihre vollständige, schriftliche Bewerbung (gerne auch per Email) mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an.

**BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH**  
Personalabteilung  
Carl Meyerstr. 1, 33613 Bielefeld  
Email: [personalwesen@bgw-bielefeld.de](mailto:personalwesen@bgw-bielefeld.de)

[www.bgw-bielefeld.de](http://www.bgw-bielefeld.de)



BGW Raum für die Zukunft

### **i** MIETERSTROM IN NRW

#### Eine gemeinsame Veranstaltung von:

- VdW Rheinland Westfalen
- EnergieAgentur.NRW mit ASEW – AG für sparsame Energie- und Wasserverwendung im VKU
- Deutscher Mieterbund NRW
- LEE-Landesverband Erneuerbare Energien NRW
- RWGV Rheinisch-Westfälischer Genossenschaftsverband
- Trianel GmbH
- Verbraucherzentrale NRW

# Grünanlagen – eine Investition für alle Genossenschaftsmitglieder

**3. PREIS IM WETTBEWERB „VIERTEL VOR GRÜN“** >> Die 1953 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG hat es sich auf die Fahne geschrieben, dass hier die Menschen im Mittelpunkt stehen sollen. Auf dieses Ziel ist auch die Grünstrategie des Unternehmens ausgerichtet – und diese ist so überzeugend, dass Erkrath damit im Rahmen des Wettbewerbs „Viertel vor Grün – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld“ den dritten Platz erreichte.

Erstmals in 2016 hatten VdW Rheinland Westfalen und der Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen den Wettbewerb ausgerichtet, um für die vorbildliche Gestaltung von Außen- und Grünanlagen mehr Aufmerksamkeit zu schaffen. Schnell stand für den Erkrather geschäftsführenden Vorstand Michael Henseler und sein Team fest, dass man sich am Wettbewerb beteiligen wolle. „Aber nicht mit einem bestimmten Quartier, sondern vielmehr als Ganzes; quasi mit der Gesamtintention, angenehmes Wohnen zu ermöglichen“, so Henseler.

Zum Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft gehören 141 Häuser mit 956 Wohnungen, drei Gewerbeobjekte und 215 Garagen – addiert eine Wohnfläche von rund 62.000 Quadratmetern. „Besonders zeichnet unsere Wohnobjekte aus, dass diese auf großzügigen Grundstücken und im Grünen liegen“, sagt Henseler. „Für unsere ländlich geprägte und grüne Lage im Umland von Düsseldorf ein prägnantes Plus an Wohnqualität.“

„Unsere Wohnanlagen begreifen wir als Invest für alle Genossenschaftsmitglieder“,

stellt Vorstand Thorsten Schmitz fest, „denn ein schönes Wohnen beginnt beim Wohnumfeld. Zwar werden die Investitionskosten, soweit möglich, aktiviert – die Genossenschaftsmitglieder zahlen aber für Außenanlagen keinerlei Mieterhöhungen.“

Auch die Bestände der Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath hatten ursprünglich vor allem den Zweck, in Nachkriegsdeutschland so schnell wie möglich als bezahlbarer Wohnraum zu dienen. Dabei ging es in der Gründerzeit der Genossenschaft sprichwörtlich zunächst um das eigene Dach über dem Kopf bei geringen Baukosten. Platzsparende Grundrisse, eine Beschränkung der Gebäudeausstattung auf das technisch Notwendige und eine möglichst extensive Gestaltung der meist weitläufigen Grünanlagen waren die Gebote der Zeit.

Seit Jahren aber investiert man in Erkrath bereits neben allgemeiner Modernisierung und Sanierung der Wohnbestände auch Millionen in landschaftliche Wohnumfeldverbesserungen und eine naturnahe Aufwertung der Liegenschaften. „Nicht nur bauliche Anpassungen waren ausschlaggebend für

## **i** AUCH DIE PARTNER SIND SIEGER

Der Erkrather Vorstandsvorsitzende Michael Henseler betont: „Ohne versierten Landschaftsarchitekt und ohne meisterhaften Gartenbaubetrieb kann „Schönes“ kaum, fachlich umgesetzt, entstehen. Erfolg heißt bei uns eben auch Kooperation, Vertrauen und Teamarbeit.“ Bei der Planung ihrer Grünstrategie setzt die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath auf Neuhoff & Partner – Landschaftsarchitekten und Ingenieure. Der ausführende GaLaBau-Betrieb bei der Gestaltung und Pflege der Außenanlagen ist Erich Mago Garten- und Landschaftsbau.

einen Neustart“, sagt Landschaftsarchitekt Rolf Neuhoff. „Es galt auch zahlreiche gesellschaftliche Veränderungen in der vorhandenen und potenziellen Mieterschaft zu berücksichtigen, um weiterhin erfolgreich am Markt zu agieren. Der altersgerechte Umbau der Wohneinheiten mit barrierefreiem Zugang, die Auslagerung von Müllstandorten in die Freianlagen, die Schaffung von

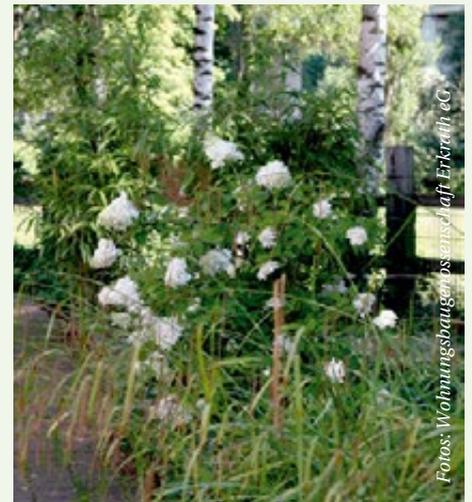


Fahrradstellplätzen und die Errichtung von nachbarschaftlichen Kommunikationsorten in zentraler Lage seien hier nur beispielhaft für eine Aufwertung der Grünanlagen genannt.“

Auch nach Platzierung der notwendigen funktionalen Erschließungs-Elemente verbleibt innerhalb der Anlagen noch ausreichend Raum für großzügige Rasen- und Vegetationsflächen, die sich um die alten Baumbestände gruppieren. Dabei wurde für jedes Projekt eine Zonierung der Pflanzflächen in öffentlich, halbprivat und privat vorgenommen. Die verschiedenen Zonen wurden in unterschiedlicher Intensität bepflanzt, sodass der Charakter des Raumes durch seine Bepflanzung hervorgehoben und erlebbar wird. Angefangen bei immergrünen Stauden und Bodendeckern im öffentlichen Raum bis hin zur jahreszeitlichen Abfolge von standortgerechten Stauden und Gehölzen im Bereich der Terrassen. „Nach der Einwachphase benötigen die Staudenpflanzungen aufgrund ihrer Auswahl nach Lebensraumkriterien und der Pflege der Solitärstauden durch die Mieterschaft im Bereich der Terrassen kaum weitere Pflege“, betont Landschaftsarchitekt Neuhoff.



Unterschiedliche Leitfarben, Texturen und Strukturen wurden als identitätsstiftendes Merkmal für die einzelnen Wohnhäuser verwendet und neben der Zonierung der Räume und einer entsprechender Bepflanzung wurde für die Wohnungsbaugenossenschaft ein Gestaltungskonzept als „Corporate Identity“ entwickelt, das die Wohnanlagen auch über die Außenanlagen in ihrer Zugehörigkeit ablesbar macht. Hierzu gehören unter anderem die einheitliche Materialverwendung in Wegen und Plätzen, die Verwendung



von lokalen Materialien für Sitzmauern, Natursteinpflasterflächen und Mauern und die Betonung von Eingangsbereichen und Hauptwegen durch geometrisch abgesetzte anthrazitfarbene Plattenflächen.

Die Grünstrategie der Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG – sie besteht nicht allein auf dem Papier, sondern drückt sich sichtbar, ökonomisch sinnvoll und ökologisch folgerichtig in allen Grün- und Außenanlagen der genossenschaftlichen Bestände aus. AW



## AUS DEM URTEIL DER JURY

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

Die Vergabe des dritten Preises an die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG begründete die Jury wie folgt: „Die Bestände der Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG spiegeln den hohen Anspruch an die Grün- und Außenanlagen wider, welchen die Genossenschaft ausdrücklich als Bestandteil ihres Selbstverständnisses formuliert und lebt“, so die Jury. „Aus den örtlichen Gegebenheiten wird hier mit den einer kleineren Genossenschaft zur Verfügung stehenden Mitteln das Optimum herausgearbeitet. Die offensichtlich harmonische Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber, Planer und ausführenden Unternehmen fällt besonders positiv auf. Wann immer möglich und ökonomisch machbar, verzichtet die Genossenschaft darauf, die durch Grünanlagen entstehenden Mehrkosten auf die Betriebskosten umzulegen.“

### Mitglieder der Jury

- **Ina Bimberg**, 2. Vorsitzende des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten bdla NW (Vorsitzende)

- **Karl Jänike**, Referent für landschaftsgärtnerische Fachgebiete, Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V.
- **Frederik Kruska**, Referent für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des Verbandes der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen e. V.
- **Wiebke Lahrmann**, Mitglied des Öffentlichkeitsausschusses, Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V.
- **H. Christian Leonhards**, Präsident des Verbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V. Landesgruppe Nordrhein-Westfalen e. V.
- **Gisbert Schwarzhoff**, Geschäftsführer der wsg Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf

## ERGEBNISSE 2015 IN KÜRZE

**Preisgebundener Wohnungsbestand NRW 2015**

**Der Bericht zum Preisgebundenen Wohnungsbestand 2015 der NRW.BANK gibt detailliert Auskunft.**

Rund jede zehnte Geschosswohnung in Nordrhein-Westfalen war 2015 preisgebunden. Insgesamt gab es noch 476.700 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Der Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands setzte sich mit -12.200 Wohnungen (2,5 Prozent) fort.

Die Zahl der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, bei denen also in spätestens zehn Jahren die Belegungsbindung entfällt, stieg auf rund 104.100 Wohnungen beziehungsweise rund neun Prozent. In absehbarer Zeit fallen auch bei diesen Wohnungen die Bindungen weg. Auch die steigenden Bewilligungszahlen der letzten Jahre können den Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands nicht kompensieren. Allein durch Auslauf der Nachwirkungsfrist wird bis 2025 jede fünfte Belegungsbindung entfallen.

Zwar gab es 2015 mit rund 94.600 Haushalten etwa drei Prozent weniger wohnungssuchende Haushalte als 2014, dennoch konnte weniger Haushalten eine neue preisgebundene Wohnung vermittelt werden. In vielen stark nachgefragten Städten hat sich die bereits schwierige Versorgungssituation weiter verschlechtert. Für rund 9,6 Prozent (9.600) der Wohnungen wurde ein Verstoß festgestellt, bei dem es sich allerdings in mehr als der Hälfte der Fälle um einen fehlenden Wohnberechtigungsschein handelte. Der ohnehin niedrige Leerstand im preisgebundenen Bestand ging weiter zurück. Nur noch 0,5 Prozent aller kontrollierten preisgebundenen Mietwohnungen standen leer. *LW*

■ **Der Bericht steht auf der Website der NRW.BANK kostenfrei als PDF-Datei zur Verfügung: [www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung)**

## WOHNUNGSMARKTBERICHT 2016 DER NRW.BANK ERSCHIENEN

**Neubautätigkeit reicht in vielen Städten nicht aus**

**A**ngesichts steigender Einwohnerzahlen wird in Nordrhein-Westfalen nach wie vor zu wenig gebaut. Auch wenn die Bautätigkeit sich auf hohem Niveau befindet, reicht der Bau von neuen Wohnungen vor allem in stark wachsenden Städten wie Düsseldorf, Münster oder Dortmund nicht aus, um die hohe Nachfrage zu decken. Bezahlbarer Wohnraum bleibt für Menschen mit geringen Einkommen rar, die Lage am Wohnungsmarkt verschärft sich. Dies zeigt der neu erschienene Wohnungsmarktbericht 2016 der NRW.BANK.

Nordrhein-Westfalen zieht weiterhin Einwohner an. 2015 wuchs die Bevölkerung um rund 227.000 Personen auf 17,9 Millionen Menschen an. Dies entspricht einem Plus von 1,3 Prozent. Hauptgrund für den starken Zuwachs war der Zuzug aus dem Ausland. 2015 war der Wanderungsgewinn so hoch wie in den gesamten zehn Jahren zuvor. Einen großen Anteil daran haben Flüchtlinge und Asylbewerber, aber auch die Zuwanderung aus der EU blieb auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre. Die Folge: Es wird mehr Wohnraum benötigt.

**Neubau deckt nicht die Nachfrage**

Im Jahr 2015 wurden in NRW 40.700 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 12 Prozent weniger als im Vorjahr, allerdings noch vier Prozent mehr als 2013. Steigende Baugenehmigungen lassen jedoch erwarten, dass der Bau von Wohnungen in den Jahren 2016 und 2017 wieder zunimmt. Das gilt vor allem für den Geschossbau. „Die guten Finanzierungsbedingungen stellen nach wie vor einen großen Anreiz für Wohnungsbauinvestitionen dar“, sagt Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands bei der NRW.BANK.

Die meisten Wohnungen werden in Städten mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt gebaut. Schwerpunkte liegen hier an der Rheinschiene, dem Ruhrgebiet sowie den Städten Münster, Bielefeld, Gütersloh und Paderborn. Dennoch zeigt sich, dass das derzeitige Neubauniveau in vielen Kreisen nicht ausreicht, um die künftige Nachfrage zu decken. In Köln und Düsseldorf zum Beispiel werden trotz hoher Bautätigkeiten mittelfristig jedes Jahr mehr als 2.000 Wohnungen weniger gebaut als notwendig wären. Ursache ist in erster Linie der Engpass



an verfügbarem und bezahlbarem Bauland. Die wachsenden Stadtregionen müssen daher verstärkt darüber nachdenken, wie sich der Neubaubedarf in Abstimmung zwischen Kernstadt und Umland auf regionaler Ebene decken lässt. Anders ist das in Regionen mit rückläufiger Nachfrage wie dem Märkischen Kreis, dem Kreis Minden-Lübbecke oder Städte wie Hagen, in denen das Neubauniveau über der Nachfrage liegt und es damit zu Überhängen kommt.

**Miete steigt so stark wie nie in den vergangenen zehn Jahren**

Trotz wachsender Neubauzahlen sind die Mieten mit verstärkter Dynamik gestiegen. Betroffen sind nahezu alle Regionen. Die Wiedervermietungsmiete für Bestandswohnungen stieg mit durchschnittlich 3,1 Prozent so stark wie noch nie in den vergangenen zehn Jahren. Dasselbe gilt auch für das untere Mietpreissegment, wo sich die Lage nicht nur in Wachstumsstädten wie Düsseldorf und Münster weiter verschärft.

Weiterhin überdurchschnittlich steigen die Mieten für kleine Wohnungen und für altersgerechten Wohnraum. Die Nachfrage ist hier besonders hoch, das Angebot aber gering. Hier nimmt der Druck auf den Markt für kleine, preisgünstige und preisgebundene Wohnungen mit der wachsenden Zahl älterer Menschen, die oft nur geringe Renten haben, weiter zu. *AW*

■ **Der Wohnungsmarktbericht NRW 2016 kann auf der Website der NRW.BANK entweder kostenfrei bestellt oder als PDF-Datei heruntergeladen werden. [www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung) | [www.nrwbank.de/wohnen](http://www.nrwbank.de/wohnen)**

## KLIMADISKURS.NRW

## KLIMA.WERKSTATT: Abschied von der autogerechten Stadt?



**Abschied von der autogerechten Stadt, Ertüchtigung des öffentlichen Personennahverkehrs und des Schienenverkehrs, die Bedeutung des autonomen Fahrens bis zu Projekten in den Niederlanden: Schnell wurde auf der jüngsten Veranstaltung von KlimaDiskurs.NRW in Oberhausen klar, dass Elektroautos nicht die alleinigen Träger einer Mobilitätswende sein können, sondern dass diese vor allem in Ballungsräumen von unterschiedlichsten Formen der Fort-**

**bewegung geprägt ist. Auch für die Wohnungswirtschaft hat das Thema erhebliche Bedeutung – denn den Flächen- und Stellplatzbedarf in Wohn- und Stadtquartieren würde eine Abkehr vom Gedanken PKW-gerechter Städte erheblich verändern und zahlreiche Grundsätze der Stadtplanung müssten ganz neu gedacht werden.**

Von politischen Rahmenbedingungen, neuen Dienstleistungen, Sektorenkopplung, Kooperationen innerhalb und zwischen

Kommunen, Stadtwerken, anderen Unternehmen und Dienstleistern bis zu lokalen Zukunftstrends wie der emissionsfreien Innenstadt: Diese und weitere Themen wurden in der ganztägigen Veranstaltung KLIMA.WERKSTATT in einem politischen Diskurs am Vormittag sowie in Workshops am Nachmittag intensiv gemeinsam beleuchtet. Mit der Rede von Michael Groschek, NRW-Verkehrsminister, den Beiträgen von Ulrich Jaeger, Vorsitzender des VDV NRW, Ulrike Schell, Mitglied der Geschäftsleitung der Verbraucherzentrale NRW, und Sabine Heinzel (Referatsleiterin NRW-Verkehrsministerium) starteten die über 140 Teilnehmer in die Diskussion am Vormittag. Nach der Mittagspause wurde dann gemeinsam mit etwa 20 weiteren Experten aus Unternehmen, Kommunen, Verbänden, Wissenschaft und Stadtwerken die Mobilität der Zukunft in und zwischen den Städten intensiv in sechs verschiedenen Workshops diskutiert. AW



Foto: KLIMADISKURS.NRW

## BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG – BAUO NRW)

## Neue BauO NRW wurde am 28. Dezember 2016 verkündet

Mit Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) Ausgabe 2016 Nr. 45 vom 28. Dezember 2016 Seite 1.161 bis 1.194 hat der Landtag die BauO NRW vom 15. Dezember 2016 verkündet. Damit tritt die BauO NRW jedoch noch nicht sofort in Kraft:

- Die Vorschriften zu Bauarten und Bauprodukten sowie die technischen Baubestimmungen (§§ 3, 17 bis 25, § 86 Abs. 11 und § 87 BauO NRW neue Fassung (n. F.)) treten gemäß § 99 Abs. 1 BauO NRW n. F. sechs Monate nach der Verkündung in Kraft.
- Im Übrigen tritt das Gesetz zwölf Monate nach seiner Verkündung in Kraft (§ 99 Abs. 1 BauO NRW n. F.), somit am 28. Dezember 2017.
- Die Vorschrift zu den Stellplätzen und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW alte Fassung (a. F.)) tritt zum 1. Januar 2019 außer Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die Bauaufsichtsbehörden in Gebieten, für die die zuständige Kommune keine Satzung

über notwendige Stellplätze oder Fahrradabstellplätze erlassen hat, diese Vorschrift anzuwenden (§ 99 Abs. 1 BauO NRW n. F.).

- Vor dem 1. Oktober 2017 eingeleitete Verfahren sind nach Inkrafttreten der BauO NRW n. F. auf Antrag des Bauherrn nach dem zuvor geltenden Recht fortzuführen, wenn die Bauvorlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereicht wurden (§ 72 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW n. F., § 99 Abs. 5 BauO NRW n. F.).

Die BauO NRW n. F. enthält unter anderem neue Regelungen zur Barrierefreiheit (§ 48 Abs. 2 BauO NRW n. F.), eine Regelung zur Erforderlichkeit und Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen (§ 48 Abs. 2 BauO NRW n. F.) sowie eine Satzungscompetenz der Kommune, die notwendige Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder zu regeln (§ 50 Abs. 1 BauO NRW n. F.). Entgegen vorangegangener Entwürfe der BauO NRW ist in § 79a BauO NRW n. F.

wieder eine Regelung zur Typengenehmigung aufgenommen.

Nähere Bestimmungen dazu, welche Anforderungen eine „uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnung“ (§ 48 Abs. 2 BauO NRW n. F.) erfüllen muss, werden noch in einer Verwaltungsvorschrift geregelt. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat hierfür eine „Arbeitsgruppe für die Erarbeitung von Technischen Baubestimmungen zur Barrierefreiheit“ gegründet, an der auch der VdW beteiligt ist. EA

- Für weitere Fragen stehen im Verband Dipl.-Ing. Roswitha Sinz (Tel.: 0211 16998-46, E-Mail: [r.sinz@vdw-rw.de](mailto:r.sinz@vdw-rw.de)), Dipl.-Ing. Frederik Kruska (Tel.: 0211 16998-14, E-Mail: [f.kruska@vdw-rw.de](mailto:f.kruska@vdw-rw.de)) sowie Rechtsanwältin Eva Appelmann (Tel.: 0211 16998-19, E-Mail: [e.appelmann@vdw-rw.de](mailto:e.appelmann@vdw-rw.de)) gerne zur Verfügung.

## QUARTIERSKONGRESS

# „Das Quartier als Zauberformel für die Lösung gesellschaftlicher Probleme?“

Die Handlungsebene Quartier hat Hochkonjunktur. Längst prägen nicht mehr allein die Sozial-, Raum- und Planungswissenschaften den Diskurs zum Quartier. Insbesondere neue Fachbereiche und Hochschulen, etwa mit den Schwerpunkten Immobilienökonomie, Gesundheit, Nachhaltigkeit, Stadtgeografie oder Energiewirtschaft, fokussieren inzwischen in hoher Intensität Forschung und Lehre auf dieses Handlungsfeld. Auch in vielen Politikfeldern von der Integrations- und Demografiepolitik über die Energie- und Wirtschaftspolitik bis zur Gesundheits-, Bildungs- und Kulturpolitik ist das Quartier mittlerweile Handlungs- und Bezugsrahmen.

Doch auch wenn der Quartiersbezug schon viele fruchtbare Erkenntnisse geliefert hat, erscheint „das Quartier“ andererseits zunehmend als Allheilmittel für und gegen alles. So entstehen in Wissenschaft und Praxis unterschiedliche Konzepte nebeneinander und der Überblick droht verloren zu gehen.

Im Rahmen eines Kongresses haben eine Reihe von Partnern daher die Handlungsebene Quartier aus einer etwas anderen Perspektive betrachtet: Das Forschungs- und Beratungsinstitut InWIS, die EBZ Business School, die Fakultät Raumplanung (FG Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung) der TU Dortmund sowie der Lehrstuhl für Allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft an der Ruhr-Universität Bochum haben mit



Dr. Dieter Kraemer, Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Prof. Dr. Rolf Heinze, Torsten Bölting, Michael Groschek, Alexander Rychter, Prof. Dr. Uta Hohn (Ruhr-Universität Bochum)

dem Quartierskongress 2017 eine zweitägige Veranstaltung umgesetzt, die den viel-perspektivischen Blick aufs Quartier ermöglichte und einer großen Zahl von Akteuren die Möglichkeit gab, die eigene Sichtweise auf die Bedeutung von Wohn- und Stadtquartieren dazustellen.

Aufgrund der Professionalität vieler Spezial-Akteure tritt bei Veranstaltungen oft eine Stärke des Quartiers, der interdisziplinäre Ansatz, in den Hintergrund. Beim Quartiers-

kongress sollte die Quartiersebene selbst noch einmal mit wissenschaftlichem Anspruch beleuchtet werden. Das Ziel war eine Bestandsanalyse durchführen, um diesen Aspekt der Interdisziplinarität stärker in den Blick zu nehmen. Ziel des Kongresses ist es, die Potenziale der Handlungsebene Quartier aus einer integrierten, ressortübergreifenden Perspektive zu erfassen, die Wirkungen zu evaluieren und neue Fördermöglichkeiten für vernetzte Strukturen zu diskutieren.



Groschek: „Quartiersgedanken stärken.“



Podiumsdiskussion: Bedeutung des Quartiers als Betrachtungs- und Behandlungsebene wächst.



Steffens: „Wohnquartiere generationengerecht gestalten.“



Zu diesem Zweck hatten die Veranstalter die zweitägige Veranstaltung in insgesamt fünf Blöcke unterteilt. Es beteiligten sich unter anderem die Ministerin für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen, Barbara Steffens, sowie der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Michael Groschek.

„Das Quartier ist idealerweise ein Stadtdorf“, sagte Prof. Christa Reicher (TU Dortmund) – und brachte damit viele der positiven Aspekte, welche auch andere Akteure mit ihm verbinden, auf den Punkt. Prof. Dr. Rainer Danielzyk (Akademie für Raumforschung und Landesplanung) konstatierte: „Die Gemeinwohlorientierung entscheidet sich im Quartier.“

Sicher ist das Quartier keine Zauberformel für die Lösung gesellschaftlicher Probleme – seine Bedeutung als angemessene Betrachtungs- und Behandlungsebene gesellschaftlicher Fragestellungen aber wächst derzeit wohl zu Recht. Die Diskussionen und Impulse auf dem Quartierskongress 2017 haben das unterstrichen. *Leidecker/AW*

himmelblau statt grau



Seit über 117 Jahren ist der spar und bau eine feste Größe der Velberter Wohnungswirtschaft. Er verwaltet ca. 1.000 eigene und fast 400 fremde Wohnungen in Velbert

Im Zuge der Nachfolgeregelung suchen wir zum nächst möglichen Termin eine(n)

## Bilanzbuchhalter/in

mit guten wohnungswirtschaftlichen Kenntnissen als Leiter/in der Abteilung Finanzmanagement

### Ihre Aufgaben

- Erledigung aller anfallenden Buchungsvorgänge der Finanz- und Nebenbuchhaltung im Wesentlichen
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
  - Jahresabschlussarbeiten
  - Erstellung des Jahresabschlusses (HB/StB)
  - Unterstützung bei der Finanz- und Wirtschaftsplanung
  - laufende Liquiditätsüberwachung
  - Kenntnisse der Branchensoftware „Wodis Sigma“ sind von Vorteil

### Wir bieten

- einen sicheren Arbeitsplatz
- eine vielseitige und interessante Tätigkeit
- eine angemessene Vergütung
- angenehme Arbeitsbedingungen

Sie sind aufgeschlossen im Umgang mit Menschen und arbeiten gerne im Team? Wenn Sie zudem noch freundlich, zuverlässig und motiviert sind, dann senden Sie Ihre Bewerbung mit Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung per Post unter dem Stichwort „Bewerbung Fibu“ an:

**Spar- und Bauverein e.G. Wohnungsbaugenossenschaft**  
42551 Velbert · Grünstr. 3 · Te. 02051/2824-0



[www.sbv-velbert.de](http://www.sbv-velbert.de)



Fotos: SPD NRW

## GEMEINSAM FÜR NRW

## SPD würdigt das Engagement der Ehrenamtlichen

Die nordrhein-westfälische SPD-Landtagsfraktion hatte am 28. Januar 2017 ehrenamtlich engagierte Menschen zu ihrem Neujahrsempfang in die Kraftzentrale auf dem Gelände des Landschaftsparks Duisburg-Nord geladen. Dazu erklärt Norbert Römer, Vorsitzender der SPD-Landtagsfraktion: „Von diesem Empfang geht eine eindeutige und starke Botschaft aus: Nordrhein-Westfalen ist das Land des Ehrenamts. Hier engagieren sich die Menschen, hier ist die Solida-

rität, die Hilfe für die Bedürftigen, der Einsatz für die Schwächeren gelebter Alltag. Das ist ein starkes Signal in einer Zeit, in der rechte Demagogen gegen Minderheiten hetzen und versuchen, die Menschen gegeneinander auszuspielen. Das lassen wir nicht zu.“ Die Sozialdemokratie in Nordrhein-Westfalen stehe für den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Diskutiert wurde insbesondere darüber, was Politik tun muss, um Menschen zu unterstützen, die sich ehrenamtlich oder hauptberuflich um Zusammenhalt, Gemeinwohl und ein solidarisches Miteinander verdient machen. „Wie organisieren wir Solidarität in einer Gesellschaft, die sich durch kulturelle Vielfalt auszeichnen soll? Wie sorgen wir für Vertrauen in Staat und Gesellschaft?“ Diese Kernfragen hatten die Sozialdemokraten für den Start ins neue Jahr formuliert.

Dass man den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken und einen positiven, optimistischen Wahlkampf führen wolle, betonte in ihrer Rede auch Ministerpräsidentin Hannelore Kraft vor den rund 1.200 Gästen. Im Anschluss gab die Partei einer Auswahl von Menschen Raum, die sich auf verschiedene Weise für andere Menschen engagieren: In der folgenden Podiumsdiskussion sprachen



Alexander Rychter, Innovationsministerin  
Svenja Schulze, Norbert Römer (v. l.)

miteinander Renan Demirkan (Schriftstellerin und Schauspielerin), Roland Kühne (Projekt Schüler bauen für Haiti SBFH), Benjamin Meßner (Projekt HOPE, Rhein-Flanke), Dr. Reinhard Rauball (Präsident der Deutschen Fußball Liga und Präsident von Borussia Dortmund), Yvonne Plöger (Vorstandsmitglied des MUM e. V., Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum, Münster) und Friedrich-Wilhelm Schulte (Organisation des Schüleraustauschprogrammes der Realschule Aspe, Bad Salzuflen).

AW



Hannelore Kraft

## SYMPOSIUM

# Fachleute diskutierten in Wuppertal über Sinn einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit

Viele Städte in NRW – so auch Wuppertal –, denen seit Jahren eine Schrumpfung ihrer Bevölkerung vorhergesagt wurde, erleben gerade exakt das Gegenteil: Die Zahl der Einwohner steigt wieder deutlich. Damit verbunden sind neue Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und die Wohnungsmärkte. Um dieses Spannungsfeld ging es am Dienstag, 31. Januar 2017, bei einem öffentlichen wohnungswirtschaftlichen Symposium, das die Bergische Universität zusammen mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal (GWG) um 18 Uhr im Ratssaal des Barmer Rathauses veranstaltete.

Das als Frage formulierte Motto „Brauchen wir eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit?“ wurde über Teile der Veranstaltung hinweg von einer anderen Frage überdeckt. Sie lautete: „Was versteht Politik eigentlich unter Wohnungsgemeinnützigkeit?“ Die Vorstellungen dazu gehen nämlich unter den Parteien teils weit auseinander, während der Begriff im Wahlkampf immer häufiger Verwendung findet. Zudem verstehen sich gerade die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ohnehin als am Gemeinwohl orientierte Unternehmen. Die Durchschnittsmieten der VdW-Mitglieder etwa liegen deutlich unterhalb des durchschnittlichen Mietpreises in Nordrhein-Westfalen. Die VdW-Mitglieder



*Gespannte Zuhörer: Selbst die Überlegungen, wie eine neue Gemeinnützigkeit gestaltet sein könnte, sind bis dato noch eher vage.*

beteiligen sich in vielfältiger Weise an Stadt- und Quartiersentwicklung, bieten zahlreiche Zusatzleistungen an und sind oftmals Partner der Städte und Gemeinden, in denen sie aktiv sind.

Dr. Christian Lieberknecht vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) gab Einschätzungen zur aktuellen Diskussion um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland, Dr. Jörg Hopfe von der NRW.BANK sprach über den Trend zur Neugründung kommu-

naler Wohnungsunternehmen als aktuelle Entwicklung und deren Bedeutung für die Wohnungsmärkte und Dirk Miklikowski, Vorstand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Allbau aus Essen, zeigte, was kommunale Wohnungsunternehmen leisten – und gab exemplarische Essener Einblicke.

Im Anschluss bot eine Podiumsdiskussion, moderiert von Professor Dr. Guido Spars, Prodekan des Wuppertaler Universitäts-Fachbereiches Architektur & Bauingenieurwesen, dem Publikum Gelegenheit, Fragen zu stellen und mit den Fachleuten ins Gespräch zu kommen. An ihr beteiligte sich lebhaft auch Oliver Zier, Geschäftsführer der Wuppertaler GWG.

Aus der Diskussion heraus ergab sich das Bild, dass sich die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zusammen mit den genossenschaftlichen Wohnungsanbietern als wichtiger Stabilitätsfaktor in schwierigen Wohnungsmärkten bewährt haben. Damit stellen sie ein wichtiges Instrument zur Behebung von Marktunvollkommenheiten dar, das neben anderen – wie zum Beispiel öffentlichen Förderprogrammen – die neue Wohnungsgemeinnützigkeit als regulatorisches Bürokratieinstrument überflüssig machen.

Lindner/AW 



Fotos: Andreas Fischer

*Diskussion über Vor- und Nachteile einer „neuen Gemeinnützigkeit“: Dr. Jörg Hopfe, Oliver Zier, Prof. Dr. Guido Spars, Dr. Christian Lieberknecht, Dirk Miklikowski (v.l.)*

## AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

# Neuigkeiten aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz

**A**uf Anregung von Arbeitsgruppen aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz hat das Ministerium der Finanzen noch im alten Jahr zwei Aufträge für themenspezifische Aufgabenstellungen des Wohnens erteilt.

## Unterarbeitsgruppe Barrierefreiheit

Auf Anregung der Unterarbeitsgruppe Barrierefreiheit hat das Ministerium der Finanzen die Erarbeitung von zwei Broschüren zum barrierefreien beziehungsweise barriere-reduzierten Bauen in Rheinland-Pfalz ausgeschrieben und einen Auftrag an das Büro Feddersen Architekten in Berlin erteilt.

Die Broschüren sollen sich an alle am Bau Beteiligten, insbesondere die Bauherren, die Planenden und die Behörden sowie die Behindertenbeauftragten und -verbände in Rheinland-Pfalz richten.

Dabei stellen in der ersten Broschüre, der „Planungshilfe Barrierefrei Bauen“, die baurechtlichen Anforderungen auf der Grundlage der Landesbauordnung den inhaltlichen Schwerpunkt dar. Die Systematik und der Inhalt der Vorschriften soll nachvollziehbar anhand der Vorschriftentexte sowie von Beispielen vermittelt und erläutert werden. In der zweiten Broschüre „Handlungsempfehlungen für barriere-reduziertes Bauen und Wohnen im Bestand“ steht das Aufzei-



Foto: Gina Sanders – www.fotolia.com

gen von guten umgesetzten Beispielen im Bestand im Vordergrund. Diese Broschüre soll zudem Anregungen geben, Barrieren zu erkennen, und aufzeigen, wie man diese entsprechend der jeweiligen Schutzziele abbaut.

Mit einer Präsentation der Broschüren kann im Sommer 2017 gerechnet werden.

## Arbeitsgruppe Wohnraumförderung

Unter anderem hat die Arbeitsgruppe Wohnraumförderung des Bündnisses angeregt, die Fördermietenstufen im Zusammenhang mit der sozialen Wohnraumförderung dringlich zu überprüfen. Hierzu hat das Ministerium

der Finanzen am 30. September 2016 die RegioKontext GmbH, Berlin, mit der Erarbeitung eines „Gutachtens zur Anpassung der Fördermietenstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung“ beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens sollen im Januar 2017 vorliegen und sozusagen rückwirkend ab Januar 2017 Geltung für die Wohnraumförderung 2017 erhalten.

Für eine zielgerichtete Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung kommt vor dem Hintergrund der zum Teil gegensätzlichen Wohnungsmarktentwicklungen innerhalb des Landes einer Abgrenzung und Anwendung der Fördermietenstufen, die den kleinräumig differenzierten Bedingungen und Entwicklungen gerecht werden, eine besondere Bedeutung zu. Gegenstand des Auftrages sind die Identifizierung und Quantifizierung jeweils spezifischer Förderbedarfe in den verschiedenen Wohnungsmärkten des Landes und die Erarbeitung gutachterlicher Empfehlungen zu deren Berücksichtigung bei der Anpassung des Systems der Fördermietenstufen.

RS



## INFORMATIONSVORANSTALTUNG ZUR WOHNRAUMFÖRDERUNG

Am 15. Februar 2017 führen die Verbände VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen mit der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen erstmals eine eigene Informationsveranstaltung zur Wohnraumförderung 2017, unter anderem mit Vertretern der ISB Rheinland-Pfalz und des Ministeriums der Finanzen in Ludwigshafen durch. Auf dieser Veranstaltung werden dann die neuen Fördermietenstufen als Gebietskulisse für die Wohnraumförderung 2017 erstmals vorgestellt und erläutert.

Am 16. Februar 2017 führen das Ministerium der Finanzen mit den drei Partnern Architektenkammer Rheinland-Pfalz, VdW-Verbände der Wohnungswirtschaft und dem Verband der Bauwirtschaft einen moderierten Workshop zur Machbarkeit der Wettbewerbsergebnisse des Ideenwettbewerbs Sozial-Schnell-Gut im Zentrum Baukultur in Mainz durch.



- Ihre Ansprechpartnerin für weitere Informationen: Dipl.-Ing. Roswitha Sinz, Referentin für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung/Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen E-Mail: [r.sinz@vdw-rw.de](mailto:r.sinz@vdw-rw.de), Tel.: 0211 1699846

## NEUGRÜNDUNG

## VdW-Arbeitskreis „Flüchtlingsunterbringung“

**Am 29. November 2016 führte der neu gegründete Arbeitskreis „Flüchtlingsunterbringung“ seine konstituierende Sitzung beim Gastgeber VIVAWEST Wohnen in Gelsenkirchen durch. Haluk Serhat, VIVAWEST Wohnen, übernimmt den Vorsitz, und Christoph Wiesmann, hwg Hattingen, wurde zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.**

Verbunden mit der Unterbringung von Flüchtlingen stellen sich noch vielfältige Fragen. Diese Fragen umfassen rechtliche, förderpolitische, steuerliche und bilanzielle sowie soziale Inhalte. Der neu gegründete Arbeitskreis befasst sich mit diesen Fragen und lädt ein zum Erfahrungsaustausch.

Im Rahmen der ersten Sitzung wird schnell deutlich, dass sich die Zielsetzung bezüglich der Flüchtlingsunterbringung gewandelt hat. Es ginge nicht mehr im Kern um eine kurzfristige Unterbringung, sondern um eine langfristige Zurverfügungstellung von Wohnraum unter Berücksichtigung der sozialen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

In einer ersten Vorstellungsrunde der Mitglieder und Erläuterung der verschiedenen Handlungskonzepte zeigt sich, ein gelungener Weg zur Integration kann nur über Sprache, Bildung und Arbeit erfolgen. Die Frage der zentralen oder dezentralen Unterbringung ist hingegen differenziert, auch bei den einzelnen Kommunen.

In Rahmen der nächsten Arbeitskreissitzungen wollen die Mitglieder die verschiedenen Strategien zur Flüchtlingsunterbringung der Unternehmen detailliert kennenlernen. Die nächste Arbeitskreissitzung wird am 15. März 2017 stattfinden. Gastgeber ist die SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft in Mülheim. *LW*

■ **Neue Mitglieder sind im Arbeitskreis „Flüchtlingsunterbringung“ herzlich willkommen. Interessierte können sich gerne an die Koordinatorin des Arbeitskreises wenden: Lisa Wilczek, Tel.: 0211 16998-67, E-Mail: l.wilczek@vdw-rw.de.**

## BILANZRICHTLINIE-UMSETZUNGSGESETZ (BILRUG)

## Seminar schafft viel Klarheit zu neuen Vorschriften

Am 8. Dezember 2016 fand das zweite Seminar des VdW Rheinland Westfalen aus der Themenreihe „Aktuelle Bilanzierungs- und Bewertungsfragen“ statt. In diesem Jahr stand mit Blick auf die aktuellen Änderungen im Handelsgesetzbuch (HGB) das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) im Mittelpunkt. Während das Seminar im Vorjahr in Bochum stattgefunden hatte, wurde die Veranstaltung in 2016 in Neuss ausgerichtet. Das Seminar war mit rund 150 Teilnehmern komplett ausgebucht, was eine Steigerung der Teilnehmerzahl im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Dies ist erfreulich, zeigt es doch, dass die Wahl der Themen das Interesse der Mitgliedsunternehmen gefunden hat. Natürlich standen im Zentrum der Veranstaltung die aktuellen Umsetzungsfragen zu den neuen Vorschriften des BilRUG. WP/StB Hans-Jörg Sonnhoff eröffnete die Veranstaltung mit einem Überblick über die Änderungen des BilRUG verbunden mit Hinweisen zur Umsetzung in den Unternehmen. Im Folgenden gingen StB/vBP

Helmut Harmes, WP/StB Richard Engbert und WP/StB Ulrich Bispink auf die Details der Änderungen ein, und zwar mit Fokus auf die Gewinn- und Verlustrechnung, die Passivseite und Besonderheiten im Anhang. Im zweiten Teil der Veranstaltung thematisierte Prüfungsdirektor WP Dr. Daniel Ranker Fragen der Aktivierung und Bewertung im Anlagevermögen, bevor der Leiter der Steuerabteilung des Verbandes WP/StB Jürgen Gneuwuch aktuelle Themen aus dem Steuerrecht vorstellte. Hans-Jörg Sonnhoff informierte zum Abschluss der Veranstaltung über weitere aktuelle Themen aus der Bilanzierung, die schon aktuell, aber insbesondere bei den anstehenden Jahresabschlussarbeiten, für viele Unternehmen und Genossenschaften von Bedeutung sein können. Die rege Diskussion, die sich während der Vorträge zu Einzelfragen der Bilanzierung und Bewertung entwickelte, zeigte das hohe Interesse und die praktische Relevanz vieler Fragestellungen für die Teilnehmer. Aufgrund der positiven Resonanz wird der VdW auch in den nächs-



ten Jahren versuchen, die aktuellen Themen zu identifizieren und zu präsentieren, die die tägliche Arbeit der Wohnungsunternehmen im Bereich der Bilanzierung und Bewertung maßgeblich prägen. *Ranker*

■ **Natürlich stehen die Mitarbeiter des Verbandes auch außerhalb der Seminarveranstaltungen für alle Fragen gerne zur Verfügung.**

TEILNEHMER DISKUTIEREN HERAUSFORDERUNGEN AUS DIGITALISIERUNG UND ZUWANDERUNG

## 5. Forum Personal in München liefert Antworten

Bereits zum fünften Mal kamen Vorstände, Geschäftsführungen und Personalverantwortliche aus dem gesamten Bundesgebiet zum Forum Personal zusammen. Die Organisatoren VNW, VdW Niedersachsen Bremen, VdW südwest, VdW Rheinland Westfalen, VdW Bayern, AGV und EBZ blicken zurück auf eine spannende Veranstaltung.

Im Umfeld der Wohnungs- und Immobilienunternehmen finden seit einigen Jahren Entwicklungen statt, die sich in ihrer Dynamik und Komplexität von Trends aus früheren Jahrzehnten grundlegend unterscheiden. Digitalisierung, demografischer Wandel, Energiewende, gesellschaftlicher Wertewandel, Migration und Flüchtlinge – all diese Themen stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen.



In der Veranstaltung am 24. und 25. November 2016 wurden die Auswirkungen von Digitalisierung und Zuwanderung aus den unterschiedlichen Blickwinkeln verschiedener Branchen beleuchtet und kontrovers diskutiert. Viele interessante Handlungsstrategien und Projekte wurden den rund 50 Teilnehmern vorgestellt und lieferten Orientierung für die eigene Arbeit.

Wie in den vergangenen Jahren stand das Forum Personal 2016 damit wieder ganz im Zeichen eines praxisnahen Erfahrungsaustausches. IB

- Der Termin für das nächste Forum wird derzeit noch geplant. Wir werden frühzeitig mit einem Terminhinweis darüber informieren.



Fotos: VdW Rheinland Westfalen

## ARBEITSGEMEINSCHAFT KÖLNER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

## Positive Zahlen zum Wohnen und zum Wohnungsbau

**Um etwa ein Drittel günstiger als der Durchschnitt ist das Wohnen bei den Mitgliedsunternehmen der köln ag – der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen. Die durchschnittliche Netto-Kaltniete lag im vergangenen Jahr bei 6,12 Euro/m<sup>2</sup>.**

„Mit unseren insgesamt knapp 200.000 Wohnungen sind wir damit nach wie vor die tragende Säule für günstiges Wohnen in Köln und Umgebung“, betont die köln ag-Vorsitzende Kathrin Möller beim gestrigen Neujahrsauftakt der Gemeinschaft. Und günstig bedeutet bei der köln ag nicht billig: Für die Anmietung einer frei finanzierten Wohnung, ob Neubau oder modernisiert, mit zeitgemäßer Ausstattung und in überwiegend guten Lagen zahlten die Mieter in 2016 im Schnitt 7,67 Euro/m<sup>2</sup>.

579 neue Wohnungen haben die köln ag-Mitglieder 2016 in Köln fertiggestellt und damit die guten Zahlen aus 2015 (549) noch einmal gesteigert. Im Kölner Umland waren es weitere 172 Wohnungen, die dem

Wohnungsmarkt erstmals zur Verfügung gestellt worden sind. Alles in allem haben die Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr 524 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. „Damit sind wir nicht nur ein wichtiger Faktor für die Versorgung mit Wohnraum, sondern auch ein Motor für die Wirtschaft in der Region“, sagt Möller. In diesem Jahr halten die Neubauaktivitäten der Gemeinschaft unvermindert an: Allein in Köln gab es 548 Baugenehmigungen für Bauvorhaben der Marke köln ag. Und bei einem weiteren wichtigen Thema, der Unterbringung von Flüchtlingen, hat die köln ag ebenfalls Kompetenz und Verantwortungsbewusstsein unter Beweis gestellt. 878 Wohnungen, fast doppelt so viele wie im Vorjahr, haben Mitglieder der köln ag für geflüchtete Menschen mit dauerhafter Bleibeperspektive zur Verfügung gestellt. Das bedeutete ein Zuhause für mehr als 3.500 Menschen aus dieser Zielgruppe.

„Bei der großen Dynamik auf einem Wohnungsmarkt wie dem der Metropolregion Köln und den Herausforderungen, die der

### **i** DIE KÖLN AG

Zur köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen – zählen 57 Wohnungsunternehmen sowie 15 fördernde Unternehmen aus dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsumfeld. Die Wohnungsunternehmen verfügen über einen Bestand von knapp 200.000 Wohnungen in der Region Köln. Allein im Kölner Stadtgebiet halten sie einen Anteil von 20 Prozent am gesamten Wohnungsbestand. Die Gründung der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen fand im Jahre 1949 noch unter dem Dach des damaligen Gemeinnützigkeitsgesetzes statt. Mitglieder sind Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgesellschaften aus dem kommunalen, kirchlichen und industrieverbundenen Bereich sowie andere Wohnungsunternehmen.

Stadtgesellschaft bevorstehen, sind professionelle und engagierte Wohnungsunternehmen wie die Mitglieder der köln ag wichtige und unverzichtbare Partner für die Kommunen“, betont Möller abschließend die Bedeutung der köln ag. köln ag 

## ARBEITSGEMEINSCHAFT OSTWESTFALEN-LIPPE (OWL)

## Auszubildende machen gemeinsam neue Erfahrungen

Jedes Jahr wird im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe ein Azubi-Austausch geplant, der den Auszubildenden von Mitgliedsunternehmen der AG die Möglichkeit gibt, Einblicke in den Arbeitsalltag von anderen Unternehmen zu bekommen. Interessierte Unternehmen melden ihre Azubis für den Austausch an und werden verschiedenen Wohnungsunternehmen zugeordnet. In diesen vier Wochen nehmen die Azubis Erfahrungen und Eindrücke mit, die auch im eigenen Unternehmen künftig umgesetzt werden könnten. Zudem wird der gemeinschaftliche Aspekt der Arbeitsgemeinschaft OWL durch diesen Austausch gestärkt.



Thema in diesem Jahr: das betreute Wohnen. Das Thema stößt aufgrund der sich wandeln-

den Altersstruktur auf eine erhöhte Nachfrage. Die Eltern, Großeltern oder Verwandte in

&gt;&gt;

„fremde Hände“ zu geben fällt den Angehörigen schwer und ist ein großer Schritt. Bauten zu verwirklichen, die über einen passenden Standard für diese pflegebedürftigen Menschen verfügen, ist mit vielen Vorschriften und mit einem hohen Aufwand verbunden. Um Azubis aus verschiedenen Lehrjahren und Unternehmen an die Thematik heranzuführen, wurde eine Exkursion für Azubis der Mitgliedsunternehmen der AG Wohnungswirtschaft OWL geplant. 36 Teilnehmer aus zwölf Unternehmen besichtigten Neubauten des Spar- und Bauvereins in Paderborn. Ziel der Besichtigungen war, den Auszubil-

denden aus allen drei Ausbildungsjahren des Berufs Immobilienkaufmann/-frau die Möglichkeiten eines Überblicks über barrierearmes und betreutes Wohnen sowie Mehrgenerationenwohnen zu geben. Rund 450 Euro Warmmiete zahlen die Bewohner des betreuten Wohnens im „Pontanus-Carré“ und sind aufgrund der guten Vernetzung einer angepassten Pflegebetreuung sicher. Standards wie ein Notfallschalter in jeder Wohnung, ein Aufzug im Treppenhaus und auch Pflegebetten in jeder Wohnung sind die Norm, um den Mietern sicheres Wohnen garantieren zu können. „Man sieht den Men-

schen an, dass sie hier glücklich sind und dass das Zusammenspiel von Hilfestellungen durch Pflegedienste und die weitgehende Selbstgestaltung des Alltags durch die Mieter gut funktioniert“, so Kevin Masuhr von der Baugenossenschaft Freie Scholle eG.

*Azubis der AG Wowi OWL*

- **Der Austausch in diesem Jahr findet vom 20. März 2017 bis zum 14. April 2017 statt.**

## ARBEITSGEMEINSCHAFT DÜSSELDORFER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

### Mehr Neubau – bei passenden Rahmenbedingungen

In der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Düsseldorfer Wohnungsunternehmen und der Region haben sich 52 Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen, die zusammen für einen Bestand von gut 75.000 Mietwohnungen verantwortlich sind. Am 17. Januar 2017 wurde nun anlässlich des Neujahrsempfangs der Arbeitsgemeinschaft lebhaft über die Lage auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt diskutiert. Der neue ARGE-Vorsitzende Thomas Hummelsbeck begrüßte zahlreiche Vertreter aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Er betonte die Bereitschaft der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, bei passenden Rahmenbedingungen noch mehr Neubau in Düsseldorf zu betreiben.

Mit ihrem Neujahrsempfang verfolgt die ARGE das Ziel, kommunale und regionale Netzwerke zu stärken und wohnungswirtschaftliche Themen mit Vertretern von Politik und Öffentlichkeit zu diskutieren.

So befasste sich der Festvortrag von Dr. Markus Baumanns mit den Auswirkungen der fortschreitenden Digitalisierung in der Branche. Unter dem Titel „Nichts wird sein, wie es ist. Warum die Digitalisierung alles auf den Kopf stellt.“, hatte Dr. Baumanns einen interessanten Spannungsbogen aufgebaut.

Der ARGE-Vorsitzende Hummelsbeck ging ebenfalls auf das Bündnis für be-



*Foto: ARGE Düsseldorfer Wohnungsunternehmen*

*Düsseldorfs Oberbürgermeister Thomas Geisel (3. v. l.) hofft, dass die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften „bauen, bauen, bauen“.*

zahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsoffensive des Bundes ein. Oberbürgermeister Thomas Geisel hatte in seiner Neujahrbotschaft den Unternehmen die Losung „bauen, bauen, bauen“ mit auf den Weg gegeben. Dem nehme sich die Wohnungswirtschaft gerne an, erwarte aber auch tatkräftige Unterstützung seitens der Kommunen. Hummelsbeck: „Seien Sie mutig und nutzen Sie das neue Instrument des neuen Baurechtstyps ‚Urbane Gebiete‘, damit der Wohnungsbauoffensive zu deutlich mehr Schwung verholpen wird.“

Alexander Rychter, Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen, sagte im Rahmen seines Grußwortes: „Düsseldorf ist eine der beliebtesten Städte Nordrhein-Westfalens – eine Stadt, in der immer mehr Menschen wohnen möchten,

und die daher immer weiterwächst. Das führt naturgemäß zu angespannten Wohnungsmärkten in den Stadtquartieren.“ Rychter betonte: „Die Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen steuern gegen diese Entwicklung an: Sie betreiben qualitativ hochwertigen, sozial verantwortlichen Neubau und bieten Mietwohnungen an, die sich auch Gering- und Normalverdiener leisten können. Sie modernisieren laufend ihre Bestände und achten darauf, dass die Wohnkosten der Menschen nicht aus dem Ruder laufen. Für die Stadt Düsseldorf ist es ein Standortvorteil, dass es hier diese Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gibt, welche sich dauerhaft, verlässlich und nachhaltig in der Stadt engagieren.“

*Elshani*

## Neue Unternehmenszentrale in der nördlichen Essener Innenstadt

**ALLBAU AG** >> Am 27. November 2016 eröffneten in der neuen Allbau-Hauptverwaltung der Essener Oberbürgermeister Thomas Kufen, Sigrid Koeppinghoff vom NRW-Bauministerium, Allbau-AR-Vorsitzender Thomas Rotter und Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski die Kastanienhöfe in der nördlichen Innenstadt.

Jahrelang war die Fläche gegenüber dem GOP Varieté-Theater für viele ein Dorn im Auge. Trotzdem war es ein langer und manchmal auch schwieriger Weg bis klar war, dass es zu dieser von allen gewünschten Entwicklung kam und damit zur Realisierung dieses Leuchtturmprojektes in der nördlichen Essener Innenstadt. Am Ende war es im Jahre 2012 Essens größter Wohnungsanbieter, die Allbau AG, die den Durchbruch für eine Revitalisierung herbeiführte.

Damit stand der Entschluss für das größte Investitionsprojekt in der fast 98-jährigen Geschichte der Allbau AG fest. Eine vierjährige Planungs- und Bauphase begann, der Quartiersname Kastanienhöfe an der Kastanienallee entstand. Die Allbau AG investierte rund 58 Millionen Euro in die Kastanienhöfe und baute nach den Plänen des Düsseldorfer Architekturbüros gna und mit dem Generalunternehmer Ed. Züblin AG auf circa 7.700 Quadratmetern ihre eigene neue Hauptverwaltung. Zudem entstanden 47 Mietwohnungen, 31 Wohneinheiten mit 55 Wohnplätzen für Studierende und die innerstädtische Kita „Farbenland“ für rund 70 Kinder, die seit August vom Deutschen Kinderschutzbund Essen betrieben wird. Eine Büroimmobilie wird die neue Heimat der GVE und gemeinsam mit den neuen Büros der Arbeitsgemeinschaft der Behindertenverbände dem Quartier zusätzliche Impulse geben. Außerdem wurde der Innen-



hof ansprechend gestaltet und erlaubt einen schönen Ausblick für alle Nutzungen – auch auf eine (Ess-)Kastanie, dem Wahrzeichen des Quartiers.

Miklikowski ist vom Standort überzeugt: „Die Kastanienhöfe und vor allem unsere neue Hauptverwaltung sind ein weiterer Baustein, in dessen Folge sich die nördliche Innenstadt attraktiv weiterentwickeln wird!“ Vor allem durch die zentrale Lage des Kundencenters verspricht er sich mehr Leben in der nördlichen Innenstadt, denn es hat bis zu 40.000 Kontakte pro Jahr. Zusätzlich baute und eröffnete die Allbau AG im September unter den Kastanienhöfen

eine dreigeschossige Tiefgarage mit rund 330 Stellplätzen für alle Nutzer der Gebäude sowie für die Öffentlichkeit, sodass für die nördliche Innenstadt neben der optimalen ÖPNV-Anbindung auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw verbessert wird.

Auch Oberbürgermeister Kufen dankte Miklikowski und der Allbau AG und zeigte sich begeistert: „Es ist schon viel passiert, aber mein Wunsch ist es, dass auch weitere Investoren hier in der nördlichen Innenstadt diesen Mut wie die Allbau AG haben! Nicht von heute auf morgen, aber mittelfristig wird sich dann die nördliche Innenstadt noch mehr zu einem Wohn-, Kultur- und Kreativquartier mit abwechslungsreicher Gastronomie, Einzelhandel und Szeneläden entwickeln.“

Allbau-Aufsichtsratsvorsitzender Rotter sieht die Kastanienhöfe als Paradebeispiel für Innenstadtentwicklung: „Der Aufsichtsrat war von Anfang an davon überzeugt, dass die Kastanienhöfe mit den vielfältigen und abwechslungsreichen Nutzungen und Funktionen an einem Schlüsselstandort der nördlichen Innenstadt den Nukleus für eine weitere Revitalisierung der nördlichen Innenstadt bilden wird und Nachahmer in anderen Ruhrgebietsstätten finden wird!“ *Remy*



## WOHNSTÄTTEN WANNE-EICKEL EG

## Mit neuem Namen ins neue Jahr

**Die Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Wanne-Eickel eG feierte 2016 ihr 115-jähriges Jubiläum. In das neue Jahr startet sie mit neuem Namen und neuem Logo. Fakten und Hintergründe zur Umfirmierung.**

Das bisherige Logo der Genossenschaft war seinerzeit aufwendig entwickelt worden – doch inzwischen konnten Vorstand, Mitarbeiter und Mitglieder Außenstehenden nicht mehr erklären, was es damit auf sich hat. Sie wünschten ein neues Design, das sie direkt als Anbieter von Wohnraum identifizieren und dem jüngst aktualisierten Leitbild der Genossenschaft gerecht werden sollte, das neben den traditionellen genossenschaftlichen Werten wie Solidarität die Innovationsbereitschaft betont.

Im Zuge der Neugestaltung kam auch der Name auf den Prüfstand. Die Genossenschaft wollte sich ihren potenziellen und bestehenden Mitgliedern mit einer knappen und eingängigen Firmierung sowie einem modernen Logo präsentieren. Dabei sollte der Wiedererkennungswert möglichst erhalten bleiben, um weiterhin von der bereits aufgebauten Bekanntheit zu profitieren.

Seit dem 1. Januar 2017 firmiert die Genossenschaft nun unter dem Namen Wohnstätten Wanne-Eickel eG. Eine Rolle bei der Entscheidung spielte die Tatsache, dass die Website bereits zuvor unter [www.wohnstaetten.de](http://www.wohnstaetten.de) firmierte und viele Mitglieder von „den Wohnstätten“ sprachen. Das ausgeschriebene Wort „Genossenschaft“ ist nicht mehr Bestandteil des Logos. Der Gedanke



dahinter: Wer die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens bereits kennt, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit den Anhang eG deuten. Anderen Interessenten wäre mit dem ausgeschriebenen Wort auch nicht weitergeholfen.

Das neue Logo bewahrt die im Wettbewerbsumfeld einzigartige Farbwelt des bisherigen Corporate Designs. Das gewährleistet die Wiedererkennung der Genossenschaft. Die neue Bildmarke kennzeichnet die Genossenschaft nun bereits von Weitem als Anbieter von Wohnraum. Die klassische Typografie wurde passend zur langen Tradition der Wohnstätten gewählt. *Schmidt*

## SPAR- UND BAUVEREIN EG

## Richtfest für den letzten Bauabschnitt des Herzog Carrées

**D**ie Spar- und Bauverein eG aus Velbert hat den letzten Bauabschnitt ihres Herzog Carrées mit 14 Mietwohnungen von 73 bis über 100 Quadratmetern Wohnfläche fertiggestellt. Zum Richtfest kamen zahlreiche Gäste, darunter auch der stellvertretende Bürgermeister Emil Weise und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

Die gebauten Wohnungen zeichnen sich aus durch großzügige, funktionelle

Grundrisse, große Terrassen im Erdgeschoss und Balkone in den Obergeschossen – zudem ist das Wohngebäude barrierearm mit Aufzügen vom Keller bis ins letzte Geschoss. Auch das Energiekonzept kann sich sehen lassen: Die Raumheizung als Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpen, ohne Nutzung fossiler Energieträger; die Warmwasserbereitung in den Bädern über elektronische Elektro-Durchlauferhitzer – Energie wird nur im Augenblick der Warmwassernutzung verbraucht und jeder Mieter

kann die Kosten für die Warmwassernutzung unmittelbar und direkt beeinflussen. „Mit Ihrem Projekt geben Sie als Wohnungsgenossenschaft ein wichtiges Signal, dass die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften ihre Verantwortung für ein bezahlbares Wohnen unverändert sehr ernst nehmen“, sagte Rychter zum Vorstandsvorsitzenden Klaus Jaeger und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats Hans-Gerd Dombach. *AW*



BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN EG

## Satzungsänderung für Einberufung von Vertreterversammlungen



**Die Baugenossenschaft Dormagen eG vertieft ihre demokratischen Strukturen: Anstelle der bisherigen Mitgliederversammlungen ruft sie ab 2017 erstmals Vertreterversammlungen ein. Die dafür notwendige Satzungsänderung hat die außerordentliche Mitgliederversammlung am Donnerstag, dem 24. November 2016, beschlossen.**

Verbandsdirektor Alexander Rychter hob in seinem Gastvortrag hervor: „Jahrelange verbandliche Erfahrung zeigt, dass Vertreterversammlungen eine erheblich höhere Teilnahmequote als Mitgliederversammlungen aufweisen.“ „Mit der Einführung der Vertreterversammlung gehen wir den Weg, der sich für Wohnungsbaugenossenschaften unserer Größe vielfach bewährt hat“, erläutert Vorstandsmitglied Axel Tomahogh-Seeth. „Die wichtigsten Entscheidungen wird zukünftig ein Gremium treffen, in dem alle Quartiere und Mitglieder ausgeglichen repräsentiert sind.“

Wie bislang die Mitgliederversammlung, so wird zukünftig auch die Vertreterversammlung in der Regel einmal im Jahr tagen und dabei unter anderem den Aufsichtsrat wählen, den Jahresabschluss beschließen sowie über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat entscheiden. Damit ist sie das wichtigste Gremium innerhalb der demokratisch organisierten Baugenossenschaft. Zu den Mitgliederversammlungen waren stets alle Mitglieder eingeladen – in der Praxis führte es bisweilen dazu, dass bestimmte Quartiere oder Mitgliedergruppen nicht repräsentiert waren. Die Vertreterversammlung hingegen stellt sicher, dass jedes Quartier mit eigens gewählten Repräsentanten vertreten ist.

„Auf diese Weise fließen die Interessen aller Mitglieder – ob aus Horrem, Hackenbroich oder Neuss – in die Entscheidungen ein“, so Vorstandsmitglied Martin Klemmer.

Um die Vertreterversammlung durchführen zu können, werden im nächsten Schritt die Vertreter gewählt. Alle Mitglieder, die nicht dem Aufsichtsrat oder Vorstand angehören, können sich für jeweils fünf Jahre zur Wahl stellen. Der Prozess soll bis Mai 2017 abgeschlossen sein, alle Mitglieder werden entsprechend persönlich informiert. „Wir freuen uns, dass die außergewöhnliche Mitgliederversammlung unserer Empfehlung gefolgt ist“, unterstreicht der Aufsichtsratsvorsitzende Theodor Baikowski. Insgesamt 73 stimmberechtigte Mitglieder nahmen am Donnerstag an der Veranstaltung teil, 43 ließen sich per Vollmacht vertreten. Die Satzungsänderung wurde mit einer Mehrheit von 111 Stimmen zu vier Gegenstimmen und einer Enthaltung beschlossen.

Bereits im Dezember 2015 war eine außerordentliche Mitgliederversammlung zum selben Gegenstand veranstaltet worden, damals hatte die Satzungsänderung nicht die erforderliche Mehrheit bekommen. „Diesen demokratischen Beschluss haben wir sehr ernst genommen – wir wollten ihn mit der diesjährigen Versammlung aber auch unbedingt noch einmal verifizieren“, so Tomahogh-Seeth. „Wir haben im Vorfeld ausführlich über das Verfahren von Vertreterversammlungen informiert und die Mitglieder eingeladen, offen darüber zu diskutieren. Jetzt gilt es, die Wahlen zur Vertreterversammlung vorzubereiten und dafür zu sorgen, dass alle Mitglieder von der Satzungsänderung profitieren.“

AW

BAUGESELLSCHAFT NETTETAL AG

## In nur neun Monaten Neubau für Flüchtlinge fertiggestellt

**A**ls eines der ersten Unternehmen hat die Baugesellschaft Nettetal AG im Sommer 2015 das neue Förderprogramm der NRW.BANK zum Neubau von Häusern für noch nicht anerkannte Flüchtlinge in Anspruch genommen. Im Wege der Nachverdichtung auf einem Grundstück mit schon bestehendem Bebauungsplan in Nettetal-Kaldenkirchen konnte in Zusammenarbeit mit Stadt Nettetal, Kreis Viersen, NRW.BANK und örtlicher Politik in rund drei Monaten von der ersten Idee bis zum Bewilligungsbescheid ein Neubauprojekt mit acht Wohnungen von 39 bis 58 Quadratmetern Wohnfläche konzipiert werden. Auf rund 1.100 Quadratmetern Grundstück wurden 444 Quadratmeter Wohnfläche mit Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen in Vorbereitung genommen. Die Finanzierung war mit 700.000 Euro Fördermitteln und 400.000 Euro Eigenkapital angesetzt, die Vermietung zur Förder-Kostenmiete von 5,25 Euro/qm/monatlich/kalt erfolgte per Generalmietvertrag an die Stadt Nettetal.

Das Nettetaler Architekturbüro Lücker übernahm Entwurf, Bauvorbereitung und Bauabwicklung. Vom Anrücken des ersten Baggers im Januar 2016 bis zur Übergabe an den Mieter, vertreten durch Bürgermeister Christian Wagner und Baudezernentin Susanne Fritzsche, vergingen nur rund neun Monate. Stolz präsentierten und übergaben Architekt Marcus Lücker, Baugesellschafts-Vorstand Sven Karth und Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Marcus Optendrenk diesen für die Baugesellschaft „in Rekordzeit realisierten Neubau“ – in unmittelbarer Nähe eines öffentlichen Spielplatzes und mit geräumigen Außenanlagen sowie mit Balkonen/Terrassen, Laubengang, Stellplätzen, barrierearmer Ausstattung, Gas-Brennwertheizung, Müllplatz, Aufzug-Vorrichtung et cetera.

Karth

## PAUSENSTOFF ESG IN WUPPERTAL GEGRÜNDET

**ABG Wuppertal eG unterstützt Schülergenossenschaft**

Die Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal hat Schüler des Bergischen Kollegs in Wuppertal dabei unterstützt, eine Schülergenossenschaft zu gründen, die den Betrieb der Cafeteria übernimmt. Michael Garnich, Vorstand der ABG Wuppertal, wurde bei der Gründungsversammlung im Dezember 2016 in den Aufsichtsrat gewählt.

Die stillgelegte Cafeteria des Bergischen Berufskollegs hat ihren Betrieb wiederaufgenommen und wird ab sofort in Form einer eingetragenen Schülergenossenschaft (eSG) selbstständig von Schülern geführt. Die Schülergenossenschaft trägt den Namen „Pausenstoff eSG“ und verfolgt das Ziel, allen 400 Schülern in den Pausen wieder frischen Kaffee und belegte Brötchen anbieten zu können.

Die Idee zur Schülergenossenschaft hatte Lehrerin Antje Hantel. Als Mitstreiter konnte sie schnell Schüler, teilweise auch Ehemalige, sowie weitere Lehrer gewinnen. Nach einem Probebetrieb stand schnell fest, dass sich der Betrieb der Cafeteria durch eine Schülergenossenschaft realisieren lässt. Neben Brötchen vom Bio-Bäcker werden in der Cafeteria Tee und Kaffee, aber auch Softdrinks und Schokoriegel angeboten. In Zukunft sollen alle angebotenen Produkte aus fairem Handel stammen.



Die Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal steht der Schülergenossenschaft als Pate zur Seite. Vorstand Garnich hat mit den Schülern unter anderem die Satzung erarbeitet und wurde bei der Gründungsversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. „Wir waren sofort sehr angetan, als der VdW bei uns anfragte, ob wir uns eine Unterstützung dieses Projektes vorstellen könnten“, so Garnich. „Es freut uns, jungen Menschen auf diese Weise die genossenschaftliche Praxis näherbringen zu dürfen. Hier zeigt sich wieder, wie aktuell und vielseitig diese Gesellschaftsform nach wie vor ist.“ MD

## HOHENLIMBURGER BAUVEREIN EG

**Verstärkung für den Vorstand**

Foto: Oliver Pohl

Zum 1. Dezember 2016 hat die Wohnungsgenossenschaft Hohenlimburger Bauverein eG Ulrich Schulze-

Witteborg in den Vorstand berufen. Die hauptamtliche Vorstandstätigkeit liegt damit nun gemeinsam bei Marion Golling und Schulze-Witteborg sowie im Nebenamt bei Uli Sauerborn. „Wir freuen uns, dass sich der Vorstand nun aus drei Vorstandsmitgliedern zusammensetzt“, so Golling. „Um die Strategien in Zukunft zielgerichtet ausführen zu können, war eine Aufstockung innerhalb des Vorstandes sinnvoll. Schulze-Witteborg ist seit fast 15 Jahren im Unternehmen tätig und hat mit seinem Einsatz zu der erfolgreichen Entwicklung des Hohenlimburger Bauvereins beigetragen.“ Das neue Vorstandsmitglied war zuvor Prokurist und Leiter der Finanzbuchhaltung. AW

## NACHRUF

**Trauer um Eckhardt Lührmann**

Am 19. Januar 2017 ist Eckhardt Lührmann nach langer Krankheit im Alter von 86 Jahren verstorben. Lührmann war bis zum Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit Prüfungsdienstleiter des Verbandes westfälisch-lippischer Wohnungsunternehmen. In dieser Position begleitete er die Transformation der Wohnungswirtschaft aus der Gemeinnützigkeit heraus. Nach Fusion des rheinischen und des westfälischen Prüfungsverbandes in Düsseldorf und respektive in Münster war Eckhardt Lührmann neben Hubert Schiffers als Prüfungsdirektor für den westfälischen Bereich des Verbandsgebiets tätig. 1995 trat er nach erfolgreichen und schaffensreichen Jahren im Dienst der Wohnungswirtschaft in den Ruhestand ein.

Der VdW Rheinland Westfalen und seine Mitarbeiter sprechen den Angehörigen von Eckhardt Lührmann ihr tief empfundenes Mitgefühl für ihren Verlust aus.

## INWIS FORSCHUNG &amp; BERATUNG

**Peter Wallner wird dritter Geschäftsführer**

**InWIS Forschung & Beratung hat seine Geschäftsführung um Peter Wallner erweitert. Er wird federführend das Dienstleistungsangebot im Bereich „Unternehmensberatung“ ausbauen. Der Geschäftsführer hat über 20 Jahre Erfahrung in der Beratung von Immobiliengesellschaften. Unter anderem war er als Partner bei Deloitte verantwortlich für die Beratung von Immobiliengesellschaften in Deutschland. Zudem war Wallner COO Germany der Jones Lang LaSalle GmbH.**

„Mit Peter Wallner gehen wir einen weiteren Schritt in unserem Entwicklungsprozess und verknüpfen die vielfältigen Leistungen, die InWIS anbietet, noch stärker miteinander. Wir freuen uns, unseren Kunden noch mehr Unterstützung anbieten zu können“, erklärt Klaus Leuchtman, EBZ-Vorstandsvorsit-

zender. „Im Übrigen gehen wir davon aus, dass sich auch im Wechselspiel mit den vielfältigen Kompetenzen des EBZ Mehrwerte für die Branche insgesamt entwickeln lassen.“

„Was mich so reizt, ist die Vielfalt der Kunden einerseits und die fantastische fachliche Aufstellung der EBZ-Familie insgesamt. Denn Erkenntnisse aus der Forschung müssen auf jedes Unternehmen individuell angepasst werden. Und im Wechselspiel aus Unternehmensentwicklung, die unsere Berater begleiten können, und den Impulsen, die wir seit Jahren in der Aus- und Weiterbildung setzen, ergeben sich Dynamiken für die jeweiligen Unternehmen wie für die Branche insgesamt“, so Wallner. Dan

## JUBILÄUM

# Die IGW blickt im Jahr 2016 auf 125 Jahre Firmengeschichte zurück

Das war für die IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (IGW) ein Grund zum Feiern. Im September 2016 wurde gemeinsam mit den Mietern im Parktheater Iserlohns der Geburtstag gefeiert.

Im November 2016 war es dann der offizielle Festakt, der auf 125 Jahre Firmengeschichte zurückblickte. Dazu waren Mitarbeiter, ehemalige Mitarbeiter, Vertreter aus Politik und Verwaltung sowie alle Partner in den Goldsaal der Schauburg Iserlohns geladen.

Vor 125 Jahren war Deutschland vom Übergang in eine Industriegesellschaft geprägt. Massenhafte Abwanderungen der Bevölkerung in Industrieregionen und die Probleme bei der gesellschaftlichen Integration der Industriearbeiter waren negative Begleiterscheinungen und beschäftigten die politisch Verantwortlichen ebenso wie die Öffentlichkeit.

In Iserlohn war ein großes Thema - wie in vielen anderen Städten des Landes zu dieser Zeit auch - die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Arbeiterschaft. Nicht nur in Iserlohn wuchs die Zahl der Bevölkerung in dieser Zeit stark an. Die Iserlohner Stadtverwaltung unternahm erste Versuche, sich mit der Organisation und der Wirkungsweise eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens zu beschäftigen, um den Wohnungsmangel in der Stadt zu besei-



Fotos: IGW

Aufsichtsratsvorsitzender Michael Schmitt und Geschäftsführer Olaf Pestl (v. l.)

tigen. Ein im Jahr 1889 durch fünf Iserlohner Fabrikanten gegründetes Konsortium kaufte sodann die ersten Grundstücke und ließ Arbeiterwohnungen bauen. Die Resonanz der Bevölkerung war so positiv, dass das Konsortium in eine Aktiengesellschaft umgewandelt wurde. Vor 125 Jahren - am 28. Dezember 1891 - wurde die Gründung der Iserlohner Gemeinnützigen Baugesellschaft amtlich.

Im Laufe der nächsten Jahrzehnte änderte sich der Firmenname noch einige Male in die heutige IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH.

Die IGW wurde über die zurückliegenden Jahre ein wichtiger und fester Bestandteil Iserlohns. Dies nicht nur für ihre Bürger,

sondern auch für die Politik in Fragen der Stadtentwicklung, für Handwerksunternehmen und caritative Einrichtungen.

Den Aspekt der sozialen Verantwortung hat die IGW in ihrem 125-jährigen Bestehen nie außer Acht gelassen. Sie hat sich den Herausforderungen jeder Zeitepoche gestellt. Dies wird auch in Zukunft der Anspruch des Unternehmens sein, denn die IGW steht für Verlässlichkeit.

Die IGW mit ihren über 40 Mitarbeitern ist stolz auf die Leistungen der Vergangenheit und wird auch in Zukunft engagiert, sozial, innovativ und zukunftsorientiert ihre Arbeit fortsetzen.

Schönekeß 



Goldsaal Schauburg Iserlohn



Ehrung der ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden und Geschäftsführer A. Steiner, P. Leye, M. Schmitt, R. Brunswicker, Ralf P. Oehler, D. Axourgos, O. Pestl (v. l.)

**BAUGENOSSENSCHAFT  
NIEDERBERG EG**
**40 Jahre für die  
Genossenschaft**

**S**eit 40 Jahren ist Manfred Hoffmann bei der Baugenossenschaft Niederberg (BGN) tätig, 2005 avancierte der gelernte Kaufmann der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft zum Vorstandsvorsitzenden. Zu dem nicht alltäglichen Jubiläum empfing Hoffmann zahlreiche Gäste, unter anderem den Aufsichtsratsvorsitzenden Ronald Kunze und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Nachdem Hoffmanns Eltern in ein Haus der Baugenossenschaft Niederberg eG umgezogen waren, wurde sein Vater Walter Mitglied des Aufsichtsrates. „Ich bin mit der Genossenschaft groß geworden“, sagt Hoffmann heute. Im Januar 2017 feierte er nun sein 40-jähriges Dienstjubiläum. Der Velberter ist Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, hat bei der Wobau gelernt und als Sachbearbeiter bei der BGN angefangen. Die Entwicklung der Genossenschaft unterteilt er grob in drei Epochen: Für die Ära von Franz Waider – sein erster oberster Chef – sei die Bauboomphase kennzeichnend gewesen. Siegfried Huy stehe für die Gruppen-Selbsthilfe im Eigenheimbau. Und unter seiner Ägide – Hoffmann avancierte 2004 zum Prokuristen und ist nun schon seit 2005 Vorstandsvorsitzender – sei der Wohnungsbestand wieder zukunftssicher gemacht worden. Man habe alles auf sichere Füße gestellt, das bedeute Modernisierung und bestandersetzenden Neubau. Also neu für alt überall dort, wo zum Beispiel eine Modernisierung nicht rentabel wäre oder die Grundrisse absolut nicht mehr passen. Aktuell zählt die BGN rund 1.500 Mitglieder, sie hat insgesamt 1.140 eigene Wohnungen in Velbert-Mitte und -Langenberg und verwaltet darüber hinaus weitere 1.780 Wohnungen. Die Leerstandsquote liegt derzeit knapp unter einem Prozent – „Das ist nix.“ – und die Fluktuation rangiert unter zehn Prozent. „Die genossenschaftliche Wohnform etabliert sich zunehmend, weil wir – so meine ich – uns auch intensiver um die Mieter kümmern.“

AW

**GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH WUPPERTAL**
**80. Geburtstag des kommunalen  
Wohnungsunternehmens**

**Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG Wuppertal hat ihren 80. Geburtstag gefeiert. Dazu gab es Süßes in den Farben des Unternehmens: Bei der Feierstunde konnten die Mitarbeiter zwischen Torten oder Törtchen mit blauer Kuvertüre wählen, die zudem noch die Logos der Wohnungsbaugesellschaft trugen. Hergestellt hatten die Backwaren Mitarbeiter der GWG sowie die Mieterin Jessica Emmel, die in ihrer Freizeit ungewöhnliche Torten backt. „Ich bin sicher, dass die GWG in acht Jahrzehnten niemals eine so schöne Geburtstagsüberraschung bekommen hat“, sagte GWG-Geschäftsführer Oliver Zier. Anschließend verteilte er gemeinsam mit dem GWG-Aufsichtsratsvorsitzenden Johannes Slawig die Torten an die Mitarbeiter.**

Am 9. Januar 1937 war die GWG gegründet worden, derzeit beschäftigt das städtische Wohnungsbauunternehmen 87 Mitarbeiter und hat 5.833 Wohnungen in 734 Gebäuden im Bestand. Die Immobilien finden sich über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Anders als noch vor einigen Jahren sei der Leerstand mittlerweile nicht mehr so hoch und liege aktuell bei 4,3 Prozent, sagte Geschäftsführer Zier. Das sei im Ergebnis zwar „ansehnlich“, solle jedoch noch weiter verbessert werden. Das Unternehmen visiert hier eine Quote von drei Prozent an.

Entgegenkommt der GWG dabei, dass der Standort Wuppertal derzeit „eine sehr positive Entwicklung“ nehme und der Immobilienmarkt in der Stadt deutlich anziehe. „Es geht erkennbar nach oben, mittlerweile kommen Investoren hierhin, die früher nicht gekommen sind“, betonte Zier. Während es in Boom-Städten wie Köln oder Düsseldorf kaum noch Wohnungen gebe, bestehe in Wuppertal noch „Potenzial für mehr“.

Gleichwohl muss auch die GWG Geld in die Hand nehmen und den Wohnungsbestand immer wieder sanieren. Immerhin zehn Millionen Euro will das Unternehmen bis 2026 pro Jahr in die Modernisierung

des Bestandes stecken. Dazu gehört unter anderem die energetische Sanierung der Gebäude, die Ausstattung mit barrierefreien Wohnungen oder der Anbau von Balkonen. Wie so eine Sanierung umgesetzt werden kann, führt die GWG derzeit in der Sedanstraße 85 exemplarisch vor. Gemeinsam mit dem Büro für Quartierentwicklung wird dort ein denkmalgeschütztes Haus auf Vordermann gebracht – als Anschauungsobjekt für andere potenzielle Hausbesitzer, wie ein älteres Gebäude modernisiert werden kann. Während ein Mensch, der 80 Jahre alt geworden ist, nicht mehr allzu viel erreichen muss, muss die GWG sich derzeit ein Stück weit neu erfinden. So weist die Geschäftsbilanz für 2015 ein Defizit von rund 2,8 Millionen Euro auf. Bis 2018 plant die Wohnungsbaugesellschaft die Rückkehr in die schwarzen Zahlen. Um die hohen Verbindlichkeiten abzubauen, soll zudem die Eigenkapitalquote der GWG deutlich erhöht werden. Derzeit liegt sie bei 6,3 Prozent – Zielvorgabe sind hier etwa 20 Prozent.

Um die wirtschaftlichen Ziele zu erreichen, müssen die marktüblichen Mieten am Standort Wuppertal nach Angaben von Zier allerdings noch deutlich steigen. Seit etwa 15 Jahren seien die Mieten in der Stadt weitgehend stabil geblieben oder sogar gesunken, erklärte der GWG-Geschäftsführer. Erst in den letzten ein bis zwei Jahren hätten die Mieten wieder angezogen. Mittlerweile seien die Preise für Neubauten in Wuppertal auf dem Niveau von Köln oder Düsseldorf, zugleich seien die Mietpreise in der Regel aber hier deutlich niedriger als in den rheinischen Metropolen.

Lindner



FACHTAGUNG

## „Holz – zurück in die Stadt“

Die halbtägige Fachtagung „Holz – zurück in die Stadt“ vermittelt als Grundlage die einschlägigen Neuerungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Beispiele aus der Praxis zeigen auf, wie guter, auch mehrgeschossiger Wohnungsbau mit Verwendung von vorgefertigten Holzelementen schnell und wirtschaftlich gelingen kann. Über Einzelaspekte wie Liefersicherheit, Kostenstrukturen, Bau-

zeiten und Wirtschaftlichkeit diskutieren anschließend Experten aus verschiedenen Branchen.

- Diese Veranstaltung findet statt am 23. März 2017 in den Räumlichkeiten des Regionalverbands Ruhr RVR, Kronprinzenstraße 6, Essen. Anmeldung: Angela Fischer, VdW Rheinland Westfalen, [a.fischer@vdw-rw.de](mailto:a.fischer@vdw-rw.de)

### DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2017

## „Innovativer bauen – nachhaltig, effektiv und effizient“

Beim DW-Zukunftspreis geht es in diesem Jahr darum, bereits umgesetzte Projekte des innovativen Bauens zu prämiieren. In der Ausschreibung sind weitere Prozessbeispiele (zum Beispiel Digitalisierung, kostengünstiges Bauen, serielles modulares Bauen) dargestellt.

- Der Link zu den Ausschreibungsunterlagen: <http://web.gdw.de/service/wettbewerbe/dw-zukunftspreis> – Einsendeschluss für Bewerbungen und die damit einhergehenden Unterlagen ist der 17. März 2017.

### 29. SYMPOSIUM

## „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“

Das 29. Symposium in der Reihe „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ am 28. März in Münster, das der VdW Rheinland Westfalen wie immer gemeinsam mit dem IfG Institut für Genossenschaftswesen Münster durchführt, widmet sich dem Thema „Wohnungspolitische Herausforderungen – Neue Regulierung und neue Lösungen“. Neben Vorträgen zu aktuellen Beispielen aus der Praxis wird zudem mit Blick auf die Landtagswahl eine moderierte Podiumsdiskussion mit den wohnungsbaupolitischen Sprechern der Fraktionen im nordrhein-westfälischen Landtag stattfinden.

- Wir bitten Sie, sich diesen Termin bereits vorzumerken. Das Programm werden wir Ihnen in Kürze zukommen lassen.

## Termine 2017

Termine Verband		
AK Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung	Donnerstag, 2. März 2017	Lünen
Genossenschaftsausschuss	Mittwoch, 8. März 2017	Düsseldorf
AK Stadt- und Quartiersentwicklung	Dienstag, 14. März 2017	Mülheim (Ruhr)
AK Flüchtlingsunterbringung	Mittwoch, 15. März 2017	Mülheim (Ruhr)
Aktuelles Genossenschaftsrecht	Montag, 20. März 2017	Düsseldorf
AK Wohnen im Alter	Dienstag, 21. März 2017	Wetter
AK Bauträgerwesen	Dienstag, 21. März 2017	Mülheim (Ruhr)
VdW-Beirat	Mittwoch, 22. März 2017	Düsseldorf
VdW-Finanzausschuss		
VdW-Präsidium		
VdW-Finanzausschuss		
AK Steuern und Bilanzierung	Donnerstag, 23. März	Köln
AK Recht	Donnerstag, 23. März	Gelsenkirchen
VdW Forum Wohnungswirtschaft	Dienstag/Mittwoch, 4./5. Juli 2017	Düsseldorf
VdW-Verbandstag 2017	Montag – Mittwoch, 18. – 20. September 2017	Köln

### Allgemeine Termine

EBZ-Ausbildertag	Montag, 6. März 2017	Bochum
Fachtagung „Holz – zurück in die Stadt“	Donnerstag, 23. März	Essen

**WIRKUNG DES § 253 ABSATZ 6 HGB N. F. AUF ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRÄGE**

# Pensionsverpflichtung

**A**ls Reaktion auf die anhaltende Niedrigzinsphase hat der Gesetzgeber den handelsrechtlichen Ansatz von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen geändert. Derartige Rückstellungen sind in Jahresabschlüssen für das nach dem 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr nicht mehr mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt, abzutinsen. Vielmehr ist der Marktzinssatz maßgeblich, der sich aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 1 Handelsgesetzbuch neue Fassung (HGB n. F.)). Hierdurch ergeben sich in den Handels-

bilanzen der nächsten Jahre voraussichtlich geringere Rückstellungen und damit höhere Gewinne als bisher.

Für den jährlich zu ermittelnden Unterschiedsbetrag aus der geänderten maßgeblichen Zeitspanne wurde in § 253 Abs. 6 HGB n. F. eine sogenannte Ausschüttungssperre geschaffen, die in jedem Geschäftsjahr, das unter die Neuregelung fällt, zu ermitteln ist. Eine korrespondierende Abführungssperre bei Gewinnabführungsverträgen wurde ausdrücklich nicht geregelt; § 301 Aktiengesetz (AktG) (bestimmt den Höchstbetrag der Gewinnabführung) ist unverändert geblieben.

Der nach § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungssperrente Betrag muss bei Bestehen eines Ergebnisabführungsvertrages laut Bundesfinanzministerium (BMF) vollständig an den Organträger abgeführt werden, um die notwendige Abführung des gesamten Gewinns nach § 14 Abs. 1 Satz 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG) in Verbindung mit § 301 AktG zu gewährleisten. Eine analoge Anwendung der Ausschüttungssperre kommt nicht in Betracht (vergleiche BMF-Schreiben vom 23. Dezember 2016). CO

**HANDELS- UND STEUERBILANZ**

## Bilanzierung von Abbruchkosten

**Der Mangel an Baugrundstücken veranlasst Wohnungsunternehmen nicht selten dazu, eigenen Bestand zu ersetzen oder abbruchreife Objekte zu erwerben.**

Herausforderungen ergeben sich jedoch bei der korrekten Bilanzierung der entstehenden Abbruchkosten in Handels- und Steuerbilanz. Neben dem handelsrechtlich zu beachtenden IDW RS IFA 2 für die Bewertung von Anlagevermögen liefern die Hinweise zur Einkommensteuer in H 6.4 Einkommensteuerhandbuch (EStH) weitere Hilfestellung.

**I) Abbruch von Bestandsobjekten**

Sobald die Nutzbarkeit des Objektes eingeschränkt ist, kommt handelsrechtlich

eine Abschreibung des Gebäudebuchwertes auf den verbleibenden Ertragswert oder – bei nicht mehr nutzbaren Gebäuden – eine Vollabschreibung in Betracht. Auch das Steuerrecht sieht eine Teilwertabschreibung vor, sofern der Teilwert für die halbe Restnutzungsdauer unter dem planmäßigen Restbuchwert liegt (§ 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG) sowie Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 2. September 2016).

Die Abrisskosten werden aufwandswirksam verbucht, sobald sie anfallen.

**II) Erwerb ohne Abbruchabsicht**

Auch wenn ursprünglich kein Abbruch geplant war, so spricht der Anscheinbeweis

für die Absicht, sollte innerhalb von drei Jahren nach Erwerb mit dem Abbruch begonnen werden. Die Bilanzierung richtet sich dann nach den Grundsätzen unter „III) Erwerb in Abbruchabsicht“.

Sofern nicht innerhalb von drei Jahren mit dem Abbruch begonnen wird und der Anscheinbeweis folglich nicht für eine ursprüngliche Abbruchabsicht spricht, ist vom Abbruch eines Bestandsobjektes auszugehen. Dann greifen die Ausführungen in „I) Abbruch von Bestandsobjekten“.

**III) Erwerb in Abbruchabsicht**

Ist das erworbene Gebäude nicht bereits technisch verbraucht, wird der anteilige Kaufpreis für das erworbene (und dann abgerissene) Gebäude den Herstellungskosten des Neubaus zugerechnet. Ist das Gebäude aber technisch verbraucht, wird der gesamte Kaufpreis dem Grund und Boden zugeordnet.

Abrisskosten sind grundsätzlich Herstellungskosten eines eventuellen Neubaus oder aber dem Grund und Boden zuzuordnen, falls nicht mit einem Neubau begonnen wird. CO



## GRUNDERWERBSTEUER

# Einheitliches Vertragswerk



**Der Bundesfinanzhof (BFH) hat zu der Frage Stellung genommen, wann der Erwerber ein Grundstück im bebauten Zustand erwirbt (BFH, Urteil vom 6. Juli 2016).**

Die Kläger kauften im Mai 2009 ein Grundstück. Entsprechend den Vorgaben der Verkäuferin mussten sie zuvor einen Bauvorschlag erstellen lassen, der neben dem Bebauungsplan auch den Anforderungen eines Gestaltungshandbuchs entsprach. Im Kaufvertrag verpflichteten sich die Kläger, unverzüglich mit dem Bau des Gebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 24 Monaten fertigzustellen. Eine Verpflichtung, ein bestimmtes Unternehmen mit der Errichtung des Gebäudes zu beauftragen, enthielt der Kaufvertrag nicht.

Am 22. Juni 2009 schlossen die Kläger mit der von ihnen ausgewählten Baufirma einen Bauerrichtungsvertrag zu einem Festpreis von rund 300.000 Euro ab. Der Vertrag war von der Baufirma bereits am 30. April 2009 ausgefertigt und unterschrieben worden. Das Finanzamt bezog die Bauerrichtungskosten anteilig in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer mit ein. Die hiergegen gerichtete Klage hatte in erster Instanz keinen Erfolg, der BFH dagegen hob das

Urteil auf und wies die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Finanzgericht zurück.

Die zivilrechtliche Verpflichtung des Erwerbers, das im Zeitpunkt des Erwerbs noch unbebaute Grundstück alsbald nach den gestalterischen Vorgaben der Veräußererseite zu bebauen, reicht für sich allein nicht aus, um einen Erwerb des Grundstücks im bebauten Zustand anzunehmen.

Hierbei handelt es sich lediglich um eine eigennützige Leistung des Erwerbers, die keine Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks darstellt (vergleiche BFH, Urteil vom 16. Januar 2002 - II R 16/00). Hinzukommen muss, dass das vom Erwerber mit der Bebauung beauftragte Bauunternehmen in diesem Zeitpunkt zur Veräußererseite gehört. Anhaltspunkte hierfür können zum Beispiel ein gemeinsamer Vermarktungsprospekt oder ein gemeinsamer Internetauftritt des Grundstücksveräußerers und des Bauunternehmens sein.

Eine Abrede zwischen Grundstücksveräußerer und Bauunternehmen kann auch anzunehmen sein, wenn der Grundstücksveräußerer dem Erwerber Bauunternehmen

benennt, die bereits Interesse an der Bebauung des zu veräußernden Grundstücks oder bei einem größeren Baugebiet der zu veräußernden Grundstücke bekundet haben und/oder den baurechtlichen Vorschriften entsprechende Haustypen für das Grundstück anbieten können. Nicht ausreichend ist insoweit der allgemeine Hinweis auf in der näheren Umgebung tätige Bauunternehmer, die noch nicht mit der möglichen Bebauung der zur Veräußerung bestimmten Grundstücke befasst waren.

Eine Abrede auf der Veräußererseite muss für den Erwerber nicht erkennbar sein. Es reicht aus, wenn sie anhand äußerer Merkmale objektiv festgestellt werden kann (vergleiche BFH, Urteil vom 1. Oktober 2014 - II R 32/13). Im Streitfall ging aus den bisherigen Feststellungen des Finanzgerichts nicht hervor, dass die von den Eheleuten ausgewählte Baufirma beim Abschluss des Grundstückskaufvertrags zur Veräußererseite gehört hat. Diese wird das Finanzgericht im zweiten Rechtsgang nachzuholen haben, wobei es die objektive Beweislast für die Tatsachen, die die Einbeziehung der Bauerrichtungskosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer rechtfertigen, trägt.

JG

**EINKOMMENSTEUER**

# Abgrenzung wirtschaftlicher Einheiten beim Grundstückshandel

**B**ei der sogenannten Drei-Objekt-Grenze sind aneinandergrenzende, selbstständig veräußerbare und nutzbare Mehrfamilienhausgrundstücke grundsätzlich als jeweils gesonderte wirtschaftliche Einheiten zu zählen, die auch durch eine Vereinigung im Grundbuch nicht zu einem einzigen Objekt werden können (Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 3. November 2016, 16 K 3895/15 F; Revision zugelassen).

Sachverhalt: Klägerin ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), an der die Eheleute A. zu je 50 Prozent beteiligt sind. 2005 erwarb die GbR ein Kaufgrundstück mit vier aneinandergrenzenden Mehrfamilienhäusern und 31 im Hof befindlichen Garagen sowie ein weiteres Kaufgrundstück mit neun frei stehenden Mehrfamili-

lienhäusern. 2006 ersteigerte der Ehemann ein Kaufgrundstück mit einem Mehrfamilienhaus. 2007 veräußerten die Eheleute A. die drei Grundbesitze.

Das Finanzamt vertrat die Auffassung, es handele sich um Einkünfte aus einem gewerblichen Grundstückshandel, da die Drei-Objekt-Grenze überschritten sei.

**Hierzu führte das Finanzgericht Düsseldorf weiter aus:**

Die Klägerin (als Zusammenschluss der Eheleute A. in gesellschaftlicher Verbundenheit) hat einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben. Sie hat in einem kurzen Zeitraum nach Anschaffung mehr als drei Objekte veräußert und damit die Grenze von der Vermögensverwaltung zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten.

Bei der Anwendung der Grundsätze über die sogenannte Drei-Objekt-Grenze sind aneinandergrenzende, rechtlich selbstständige Mehrfamilienhausgrundstücke grundsätzlich jeweils gesonderte wirtschaftliche Einheiten (vgl. § 2 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG)), die auch durch eine Vereinigung/Zuschreibung nach § 890 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), §§ 3 ff. Grundbuchordnung (GBO) nicht zu einem einzigen Objekt („Häuserzeile“ oder „Straßenzug“) werden können.

Hiernach hat die Klägerin neben einem Mehrfamilienhaus einen Straßenzug mit neun Mehrfamilienhäusern, eine Häuserzeile mit vier Mehrfamilienhäusern sowie eine Garagenzeile aus 31 Garagen als weiteres Objekt veräußert, insgesamt 15 Objekte. JG

**EINKOMMENSTEUER**

# Steuerliche Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Geburtstagsfeier

**Aufwendungen für eine Geburtstagsfeier sind in der Regel auch durch die gesellschaftliche Stellung des Arbeitnehmers veranlasst und im Allgemeinen nicht als Werbungskosten anzuerkennen. Aus den übrigen Umständen des einzelnen Falls kann sich allerdings ergeben, dass die Kosten für eine solche Feier ausnahmsweise ganz oder teilweise beruflich veranlasst sind (Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 10. November 2016 – VI R 7/16).**

Der Kläger war im Streitjahr 2011 alleiniger Geschäftsführer einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Anlässlich seines Geburtstags lud er sämtliche Mitarbeiter der GmbH sowie den Aufsichtsratsvorsitzenden (circa 70 Personen) in eine Werkstatthalle des Arbeitgebers ein. Außerdem fanden private Geburtstagsfeiern des Klägers mit deutlich höheren Kosten statt. Für 2011 machte der Kläger Aufwendungen für die Geburtstagsfeier als Werbungskosten bei den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit

geltend. Das Finanzamt berücksichtigte die streitigen Aufwendungen jedoch nicht. Das Finanzgericht gab der hiergegen gerichteten Klage statt.

**Hierzu führte der BFH weiter aus:**

Das Finanzgericht hat die Aufwendungen des Klägers zu Recht als Werbungskosten bei den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit berücksichtigt. Der Anlass einer Feier ist nur ein erhebliches Indiz, nicht aber das alleinentscheidende Kriterium für die Beurteilung der beruflichen oder privaten Veranlassung der Bewirtungsaufwendungen.

Trotz eines herausgehobenen persönlichen Ereignisses kann sich aus den übrigen Umständen des Einzelfalls ergeben, dass die Aufwendungen für die Feier beruflich veranlasst sind. Dies ist insbesondere möglich, wenn die Feier nicht in erster Linie der Ehrung des Jubilars, sondern der Pflege des Betriebsklimas dient, der Jubilar mit seiner Einladung der Belegschaft Dank und Anerkennung zollt

oder gefestigten betrieblichen Gepflogenheiten Rechnung trägt.

Umgekehrt begründet ein Ereignis in der beruflichen Sphäre allein nicht die Annahme, die Aufwendungen für eine Feier seien (nahezu) ausschließlich beruflich veranlasst. Ob die Aufwendungen Werbungskosten sind, ist daher anhand weiterer Kriterien zu beurteilen.

Die im Rahmen der Gesamtschau zu würdigenden Kriterien hat das Finanzgericht beachtet. Es hat die ausschließlich berufliche Veranlassung der Veranstaltung unter anderem damit begründet, dass ausschließlich (und sämtliche) Mitarbeiter der GmbH eingeladen waren, der Arbeitgeber in die Organisation eingebunden und die Kosten (circa 35 Euro pro Person) maßvoll waren. JG

## RECHTZEITIGE MIETZAHLUNG BEI WOHNRAUMMIETVERHÄLTNISSEN

**BGH: Überweisung der Miete am dritten Werktag genügt**

**W**ill ein Vermieter dem Mieter das Wohnraummietverhältnis wegen Zahlungsverzug kündigen, stellt sich die Frage, ab welchem Zeitpunkt der Mieter mit der Mietzahlung im Verzug ist. Nach § 556b Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist die Miete spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist. Fraglich war, ob die Miete bis zum dritten Werktag auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein muss oder aber ob es ausreichend ist, wenn der Mieter den Überweisungsauftrag der Miete bis zu diesem Zeitpunkt vorgenommen hat.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun mit Urteil vom 5. Oktober 2016, Az. VIII ZR 222/15 entschieden, dass es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung bei Wohnraummietverhältnissen genügt, wenn der Mieter seiner Bank den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des Monats erteilt.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Eine Mieterin hatte mehrere Monate in Folge ihre Miete am dritten Werktag des Monats in bar bei ihrer Bank eingezahlt und gleichzeitig an ihre Vermieterin überwiesen. Der Mietvertrag bestimmte aber, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes ankommen sollte. Wegen verspäteter Mietzahlungen kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis daraufhin fristlos, hilfsweise fristgerecht.

Nach § 556b Abs. 1 BGB ist die Miete spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zeitabschnitte zu entrichten. Der BGH führte aus, dass es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf ankomme, dass die Miete auch am dritten Werktag eingeht. Entscheidend sei vielmehr, dass der Mieter seiner Bank den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag erteilt. Anderslautende Klauseln würden das Risiko einer durch die Bank verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs

entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegen und seien deshalb unwirksam. Der im Schrifttum und in der Rechtsprechung einiger Instanzengerichte vertretenen Ansicht, dass nach der Zahlungsverzugsrichtlinie der EU die Mietschuld als (modifizierte) Bringschuld anzusehen sei, die bis zum dritten Werktag des Monats bei der Bank des Vermieters beziehungsweise auf seinem Konto eingegangen sein müsse, lehnte der BGH ab. Ebenso lehnte er die teilweise vertretene Ansicht ab, wonach die Mietschuld als qualifizierte Schickschuld zum vereinbarten Zeitpunkt bei der Bank des Gläubigers eingehen müsse.

Zu der Frage, ob der Samstag ein Werktag im Sinne des § 556b BGB ist, hatte sich der BGH bereits 2010 geäußert. Mit Urteil vom 13. Juli 2010, Az. VIII ZR 291/09 entschied er, dass bei der Frist zur Zahlung der Miete bis zum dritten Werktag eines jeden Monats der Sonnabend nicht mitzählt. EA

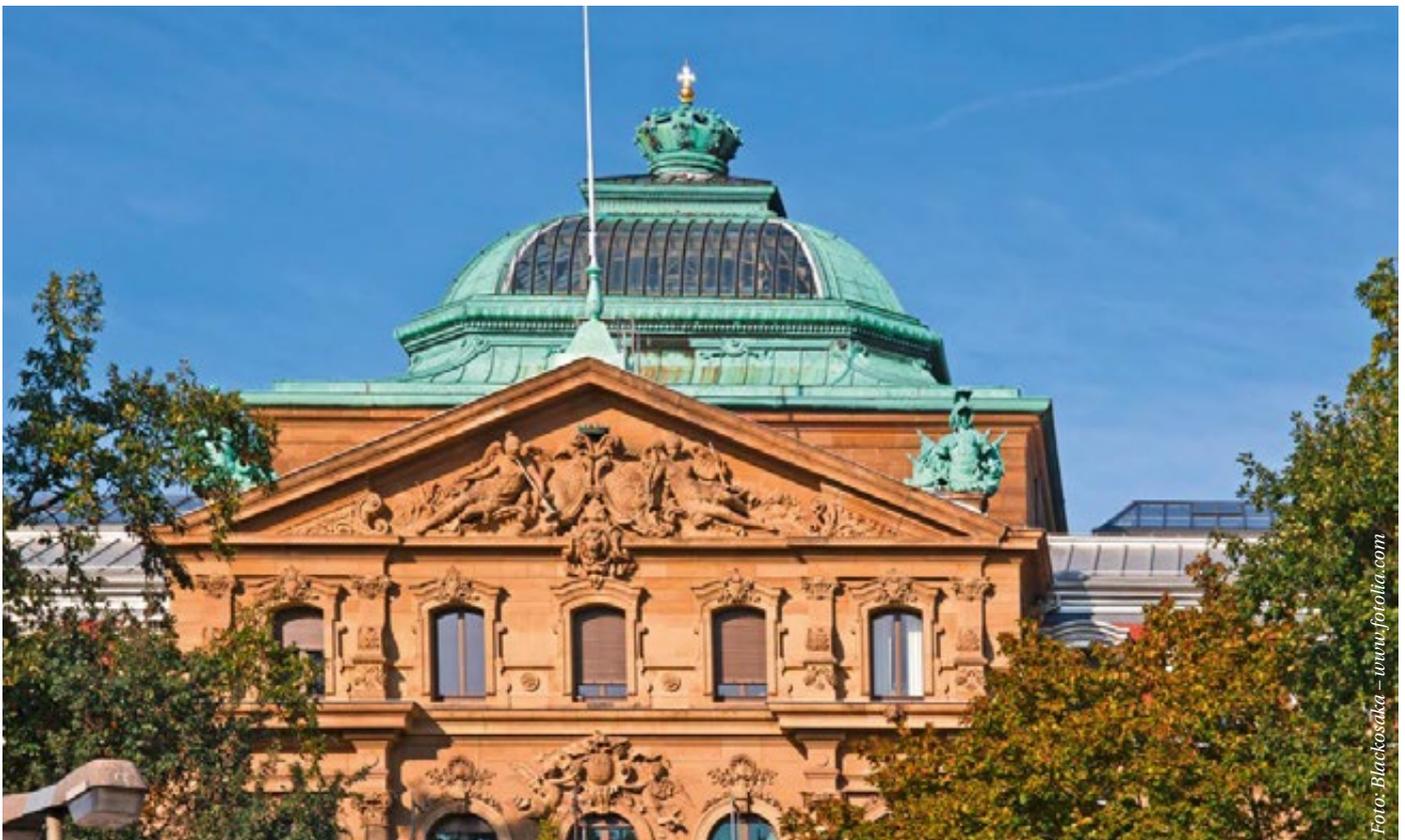


Foto: Blackosaka - iwww.fotolia.com

## BGH: Gehbehinderter Wohnungseigentümer darf Fahrstuhl nur mit Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer einbauen

**BARRIEREFREIHEIT IN WOHNUNGSEIGENTUMSANLAGEN** >> Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 13. Januar 2017 (Az. V ZR 96/16) entschieden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer in dem gemeinschaftlichen Treppenhaus grundsätzlich nur dann einen Personenaufzug auf eigene Kosten einbauen darf, wenn alle übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung hierzu erteilen. Dies gilt auch dann, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer aufgrund einer Gehbehinderung auf den Aufzug angewiesen ist, um seine Wohnung zu erreichen; die übrigen Wohnungseigentümer können allerdings verpflichtet sein, den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe zu dulden.

### Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der im Jahr 1936 geborene Kläger ist Eigentümer einer im fünften Obergeschoss gelegenen Wohnung sowie einer deutlich kleineren, vermieteten Wohnung im Erdgeschoss einer Wohnanlage, die aus zwei Wohnblöcken mit jeweils vier Hauseingängen besteht. Einen Aufzug gibt es in dem zugehörigen Treppenhaus nicht. Der Kläger hat zunächst gemeinsam mit einigen anderen, denselben Hausteil bewohnenden Wohnungseigentümern in der Eigentümerversammlung beantragt, den Antragstellern den Einbau eines geräuscharmen und energieeffizienten Personenaufzugs in dem offenen Schacht in der Mitte des Treppenhauses auf eigene Kosten zu gestatten. Dieser Antrag fand keine Mehrheit. Mit seiner anschließend gegen alle übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Klage wollte der Kläger erreichen, dass die Beklagten den Einbau eines Personenaufzugs (auf Kosten der ursprünglichen Antragsteller) dulden müssen. Er begründete dies insbesondere damit, dass seine 1982 geborene, zu 100 Prozent schwerbehinderte Enkeltochter zeitweise von ihm und seiner Ehefrau betreut wird.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Mit dem angefochtenen Urteil hat das Landgericht ihr mit Einschränkungen stattgegeben. Der BGH hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben und das amtsgerichtliche Urteil wiederhergestellt, mit dem die Klage abgewiesen worden ist.

Der Kläger dürfe die bauliche Maßnahme nur durchführen, wenn die übrigen Wohnungseigentümer hierzu ihre Zustimmung erteilen. Dies sei nicht geschehen. Für die Frage, ob die Zustimmung erforderlich ist, komme es entscheidend darauf an, ob den



Foto: Andrey Popov – www.fotolia.com

übrigen Wohnungseigentümern ein Nachteil im Sinne von § 22 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Verbindung mit § 14 Nr. 1 WEG erwächst, der „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht“. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei ein solcher Nachteil anzunehmen. Dies ergebe sich aus einer fallbezogenen Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen. Neben dem Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG)), auf das sich jede der Parteien berufen könne, sei aufseiten des Klägers Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG zu beachten, wonach niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden dürfe. Dies sei hier einschlägig, da der Kläger seine schwerbehinderte Enkelin regelmäßig zur Betreuung für längere Zeitabschnitte in seine Wohnung aufnehme.

Laut BGH sei Ergebnis der Interessenabwägung in der Regel, dass die übrigen Woh-

nungseigentümer die Anbringung eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe durch einen Wohnungseigentümer dulden müssen, wenn dieser oder ein Angehöriger unter einer erheblichen Gehbehinderung leidet.

Anders liege es aber bei dem Einbau eines Personenaufzugs, der einen Nachteil im Sinne des WEG darstelle. Denn dieser sei nur mit erheblichen Eingriffen in die Substanz des Gemeinschaftseigentums machbar und verenge in aller Regel – wie auch hier – den im Treppenhaus zur Verfügung stehenden Platz erheblich. Er erfordere schon wegen der bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Vorgaben einen massiven konstruktiven Eingriff in den Baukörper. Zudem könne die private Verkehrssicherungspflicht im Außenverhältnis zu Dritten Haftungsrisiken auch für die übrigen Wohnungseigentümer mit sich bringen. Ein Rückbau setze erneut erhebliche Eingriffe in den Baukörper voraus, die nur mit großem baulichem

Aufwand erfolgen könnten und ihrerseits neue Risiken bergen würden. Unabhängig von einer Sicherheitsleistung dürfte sich der Rückbau bei lebensnaher Betrachtung regelmäßig als eher unrealistisch erweisen.

Die Klage war laut BGH auch aus einem weiteren Grund abzuweisen. Für die Einräumung eines Sondernutzungsrechts, das dadurch entstehe, dass der einzubauende Personenaufzug nur einzelnen bau- und zahlungswilligen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen sollte, bedürfe es einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer.

Die übrigen Wohnungseigentümer würden von dem Gebrauch eines Teils des gemeinschaftlichen Treppenhauses ausgeschlossen. Das Ergebnis ist nach den Feststellungen des BGH auch mit dem Grundgesetz vereinbar.

Die Entscheidung spielt wegen des demografischen Wandels eine erhebliche Rolle. Um künftig zu vermeiden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer eine Maßnahme der Barrierefreiheit verhindern kann, hat der Bundesrat eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität (BR-Drs.

340/16 Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität) initiiert. Sie sieht vor, dass die betroffenen Wohnungseigentümer baulichen Veränderungen für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums nicht zustimmen müssen, wenn ein berechtigtes Interesse an einer Maßnahme besteht und diese nicht die Eigenart der Wohnanlage ändert.

CM 

## SCHÄDEN DURCH POLIZEIEINSATZ

# Mangels Kausalität kein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter

**Ein Vermieter macht einen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter aufgrund einer im Rahmen eines Polizeieinsatzes zwecks Durchsuchung der Wohnung beschädigten Tür geltend. Gegen den Mieter lagen ein Haftbefehl und ein Durchsuchungsbeschluss wegen unerlaubten Handelns mit Betäubungsmitteln in nicht geringer Menge vor. Bei der Durchsuchung wurden 26 Gramm Marihuana sowie ein Pfefferspray, zwei Jagdmesser und ein Teleskopschlagstock aufgefunden.**

Im weiteren Verlauf wurde der Mieter durch rechtskräftiges Urteil einer Strafammer vom Vorwurf des Handelns freigesprochen und lediglich wegen vorsätzlichen unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln verurteilt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt in seinem Urteil vom 14. Dezember 2016 (Az. VIII ZR 49/16) klar, dass der Mieter mit der Aufbewahrung von Betäubungsmitteln in den von ihm angemieteten Wohnräumen die Grenzen vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten und seine mietvertragliche Obhutspflicht verletzt habe. Denn bereits nach allgemeiner Lebenserfahrung müsse derjenige, der seine Wohnung als Aufbewahrungsort für illegale Betäubungsmittel nutzt oder zur Verfügung stellt, damit rechnen, dass es im Zuge strafprozessualer Maßnahmen – wie Durchsuchungen – zu Schäden an der Wohnung kommen kann.

Durch die Aufbewahrung der Betäubungsmittel habe der Mieter jedoch den eingetretenen Schaden nicht kausal verursacht, sodass er auch nicht schadensersatzpflichtig sei. Im vorliegenden Fall fehle es an dem erforderlichen Ursachenzusammenhang zwischen der allein feststellbaren Pflichtverletzung (Aufbewahrung von 26 Gramm Marihuana in der Wohnung) und den bei der Durchsuchung entstandenen Schäden. Denn der dem Durchsuchungsbeschluss zugrunde liegende Tatverdacht (unerlaubtes Handeln) hat sich nicht bestätigt.

Die danach allein verbleibende, in der Aufbewahrung der 26 Gramm Marihuana liegende Pflichtverletzung könne hingegen hinweggedacht werden, ohne dass der bei der Durchsuchung eingetretene Schaden an der Wohnungstür entfielen. Die Ermittlungsmaßnahmen wären in gleicher Weise durchgeführt worden, wenn der Beklagte die Betäubungsmittel nicht erworben und in der Wohnung aufbewahrt hätte. Ohne entsprechenden Kausalzusammenhang fehle es am Grunderfordernis einer jeden Schadenszurechnung. Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen dem Vermieter ein Entschädigungsanspruch gegen den Träger der Polizei zustehen kann, stellte sich im vorliegenden Verfahren nicht. Der BGH hat allerdings bereits in einem früheren Urteil entschieden, dass dem Vermieter einer Wohnung für im Zuge einer rechtmäßigen Durchsuchung im Rahmen eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens gegen den Mieter eingetretene Schäden grundsätzlich ein Anspruch aus enteignendem Eingriff gegen den Träger zusteht (BGH, Urteil vom 14. März 2013 – III ZR 253/12, Entscheidungssammlung des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen 197, 43). Ein Anspruch kann allerdings dann zu verneinen sein, wenn dem Vermieter die (beabsichtigte) Nutzung der Wohnung bekannt war oder sich ihm diese aufdrängen musste und er gleichwohl den Mietvertrag abschloss oder von einem Kündigungsrecht keinen Gebrauch machte.

ST



**ENERGIEEFFIZIENZ****Innovative Eisspeicher zur Unterstützung der Energiewende**

**D**ie Bundesregierung hat sich mit Einleitung der Energiewende ehrgeizige Ziele gesteckt. Insbesondere die notwendige Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien bei der Energieversorgung stellt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor weitere Herausforderungen. Ein wesentlicher Baustein ist dabei bekanntermaßen die Solarenergie. Als Hemmnis für eine weitere Verbreitung der Solarenergie in der Wohnungswirtschaft ist bisher die ihr innewohnende Eigenschaft, dass sie sich reziprok zum Wärmebedarf verhält. Sprich, sie ist dann, wenn wir sie am meisten benötigen, nicht ausreichend verfügbar. Die Verwendung von Energiespeichern ist daher ein naheliegender Lösungsansatz. Im Folgenden möchten wir ein Beispiel für eine solche Speicherethode erläutern: den Eisspeicher.

Als nationaler Meilenstein der Energie- und Klimapolitik gilt der Beschluss des Bundestags über die Energiewende im Jahr 2011. Neben der Reduktion der Treibhausgasemissionen und des Primärenergieverbrauchs stellt die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien ein wesentliches Ziel dar. Die Nutzung von Solarenergie ist längst

zum Standard geworden. Doch Solarenergie wird vorwiegend im Sommer generiert, als primäre Energiequelle jedoch dringend im Winter benötigt. So werden effiziente Langzeitspeichertechnologien erforderlich, welche Energie verlustarm vom Sommer in den Winter überführen.

Der Eisspeicher ist ein solcher Langzeit- und zeitgleich Niedertemperaturspeicher, welcher erneuerbare Energie saisonal und verlustarm speichern kann. Hierbei ist der Eisspeicher in ein Komplettsystem, das sogenannte Eisspeicher-System, integriert.

Das Eisspeicher-System besteht aus vier Hauptkomponenten; dem Betonspeicherbehälter mit integriertem Wärmetauschersystem, Solar-Luftabsorbern als primäre Energiequelle, einem Wärmequellenmanagement und einer Sole/Wasser-Wärmepumpe.

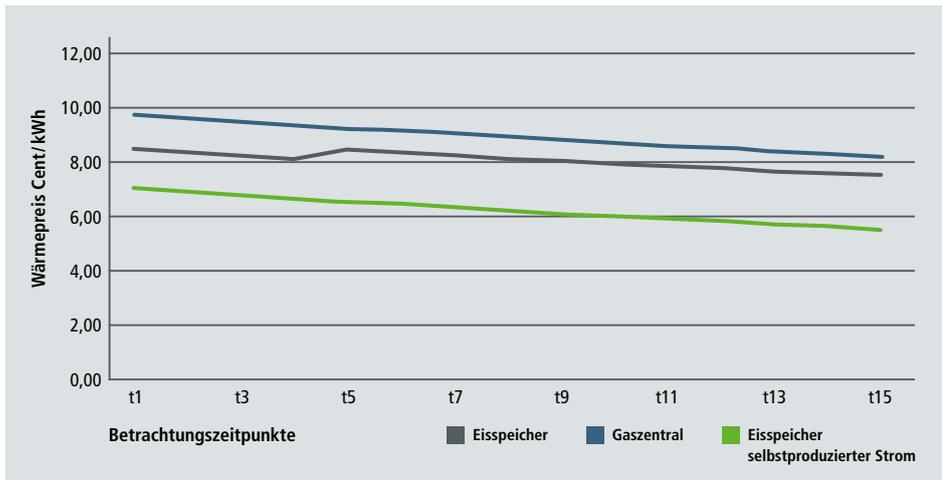
Der Betonspeicherbehälter ist ein mit Wasser gefüllter Behälter, welcher unterirdisch eingebracht wird. In dem Behälter befindet sich das Wärmetauschersystem – ein Entzugs- und ein Regenerationswärmetauscher –

aus spiralförmig angeordneten Rohren in verschiedenen Ebenen. Durch das System fließt Sole, ein Glykol-Wasser-Gemisch, welche als Wärmeträgermedium fungiert. Das gespeicherte Wasser benötigt keine hohe Temperatur und der Behälter damit keine Wärmedämmung, es handelt sich nicht um einen Warmwasserspeicher. Im Gegenteil: Wird dem Wasser Energie entzogen, gefriert es und wechselt seinen Aggregatzustand zu Eis. Dieser Prozess erfolgt dank des Entzugswärmetauschers kontrolliert von innen nach außen, sodass ungewollte Kräfte auf den Betonkörper vermieden werden. Die Temperatur von Wasser und Eis im Speicherbehälter ist regelmäßig geringer als die umliegende Erdwärme, die ab einer Tiefe von ein bis zwei Metern ganzjährig bei etwa zehn Grad Celsius liegt. Das Eisspeicher-System arbeitet vor diesem Hintergrund nahezu verlustfrei und nutzt ferner die Erdwärme als Energiezugabe.

Dieses effiziente System macht sich zudem ein physikalisches Prinzip zu eigen: das Prinzip der latenten Wärme. Latente Wärme wird seitens des Speichermediums aufgenommen oder abgegeben, ohne dass sich dessen Tem-



*Viessmann: Das Eis-Energiespeicher-System*



Vergleich der Wärmepreise je Kilowattstunde

peratur verändert. Diese Situation tritt bei einem Phasenwechsel, also dem Wechsel des Aggregatzustands des Speichermediums, ein. Die Energie wird während des Phasenwechsels genutzt, um den Aggregatzustand anstelle der Temperatur zu verändern. Bei dem beschriebenen Prozess wird das 80-Fache an zusätzlicher Energie im Vergleich zur sensiblen Wärmemenge generiert. Dieser Vorgang erhöht die Effizienz des Eisspeicher-Systems erheblich.

Die Solar-Luftabsorber als primäre Energiequelle im System sind im Vergleich zu klassischen Sonnenkollektoren nicht verglast und ziehen die Energie daher primär aus warmer Umgebungsluft. Auf diese Weise arbeiten sie tageszeitunabhängig und erreichen einen guten Wirkungsgrad.

Das Wärmequellenmanagement ist eine Regelungskomponente für die Nutzung des Eisspeicher-Systems. Es entscheidet bei Anforderung von Wärme durch einen Nutzer, ob diese von den Solar-Luftabsorbern zur Verfügung gestellt werden kann oder aus dem Eisspeicherbehälter oder einer anderen Quelle zur Wärmepumpe geleitet werden muss.

Die Sole/Wasser-Wärmepumpe – als letzte Hauptkomponente des Systems – wandelt die Energie in nutzbare Wärme für das Gebäude um.

Das Funktionsprinzip des Eisspeicher-Systems kann wie folgt im Jahresverlauf dargestellt werden: In der Ausgangssituation ist der Speicherbehälter mit Wasser gefüllt. Im Winter – während der Heizperiode – wird dem Speicherbehälter Energie für den Heizungsbetrieb entzogen, das Wasser gefriert

kontrolliert. Ist das Wasser nach Ende der Heizperiode im Frühling vollständig zu Eis gefroren, liegt eine perfekte Auslastung vor. Im Sommerbetrieb wird Energie von den Solar-Luftabsorbern in den Speicher geleitet. Das Eis schmilzt wieder zu Wasser, sodass der Betrieb mit der nächsten Heizperiode erneut beginnen kann.

Aus technischer Sicht scheint es eindeutig: Der Eisspeicher kann ein wesentliches Problem, welches die Energiewende aufwirft, effizient lösen. Doch neue Technologien gehen in der Regel mit einem hohen Investitionsbedarf einher. Auch das Eisspeicher-System ist in der Erstanschaffung kostenintensiver als ein klassisches Heizungssystem.

Die wirtschaftliche Situation wird aber nicht allein von der Erstinvestition bestimmt. So wurde seitens der Autorin für ihre Masterarbeit eine dynamische Vollkostenrechnung für ein Eisspeicher-System und eine Gaszentralheizung im Vergleich auf Basis der Discounted Cash Flow-Methode angefertigt. Grundlage hierfür war ein Referenzgebäude mit 3.120 Quadratmetern Wohnfläche. Jeweils stellte sich die Frage: Was kostet eine Kilowattstunde Wärme?

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Erstinvestition und Kapitalkosten, Energiebezugskosten inklusive Preissteigerungsraten, sämtlicher umlagefähiger und sonstiger Betriebskosten sowie Instandhaltungskosten und dem Wirkungsgrad der Anlagentechnik wurden vollständige Wärmepreise je Kilowattstunde für die gesamte Lebensdauer der Anlagen berechnet und mittels eines Diskontierungszinssatzes auf den aktuellen Zeitpunkt abgezinst.

Der Vergleich der ersten 15 Perioden zeigte, dass Wärme aus dem Eisspeicher in jeder Periode teurer ist als Wärme aus der Gaszentralheizung. Als wesentlicher Kostentreiber stellte sich dabei der Strom als Antriebsenergie für die Wärmepumpe heraus. Da Erfahrungswerte der Branche zeigen, dass selbstproduzierter Strom etwa 50 Prozent günstiger als der Basisstromtarif angeboten werden kann, wurde eine weitere Berechnung für das Eisspeicher-System mit eigenproduziertem Strom unter sonst gleichen Annahmen angefertigt. Das Ergebnis und der Vergleich der ersten 15 Perioden mit der Gaszentralheizung zeigte eine wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit für das Eisspeicher-System.

Das Beispiel zeigt, dass auch eine innovative Technologie wie der Eisspeicher wirtschaftlich marktfähig sein kann. Ein besonderes Augenmerk sollte dafür aktuell auf der technologischen Einbettung des Systems liegen.

In diesem Zusammenhang sind viele weitere technologische Schnittstellen denkbar. So könnte das Eisspeicher-System beispielsweise in ein Mieterstromkonzept eingebunden oder Blockheizkraftwerke stromgeführt ausgelegt und der Wärmeüberschuss in den Speicher geleitet werden. Es entstehen effiziente dezentrale Energieversorgungskonzepte, die in Energietochtergesellschaften ausgelagert werden können.

Die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung führen nicht nur zu einer Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien, sie erweitern auch das Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft und machen aus Wohnungsunternehmen Energieversorger. Hier stellt sich die Frage: Können wir das? So kann abschließend nur appelliert werden, mehr Pilotprojekte zu einer dezentralen und effizienten Energieversorgung umzusetzen, um Erfahrungen zu sammeln und die Zukunft der Branche aktiv mitzugestalten.

**i** **GASTBEITRAG >>**  
 von Sandra Altmann

Referentin für Geschäftsführungsangelegenheiten der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Gewinnerin des Immobilienmanager Awards als Studentin des Jahres 2016, gleichnamige Masterarbeit an der EBZ Business School im Jahr 2015 als jahrgangsbeste Studienabsolventin.

**VERANSTALTUNGRÜCKBLICK****„Analog feiert Abschied – die Zukunft ist digital“**

TV-Sender, Netzbetreiber und Politik streben mehrheitlich eine Beendigung der analogen TV-Übertragung bis Ende 2018 im Kabel an. Die Wohnungswirtschaft wird dies positiv begleiten, sofern alle Beteiligten einen mieterfreundlichen Übergang analog-digital verfolgen. Die Unitymedia plant die analoge Abschaltung in ihrem Verbreitungsgebiet bereits in diesem Jahr und hat dazu am 20.09.2016 pilothaft in der Stadt Hanau die analoge TV-Übertragung beendet. Zu den Ergebnissen dieses Praxistests und zu weiteren Aspekten der Digitalisierung fand am 19. Januar 2017 eine Informationsveranstaltung in Frankfurt statt.

Alle Welt spricht von der Digitalisierung. Zu Recht, denn digital ist die Zukunft. Nicht nur das Fernsehen verabschiedet sich von seiner analogen Variante. Auch in der Wohnungswirtschaft hält die Digitalisierung unlängst Einzug. Gemeinsam lud der GdW und Unitymedia nach Frankfurt ein, den Blick in die Zukunft zu richten und über den digitalen Wandel zu diskutieren. Christian Rätsch, CEO Saatchi & Saatchi, gab einen Impulsvortrag zum Thema „Kommunikation wird Service – Wie die Digitalisierung die Kundenbeziehung insbesondere in der Immobilienbranche auf den Kopf stellt.“ Axel Gedaschko, Präsident und Geschäftsführung GdW, ergänzte den Vortrag von Rätsch und plädierte, die Wohnungswirtschaft müsse jetzt lernen, die Chancen der Digitalisierung für sich zu nutzen und dabei eine aktive Gestalterrolle einzunehmen.



Fotos: Manuel Debus.



Im Anschluss berichtete Andreas Fuchs, Leiter Wohnungsgesellschaften und Netzbetreiber Unitymedia, über die Erfahrungen aus der volldigitalisierten Pilotstadt Hanau. Im Vorfeld der Abschaltung erwiesen sich lokale Presseveranstaltungen und -Kooperationen als sinnvolles Instrumentarium für den Rollout. Informationsweitergaben über die sozialen Netzwerke oder die Schaltung von „Laufbändern“ auf fast allen analogen Sendern stellten eine sinnvolle Ergänzung dar. Dennoch herrschte am Abschalttag ein hoher Hotline-Traffic – 35 Prozent des Gesamtanrufvolumens muss-

te an diesem Tag bewältigt werden. Aus diesem Grund wird die Abschaltung in NRW auf zwei Tage verteilt: Im Süden von NRW am 20. Juni 2017 und im nördlichen NRW am 27. Juni 2017.

Der GdW und der VdW werden zeitnah ein Rundschreiben mit detaillierten Informationen an die Mitgliedsunternehmen versenden. Ziel ist es, dass den Wohnungsunternehmen ein umfassendes Informationspaket – auch zur Weitergabe an ihre Mieter – zur Verfügung gestellt wird. *LW*



WOHNUNGSWIRTSCHAFT UNTERSTÜTZT BUCHPROJEKT

## Ein Stern, der in dein Fenster schaut

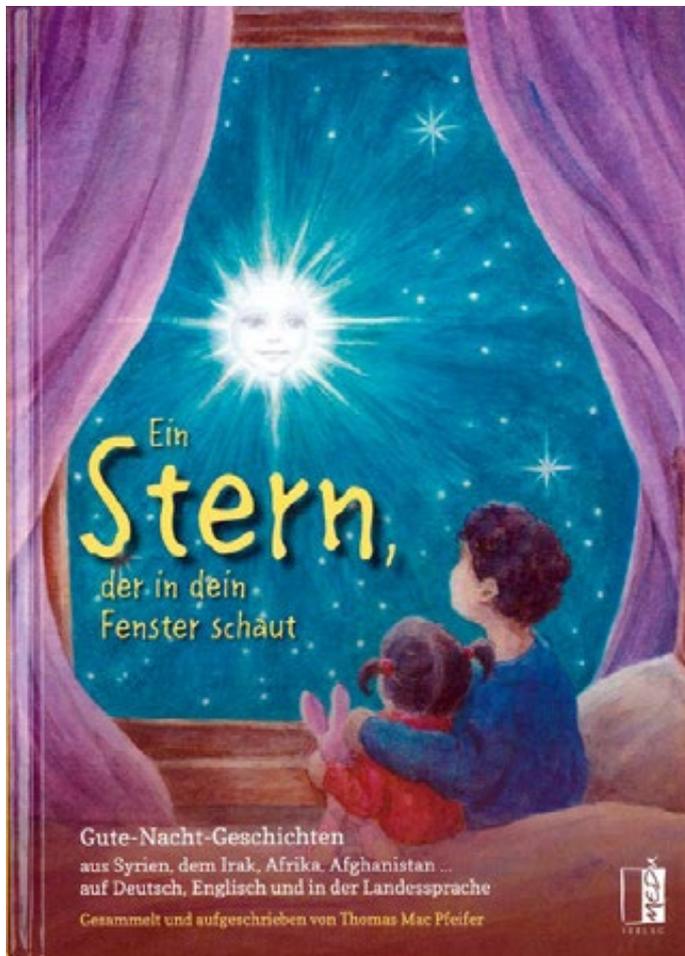
Das neue Werk von Kinderbuchautor Thomas Mac Pfeifer heißt „Ein Stern, der in dein Fenster schaut“. Darin sammelt der Autor Gute-Nacht-Geschichten und Märchen aus Kriegsregionen. Das Buch erschien Ende des letzten Jahres unter anderem mit der Unterstützung des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen sowie verschiedener Berliner Wohnungsunternehmen.

Kinderbuchautor Thomas Mac Pfeifer hat Geschichten aus Syrien, dem Irak, Afghanistan und aus Afrika gesammelt und diese unter anderem in den jeweiligen Landessprachen Arabisch, Aramäisch, Englisch, Französisch, Mossi, Pashto sowie jeweils auf Deutsch zusammengetragen. Fast ein Jahr hat der Autor damit verbracht, Flüchtlingskinder in Deutschland zu interviewen und

die Geschichten aus ihren Heimatländern aufzuschreiben.

„Mit dem Buch möchte ich zweierlei erreichen: Einmal, dass die traumatisierten Kinder bei uns in ihrer neuen Heimat wieder froh werden und wieder gut schlafen können. Und zweitens, dass sie sich über eine kleine Gute-Nacht-Geschichte in ihrer Muttersprache freuen und – so ganz nebenbei – auch ein bisschen Deutsch und Englisch lernen“, erklärt Mac Pfeifer. Die Geschichten sind lustig, manche auch ein bisschen traurig, aber sie haben immer ein Happy End und sind manchmal genau für das Land typisch, aus dem die Kinder geflüchtet sind. Ein Buch für Flüchtlinge – aber nicht nur.

- Das Kinderbuch ist im Medu Verlag erschienen und umfasst 108 Seiten. Die ISBN-Nummer lautet 978-3-944948-70-6.



JÖRN KLARE

## Nach Hause gehen: Eine Heimatsuche

Was genau ist Heimat? Was bedeutet sie? Und warum ist sie wichtig? Jörn Klare geht dem sehr persönlich und ganz wörtlich nach. Von seiner Berliner Haustür aus wandert er nach Hohenlimburg, dem Ort seiner Kindheit und Jugend. Ein Weg über gut 600 Kilometer, erst durch Ostdeutschland, das ihm immer noch fremd ist, dann durch Westdeutschland,



das ihm oft nicht mehr vertraut ist. An Orten, die Alte Hölle, Elend oder Wilde Wiesen heißen, begegnet er Menschen, die ihre Heimat lieben, an ihr leiden und für sie kämpfen. Schließlich erreicht er die kleine Stadt, die einst sein Leben war. Unterwegs befragt er fast jeden, den er trifft, was Heimat bedeutet. Jörn Klare's Weg führt zum Ziel. Seine Wanderung durch ein Deutschland, das man kaum kennt, liefert die Grundlage für eine persönliche und großartig geschriebene Auseinandersetzung mit der Frage: Wohin gehöre ich in einer Welt, die sich immer schneller wandelt? Letztendlich verspürt der Autor den Wunsch, sich in seinem Stadtteil stärker zu engagieren und definiert so für sich persönlich die Heimat als den Ort, für den man bereit ist, Verantwortung zu übernehmen.

- Ullstein Hardcover, ISBN: 978-3550081132

## FEBRUAR UND MÄRZ 2017

15.02.2017	Hamburg	Wohnungsabnahme, -übergabe und Schönheitsreparaturen	RA Rainer Maaß	4
15.02.2017	Hannover	Erfolgreiche Kommunikation im Alltag der Wohnungswirtschaft – ein Grundlagentraining erfolgreicher Geschäftsführung	Kirsten Kadenbach	3
16.02.2017	Hannover	Lohnsteuer 2017	Michael Blenkers	3
20.02.2017	Hannover	Eskalation in der Sprechstunde – erfolgreiche Lösungsstrategien gegenüber aggressiven und schwierigen Mietern	Prof. Dr. Matthias Neu	3
20.02.2017	Hamburg	Das Telefon – Visitenkarte des Wohnungsunternehmens	Susanne Reichmann	4
20.02.2017	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	Massimo Füllbeck	2
20.02.2017	Frankfurt a. M.	WEG aktuell – Rechtsprechung und Bedeutung für die Praxis	RA Detlef Wendt	2
21.02.2017	Lübeck	Konfliktfreie Kommunikation bei der Wohnungsvorabnahme, -abnahme und -übergabe	Prof. Dr. Matthias Neu	4
21.02.2017	Hannover	Mietenbuchhaltung – Grundlagen und Besonderheiten	Kerstin Bonk	3
21.02.2017	Frankfurt a. M.	Schönheitsreparaturen – Kippt der BGH jetzt alles?	RA Detlef Wendt	2
22.02.2017	Frankfurt a. M.	Kommunikation und Konfliktmanagement für Hausmeister	Achim Dohmeier	2
22.02.2017	Hannover	Zeitgemäße Mieter- und Mitglieder Magazine: Inhalt, Layout, Crossmedia	Dr. Cathrin Christoph	3
22.02.2017	Lübeck	Streit im Treppenhaus – oder: Die Hausordnung wird eingehalten	Erhard Abitz	4
22./23.02.2017	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Sanitärtechnik	RA Frank Zillmer	4
23.02.2017	Hannover	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen – Ein Praxisworkshop	Natascha Gawlitza-Zorn	3
23.02.2017	Lübeck	Streit am Bau – Vermeidung, Bereinigung und Austragung	RA Frank Zillmer	4
27.02.2017	Hannover	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute, Verwalter und alle Nicht-Techniker	Dr. Armin Hermann, Peter B. Schmidt, Peter Schulze	3
01.03.2017	Bochum	WEG: Gerüstet für die Zukunft? – Barrierefrei planen und bauen	Guido Hubatsch	2
01.03.2017	Bochum	Vom Azubi zum Leistungsträger – Die ersten Schritte nach der Ausbildung meistern	B.A. Real Estate Management Christian Thomas	2
01.03.2017	Hannover	So lösen Sie Ihre hartnäckigen Beschwerdefälle – Workshop mit Falldiskussion	Sylvia Helbing	3
01.03.2017	Hamburg	Fachtagung Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft	N.N.	
02.03.2017	Frankfurt a. M.	Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erkennen und lösen	Prof. Dr. Jürgen Keßler	2
02.03.2017	Bochum	EnEV 2016/2017 – Wissens-Update kompakt!	Dr.-Ing. A. Hartmann FRICS	2
02.03.2017	Bochum	Businessknigge für kaufmännische Azubis in der Immobilienwirtschaft	Achim Dohmeier	2
02.03.2017	Hannover	Stilsicher und zeitgemäß mit Brief und E-Mail korrespondieren	Dr. Steffen Walter	3 4
02.03.2017	Hamburg	Überzeugend argumentieren und schlagfertig kontern	Dr. Holger Eisold	4
02.03.2017	Hamburg	Partnerschaftliches Projektmanagement bei der IT-Umstellung	Kerstin Bonk	4
02.03.2017	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Fassadenreinigung/Graffiti-Entfernung	N.N.	4
06.03.2017	Hannover	Megatrend Digitalisierung – neue Wege der Mieterkommunikation	Prof. Dr. Matthias Neu	3
06.03.2017	Bochum	Migration, Integration, Teilhabe – Interkulturelle Kompetenzen für Vermieter	Veronica Laleye	2
06. – 07.03.2017	Bochum	Projektmanagement in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Dr. Uwe Linke	2
07.03.2017	Bochum	Forderungsmanagement – Modul 2: „Mietschulden abbauen durch wirksame Forderungsgespräche – Strategien und Entscheidungshilfen“	Robert Montau	2
07.03.2017	Frankfurt a. M.	Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen	Dipl.-Betriebsw. F. Wetzel	2
07.03.2017	Köln	Baukostensteigerungen vermeiden von der Planung bis zur Prüfung – Nachträge und Bauablaufstörungen aus technischer Sicht	Prof. Dr.-Ing. Bernd Schweibenz	2
07. – 08.03.2017	Hannover	Gesund führen – Stress bei Mitarbeitern ermitteln und effektiv abbauen	Astrid Horváth	3 4
08.03.2017	Frankfurt a. M.	Rohdiamant Baurecht – So schaffen Sie Baurecht für Ihr Investitionsprojekt!	Dr. M. Terwiesche LL.M.	2
09.03.2017	Bochum	Tatort Treppenhaus – Mieterstreitigkeiten aus rechtlicher Sicht	RA Detlef Wendt	2
09.03.2017	Bochum	Immobilienbewertung für Makler	Dr.-Ing. A. Hartmann FRICS	2
09.03.2017	Bochum	Der Hausmeister als Visitenkarte des Wohnungsunternehmens	Prof. Dr. Matthias Neu	2
09.03.2017	Hannover	Überblick zur EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)	Holger Koch	3
10. – 11.03.2017	Bochum	Excel für Auszubildende	Bettina Klare	2
13.03.2017	Hannover	Auswirkungen der neuen Musterbauordnung für Bauvorhaben	Dieter Uhlig	3
13. – 14.03.2017	Frankfurt a. M.	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	Massimo Füllbeck	2
14. – 15.03.2017	Bochum	Heikle und unangenehme Situationen entschärfen – Ein Training speziell für Frauen	Evelyn Meyer-Lentge Oliver Quambusch	2
20.3.2017	Düsseldorf	Aktuelles Mietrecht	Sebastian Tackenberg	1

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

## IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de), <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Andreas Winkler (AW, Leitung)  
Eva Appelman (EA), Mirja Dorny (MD), Jürgen Gnewuch (JG), Nadine Ibing (NI), Frederik R. Kruska (FK),  
Cindy Merz (CM), StB Christian Obert (OB), Hans-Joachim Palm (HP), Roswitha Sinz (RS), Sebastian Tackenberg (ST),  
Lisa Wilczek (LW)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin  
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Hanna Gerald, Tel.: 0681 99281-11
- Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

