

## VerbandsMagazin

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

**19** JAHRESEMPFANG DER  
DEUTSCHEN GENOSSENSCHAFTEN

**26** LANDTAGSABGEORDNETE IM GESPRÄCH  
MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**4** SCHWERPUNKT:  
WOHNUNGSPOLITIK

Was kommt nach den Wahlen?



Die Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG ist ein traditionsreiches, modernes und leistungsstarkes Dienstleistungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von 2.930 Einheiten, schwerpunktmäßig in Schwelm. Wir verfolgen durch effektive Instandhaltung, Modernisierung und verschiedene soziale Netzwerke eine langfristig ausgerichtete und wertorientierte Bestandsentwicklung für unsere 5.600 Mitglieder.



Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir zur Unterstützung des Vorstandes eine/einen

## Vorstandsassistentin / Vorstandsassistenten

### Aufgaben:

- Verantwortliche Projektorganisation und Projektbetreuung
- Verantwortliche Mitwirkung bei Organisationsoptimierungen sowie Dokumentation von Prozessabläufen
- Fachbereichsübergreifende Steuerung von Prozessabläufen
- Unterstützung des Vorstandes bei Auswahl und Implementierung eines neuen IT-Systems
- Vorbereitung von Gremiensitzungen einschließlich Vertreterversammlungen
- Mitwirkung bei der Unternehmensplanung
- Unternehmenscontrolling mit regelmäßigen Berichten an den Vorstand
- Unterstützung des Vorstandes bei der Öffentlichkeitsarbeit
- Unterstützung des Vorstandes bei der Erstellung von Geschäftsberichten

### Anforderungen:

- Qualifizierte immobilienwirtschaftliche Ausbildung
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- Organisationsstärke
- Teamfähigkeit
- Hohe Einsatzbereitschaft
- Hohe soziale Kompetenz und Kommunikationsstärke
- Durchsetzungsvermögen
- Eigenständigkeit und Flexibilität
- Sehr gute EDV-Kenntnisse.

**Wir bieten Ihnen** verantwortliche und entwicklungsfähige Aufgaben in einer langfristig und nachhaltig orientierten Wohnungsgenossenschaft mit flachen Hierarchien. Sie erwartet ein sehr gutes Betriebsklima und eine angemessene Vergütung im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrages.

Wenn Sie diese Aufgaben und Anforderungen ansprechen, senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und des möglichen Eintrittstermins **bis zum 30.04.2017** an den **Vorstandsvorsitzenden der Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG, Berndt Erlenkötter, Postfach 728, 58320 Schwelm.**

Sie finden uns unter: [www.schwelmer-wohnen.de](http://www.schwelmer-wohnen.de)

**LIEBE LESER >>** Schon vor den Wahlen in Nordrhein-Westfalen und im Bund gibt es gute Nachrichten zu vermelden: Die Mietpreisbremse ist erfolgreich! Damit meine ich jedoch nicht das wenig hilfreiche Gesetz, sondern die „lebende“ Mietpreisbremse der Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen. In diesem Zusammenhang fragen sich viele, ob wirklich eine neue Gemeinnützigkeit gebraucht wird, obwohl die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ihre traditionellen Werte doch offenbar weiterhin pflegen. Ich wünsche denjenigen, die künftig die Wohnungspolitik unseres Landes bestimmen werden, dass sie daraus einen wichtigen Schluss ziehen.



## Wer gute *Ideen* unterstützt, braucht *kein* neues *Ordnungsrecht*

**S**chwerpunkt in dieser Ausgabe unseres VerbandsMagazins ist die Wohnungspolitik. Aufgrund der spannenden Gemengelage im Parteiengefüge wird die kommende Wahl in Nordrhein-Westfalen wohl zur Richtungsentscheidung werden. Gehen die Wahlsieger schließlich an die Arbeit, dann wünsche ich mir, dass sie erkennen: Mit Ordnungsrecht wird man die Probleme auf unseren Wohnungsmärkten nicht lösen können – aber dafür mit Sachkunde und der Unterstützung guter Ideen.

Das beste Beispiel hierfür sind natürlich die guten Förderergebnisse für das Jahr 2016: Der Abruf der Fördermittel hat die Milliardenmarke übertroffen und insbesondere die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen tragen zu dieser positiven Entwicklung bei. Wie kam es dazu? Das Land hat im Dialog mit dem Bündnis für Wohnen kluge Anreize erarbeitet. Es hat die Bedingungen für

den sozialen Wohnungsbau so verbessert, dass der Bau von Sozialwohnungen wieder boomt. Wird diese gute Tendenz nun nicht durch die Verschlechterung anderer Rahmenbedingungen gestört, dann können wir das Mengenproblem, das derzeit gerade in angespannten Wohnungsmärkten besteht, wirksam angehen.

In diesem Zusammenhang wäre es gut, wenn die Verantwortlichen in der kommenden Legislaturperiode ihre Aufmerksamkeit auch auf das Verhältnis von Metropolen, Mittelstädten und ländlichen Regionen richten würden. Die Lösung für angespannte Wohnungsmärkte liegt nicht immer in den Metropolen selbst: Mit einer Stärkung der umliegenden Gemeinden, durch kluge Mobilitätskonzepte und einen Ausbau des öffentlichen Personenverkehrs kann Politik Disparitäten abschwächen und gerade auch den ländlichen Regionen neue Chancen eröffnen.

Zu oft wird im Moment die Zukunft in dunklen Farben gemalt. In Wirklichkeit bietet sie auch viele Chancen, und mit Innovation und der Förderung guter Einfälle können wir diese Chancen besser erschließen als mit Zwang und immer neuen gesetzlichen Vorgaben. Den Beweis tritt Nordrhein-Westfalen bereits an, und so sollte es auch nach dem 14. Mai 2017 weitergehen. Die Wohnungswirtschaft im Westen war und ist gerne zu diesem Dialog und zur Kooperation bereit. Dass wir konstruktiv handeln, haben wir bereits gezeigt.

Ihr

Ulrich Bimberg

Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen  
und Vorstandsvorsitzender, Spar- und Bauverein  
Solingen eG

### 4 Schwerpunkt Wohnungspolitik Quo vadis Wohnungspolitik?



Foto: stockWERK – www.fotolia.com

#### SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Quo vadis Wohnungspolitik?**  
Was kommt nach den Wahlen?
- 7 **Wohnen ist ein zentrales Thema**  
Auszüge aus den Wahlprogrammen der Parteien
- 12 **„Preisgünstiger Wohnraum bleibt Mangelware“**  
Interview mit Dietrich Suhlrie
- 13 **Steigende Wohnkosten in Neubauten werden soziale Schere weiter öffnen**  
Wirtschaftlichkeit energetischer Standards

### 15 Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich

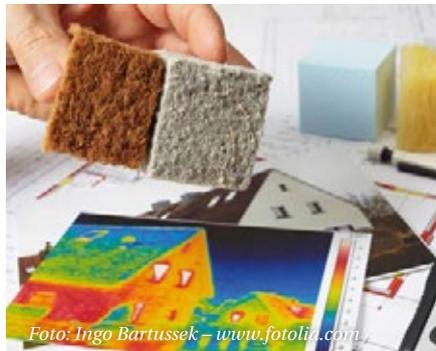


Foto: Ingo Bartussek – www.fotolia.com

#### AKTUELLES

- 15 **Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich**  
BBSR-Studie untersucht 14 Länder  
**BID sieht Fortschritte, mahnt mehr Dialog an**  
Gebäudeenergiegesetz
- 16 **Tatsächliche Sanierungsquote wird vorerst rätselhaft bleiben**  
Analyse
- 18 **Aufbau einer eigenen Immobilienplattform für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**  
Aktueller Stand
- 19 **Bundeswirtschaftsministerin Zypries: „Gesunde Volkswirtschaft ist ohne Genossenschaften undenkbar“**  
Jahresempfang der Deutschen Genossenschaften
- 20 **Imagekampagne für Ausbildungsberuf: Beispiele für unternehmensindividuelle Nutzung**  
Nachwuchs gewinnen und begeistern
- 21 **Imagekampagne für den Ausbildungsberuf ausgezeichnet**  
imAWARD 2017
- 22 **Vorhaben zur Förderung klimaverträglicher Mobilität am Wohnstandort**  
Wohnen leitet Mobilität

### 21 Imagekampagne für den Ausbildungsberuf ausgezeichnet



- 23 **Branchentreff der Wohnungswirtschaft in diesem Jahr am 4. und 5. Juli**  
VdW-Forum Wohnungswirtschaft 2017

#### AKTUELLES NRW

- 24 **Informationsveranstaltung mit Praxisbeispielen sowie Erläuterung der Neuerungen**  
Wohnraumförderung 2017
- 24 **NRW-Bauminister Groschek beteiligt sich an Diskussion über Herausforderungen in Witten**  
Wohnungspolitisches Fachgespräch  
**Neuer Landesentwicklungsplan ist nun in Kraft**  
Raumordnung
- 25 **Gutes Bauen im geförderten Wohnungsbau wird wieder ausgezeichnet**  
Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau Nordrhein-Westfalen 2017
- 26 **Landtagsabgeordnete im Gespräch mit der Wohnungswirtschaft**  
Bündnis90 / Die Grünen
- 27 **IG BAU diskutiert Wohnungsbau und Entwicklung der Mietwohnungsmärkte**  
Wohnungsbau-Konferenz

27  
IG BAU diskutiert Wohnungsbau und  
Entwicklung der Wohnungsmärkte



28  
Wohnraumförderung 2017  
für Rheinland-Pfalz



35  
Viersen: Angeregte Diskussion über  
Probleme auf Wohnungsmärkten



**AKTUELLES RLP**

- 28 **Wohnraumförderung 2017 für Rheinland-Pfalz**  
Erste Informationsveranstaltung
- 29 **Weiterer Anstieg der Bevölkerung in 2016**  
Neues vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz
- 30 **Gutachten zur Anpassung der Fördermietenstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung für das Bundesland Rheinland-Pfalz**  
Energetische Stadtsanierung in Rheinland-Pfalz
- 31 **Praxiserfahrungen aus acht Städten und Gemeinden**  
Energetische Stadtsanierung in Rheinland-Pfalz

**VdW-ARBEITSKREISE**

- 32 **Neues zum Thema Compliance**  
VdW-Arbeitskreis Compliance  
**Diskussion über interne Kommunikation und Immobilien-Vermarktungsplattform**  
VdW-Arbeitskreis PR und Marketing
- 33 **VdW-Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung tagt in Düsseldorf**  
Erfolgreiche Bildungsarbeit in NRW funktioniert über Netzwerke und Partnerschaften

**Schwerpunkte des kommenden Treffens stehen bereits fest**  
VdW-Arbeitskreis Bauträgerwesen

**VERBAND UND GREMIEN**

- 34 **Broschüre mit Praxisbeispielen zum Neubau in Genossenschaften**  
Jetzt mitmachen!  
**Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften 2017**  
Veranstaltungsreihe

**ARBEITSGEMEINSCHAFTEN**

- 35 **Angeregte Diskussion über Probleme auf Wohnungsmärkten**  
Arbeitskreis der Wohnungsunternehmen im Kreis Viersen
- 36 **Garant für preisgünstiges Wohnen in der Metropolregion**  
Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen

**AUS DEN UNTERNEHMEN**

- 37 **Verabschiedung im Rahmen des Neujahrsempfangs**  
Wohnungsgenossenschaft Rheinpreußensiedlung eG
- 38 **Grundsteinlegung an der Bochumer Hermannshöhe**  
VIVAWEST

- 39 **Grundsteinlegungen für Kita und öffentlich geförderten Wohnraum**  
GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

**Günstige Mietwohnungen für Düsseldorf**

Düsseldorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG (DWG)

- 40 **Wohnraum für geflüchtete Menschen**  
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Bad Kreuznach mbH

- 41 **„Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist wichtiger Baustein unserer Unternehmensstrategie“**  
Interview mit Frank Esser, Vorstandsvorsitzender der Mülheimer Wohnungsbau eG

- 42 **Eurhonet-Arbeitsgruppe „Demografischer Wandel“ besucht Dortmund**  
DOGEWO21

- 42 **TERMINE**
- 43 **STEUERN**
- 45 **RECHT**
- 48 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 51 **FÜR SIE GELESEN**
- 51 **SEMINARE**

# Quo vadis Wohnungspolitik?

**WAS KOMMT NACH DEN WAHLEN?** >> Das waren (scheinbar) einfachere Zeiten: Die Wohnungspolitik hatte in den ersten Jahrzehnten nach Gründung der Bundesrepublik Deutschland eine klare Richtung und ein verbindliches Ziel – nämlich den Wiederaufbau nach dem Krieg und die Wohnraumversorgung von Millionen Flüchtlingen sowie insgesamt breiter Schichten der Bevölkerung. Dass gute Wohnungspolitik dazu dienen muss, bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge zur Verfügung zu stellen, das würde wohl auch aktuell niemand bestreiten. Und dennoch ist die Gemengelage heute deutlich komplexer, als sie es ehemals war.



Immer schwieriger ist die Wohnungspolitik von anderen Bereichen abzugrenzen, immer mehr Interdependenzen müssen beachtet werden. Im Schatten des „Superwahljahres“ 2017 zeigt sich dies besonders deutlich: Niedrige Wohnkosten für Normalbürger zu fordern und zugleich das Mietrecht oder die Auflagen zur Energieeffizienz von Gebäuden weiter verschärfen zu wollen, das bringt Politiker schnell in eine Glaubwürdigkeitsfalle.

## Die ökonomische Wirklichkeit lässt sich nicht aufheben

So kritisierte die Wohnungswirtschaft im Winter 2015 und Frühjahr 2016 zu Recht ein Vorhaben des Bundesjustizministeriums, für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze einzuführen. Wäre die Kritik der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften an den Überlegungen zum „zweiten Mietrechtspaket“ nicht zur rechten Zeit gekommen, so wäre zudem auch der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete auf eine Weise verbreitert worden, die die Realität nur noch verzerrt wiedergegeben hätte. Und auch den Prozent-



Foto: SPD Fraktion im Landtag NRW – Mirko Raatz

Wie weiter mit der Wohnungspolitik? Diskussionsrunde der SPD-Landtagsfraktion

satz, mit dem die Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden, hätten Vertreter des Bundesjustizministeriums gern weiter abgesenkt.

Was für viele Mieter wünschenswert klingen mag, hätte aber unerfreuliche Auswirkungen gehabt: Modernisierungen wären weitgehend unwirtschaftlich für Wohnungsgesell-

schaften und -genossenschaften geworden, Investitionen wären zurückgegangen und die Qualität der Wohnungsbestände hätte gelitten. Die ökonomische Wirklichkeit lässt sich eben auch mit gut gemeinten Gesetzen nicht aufheben.

Das ist bei der Energiewende im Gebäudebereich nicht anders: Als etwa „Der Spiegel“ im Februar 2017 „Schlechte Nachrichten für Bauherren“ verkündete, da zeigte sich schnell, dass die Nachrichten mindestens genauso schlecht für die Mieter sind: Mit immer neuen Auflagen treibe der Staat die Mieten, wurde konstatiert. Für die Geschäftsführer und Vorstände der Wohnungswirtschaft ist das keine neue Erkenntnis. Es wurde jedoch außerhalb der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Fachkreise lange nicht darüber gesprochen, dass es mehr Energieeffizienz in Wohngebäuden nicht zum Nulltarif geben kann. Die Wohnkosten der Menschen steigen, wenn Wohngebäude mit immer mehr Dämmung und komplexerer Gebäudetechnik ausgestattet werden



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Beim Besuch des GdW-Präsidenten Axel Gedaschko (r.): Gespräch mit CDU-Spitzenkandidat Armin Laschet (2.v.r.) im Düsseldorfer Landtag



Foto: BBU

Debatte in Berlin über das drohende zweite Mietrechtspaket



Foto: Bündnis 90/Die Grünen

Gespräch mit Bündnis 90/Die Grünen: Was darf Wohnungsbau kosten?

müssen, um zu Null- oder Plus-Energie-Häusern zu werden. Die Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. aus dem Jahr 2015 zur Entwicklung der Baukosten- beeindruckend wie sie auch waren - müssen bereits wieder aktualisiert werden: Sie sind durch die Einführung der EnEV 2016 und die in Nordrhein-Westfalen beschlossene Novelle der Landesbauordnung bereits überholt. Die Kostenspirale dreht sich weiter.

**Interdisziplinäres Verständnis notwendiger denn je**

So ist die Frage heute nicht alleine, wie es mit der Wohnungspolitik weitergeht. Geklärt werden muss auch, wie Wohnungs(bau)-politik ihre Eigenständigkeit bewahren kann, während sie gleichzeitig immer stärker im

Konzert mit den anderen Fachgebieten gestaltet wird - die in der Realität ja ohnehin einen erheblichen Einfluss auf sie haben. Zielkonflikte sind nicht zu vermeiden und müssten transparent gemacht werden. Der Hybridisierung von Bau- und Umweltministerium auf Bundesebene etwa scheint der Gedanke zugrunde gelegen zu haben, dass die Energiewende im Gebäudesektor durch die Zusammenlegung der Ministerien weiter vorangetrieben werden könne. Gleichberechtigt sind in diesem Ministerium die beiden Schwerpunkte Umwelt- und Baupolitik jedoch offenbar nicht, wie sich spätestens anlässlich der Klimakonferenz von Paris gezeigt hat. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen fordert daher in seinen Positionen zur Bundestagswahl 2017:

„Deutschland braucht ein eigenständiges Bundesbauministerium - mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung/ Raumordnung und digitale Infrastruktur.“ Fachleute verweisen auf Nordrhein-Westfalen, wo sich die fachliche Zuständigkeit für alle wohnungs- und baupolitischen sowie städtebaulichen Themen in einem Landesministerium auch nach Ansicht des VdW Rheinland Westfalen ausdrücklich bewährt hat.

Mit Blick auf den Zuschnitt von Ministerien machen diese Positionen Sinn. Sie widersprechen auch nicht der anderen Forderung von Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft, dass Politiker - auch und gerade im Vorfeld wichtiger Wahlen - den Blick über den Tellerrand des eigenen Fachbereichs wagen müssen, ehe sie öffentlichkeitswirksam Forderungen aufstellen. Die Bauminister der Länder haben gezeigt, dass sie dies verstehen, als sie mit Recht forderten, dass eine neue EnEV nicht mehr nach der alten Systematik aufgebaut werden darf. Mehr solcher interdisziplinärer Dialog und mehr Bereitschaft, klar bestehende Zusammenhänge zur Kenntnis zu nehmen, ist zwischen den Beteiligten notwendig. Konkrete wohnungspolitische Weichenstellungen entstehen in einer komplexen Gemengelage. Wohnungspolitik wird künftig nur noch erfolgreich sein und Früchte tragen können, wenn die Verantwortlichen diese vielschichtige Verflechtung anerkennen und sich mit ihr befassen.

Wer das Bauen mit neuen Regelungen verteuern möchte, wer Investitionen mit mietrechtlichen Änderungswünschen zu erschweren im Begriff ist oder wer andere Forderungen äußert, die sich auf den Wohnsektor auswirken, der sollte sich künftig nicht

>>



Foto: Sven Neidig

In der Diskussion mit NRW-Bauminister Michael Groschek und NRW-Umweltminister Johannes Remmel beim Energieforum West 2017

mehr darauf zurückziehen, dass die Frage nach Baukosten und den Wohnkosten der Menschen anderswo beantwortet werden müsse: Wer das tut, der betreibt auch Wohnungspolitik und muss sich der Frage stellen, ob er die wohnungspolitischen Auswirkungen seiner Überlegungen bedacht hat.

### Verbandliches Engagement im Vorfeld der Wahlen

Der VdW Rheinland Westfalen wirbt im Vorfeld der kommenden Wahlen besonders intensiv für die Positionen der Wohnungswirtschaft im Westen. Dazu gehört ein enger Dialog mit allen im Landtag vertretenen Parteien. Um den Austausch zwischen Politik und Praktikern weiter zu fördern, hat der Verband zudem zahlreiche Vor-Ort-Termine bei Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in den Wahlkreisen organisiert, in deren Rahmen sich Mitglieder des Landtags und wohnungspolitische Sprecher aus erster Hand ein Bild vom Engagement der VdW-Mitglieder machen können. Über das Bündnis für Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen ist der Verband im ständigen Kontakt mit seinen Partnern und diskutiert weiter Wege, die erzielten Erfolge bei der Anregung des Wohnungsbaus zu verstetigen. Es zeigt sich gerade hier: Der offene und konstruktive

Austausch erzielt positive Ergebnisse. Er soll auch künftig fortgesetzt werden.

Gemeinsam mit dem GdW und seinen weiteren Regionalverbänden startet die Wohnungswirtschaft im Westen in Kürze eine Imagekampagne: Wohnungspolitische Themen werden im Vorfeld der NRW-Landtagswahl und der Bundestagswahl prägnant aufgegriffen. Dazu folgen mehr Informationen voraussichtlich im VerbandsMagazin 4/17.

Weil – wie eingangs dargestellt – vielfältige Faktoren die Baukosten und den Erfolg von Wohnungsbauprojekten beeinflussen, fördert der Verband insbesondere den interdisziplinären Austausch. So betreibt er weiter den Dialog mit seinen Partnern im Klima-Diskurs.NRW und begleitet vielfältige Veranstaltungen, in denen der Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Energiewende im Gebäudebereich, aber auch die klar bestehenden Zielkonflikte zwischen Energieeffizienz und Wohnkosten transparent gemacht werden. Auch ist der Verband Gründungsmitglied der Initiative „Mieterstrom jetzt!“, unter anderem im Schulterschluss mit NRW-Umweltminister Johannes Remmel. Über sie werden Impulse nach Berlin gesendet, damit der Wohnungswirtschaft künftig



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Soziale Dimensionen des Wohnens in Gesprächen auch mit der Linken betont.

durch vernünftige Gesetzesanpassungen ermöglicht werden könnte, den Mietern günstigen Strom aus KWK- und Photovoltaik-Anlagen zur Verfügung zu stellen. AW

### WAHLPOSITIONEN UND WOHNUNGSPOLITISCHE FORDERUNGEN

Im Vorfeld der Landtagswahl am 14. Mai 2017 in Nordrhein-Westfalen hat der VdW Rheinland Westfalen seine Wahlpositionen bereits veröffentlicht. Interessierte finden sie sowie viele weitere Inhalte unter [www.nrw2017.wohnungswirtschaft.de](http://www.nrw2017.wohnungswirtschaft.de)



Die Wahlpositionen des GdW sind einzusehen unter <http://wahl2017.wohnungswirtschaft.de>



Foto: FDP NRW

Entwicklung der Wohnungsmärkte in NRW, Inhalt von Beratungen mit der FDP-Landtagsfraktion im Dezember 2016

## AUSZÜGE AUS DEN WAHLPROGRAMMEN DER PARTEIEN

## Wohnen ist ein zentrales Thema

Die Landtagswahl wirft ihre Schatten voraus. In Nordrhein-Westfalen wird am 14. Mai 2017 gewählt. Die Parteien, die sich um einen (Wieder-) Einzug in den Landtag bewerben, haben ihre jeweiligen Programme erarbeitet.

Die zum Teil sehr umfangreichen Wahl-/ Regierungsprogramme haben wir für die

Wohnungswirtschaft auf die einschlägigen Aussagen zu den Themenkreisen Stadtentwicklung und Wohnen, Stadt und Land sowie angrenzende zu integrierende Fachthemen wie Pflege und Alter, Migration und Ähnliches abgeklopft.

Im Nachfolgenden werden als Auszüge, zumeist in direkter Zitatform aus dem Pro-

gramm, Kernwahlaussagen der Parteien wiedergegeben. Dabei weisen wir nochmals daraufhin, welche Programme sich noch im Entwurfsstadium befinden beziehungsweise einer noch abschließenden Gremien-Befassung bedürfen. RS

## SPD

### „Der NRW-Plan – Entwurf: Unser Programm für 2017–2022“



#### Unter der Überschrift: NRW – GEMEINSAM FÜR DEN ZUSAMMENHALT

will die SPD unter anderem in lebenswerte Quartiere als Orte des Miteinanders investieren.

Die SPD wird deshalb:

- Die energetische Sanierung von 1.000 Quartieren bis 2030 auf den Weg bringen.
- Die Programme der Städtebauförderung auf hohem Niveau fortführen.
- Bürgerschaftliches Engagement in Quartieren fördern.
  - Förderzugang für bürgerschaftliche und ehrenamtliche Initiativen vor Ort im Rahmen der Quartiersförderung; jeder Stadtteil soll ein Budget erhalten und selbst entscheiden, wie es eingesetzt werden soll.
  - Verstärkte Förderung von Familien-, Senioren- und Bürgerzentren
- Besondere soziale Herausforderungen stärker berücksichtigen.
  - Entwicklung von Konzepten gemeinsam mit den Kommunen, um Ankomensquartiere so zu modernisieren und zu stärken, dass sie wieder attraktiv werden und bezahlbar bleiben. In Stadtteilen, die durch soziale Probleme und Integrationsaufgaben besonders gefordert sind, werden wir modellhaft fünf Stadtteilzentren neuer Art entwickeln: Kita, Schule, Gesundheitsvorsorge, Bürgerbüro, Erwachsenenbildung, Qualifizierungsangebote und Begegnungsräume sollen an

einem Quartierscampus zusammengeführt werden.

- Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Stadtentwicklung verbessern.
  - Gründung einer Tochter über die landeseigene Entwicklungsgesellschaft NRW.URBAN
  - Den baulichen Denkmalschutz in Nordrhein-Westfalen auf eine zeitgemäße Grundlage stellen.

#### Unter dem Motto: Für guten und bezahlbaren Wohnraum will die SPD:

- Den Neubau von Wohnungen von jährlich 50.000 auf 80.000 steigern.
  - Dazu unter anderem: Fortsetzung des Bündnis für Wohnen auf regionaler Ebene
  - Prüfung, ob und wie eine Erhöhung der Grundsteuer auf unbebaute Grundstücke in den Städten gegenüber der auf bebauten Grund-

stücken sowie die Einführung eines ermäßigten Steuersatzes für sozial geförderten Mietwohnungsbau bei der Grunderwerbsteuer für zusätzliche Anreize beim Wohnungsbau sorgen können.

- Sanierung und Modernisierung verstärkt fördern.
- Für die Bezahlbarkeit von Mieten sorgen.
  - Überprüfung der Ausnahmen von der Mietpreisbremse und gegebenenfalls Abschaffung.
  - Einsatz für verbindliche und qualifizierte Mietpiegel: bundesweit

Foto: Zerbor – www.fotolia.com



- für jede Kommune, unabhängig erhoben, nachvollziehbar und transparent.
- Den öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau stärken.
- Dazu Förderung kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnungsbau-gesellschaften, damit sie sowohl den Neubau als auch den Aufkauf und die Modernisierung bestehender Wohnungen finanzieren können.
- Die Privatisierung öffentlichen Wohnungseigentums lehnen wir ab.
- Prüfung, ob eine landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft überall dort tätig werden kann, wo kommunale Wohnungsgesellschaften noch fehlen.
- Im Bund setzen wir uns dafür ein, dass eine „neue Gemeinnützigkeit“ (unter

anderem Begrenzung von Gewinnausschüttungen) für den Wohnungsbau entwickelt wird. Wir verfolgen weiterhin das Ziel gemischter Quartiere und werden das Entstehen neuer Ghettos vermeiden.

- Bauplanungs- und Genehmigungsverfahren optimieren.

### Unter der Überschrift: Die Energiewende sozial gerecht gestalten verfolgt die SPD den

- weiteren Ausbau von dezentraler, nachhaltiger Energieversorgung in Haushalten (Solarthermie und Mini-BHKW) und
- Austausch eines Großteils der rund 450.000 ineffizienten Elektroheizungen.

- Mieterstrommodelle für Photovoltaikanlagen auf Miethäusern, kleine stromgeführte KWK-Anlagen im Quartier und Beratungsangebote gegen Stromsperren und Energiearmut.
- Modellprojekte zur digitalen Verbrauchserfassung für Strom und Wärme zur Erprobung, welchen Beitrag sie in der Bevölkerung zu einem effizienteren und bewussteren Stromeinsatz und zur Vorbeugung von Energiearmut leisten können.

## Bündnis 90/Die Grünen

### „Wahlprogramm zur Landtagswahl am 14. Mai 2017“



Das Wahlprogramm dieser Fraktion ist mit 261 Seiten das umfangreichste, da es unter anderem auch eine Bilanz der zurückliegenden Regierungsjahre umfasst. Zum Themenspektrum Klimaschutz und Energie wollen die Grünen unter anderem:

- 100 Klimagenossenschaften für NRW
- Verdopplung der Solardächer in NRW bis 2025
- die Verabschiedung eines Effizienz- und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes für NRW, bei dem die Erfahrungen aus Baden-Württemberg berücksichtigt werden.
- Darüber hinaus fordern wir auf Bundesebene, dass im Baurecht deutlich verschärfte Vorgaben zur Licht- und Wärmeeffizienz insbesondere mit dem primären Fokus auf der Verminderung klimaschädlicher Treibhausgase, verankert werden.
- Wir fordern den Abbau bestehender technischer, rechtlicher und steuerlicher Hürden, um die weitere Verbreitung derartiger Mieter\*innen-beziehungsweise Quartiersmodelle zu forcieren.

#### Mehr Genossenschaften für NRW

Kleinstunternehmen, Initiativen und Vereinigungen von Bürger\*innen sowie

wirtschaftlich tätigen Vereinen den Status einer sogenannten kleinen Genossenschaft ermöglichen. Die Forschung im Bereich der Genossenschaften und ihrer Finanzierung wollen wir ausbauen.

#### Alter und Pflege – das wollen wir GRÜNE:

- die Beratungsangebote für alle sichtbar machen, damit Pflegebedürftige und Angehörige schnell zu der notwendigen Unterstützung kommen, statt viel Zeit mit dem Klären von Ansprüchen und Angeboten verbringen zu müssen.
- die Ausbildungszahlen für Pflegefachkräfte weiter steigern.
- die Quartiersentwicklung verdreifachen, damit Menschen perspektivisch überall in NRW auch im Alter sowie mit Pflege- und Unterstützungsbedarf dort leben bleiben können, wo sie immer gelebt haben.

#### Bauen mit Holz – Holzbauland NRW

Das Thema Bauen mit Holz sollte auch über die Novelle der Landesbauordnung hinaus weiter verfolgt und durch fachliche und wissenschaftliche Begleitung weiterentwickelt werden. Hierzu kann die Schaffung eines Holzbaupreises des Landes NRW beitragen. In den nächsten Jahren muss die Landesbauordnung noch einmal entsprechend nachgebessert und angepasst werden.

#### Städtebau, Stadtökologie und Wohnen – das wollen wir GRÜNE:

In Städten mit einer Mietpreisbremse werden wir Zweckentfremdungssatzungen verbindlich machen. Engagierte Wohnungsgenossenschaften wollen wir mit einem regelmäßigen Genossenschaftspreis unterstützen. Im Bundesrat wollen wir uns für eine Verbesserung der Wirksamkeit der Mietpreisbremse einsetzen, damit die Mieter\*innen auch zu ihrem Recht auf bezahlbaren Wohnraum kommen. Die GRÜNE will sich für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einsetzen. Dazu heißt es: Wir wollen Wohnungen fördern, die sich junge Familien, Menschen mit wenig Einkommen oder Studierende auf Dauer leisten können. Dabei setzen wir auf Vielfalt, Nachhaltigkeit und Transparenz. Wir wollen eine Vielzahl von Akteur\*innen am Wohnungsmarkt, die Wohnungen mit langen Sozialbindungen bereitstellen und die mit ihren Geschäftsmodellen mehr dem Allgemeinwohl verpflichtet sind.

#### Ferner wollen die GRÜNEN:

- eine erneuerte Städtebauförderung in Verbindung mit einer ökologischen und sozialen Quartiersentwicklung
- eine Neugestaltung der Wohnraumförderung, die bezahlbaren Wohnraum ermöglicht.

## CDU – Entwurf CDU-Regierungsprogramm (Stand: 22. Februar 2017)

Die CDU fasst ihre Aussagen zu Infrastruktur, Verkehr, Bauen und Wohnen in einem Kapitel zusammen.

Die Attraktivität des Öffentlichen Nahverkehrs soll in der Stadt und auf dem Land erhöht werden. Dazu will die CDU unter anderem:

- die bestehenden ÖPNV-Netze mittelfristig auch in städtischen Randlagen stärken, um den angespannten innerstädtischen Wohnungsmarkt zu entlasten und die Situation auf den ländlichen wie städtischen Arbeitsmärkten zu verbessern.
- den ÖPNV mit den Aufgabenträgern durch Express-S-Bahnen und Schnellbusse mit nur wenigen Haltepunkten vor allem in den Stoßzeiten ergänzend optimieren, um die Attraktivität des ÖPNV für Berufspendler zu erhöhen und Regionen mit stark steigenden Mieten und Wohnungsmangel mit Regionen mit einem weniger angespannten Wohnungsmarkt zu verbinden.

### Unter der Überschrift: Wir wollen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in allen Teilen unseres Landes

stellt die CDU unter anderem fest: Die Mietpreisbremse wirkt längst nicht so wie erwünscht. Sie kann bestenfalls einen zeitlich befristeten positiven Effekt auslösen, bekämpft jedoch nicht die wirklichen Pro-

bleme. (...) Der Wohnungsnot in Nordrhein-Westfalen kann nur durch eine Ausweitung des Angebots entgegengewirkt werden, das heißt durch Neubau. Ein zentrales Problem sind fehlende Bauflächen, zeit- und kostenintensive Genehmigungsverfahren und ein hoher bürokratischer Aufwand.

Wir wollen das Baurecht entrümpeln und die Baugenehmigungsverfahren schneller und günstiger machen. Dazu will die CDU unter anderem:

- gemeinsam mit der kommunalen Familie einen Masterplan zur schnelleren Bearbeitung von Bauanträgen auflegen.
- beim geförderten Mietwohnungsbau Wohnungsgrößen für Mehrkindfamilien besonders berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei künftigen Förderprogrammen für Quartiersentwicklungen.

### Unter der Überschrift: Wir werden den Leerstand in strukturschwachen Regionen bekämpfen,

wird festgestellt, dass in vielen Teilen des Landes akute Wohnungsnot, in anderen dagegen Wohnungsleerstand herrscht. Beides will die CDU wirksam bekämpfen.

- Wir wollen Kommunen einen Impuls geben und dabei unterstützen, bestehende innerstädtische Flächen für Wohnungsbau zu mobilisieren.
- Auch Programme zum Abbruch und zur städtebaulichen Überplanung von mono-



tonen Siedlungsstrukturen der Wiederaufbaujahre gehören dazu.

- Eines unserer Ziele ist die Schaffung besserer Rahmenbedingungen für die Sanierung alter Ortskerne. Hierfür werden wir eigene Städtebauförderungs-mittel bereitstellen.

### Unter der Überschrift: Wir wollen jungen Familien den Traum vom eigenen Heim ermöglichen,

will die CDU

- die Grunderwerbsteuererhöhung zurücknehmen. Dies wollen wir erreichen, indem wir Familien durch die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer entlasten.
- Darüber hinaus setzt sich die CDU Nordrhein-Westfalen auf Bundesebene für die Einführung eines Baukindergeldes ein.
- unseren Beitrag dazu leisten, die Baukosten zu senken. Dazu werden wir uns auf Bundesebene dafür einsetzen, dass die Energieeinsparverordnung für drei Jahre ausgesetzt wird und ihre Vorgaben über eine Bundesratsinitiative überprüft werden.

Ferner will die CDU das Baugenehmigungsverfahren auf ein einheitliches, digitales System nach dem Vorbild anderer Bundesländer umstellen.

## FDP – „Landtagswahlprogramm 2017“

Die nachfolgenden Auszüge stammen aus einer Fassung gemäß Beschluss des Landesparteitages am 19. und 20. November 2016 in Neuss (vorbehaltlich des Vergleichs mit dem Protokoll).

### Bauen und Wohnen

Die FDP stellt zunächst fest, dass die meisten Menschen sich preiswerten und attraktiven Wohnraum wünschen. Dazu gehöre, so die FDP weiter, insbesondere auch, sich den Traum eines Eigenheims verwirklichen zu können.

### Die FDP will daher unter anderem:

- Bei der Grunderwerbsteuer wollen wir einen Freibetrag in Höhe von 500.000 Euro beim ersten Immobilienerwerb einführen. Dies wäre ein wesentlicher Beitrag dafür, dass sich junge Familien ein Eigenheim leisten können.
- Wir wollen den Neubau und die Instandsetzung von Wohnungen fördern, bürokratische Hemmnisse abbauen und die Verfügbarkeit bebaubarer Flächen erhöhen. Die Mietpreisbremse ist dazu nicht geeignet. Wir wollen die Mietpreisbremse daher außer Kraft setzen.



- Zweckentfremdungsverbote lehnen wir als unzulässigen Eingriff in das Privateigentum ab.
- Voraussetzung für den Wohnungsbau ist die ausreichende Verfügbarkeit von Siedlungsflächen. (...) Wir setzen uns daher für eine großzügige Ausweisung von Baugebieten, zum Beispiel auch bei geeigneten Konversionsflächen, ein.
- Viele Genehmigungsverfahren dauern zu lange. Zeitverluste und höhere

>>

Kosten sind die Folge. Deshalb müssen Baugenehmigungsverfahren durch die Einführung verbindlicher Fristen beschleunigt werden. Zunächst müssen die eingereichten Unterlagen innerhalb einer Woche verbindlich auf Vollständigkeit geprüft sein. Danach gilt: Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren sollen zukünftig innerhalb eines Monats entschieden werden. Über Bauanträge im sogenannten Normalverfahren soll zwingend innerhalb von zwei Monaten entschieden sein. Werden diese Fristen überschritten, sollen die eingereichten Anträge als genehmigt gelten. Außerdem müssen die Kommunen dabei unterstützt werden, ein zeitgemäßes und einheitliches System zur Einreichung von Bauanträgen in digitaler Form zu etablieren.

- Wir wollen den digitalen Wandel in der Wohnungsbaupolitik vorantreiben. Denn durch intelligente digitale Systeme wie etwa das Building Information Modeling (BIM) lassen sich Planungs-, Bau- und Lebenszykluskosten reduzieren und gleichzeitig die Bauqualität weiter verbessern. Wir setzen uns dafür ein, dass diese neuesten Technologien gemeinsam mit dem Expertenwissen von Architekten, Ingenieuren und Stadtplanern in den Behörden schnell in den Alltag der Planungs- und Baupraxis Einzug finden.

- Wir setzen uns dafür ein, die Landesbauordnungen soweit wie möglich zu vereinheitlichen. Das bedeutet auch, dass jede NRW-spezifische Besonderheit in der Landesbauordnung besonders kritisch hinterfragt werden muss, da sie zumeist Kostentreiber beim Wohnungsbau ist. Die Energieeinsparverordnung 2016 verteuert Neubauten unverhältnismäßig und muss entsprechend baufreundlicher werden. Hierauf wollen wir durch den Bundesrat hinwirken.
- Die soziale Wohnraumförderung ist ein wichtiger Impulsgeber und Anreizinstrument, um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auch in unteren Preissegmenten sicherzustellen. Wir setzen uns daher dafür ein, dass sich der Bund weiterhin an der sozialen Wohnraumförderung beteiligt. Bei der Ausgestaltung der Wohnraumförderpolitik wollen wir, dass endlich wieder ein Schwerpunkt auf die Eigentumsförderung gelegt wird. (...) Die Förderkonditionen der sozialen Wohnraumförderung müssen außerdem auch für private Klein-Investoren, die schließlich weit mehr als die Hälfte der Mietwohnungen bewirtschaften, attraktiver werden.
- Die Regelungen der Wohnraumförderung müssen entbürokratisiert werden.
- Wir setzen uns auf Bundesebene dafür ein, dass die degressive Abschreibung

auf Wohnimmobilien wieder eingeführt wird. Sie ist ein Kernelement zur Stimulierung des Wohnungsbaus.

#### Zum Klimaschutz will die FDP

- das sogenannte Klimaschutzgesetz außer Kraft setzen.
- den Kommunen ihre kommunale Planungshoheit wieder zurückgeben.
- Im Sinne einer Forderung, die Subventionierung der erneuerbaren Energien durch das EEG 2017 und vielfältige teure Landesprogramme zu beenden.
- Wir setzen uns für eine dezentrale Energiepolitik ein, bei der in Forschung und Entwicklung für dezentrale Speichertechnologien investiert wird. Weiterhin brauchen wir auch einen Innovationsschub, um Energie dezentral bei den Mietern und Eigentümern zu erwirtschaften.

Der Erfolg der Energiewende erfordert mehr als Anstrengungen allein im Strombereich. Auch im Wärmebereich, bei der Energieeffizienz und der Entwicklung von Speichertechnologien sind weitere Impulse nötig. Wichtige klimapolitische Instrumente sind nicht miteinander verzahnt, sodass preiswertere Potenziale nur halbherzig angegangen werden. Dabei sind Einsparpotenziale zum Beispiel im Bereich der energetischen Gebäudesanierung häufig deutlich kostengünstiger zu erschließen als bei der Stromerzeugung.

## Die Linke

### „Unser Programm zur Landtagswahl NRW 2017“



Die Linke hat ihre Wahlvorhaben in ihrem Programmtext punktiert aufgelistet. Themenspezifisch geben wir nachstehende wieder:

#### Wohnen: Öffentlich bauen und Mieten bezahlbar machen. Was tun?

- Bezahlbaren Wohnraum schaffen → Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit
- Stärkung der kommunalen Wohnungsaufsicht
- Stadtumbaukonzepte fördern, die die Menschen beteiligen und die Gesamtbeteiligung berücksichtigen
- Gemeinnützigkeit für Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften wieder einführen

#### Jetzt handeln – Wohnungsoffensive für Nordrhein-Westfalen. Was tun?

- Förderung des Baus von 100.000 günstigen Wohnungen jährlich durch Land und Kommunen
- Förderung des Erhalts und des Ausbaus der kommunalen Wohnungsbestände durch das Land
- Einfachere Förderbestimmungen, damit Mittel nicht verfallen
- Finanzausstattung der Kommunen dem Wohnungsbaubedarf anpassen
- Einsatz für ein Bundes-Sofortprogramm von fünf Milliarden Euro für Wohnen in NRW
- Unterstützung der Initiative der LINKEN Bundestagsfraktion für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit.

#### Kein Ausverkauf des öffentlichen Grund und Bodens. Was tun?

- Die für den Wohnungsbau brauchbaren Grundstücke des Landes oder der Kommunen dürfen grundsätzlich nicht an private Investor\*innen verkauft werden
- Das gesellschaftliche Eigentum an Grund und Boden erhalten und ausweiten
- Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit

#### Gentrifizierung stoppen – Milieus schützen. Was tun?

- Landeskonzept, um Verdrängung (Gentrifizierung) zu stoppen
- Umfassende Anwendung von Milieuschutzsätzen in den Stadtteilen



## Piraten – „Wahlprogramm #LTWNRW17“

Das online gestellte Programm der Piraten NRW versteht sich als work in progress.

### Sozial gerechte Bodennutzung für NRW

- Für diese, in jeder Kommune im einzelnen festzulegenden Bereiche, soll ein angepasstes Maßnahmenpaket gelten, in dem es unter anderem künftig auf allen neuen privaten Wohnungsflächen 30 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu erstellen gilt.
- Nicht nur innerstädtische Kernbereiche und bevorzugte Stadtteillagen werden durch die Integration des geförderten Wohnungsbaus in allen „sozialgerechten Bodennutzungs-Planungen“ für eine bessere soziale Durchmischung der Stadt sorgen. Um dieses Ziel zu erreichen, fordern wir daher eine landesweite, angepasste, kommunale Initiative und Prüfung für folgendes Maßnahmenpaket:
  - Flächenabtretungen für Erschließungsanlagen, Gemeinbedarf und Ausgleichsmaßnahmen
  - Kostenübernahmen der Herstellung beziehungsweise Herstellungskosten, der Erschließungen und der Ausgleichsmaßnahmen
  - Übernahme der Herstellungskosten der ursächlichen, sozialen Infrastruk-

tur oder Ablöse dieser Pflicht durch anteiligen Finanzierungsbeitrag

- Übernahme der Kosten für Planungen, Wettbewerbe und Gutachten
- Bindungen für den geförderten Wohnungsbau; es sind grundsätzlich 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnungsbaurechts ab einer festzulegenden Objektgröße für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden.
- Verpflichtung zur Realisierung der Planungen innerhalb eines angemessenen Zeitraumes

### Bauen und Wohnen überall in Nordrhein-Westfalen

- Wir setzen uns für eine neue Gemeinnützigkeit zur Förderung von Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften ein, die sich zu sozialen Zielen wie bezahlbaren Mieten und langfristiger Instandhaltung verpflichtet haben.
- Um den Mieterschutz zu verbessern, müssen der Wohnungsaufsicht mehr Instrumente und deutlich mehr Personal zur Verfügung gestellt werden.
- Wir setzen uns dafür ein, dass die personelle und technische Ausstattung der Bauämter verbessert wird, um ein schnelleres und damit effizienteres Bauen zu ermög-

lichen. Für eine effizientere Abwicklung von Bauvorhaben fordern wir eine Standardisierung von Bauinformationssystemen mit offenen und barrierefreien Schnittstellen, auf die alle an einem Bauvorhaben Beteiligten Zugriff haben.

- Wir wollen spezifische Konzepte für schrumpfende Regionen auf der einen und moderne, ökologisch sinnvolle Neubauprogramme für wachsende Regionen auf der anderen Seite.

### Einführen eines qualifizierten Mietspiegels

- Wir fordern für alle Kommunen die verpflichtende Einführung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB. Das Land NRW soll mit entsprechenden Gesetzen und Gesetzesinitiativen dazu beitragen, dass die Mietpreisbremse ihre Wirkung überhaupt entfalten kann, denn ohne vergleichbaren und anerkannten Mietspiegel auch keine Kenntnis über Mietpreise und damit auch keine Mietpreisbremse.

### Grunderwerbsteuer reduzieren!

- Wir setzen uns daher für eine Rückführung der NRW-Grunderwerbsteuer um 1,5 Prozent auf 5,0 Prozent ein.

- Stopp der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Verbot des Abrisses renovierungsfähiger Häuser
- Verbot der Umwandlungen von Wohnungen in Pensionen oder Hostels
- Keine Zwangsumzüge für Hartz-IV-Betroffene
- Privatisierung stoppen – Wohnungen in öffentliches Eigentum

### Leerstand beenden – Spekulation verhindern. Was tun?

- Erlass eines Zweckentfremdungsgesetzes des Landes NRW
- Erweiterung der Zweckentfremdungssatzung, Kommunen müssen Leerstand aktivieren und belegen dürfen
- Beschlagnahmung von Leerstand, um daraus günstige Wohnungen zu machen
- Legalisierung der Besetzung von Gebäuden, die zur Spekulation leer stehen

- Bereitstellen von Landesmitteln, um auf kommunaler Ebene Beamte\*innen zur Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbot einzustellen

### An der Seite der Mieter\*innen. Was tun?

- Aufbau und Stärkung von Mieter\*inneninitiativen und Bündnissen wie „Recht auf Stadt“
- Förderung von Vereinen zum Schutz der Mieter\*innen durch das Land NRW
- Stärkung der Mieter\*innenrechte über Bundesratsinitiative
- Flächendeckende Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf zehn Jahre

### Bauen, Wohnen und Verkehr. Was tun?

- Fördermittel für den barrierefreien Umbau von Bestandsgebäuden
- Flächendeckende und aufsuchende Wohnberatung

- Festlegung der DIN 18040 (Barrierefreiheit) als verbindliche „Technische Baubestimmung“

### Städte und Regionen für alle. Was tun?

- Bessere Bedingungen für die Zusammenarbeit zwischen Stadt, Umland und Regionen
- Stärkung von Landschafts- und Regionalverbänden und Direktwahl der Mitglieder der Verbandsversammlung, wie im Regionalverband Ruhr (RVR) ab 2020 vorgesehen
- Überprüfung der Strukturen und Demokratisierung der mittleren Verwaltungsebene (Bezirksregierungen)
- Starke sozial vernünftige Landesplanung statt kommunaler Konkurrenz
- Besondere Förderung strukturschwacher Regionen
- Beteiligung des RVR am Gemeindefinanzausgleich

INTERVIEW MIT &gt;&gt; Dietrich Suhlrie



Foto: Kolja Matzke

## „Preisgünstiger Wohnraum bleibt Mangelware“

Nordrhein-Westfalen wächst und mehr Menschen brauchen mehr Wohnraum. Dietrich Suhlrie, der als Mitglied des Vorstands der NRW.BANK unter anderem den Bereich Wohnraumförderung verantwortet, spricht über den aktuellen und langfristigen Wohnraumbedarf und die Herausforderungen des Wohnungsmarktes.

### VM: Herr Suhlrie, wie bewerten Sie das Förderergebnis der Wohnraumförderung des Jahres 2016?

**Dietrich Suhlrie:** Ein Plus von 58,5 Prozent für den Bau geförderter Mietwohnungen und Eigenheime und für Investitionen in den Erhalt preiswerter Bestandswohnungen spricht für sich. Es zeigt sich, dass die gezielte Wohnungsbauoffensive des Landes Erfolg hat. Die NRW.BANK finanzierte in diesem Rahmen im Jahr 2016 in der sozialen Wohnraumförderung 1,06 Milliarden Euro. Damit wurden insgesamt 11.149 Wohnungen und Heimplätze möglich. Fast verdoppelt hat sich der Neubau von 7.621 Mietwohnungen, in die 892,2 Millionen Euro geflossen sind.

### VM: Worauf basiert diese Entwicklung?

**Dietrich Suhlrie:** Die Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum ist schon seit einiger Zeit hoch. Durch die Wohnungsbauoffensive des Landes und daraus resultierender kommunaler Initiativen haben sich Investoren jetzt offensichtlich auf dieses Segment besonnen und nutzen die verbesserten Förderkonditionen.

### VM: Rechnen Sie auch für das laufende Jahr mit hohen Abnahmezahlen?

**Dietrich Suhlrie:** Ja. Mehr Einwohner brauchen mehr Wohnraum, und die Einwohnerzahlen von Nordrhein-Westfalen steigen. 2015 wuchs die Bevölkerung aufgrund von Wanderungsbewegungen um rund 227.000 auf 17,9 Millionen. Der Wanderungsgewinn war damit so groß wie in den gesamten zehn Jahren zuvor. Das Gros der neuen Einwohner sind

Flüchtlinge und Asylbewerber, aber auch die Zuwanderung aus der EU bleibt auf hohem Niveau. Die dynamische Bevölkerungsentwicklung in NRW hat neben den seit Jahren stark wachsenden Städten wie Köln, Düsseldorf oder Münster mittlerweile auch Ruhrgebietsstädte wie Essen oder Dortmund erfasst. Wie nachhaltig und dauerhaft diese positive Dynamik ist, kann derzeit nicht zuverlässig eingeschätzt werden. Kommunen müssen daher die Entwicklung sehr genau beobachten und mit den relevanten Akteuren Konzepte für Neubau und Bestandsentwicklung erarbeiten. Damit kann vermieden werden, dass heute der Leerstand von morgen produziert wird.

### VM: In welchem Bereich gibt es langfristig Bedarf an Wohnraum?

**Dietrich Suhlrie:** Neuer Wohnraum muss vermehrt im günstigen und preisgebundenen Segment entstehen, damit auch Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen eine Wohnung finden. Zudem werden nach wie vor mehr altersgerechte Wohnungen benötigt. Es sind daher auch künftig enorme Anstrengungen erforderlich, um bezahlbaren Wohnraum im nachgefragten Umfang zur Verfügung zu stellen. Denn vor allem im unteren Mietpreissegment und beim geförderten Wohnraum übersteigt die Nachfrage vielerorts das Angebot bei Weitem und preiswerter Wohnraum bleibt Mangelware. Genau in diesen Bereichen bietet die NRW.BANK sehr interessante Förderprogramme.

### VM: Wie sehen diese Förderprogramme aus?

**Dietrich Suhlrie:** Als Förderbank für das Land und Partner der Kommunen bieten wir



ein breites Spektrum an Förderprogrammen für Investoren an, um preisgünstige Wohnungen zu schaffen und Quartiere aufzuwerten. Für jeden Bedarf und jedes Objekt gibt es das passende Programm – ob Mietwohnungen, Pflegewohnplätze, Mieteinfamilienhäuser, Wohneigentum und Wohnheime oder auch Modernisierungsmaßnahmen wie Barrierefreiheit, Energieeffizienz oder Einbruchschutz. Aber auch Investitionen, die das Wohnumfeld lebenswerter machen, wie zum Beispiel der Bau von Spielplätzen oder Gemeinschaftsräumen für die Bewohner, können mitgefördert werden.

### VM: Die Programme sind vielseitig, aber dennoch wird zu wenig gebaut, um die hohe Nachfrage zu stillen. Woran liegt das?

**Dietrich Suhlrie:** Ursache ist in erster Linie der Engpass an Bauland. In den wachsenden Städten gibt es kaum noch freie Grundstücke. Für die Zukunft müssen Städte daher verstärkt über eine Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen nachdenken. So ließe sich der Neubaubedarf auf regionaler Ebene decken.

### VM: Herr Suhlrie, vielen Dank für das Gespräch.

## WIRTSCHAFTLICHKEIT ENERGETISCHER STANDARDS

# Steigende Wohnkosten in Neubauten werden soziale Schere weiter öffnen

Eine gute soziale Kohäsion und attraktive Mietwohnungsmärkte für alle Bevölkerungsschichten – das waren lange Leitlinien deutscher Wohnungspolitik, im Bund wie in den Ländern. Während sie in der eigentlichen Wohnungspolitik auch weiterhin beschworen werden, wurden andernorts – nämlich dort, wo nicht das Label „Wohnungspolitik“, sondern vielmehr „Energiepolitik“ und „Klimaschutz“ klebt – schon seit Längerem Weichenstellungen vorgenommen, die Mieter benachteiligen. Dazu gehört sicherlich auch die weitgehende Verhinderung von Mieterstrommodellen. Wie die Erhöhung der Baukosten durch immer strengere Standards jedoch gerade die Normal- und Geringverdiener unter den Mietern ins Abseits zu schieben droht, verdeutlicht jüngst eine Studie der Technischen Universität Darmstadt.

Im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) hat sich das Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre im Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Darmstadt mit der Wirtschaftlichkeit verschiedener energetischer Standards befasst. Hierfür gingen die Autoren der Studie „Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern“ der Frage nach, mit welchen finanziellen Effekten für die Akteure verschiedene energetische Standards (EnEV 20141 versus QP 55 Prozent/HT' 85 Prozent) im Neubau verbunden sind.

„Die Diskussion um den zukünftigen Standard der EnEV für den Neubau wird von dem Umstand begleitet, dass die Verschärfungen energetischer Anforderungen regelmäßig die Kostenstrukturen für Bauwerk und Betrieb verändern, und damit einhergehend, die finanziellen Lasten für Eigentümer und Nutzer beeinflussen“, so die Autoren der Studie eingangs. „Konkret stehen sinkende Energiebedarfe von Gebäuden zusätzlichen Investitionskosten für weiteren Wärmeschutz und/oder für innovative Anlagentechnik gegenüber, ohne dass die resultierenden

finanziellen Änderungen beim Nutzer und Eigentümer bislang hinreichend methodisch einwandfrei und inhaltlich detailliert geklärt sind.“

Die Betrachtungsperspektive der Arbeit unterscheidet sich von der ordnungsrechtlichen Wirtschaftlichkeitsdefinition dahingehend, dass anstatt des projektspezifischen Ansatzes eines planenden Ingenieurs die subjektive Perspektive von Eigentümern und Nutzern in den Fokus gerückt wird. Im Folgenden werden zuerst die Kostenstrukturen der alternativen energetischen Standards analysiert. Insbesondere werden die Kostenstrukturen und -differenzen vergleichend dargestellt.

Die Forscher kommen im Rahmen ihrer Untersuchung zu dem Schluss: „Hinsichtlich der derzeit dringlich erforderlichen Schaffung von Wohnraum in Ballungszentren ist anzunehmen, dass zusätzliche Investitionskosten die Investitionstätigkeit so lange hemmen, wie sie nicht mit zusätzlichen Renditen verbunden sind.“ Mit dem energieeffizienteren Standard seien nicht nur höhere Investitionskosten verbunden, sondern auch höhere Wohnkosten. In Ballungsräumen mit hoher Wohnflächennachfrage sei dies weniger ein Problem, aber: „In weiten Teilen des Landes ist jedoch ein hohes Leerstandsrisiko für den Geschosswohnungsbau zu erwarten.“

Exemplarische Berechnungen der Autoren weisen zudem darauf hin, dass ein weiter verschärftes Energieeinsparrecht mit der Sozialpolitik kollidieren würde: „Denn, um diese zusätzlich aus der steigenden Energieeffizienz resultierenden Kosten zu decken, müssen die Haushalte entweder auf Ausgaben an anderer Stelle verzichten oder – in einigen Fällen – ihr Vermögen aufzehren beziehungsweise entsparen.“ Die dabei erwartungsgemäß anfallenden Zahlungsschwierigkeiten treffen den Daten nach insbesondere die unteren Haushalts-

einkommensklassen, denn: „Hier steigt die Wohnkostenbelastung mit steigender Energieeffizienz stärker an als es in den oberen Einkommensklassen der Fall ist. Ferner ist den Daten nach in den unteren Einkommensklassen weder ein Verzicht an anderer Stelle möglich noch der Zugriff auf Vermögen gegeben.“

So kommen die Autoren zu dem Schluss, dass die steigenden Kosten des Wohnens in Neubauten die soziale Schere weiter öffnen und die Entwicklung einer Zweiklassengesellschaft an den Wohnungsmärkten fördern werden. „Während der Neubau nur für Besserverdiener erschwinglich sein wird, kommt in vielen Wohnungsmärkten für die unteren Einkommensschichten im Falle eines Wohnungswechsels wohl nur noch ein Bestandsgebäude infrage.“ Die abschließende Empfehlung: Im Sinne des gesellschaftlichen Zusammenhalts sollten die Abhängigkeiten zwischen der Energie- und Klimapolitik einerseits und der Sozialpolitik andererseits Gegenstand zukünftiger Analysen sein.

AW





# DIE Immobilienhochschule

Studienstart zum Sommersemester

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

## BBSR-STUDIE UNTERSUCHT 14 LÄNDER

## Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich

**Die EU hat sich ambitionierte energiepolitische Ziele gesetzt. Bei der Umsetzung im Gebäudebereich spielen Mietwohnungen und das jeweilige nationale Mietrecht eine wichtige Rolle. Doch welche Faktoren machen die energetische Sanierung von Wohnungen erfolgreich? Um diese Frage zu beantworten, vergleicht eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesbauministeriums (BMUB) 13 EU-Länder sowie die Schweiz miteinander.**

Für jedes dieser Länder charakterisierten internationale Experten die nationalen Wohnungssysteme, die Märkte für Mietwohnungen und die dazugehörigen Akteure. Zugleich sammelten die Forscher Zahlen und Informationen zu den verschiedenen Gebäudearten, der rechtlichen und praktischen Ausprägung des Mietrechts, der jeweiligen Wohnungspolitik und der Energieeffizienz. Auf dieser Grundlage ließen sich die unterschiedlichen Rahmenbedingungen, Umsetzungsstrategien und Fördermechanismen für energetische Sanierungen von Mietwohnungen analysieren.

Neben Artikel 194 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) haben mehr als 45 EU-Richtlinien und Verordnungen direkten oder indirekten Einfluss auf Mietverhältnisse. Besonders wichtig sind dabei die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19. Mai 2010 und die Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz vom 25. Oktober 2012. Die meisten EU-Richtlinien und Verordnungen zur Energieeffizienz haben indes lediglich mittelbaren Einfluss auf das nationale Mietrecht. Dies zeigt sich beispielsweise bei unionsweiten Vorgaben zur Errichtung und Ausstattung von Wohngebäuden, die durch die Normierung bestimmter Baustandards für Wohnungen oder Einrichtungsgegenstände auf die nationalen Mietrechte und den Mietwohnungsbestand indirekt ausstrahlen.

Der Vergleich der Länderprofile zeigt weiterhin: Die Mietverträge sind in den meisten Ländern unbefristet, die Miethöhe können Eigentümer überwiegend frei festlegen. Das Recht des Vermieters, die Miete nach energetischen Maßnahmen zu erhöhen, ist inhaltlich wiederum sehr unterschiedlich geregelt.

Der Studie zufolge machen vor allem drei Faktoren die energetische Sanierung von Wohnungen erfolgreich. Wichtig sind differenzierte Mietwohnungsmärkte mit starken Verbänden und einem hohen Anteil nicht gewinnorientierter Vermieter. Gleichzeitig spielen effektive rechtliche Regelungen eine wesentliche Rolle, mit denen sich energetische Sanierungskosten umlegen lassen. „Finanzielle Anreize für die energetische Sanierung von Mietwohnungen werden besonders dann relevant, wenn sich energetische Investitionen über die Mieterträge nicht finanzieren lassen“, sagt BBSR-Experte Rolf Müller, der die Studie geleitet hat. „Die meisten untersuchten Länder erleichtern energetische Gebäudesanierungen, indem sie Darlehen fördern und Zuschüsse sowie steuerliche Anreize geben.“

LW

- Die Ergebnisse der Studie sind als BBSR-Online-Publikation 13/2016 erschienen. Ein kostenloser Download steht auf der Website des BBSR kostenfrei zur Verfügung.

## GEBÄUDEENERGIEGESETZ

## BID sieht Fortschritte, mahnt mehr Dialog an

In einer aktuellen Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) aus dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) sowie dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) weist die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf Verbesserungspotenziale hin.

Die BID kritisiert insbesondere die Festlegung des Effizienzhauses 55-Standards als Niedrigstenergiegebäudestandard für neu zu errichtende Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand. Für die privaten Gebäude ist der Verzicht auf die Festlegung des Niedrigstenergiegebäudestandards folgerichtig als Ergebnis der gesellschaft-

lichen Diskussion der letzten Monate und wird von der BID begrüßt. Der neu eingefügte Paragraf zu den Quartierslösungen ist aus Sicht der BID ein erster richtiger Schritt, der auch bei der Weiterentwicklung des GEG gestärkt werden sollte. Den Empfehlungen für die Aufwertung des Energieausweises begegnet die BID indes kritisch. Der Vorschlag, dass der Aussteller eines Energieausweises für bestehende Gebäude das Objekt vor Ort begehen oder Bildaufnahmen betrachten soll, trägt nicht dazu bei, die Qualität des Ausweises zu verbessern.

Die BID empfiehlt mit Arbeiten zur Weiterentwicklung des GEG an die Ziele der Energiewende unter Einbeziehung der Eigentümer- und Nutzerperspektiven kurzfristig zu beginnen und fordert, die wohnungs- und

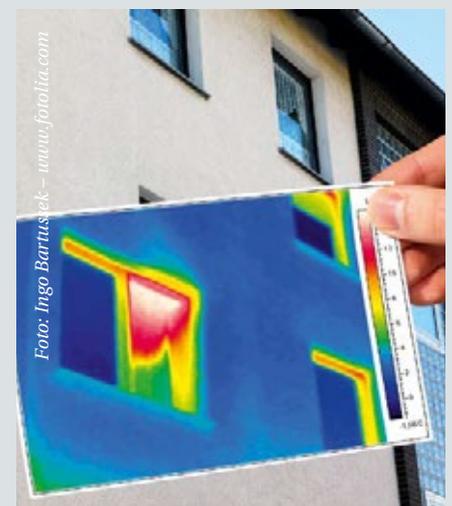


Foto: Ingo Bartschek – www.fotolia.com

immobilienwirtschaftlichen Verbände von Beginn an dazu einzuladen.

Gey

## ANALYSE

## Tatsächliche Sanierungsquote wird vorerst rätselhaft bleiben

**O**wohl Politik gerade im Zusammenhang mit der Energiewende im Gebäudebereich gern den Eindruck vermittelt, Modernisierungsquoten und Energieeffizienz des deutschen Gebäudebestandes laufend genau nennen zu können, ist dies doch eher nicht der Fall. Immerhin werden derzeit verstärkte Anstrengungen unternommen, den bisher lückenhaften Wissensstand durch verschiedene Forschungsvorhaben zu verbessern. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) stellt in einer aktuellen Untersuchung („Zur Notwendigkeit eines besseren Informationsstandes über die Wohn- und Nichtwohngebäude in Deutschland“, BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2016, Bonn, Dezember 2016) fest, Kernpunkt sei dabei die Definition der Sanierungsquote. Für das langfristige Ziel eines flächendeckenden Gebäuderegisters seien erhebliche administrative, finanzielle und rechtliche Hürden zu überwinden. Insbesondere die Anforderungen an den Datenschutz stellten ein erhebliches Hindernis dar. Autor Stefan Rein kommt daher zu dem Schluss: „Das Ziel eines amtlichen Gebäuderegisters wird einen langen Atem benötigen.“

Dabei kommt es gerade auf die Datenlage zum Gebäudebestand an: Welche Fortschritte die Energiewende im Gebäudebereich macht, und ob sie letztendlich als erfolgreich bewertet wird, kann schließlich nur mit entsprechenden Kenntnissen des energetischen Zustands der Gebäude bestimmt werden. Doch sämtliche Prognosen und Sanierungsfahrpläne basierten derzeit auf einer völlig unzureichenden Datenbasis, so das BBSR in seiner Untersuchung. Die höchste politische Dringlichkeit sei hinsichtlich der Datenverbesserung bei energetischer Qualität und Sanierungsaktivität gegeben. Dies gelte nicht einmal alleine für die Einzelgebäude: So zeigten die laufenden Diskussionen um einen energieneutralen Gebäudebestand (Klimaschutzplan 2050), „dass Klimaschutzziele gegebenenfalls auch nicht nur über gebäude-spezifische Energieeffizienzziele (EnEV, Wärmedämmung) zu erreichen sind, sondern dass die gesamte Bandbreite an Technologie zur regenerativen Energienutzung und Effizienzverbesserung zu nutzen ist.“

Damit rücken nach BBSR-Einschätzung auch energetische Quartiersentwicklungen

(zum Beispiel dezentrale Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung) in den Vordergrund und die Notwendigkeit gebäude-scharfer Daten könnte zukünftig vielleicht sogar abnehmen. Doch auch insgesamt bedürften valide Aussagen über erforderliche Sanierungsquoten und Sanierungstiefen (Standard und Qualität) einer besseren Grundlage. So würden unter anderem Informationen über altersgerechte Wohnungen aufgrund der demografischen Entwicklung immer wichtiger.

Die Erlangung von vollständigen, amtlichen Gebäudedaten, zum Beispiel zur energetischen Qualität, erscheine nur bei Änderung der politischen Prioritäten realistisch, so ein Fazit der Untersuchung des BBSR. „Das von der Bundesregierung vorgesehene Monitoring zur Energiewende sieht zwar die Notwendigkeit einer soliden statistischen Grundlage, sieht aber derzeit als Weg nur die Verbreitung von empirischen Forschungserkenntnissen.“ Eine amtliche, verpflichtende Erfassung von qualitativen Merkmalen im Gebäudebestand sei offenbar kurz- bis mittelfristig nicht geplant. Der Datenschutz sei der Knackpunkt, da ein dauerhaftes, flächendeckendes, amtliches Gebäuderegister nur mit Zustimmung des Bundesministeriums des Inneren durchsetzbar sei.

Dabei argumentiert BBSR-Autor Stefan Rein, dass der Schutz der Privatsphäre angesichts Digitalisierung und der technischen Möglichkeiten von „Big Data“ auch im Gebäudebereich (Stichworte: Smart Home, Smart Metering, intelligente Energienetze) immer fragwürdiger erscheine, „zumal eine Immobilie weniger personenbezogene Rückschlüsse zulässt als zum Beispiel Gesundheitsdaten oder das Mobilitätsverhalten. Der Bürger ist offenbar zunehmend bereit, personenbezogene Daten preiszugeben.“ Mehr Transparenz in diesem Sektor werde aber mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit Fragen nach der Verteilungsgerechtigkeit aufwerfen und steuerpolitische Themen virulenter machen. Immobilienbesitzer dürfen erheblichen Widerstand gegen zunehmende Transparenz im Gebäudebereich aufbauen. Zudem stellt sich immer auch die ordnungspolitische Frage, ob der Staat wirklich alle diesbezüglichen Daten seiner Bürger sammeln muss.

Auch beim zweiten alternativen Ansatz hätte die öffentliche Hand Möglichkeiten, das Informationsdefizit erheblich zu minimieren. Seit Mai 2014 müssen Energieausweise beim Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) im Auftrag der Länder zentral registriert werden. Diese Registrierung dient als Grundlage für eine stichprobenartige Überprüfung der Energieausweise, die die Länder durchführen. Zu den erfassten Daten gehören Gebäudeeigenschaften wie die Eigenschaften der wärmeübertragenden Umfassungsfläche, die Art der Heizungs-, kühl- und raumluftechnischen Anlagentechnik sowie der Warmwasserversorgung, Werte des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs sowie des Primärenergiebedarfs oder -verbrauchs für das Gebäude, wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser, Einsatz erneuerbarer Energien und Nennleistung der inspierten Klimaanlage etc.

Die Komplettdatensätze müssen nach derzeitiger Rechtslage innerhalb von zwei Jahren gelöscht werden. Die für die Kontrollen erhobenen, nicht anonymisierten Stammdaten dürfen auch durch die zuständigen Stellen der Länder und durch das DIBt ausschließlich und eng befristet für den Zweck der Energieausweiskontrolle genutzt werden; § 26e EnEV gibt Regeln für die anschließende Anonymisierung vor. Für den Bund ist ein Zugriff auf diese Daten nicht möglich, da wegen datenschutzrechtlicher Bedenken keine Rückschlüsse auf einzelne Gebäude bezüglich der energetischen Daten erlaubt sind. Der Bund erhält lediglich beschnittene Datensätze auf Ebene der ersten beiden Postleitzahlen, um personenbezogene Auswertungen zu verhindern. Trotz dieser erheblichen Einschränkungen ist es denkbar, dass der Bund durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem DIBt bei Einverständnis aller 16 Länder ebenfalls Zugang zu den anonymisierten Daten aus der Energieausweiskontrolle erhält. Diese Daten stehen laut § 26e EnEV explizit nur den Kontrollstellen der Länder allgemein für Aufgaben der Energieeinsparung zur Verfügung. Gegebenenfalls wäre zwischen Bund und DIBt die Kostenfrage zu klären.

Ein Zugriff auf diese Daten wäre eine Voraussetzung für künftige BBSR-Projekte, die auf dieser Basis die Verbesserung der Erkenntnislage zum Ziel haben. Daten, wie

sie der Energieausweis vorsieht (Heizung, Fenster, Dämmung, alternative Energiequellen etc.), müssen aufgrund verschiedener Berechnungsmethoden (Verbrauchs- und Bedarfsausweis) und der bisher freiwilligen Erfassung allerdings kritisch betrachtet werden. Mit diesen beiden Ansätzen könnten wertvolle Teil- und Zwischenergebnisse generiert werden, insbesondere auf dem wichtigen Feld der energetischen Gebäudesanierung. Voraussetzung hierfür wäre ein konzentriertes und koordiniertes Vorgehen der Akteure aufseiten der öffentlichen Hand, um wesentliche Erkenntniszuwächse zu erreichen. Um einen Fortschritt beim Thema des Datenbedarfs zu erreichen, wäre ein Konsens zwischen den beteiligten und durchführenden Institutionen erforderlich. Bezüglich des Energiebereichs erscheint die Konkretisierung eines interessengeleiteten Schulterschlusses des Bundes (hier vor allem des federführenden BMWi) und der Länder geboten. Hinsichtlich der praktischen, organisatorischen Abwicklung ist zu beachten, dass die Erhebung, Erfassung und Qualifizierung von amtlichen Daten auf Bundesebene bisher unter hoheitlicher Aufsicht des Bundesinnenministeriums durch das Statistische Bundesamt erfolgt. Die Zu-

ständigkeit für die Erfassung liegt in der Regel durch Aufgabenübertragung bei den Statistischen Landesämtern. Die Einbindung des Statistischen Bundesamtes erscheint daher zwingend.

Eine verlässliche Anonymisierung von Gebäudedaten ist daher Grundvoraussetzung für die Akzeptanz zusätzlicher amtlicher Erhebungen. Es sei aber darauf hingewiesen, dass auch in anderen Politikfeldern das Datenschutzargument zunehmend nachrangig ist; als Beispiel sei die Diskussion um ein separates Berichtssystem für Wohnimmobilienkredite mit einem zentralen Kreditregister genannt. Auch bei der geplanten Verbesserung der qualifizierten Mietspiegel im Zuge der Mietrechtsreform soll die Datenbasis erheblich verbreitert werden. Schließlich gibt es bereits heute diverse – auch amtliche – Quellen, die aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zusammengeführt werden können und damit eine Verbesserung der Datenlage zum Gebäudebestand verhindern; so liegen Informationen seitens der Schornsteinfeger, der Energieversorger, der Gutachterausschüsse, der Grundsteuerämter etc. vor, die aber nicht verknüpft und systematisch ausgewertet werden dürfen.

Die vollständige Untersuchung „Zur Notwendigkeit eines besseren Informationsstandes über die Wohn- und Nichtwohngebäude in Deutschland“ ist im Internet abrufbar unter <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2016> AW 



Anzeige

**Wir, die Vereinigte Baugenossenschaft eG, sind eine seit über 100 Jahren tätige Vermietungsgenossenschaft mit rund 300 Wohnungen, die überwiegend frei finanziert sind. In den letzten Jahren standen Instandsetzung und Modernisierung im Mittelpunkt der Bewirtschaftung.**



Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens zum **1.10.2017**, eine engagierte, fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit als

## Hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

Als geschäftsführende Person sind Sie für den gesamten operativen und administrativen Geschäftsgang verantwortlich. Hierbei werden Sie von zwei ehrenamtlichen Vorständen unterstützt.

**Wir erwarten:**

- Eine abgeschlossene wohnungswirtschaftliche Ausbildung und einschlägige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Einen sicheren Umgang mit MS-Office-Anwendungen
- Buchhaltungs- und Bilanzierungskennntnisse
- Einen sicheren Umgang mit Mitgliedern, Mietern, Handwerkern und Behörden
- Eine ausgeprägte Affinität im Bereich EDV
- Ein sicheres Gespür für genossenschaftliche Werte und deren Umsetzung im praktischen Handeln

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung mit aussagefähigen Unterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung sowie eines möglichen Eintrittstermins an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats

**Herrn Steuerberater Ralf Seipenbusch, Kuhlendahler Str. 15, 42553 Velbert**



## AKTUELLER STAND

# Aufbau einer eigenen Immobilienplattform für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Der GdW und seine Regionalverbände beschäftigen sich derzeit intensiv mit dem Aufbau einer eigenen Immobilienplattform für die Wohnungswirtschaft. Sie sehen es als zielführend an, dass die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften den Vermietungs- und Vermarktungsprozess wieder stärker der eigenen Kontrolle zu unterwerfen. Auch auf der Sicherstellung der Datenhoheit soll dabei ein wichtiges Augenmerk liegen.**

Eine Übergangslösung ist bereits gefunden: Nach Beendigung der Kooperationsvereinbarung mit Immobilienscout24 hat der GdW neue Rahmenverträge mit eBay Kleinanzeigen und Immonet/Immowelt unterzeichnet. Auf diese Weise können die GdW-Mitgliedsunternehmen bis auf Weiteres in gewohnter Weise ihre Wohnungen vermarkten. Die Konditionen können im passwortgeschützten Mitgliederbereich des GdW eingesehen werden.

Die Überlegungen des GdW und seiner Regionalverbände gehen aber weiter: Nach Ansicht der Interessenvertretungen bietet sich die große Chance, dass sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft angesichts der ohnehin an Fahrt aufnehmenden Digitalisierung nachhaltig positioniert und ihre hoheitliche Rolle im Vermarktungsprozess der Wohnungen absichert, anstatt sie unabhängigen Dritten zu überlassen. Entwicklungen, wie sie sich in der Hotel- oder Verlagsbranche durch übergreifende Vermarktungsplattformen bereits vollzogen haben, sollen so ausgeschlossen werden.

Als beste Lösung sehen die wohnungswirtschaftlichen Verbände derzeit die Etablierung eines attraktiven, technikneutralen Portals mit offenen Schnittstellen, auf dessen Geschäftsmodell die Branche hinreichend Einfluss nehmen kann. So würden diejenigen, welche die Wohnungen zur Verfügung stellen, auch am betriebswirtschaftlichen Erfolg einer solchen Plattform beteiligt sein.

Um das Marktpotenzial eines solchen Portals zu erhöhen, sollen weitere wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Verbände mit-



Foto: anyaberkat - www.fotolia.com

einbezogen werden. Die Verbände Haus & Grund sowie der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen BFW haben bereits entsprechende grundsätzliche Willensbekundungen vorgelegt. Mit dem GdW ständen hinter den drei Verbänden nun insgesamt mehr als 10.000 Unternehmen und Eigentümer mit rund 15 Millionen Wohnungen. Damit repräsentieren sie zusammen knapp 40 Prozent des gesamten Marktes und 65 Prozent des Mietwohnungsmarktes.

Inzwischen hat der Vorstand des GdW eine Steuerungsgruppe, der auch Vertreter von Haus & Grund und BFW angehören, damit beauftragt, die Handlungsmöglichkeiten zu prüfen und das detaillierte Geschäftsmodell zu erarbeiten. Neben der technischen Ausgestaltung und der konkreten betriebswirtschaftlichen Ausgestaltung ist die Frage der rechtlichen Konstruktion der Betreibergesellschaft von großer Bedeutung. Alle Überlegungen werden auch intensiv mit den Regionalverbänden gespiegelt und abgestimmt.

Der VdW Rheinland Westfalen spricht gegenüber seinen Mitgliedsunternehmen die klare Empfehlung aus, den Aufbau der be-

schriebenen Vermarktungsplattform zu unterstützen. Um aber klar eruieren zu können, welches die Wünsche der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind, wird im ersten Quartal 2017 eine Mitgliederbefragung durchgeführt. So soll ermittelt werden, ob die Mitgliedsunternehmen bereit sind, ihr Wohnungsangebot über ein solches Portal der Branche anzubieten und zu vermarkten.

Nur wenn die Branche an einem Strang zieht, ist überhaupt ein wirtschaftlicher Erfolg für das Portal möglich. Im Rahmen der Befragung soll auch ermittelt werden, ob und in welcher Höhe sich Mitgliedsunternehmen in eine Beteiligungsgesellschaft einbringen würden.

Auf Empfehlung des Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen wurde bereits die Arbeitsgruppe „Immobilien-Online-Portal“ eingerichtet, welche die Aktivitäten des GdW konzeptionell unterstützt und ergänzt. Weitere Informationen werden zeitnah folgen.

LW

■ Für Rückfragen und weitere Informationen steht im Verband Multimedia-Referentin Lisa Wilczek ([l.wilczek@vdw-rw.de](mailto:l.wilczek@vdw-rw.de); 0211-16998-67) gerne zur Verfügung.

JAHRESEMPFANG DER DEUTSCHEN GENOSSENSCHAFTEN

# Bundeswirtschaftsministerin Zypries: „Gesunde Volkswirtschaft ist ohne Genossenschaften undenkbar“

**A**nlässlich des Jahresempfangs der Deutschen Genossenschaften in Berlin würdigt Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries die Bedeutung der Genossenschaften für die wirtschaftliche Entwicklung weltweit: „Genossenschaften haben nicht nur eine lange Tradition, sondern sie sind auch außerordentlich krisenfest und fortschrittlich. Eine gesunde, mittelständisch geprägte Volkswirtschaft wäre ohne Genossenschaften nicht denkbar.“ Weltweit sind rund 800 Millionen Menschen in Genossenschaften organisiert. In Deutschland vereinen die fast 8.000 Genossenschaften mehr als 22 Millionen Mitglieder. Seit mehr als 160 Jahren sind Genossenschaften im Finanzwesen, in der Landwirtschaft, in Handel und Gewerbe oder im Wohnungsbau erfolgreich. Aber auch für aktuelle Herausforderungen wie eine bürgernahe Energiewende, ein menschenwürdiges Wohnen im Alter oder die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bieten Genossenschaften innovative Antworten.

Ende 2016 wurde die „Idee und Praxis der Organisation gemeinsamer Interessen in Genossenschaften“ als erster deutscher Eintrag in die „Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit“

der UNESCO aufgenommen. „Mit Recht“, so Zypries. „Genossenschaften spielen bei zentralen Fragen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und unsere wirtschaftliche Zukunft eine wichtige Rolle, sei es bei der Digitalisierung oder der Energiewende. Genossenschaft ist nicht nur eine Rechtsform, sondern auch eine Geisteshaltung“, so die Ministerin weiter.

„Deutschland hat der weltweiten Genossenschaftsidee einen wichtigen Impuls gegeben. Die Entscheidung der UNESCO ist damit auch ein Signal und eine große Anerkennung für die engagierte Arbeit der vielen Menschen, die überall auf der Welt in genossenschaftlichen Entwicklungsprojekten tätig sind“, erklärte Dr. Eckhard Ott, Vorsitzender des Vorstands des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbandes e. V. (DGRV).

„Die Genossenschaftsprinzipien sind damals wie heute ein wichtiger Bestandteil einer funktionierenden Wirtschaftsstruktur in der ganzen Welt – aber besonders auch hier bei uns in Deutschland“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

GdW/MD



Alexander Rychter mit Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries

# „Energiekosten; kein Thema für Sie?“



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

**Als Energiepartner setzen wir  
unsere Stärken für Sie ein:**

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



Vertrauen Sie uns –  
einem der größten mittelständische Energie-  
lieferanten in Deutschland mit über 55 Jahren  
Markterfahrung [www.montana-energie.de](http://www.montana-energie.de)

**Wechseln Sie jetzt!** > 089/641 65 214 oder  
[geschaefskunden@montana-energie.de](mailto:geschaefskunden@montana-energie.de)

NACHWUCHS GEWINNEN UND BEGEISTERN

# Imagekampagne für Ausbildungsberuf: Beispiele für unternehmensindividuelle Nutzung

Auch für das Recruiting der Wohnungsunternehmen stellt die Kampagne viele Materialien und Instrumente zur Verfügung, die unter [www.immokaufleute.de/unternehmer/](http://www.immokaufleute.de/unternehmer/) kostengünstig abgerufen beziehungsweise bestellt werden können. Alle Materialien können durch die Agentur individuell auf das jeweilige Unternehmen gebrandet werden – von der Stellenausschreibung bis zur Broschüre für den Ausbildungsberuf. Besuchen Sie die Unternehmenseite!

NI



Neuigkeiten aus dem Unternehmen auf der Facebookseite der Kampagne posten



Materialien der Kampagne individuell mit eigenem Corporate Design gestalten.



Unterschiedliche Buttons für die eigene E-Mail-Signatur nutzen und auf das Unternehmen als Ausbildungsbetrieb aufmerksam machen



Eigene Homepage auf Kampagnenseite verlinken.

IMAWARD 2017

## Imagekampagne für den Ausbildungsberuf ausgezeichnet

Zum bereits neunten Mal wurde am 2. März 2017 der imAward des Immobilienmanager verliehen. Die besten Projekte, Unternehmen und Köpfe wurden beim Galaabend in Köln gekürt. In der Kategorie Kommunikation verlieh die Jury den Preis an die Imagekampagne für den Ausbildungsberuf „Immobilienkauffrau/-mann“.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ziehe im „War for talents“, so die Begründung der Jury, leider gegenüber anderen Branchen häufig den Kürzeren, weil junge Menschen viel zu wenig über den Ausbildungsberuf und die Karrierewege in unserem Wirtschaftszweig wissen. Die Kampagne versuche seit 2009, dies zu ändern und konnte seither mit über 1,4 Millionen Websitebesuchern und hunderttausenden Klicks auf YouTube die junge Zielgruppe neugierig machen. Die Azubikampagne der Wohnungswirtschaft hole diese jungen Menschen dort ab, wo sie sind: Online, in den sozialen Medien. Sie biete Antworten auf das, was junge Menschen suchen: eine mit Sinn erfüllte Berufs- und Lebensgestaltung. Dies komme der gesamten Branche zugute.



Foto: GdW

Seit Beginn wird die Azubikampagne unter Beauftragung des GdW und der Regionalverbände von der Werbeagentur Bachler. Neue Werbung betreut unter Projektsteuerung des GdW-Fachausschusses Berufliche Bildung und Personalentwicklung sowie der AG Bildung und Personalentwicklung gestaltet

und entwickelt sich kontinuierlich weiter. Dabei versucht das Team, die Interessen, Wünsche und Überzeugungen der jungen Menschen im Alter von 16-25 Jahren zu analysieren und in die Kampagne einzubinden. Der Erfolg zeigt, dass diese Strategie aufgeht.

NI

Anzeige

# Entwicklung

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

---

DESWOS-Spendenkonto  
IBAN:  
DE87 3705 0198 0006 6022 21

ecuador

**DESWOS**

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

---

[deswos.de](http://deswos.de)

WOHNEN LEITET MOBILITÄT

# Vorhaben zur Förderung klimaverträglicher Mobilität am Wohnstandort

**Das Thema Wohnen ist ein zentrales Handlungsfeld für Klimaschutzmaßnahmen, das bislang fast ausschließlich den Bereich der energetischen Sanierung zum Inhalt hat. Weitgehend unbearbeitet ist hingegen der Bereich der wohnstandortnahen Mobilität, der ebenfalls ein großes CO<sub>2</sub>-Minderungspotenzial innehat. An dieser Stelle verbinden sich in gewisser Weise der Wohn- und der Mobilitätssektor, denn: Der Wohnstandort ist als Ausgangspunkt der Mobilität ein wichtiger Hebel zur Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl: Mehr als 80 Prozent aller Wege in Deutschland starten und enden in den eigenen vier Wänden. Täglich entscheiden sich dort Millionen Menschen, wie sie mobil unterwegs sein wollen.**

Mit einem besonderen Vorhaben verfolgt der Verkehrsclub Deutschland e. V. nun

den Ansatz, die Wohnungswirtschaft im Bereich Mobilität als wichtigen Akteur des Klimaschutzes zu erschließen. Zentrales Anliegen ist es, am Wohnstandort den Zugang zu klimaverträglichen Verkehrsmitteln als Alternative zum Auto zu erleichtern sowie durch das Bereitstellen verschiedener Mobilitätsangebote die Wahlfreiheit zu fördern, mit dem Ziel, die langfristige Reduktion der mobilitätsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen von Mietern durch Änderung des Mobilitätsverhaltens zu erreichen.

### Lage am Wohnstandort beeinflusst Verkehrsmittelwahl

Oft sind es infrastrukturelle Voraussetzungen am Wohnstandort, die Mieter davon abhalten, häufiger zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV statt mit dem eigenen Auto unterwegs zu sein. Ein gut ausgebautes Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr, eine fußläufige

Bushaltestelle oder das Bereitstellen neuer Möglichkeiten wie eine wohnungsnaher Elektro-Carsharing-Station, gemeinschaftlich organisierte Mobilitätsangebote wie Lastenrad- und Elektroradverleih oder Mietertickets motivieren, andere Mobilitätsoptionen wahrzunehmen.

Das Projekt recherchiert Good-Practice-Beispiele zum Themenbereich Wohnen und nachhaltige Mobilität. Unter Einbindung unterschiedlicher Akteure auf der Angebots- und Nachfrageseite werden Maßnahmenpakete zur Verbesserung der Bedingungen für die nachhaltige Mobilität von Mietern erarbeitet. In bis zu fünf Metropolregionen erfolgt parallel dazu die Etablierung geeigneter

Dialogforen, auf denen Vertreter der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und der Mobilitätsdienstleister die Bedürfnisse sowie Chancen umzusetzender Maßnahmen diskutieren. Die Ergebnisse fließen ein in einen Maßnahmenkatalog für Wohnungsunternehmen, der als Leitfaden für die Förderung nachhaltiger Mobilität am Wohnstandort dient.

### Wohnungsunternehmen und -genossenschaften können sich einbringen

Das Vorhaben richtet sich in erster Linie an Akteure der Wohnungswirtschaft, insbesondere an Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie an Kommunen und Mobilitätsdienstleister.

### Vorgehen

- Grundlegende Recherche zu Mobilitätsangeboten von Wohnungsunternehmen und Mobilitätsprodukten für Wohnungsunternehmen
- Mieterbefragung durch das Öko-Institut zu Mobilitätsverhalten und -bedürfnissen sowie der Akzeptanz von Maßnahmen zur Förderung einer klimaverträglichen Mobilität
- Auswahl von bis zu fünf Metropolregionen als Projektgebiet
- Etablierung von Dialogforen in den Zielregionen
- Erstellung eines Maßnahmenkataloges für Wohnungsunternehmen als Leitfaden für die Förderung nachhaltiger Mobilität am Wohnstandort
- Beratung von Wohnungsunternehmen zu Maßnahmen nachhaltiger Mobilität
- Angebot von Aktivitäten für Mieter, die geeignet sind, Mieter zugunsten nachhaltiger Mobilitätsoptionen zu sensibilisieren

■ **Interessierte Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften wenden sich an René Waßmer (Projektleitung):**

Tel.: 030 280351-31  
E-Mail: [WoMo@vcd.org](mailto:WoMo@vcd.org)

AW



**VCD Verkehrsclub Deutschland**

**VCD Projektvorstellung**  
**Wohnen leitet Mobilität**  
Vorhaben zur Förderung klimaverträglicher Mobilität am Wohnstandort

Projektleiter: Bundesministerien für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit  
Projektdauer: 01/2017 - 12/2019

**Hintergrund**  
Das Thema Wohnen ist ein zentrales Handlungsfeld für Klimaschutzmaßnahmen, das bislang fast ausschließlich den Bereich der energetischen Sanierung zum Inhalt hat. Weitgehend unbearbeitet ist hingegen der Bereich der wohnstandortnahen Mobilität, der ebenfalls ein großes CO<sub>2</sub>-Minderungspotenzial innehat. Der Wohnstandort ist als Ausgangspunkt der Mobilität ein wichtiger Hebel zur Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl: Mehr als 80% aller Wege in Deutschland starten und enden in den eigenen vier Wänden. Täglich entscheiden sich dort Millionen Menschen, wie sie mobil unterwegs sein wollen. Mit einem Anteil von über 75% am Modal Split des Personennahverkehrs ist das Auto das Verkehrsmittel Nummer eins in Deutschland. Dabei verursacht der motorisierte Individualverkehr mehr als drei Viertel aller verkehrsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Band ein Viertel der Prä-Emissionen entfallen bundesweit in Klein- und Großstädten.

86.2050 wird die Bundesregierung den Ausstoß von Treibhausgasen im Vergleich zu 1990 um 80 bis 95 Prozent senken. Um diese Klimaziele zu erreichen, muss der Verkehrssektor bis 2050 vollständig dekarbonisiert werden. Während der CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2015 bundesweit insgesamt um 27 Prozent gesunken ist, liegt er im Verkehrssektor aufgrund steigender Verkehrsmengen sogar über dem Niveau von 1990. Das Vorhaben verfolgt den Ansatz, die Wohnungswirtschaft im Bereich Mobilität als wichtigen Akteur des Klimaschutzes zu erschließen.

Neben dem Klimaschutz kommen vor allem in städtischen Gebieten weitere verkehrswichtige Umweltbedürfnisse wie Staubschnecken, Feinstaub, Lärm und Flächenverbrauch zum Tragen.

**Zum Projekt**  
Zentrale Anliegen des Projektes ist es, am Wohnstandort den Zugang zu klimaverträglichen Verkehrsmitteln als Alternative zum Auto zu erleichtern sowie durch das Bereit-

stellen verschiedener Mobilitätsangebote die Wahlfreiheit zu fördern, mit dem Ziel die langfristige Reduktion der mobilitätsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen von Mietern durch Änderung des Mobilitätsverhaltens zu erreichen.

Oft sind es infrastrukturelle Voraussetzungen am Wohnstandort, die Mieter davon abhalten, häufiger zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV statt mit dem eigenen Auto unterwegs zu sein. Ein gut ausgebautes Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr, eine fußläufige Bushaltestelle oder das Bereitstellen neuer Möglichkeiten wie eine wohnungsnaher Elektro-Carsharing-Station, gemeinschaftlich organisierte Mobilitätsangebote wie Lastenrad- und Elektroradverleih oder Mietertickets motivieren, andere Mobilitätsoptionen wahrzunehmen.

Das Projekt recherchiert Good-Practice-Beispiele zum Themenbereich Wohnen und nachhaltige Mobilität. Unter Einbindung unterschiedlicher Akteure auf der Ange-

**öko logisch mobil**

VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2017

# Branchentreff der Wohnungswirtschaft in diesem Jahr am 4. und 5. Juli

**D**as kommende VdW-Forum Wohnungswirtschaft findet am 4. und 5. Juli 2017 in Düsseldorf statt. Der VdW Rheinland Westfalen organisiert diese Veranstaltung mit Unterstützung von Partnern und Sponsoren und gemeinsam mit dem EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum. Das Forum ist zugleich Diskussionsplattform, Branchentreff und eine gute Gelegenheit zur kompakten Weiterbildung für Fach- und Führungskräfte. Im Dialog mit Partnern

aus Politik, Verwaltung und Industrie bespricht die Wohnungswirtschaft im Westen aktuelle Themen. In einer Reihe erstklassiger Workshops kommen Fachleute und Spezialisten zu Wort, die den Teilnehmern neueste Informationen vermitteln.

Interessierte sollten sich den Termin bereits vormerken. Das vollständige Programm wird voraussichtlich Mitte April 2017 veröffentlicht und an die VdW-Mitgliedsunternehmen versandt.

AW

- Möglichkeit zur Anmeldung besteht später unter [www.vdw-rw.de/events-und-veranstaltungen/vdw-forum-wohnungswirtschaft](http://www.vdw-rw.de/events-und-veranstaltungen/vdw-forum-wohnungswirtschaft)

**Ansprechpartnerin für Aussteller ist Anna Griep, EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft:**  
 Tel.: 0234 9447-528  
 E-Mail: [a.griep@e-b-z.de](mailto:a.griep@e-b-z.de)



Fotos: T. Saltmann

## WOHNRAUMFÖRDERUNG 2017

## Informationsveranstaltung mit Praxisbeispielen sowie Erläuterung der Neuerungen

Weit über 100 Teilnehmer folgten der Einladung des VdW Rheinland Westfalen zur Vorstellung der Wohnraumförderung 2017. Dabei wurde der Verband wie in jedem Jahr von Vertretern des Ministeriums für Bauen und Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) des Landes NRW unterstützt. Ebenso trugen Vertreter von Mitgliedsunternehmen mit anschaulichen Berichten aus der Praxis zu einer fruchtbaren Veranstaltung bei.

Das Förderjahr 2016 konnte mit einem außergewöhnlich guten Förderergebnis abschließen. Insofern werden die Förderbedingungen und das Fördervolumen für die einzelnen Programme als stimmig erachtet. Große Veränderungen des Förderinstrumentariums waren und sind daher nicht zu erwarten.

Sigrid Koeppinghoff, Leiterin der Abteilung Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im MBWSV NRW, unternahm zum Auftakt ihres Beitrages zunächst einen Rückblick, in dem sie auf die Erfolgsbedingungen der NRW-Wohnraumförderung verwies, im Hinblick auf die regionale Diffe-



renzung im Flächenland NRW für das Jahr 2018 eine Aktualisierung der Mietstufen ankündigte, unter anderem eine Investorenanalyse der Bauherren mit Engagement im geförderten Wohnungsbau vorstellte und perspektivisch auf die notwendige Flächen- und Baulandmobilisierung hinwies, wozu das Ministerium eine Reihe von initiativen Maßnahmen bereits ergriffen hat. Frank-Christoph Gössel und Rita Tölle, beide aus dem Fachministerium, erläuterten im Anschluss einige Änderungen und Neuerungen bei der Wohnraumförderung 2017 für den Bereich des Neubaus wie für Bestandsinvestitionen.

Zu einer anschaulichen Darstellung der Nutzung der verschiedenen Förderinstrumente trugen Winfried Tomczak von der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG sowie Samuel Serifi von der Allbau AG Essen bei. Vorgestellt wurden das beeindruckende Projekt „Großmodernisierung Wabenquartier“ in Duisburg sowie mehrere Allbau-Maßnahmen in vier Projektgebieten in den Stadtteilen Altendorf/Bochold. Alle Projektgebiete liegen rund um den Niederfeldsee, der als Initialzündung diente. CM/LW

### RAUMORDNUNG

## Neuer Landesentwicklungsplan ist nun in Kraft

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 8. Februar 2017 in Kraft getreten. Er besteht aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen.

Der LEP NRW dient dazu, das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Im LEP NRW sind die Bereitstellung von Flächen für Wohnsiedlungs- und Freizeitnutzungen, für Gewerbe, Industrie und Handel, die Verkehrsinfrastruktur wie Straßen- und Schienenwege, die technische Infrastruktur der Energie- und Wasserversorgung sowie der Entsorgung, die Versorgung

mit Rohstoffen, die Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie die Sicherung der Flächen für Natur- und Wasserschutz oder den Schutz vor Hochwasser geregelt. Der LEP NRW enthält damit Ziele und Grundsätze für alle räumlichen Planungen und Maßnahmen, insbesondere für die Regionalpläne, die gemeindlichen Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Baugebungsplan), Landschaftspläne und andere Fachpläne.

Für die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen ist beispielsweise Ziffer 6.1 des LEP NRW (Seite 26) besonders relevant. Dieser regelt verschiedene Ziele und Grundsätze zum Zwecke konzentrierter Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung ist

demnach flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Das Leitbild ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung und eine langfristige Reduzierung des täglichen Wachstums der Siedlungs- und Verkehrsfläche. EA

- Die Festlegungen des LEP NRW sind unter <https://www.land.nrw/de/thema/landesplanung> abrufbar. Für weitere Fragen steht im Verband RA Eva Appelmann (Tel.: 0211 16998-19, E-Mail: [e.appelmann@vdw-rw.de](mailto:e.appelmann@vdw-rw.de)) zur Verfügung.

## LANDESPREIS FÜR ARCHITEKTUR, WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU NORDRHEIN-WESTFALEN 2017

## Gutes Bauen im geförderten Wohnungsbau wird wieder ausgezeichnet

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen lobt erneut den Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau Nordrhein-Westfalen aus. Das Ministerium rechnet mit zahlreichen Einreichungen vorbildlich gebauter, öffentlicher Projekte der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen in Nordrhein-Westfalen als Impulsgeber für nachhaltigen und bezahlbaren Wohnungsbau.

Gestartet ist das Auszeichnungsverfahren Anfang März 2017 mit der Veröffentlichung der Auslobung. Es wird voraussichtlich Anfang Oktober 2017 mit einer festlichen Preisverleihung enden. Im Anschluss sollen die ausgezeichneten Projekte in einer Wanderausstellung an ausgewählten Standorten in NRW präsentiert werden.

Ausgezeichnet werden Wohngebäude, zu Wohngebäuden umgenutzte Nichtwohngebäude, Bau- oder Wohngruppenprojekte sowie Gebäudegruppen und Wohnquartiere, die bei einer Nutzungs- und Gestaltungsqualität unterschiedliche Bewohnergruppen ansprechen. Zentrale Fragestellung des Preises ist es, welche Qualitäten guten Wohnungsbau auszeichnen, und was qualitätvoller, nachhaltiger, für die Nutzer bezahlbarer Wohnungsbau kosten darf. „Insbesondere die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften setzen sich mit genau dieser Fragestellung immer wieder auseinander“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Sie haben in den vergangenen Jahren erneut zahlreiche Beispiele dafür geschaffen, wie sich durchdachte Konzepte, hohe Qualität und niedrige Wohnkosten verbinden lassen.“

AW 

## Gewinnerprojekte der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 2012



BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN

# Landtagsabgeordnete im Gespräch mit der Wohnungswirtschaft

Wie steht es um die Wohnungsmärkte in den Kommunen? Wie können Baukosten im Zaum gehalten und Wohn- und Stadtquartiere gefördert werden? Welcher Weg führt in der Praxis zur Einsparung von Energie und CO<sub>2</sub> im Gebäudesektor? Die Fraktion Bündnis90/Die Grünen im NRW-Landtag sucht in Bezug auf diese Fragen aktuell das Gespräch mit der Wohnungswirtschaft, ihre Abgeordneten haben zahlreiche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in den Wahlkreisen besucht.



MdL Wibke Brems in Herford



Staatssekretär Horst Becker am Drachenfels



MdL Sigrid Beer im Tegelbogen Paderborn



MdL Oliver Keymis in Krefeld



MdL Arndt Klocke in Köln



MdL Norwich Rüße in Emsdetten



MdL Monika Düker und Stefan Engstfeld in Düsseldorf



MdL Mehrdad Mostofizadeh in Oberhausen (oben) und Essen (unten)



MdL Frederick Matthias Benjamin Bolte zu Besuch in Lübbecke

WOHNUNGSBAU-KONFERENZ

# IG BAU diskutiert Wohnungsbau und Entwicklung der Mietwohnungsmärkte

**Knapper Wohnraum und teure Mieten in Nordrhein-Westfalen standen am 11. Februar in Düsseldorf im Fokus der NRW-Wohnungsbau-Konferenz der IG Bauern-Agrar-Umwelt. Die IG BAU machte dabei deutlich, dass das bezahlbare Wohnen zu den Top-Wahlkampfthemen der bevorstehenden Landtags- und der Bundestagswahl gehöre.**

Denn: „NRW steckt tief in der Wohnungs-krise. Die Mietspirale in Nordrhein-Westfalen dreht sich weiter – nach oben. An der Mietpreis-Spitze stehen Düsseldorf und Köln. Beide Rheinmetropolen gehören zu den Top-20-Städten Deutschlands mit dem höchsten Mietniveau – noch vor Hamburg und Frankfurt am Main“, so der Regionalleiter der IG BAU im Rheinland, Holger Vermeer. Vermeer sprach ausführlich über die Disparitäten auf den Wohnungsmärkten und den hohen Neubaubedarf in nachgefragten Metropolen. Es existiere ein „enormes Neubau-Defizit“.

Insbesondere mit den steigenden Wohnkosten befasste sich die IG BAU-Veranstaltung ausführlich: „Viele Haushalte müssen inzwischen die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Manche sogar noch mehr – gerade Geringverdiener. Es wird höchste Zeit, dass der Staat gezielt günstige



Mietwohnungen besser fördert“, sagte IG BAU-Vize Dietmar Schäfers. Dies habe es bereits früher schon gegeben. Durch eine Sonderabschreibung sei in den 90er-Jahren der Bau von Wohnungen mit Mietbindung gefördert worden. „Das wäre ein deutliches Zeichen der Politik, für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen etwas zu unternehmen“, so Schäfers. Er warnte: „Wenn die Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt weiter zunimmt, dann liegt darin erheblicher sozialer Sprengstoff.“

Grundlegender Tenor der Veranstaltung: Wohnungsbau solle ein stärkeres Gewicht

erhalten und es muss nach der Bundestagswahl wieder ein eigenständiges Bauministerium geben. Die jüngsten Äußerungen des SPD-Kanzlerkandidaten Martin Schulz zum Wohnungsbau werden als gutes Zeichen gesehen, die Wohnungsbauförderung solle nicht mehr als „staatlich verpöntes Almosen“ gesehen werden. Auch den erheblichen Nachholbedarf beim altersgerechten Bauen und Sanieren hat die IG Bau im Rahmen ihrer Konferenz klar benannt. AW



## ERSTE INFORMATIONSVERANSTALTUNG

# Wohnraumförderung 2017 für Rheinland-Pfalz

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest haben gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RP) erstmals zu einer Informationsveranstaltung nach Ludwigshafen am 15. Februar 2017 eingeladen. Viele Mitgliedsunternehmen sind der Einladung gefolgt. Geschäftsführerin Johanna Coleman freute sich, als gastgebendes Unternehmen die interessierten Unternehmer und Vorstände im Informationscenter der BASF Wohnen + Bauen GmbH begrüßen zu können.

Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW südwest, führte in die Veranstaltung ein und stellte dar, mit welchen Aktivitäten die Verbände und die ARGE RP sich im Vorfeld der Verabschiedung der neuen Wohnraumbestimmungen 2017 für Verbesserungen der Konditionen eingesetzt haben. Die Wohnraumförderbestimmungen sind unter anderem angesichts der Anhebung der Darlehen und der Tilgungszuschüsse für viele Regionen attraktiver geworden.

Bevor es in die Details der Förderbestimmungen ging, sprach Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, für die Wohnungswirtschaft wesentliche Rahmenbedingungen vonseiten der Bundesebene an. Dabei ging er unter anderem auf aktuelle Entwicklungen des zweiten Mietrechtspakets, zum Klimaschutzplan 2050 sowie auf die immer noch bestehenden Hemmnisse beim Mieterstrom ein. Weitere Themen waren die Novelle des Baugesetzbuchs sowie die politische Diskussion um die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit.

Die auf Landesebene wesentlich verbesserte Wohnraumförderung erläuterte Michael Back von der ISB Rheinland-Pfalz.

### Wesentliche Veränderungen sind:

- höhere Grundförderung
- höhere Tilgungszuschüsse für das Grunddarlehen
- Tilgungszuschüsse für Grund- und Zusatzdarlehen auch in den Fördermietenstufen 1 und 2 möglich
- Bindungsdauer und Zinsfestschreibung bis zu 25 Jahre



Ulrich Dexheimer (ISB), Johanna Coleman, Alexander Rychter (v. l.)

- Änderungen in der Zuordnung der Fördermietenstufen
- Wegfall der Begrenzung des Grunddarlehens auf 70 Euro der Gesamtkosten
- Wesentlicher Bauaufwand für Neubauförderung 700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (alt 550 Euro)
- geänderter Multiplikator bei Erwerb von Belegungsrechten
- Tilgungszuschuss von 20 Prozent in der Modernisierungsförderung

An einem konkreten anonymisierten Bauvorhaben in der Fördermietenstufe 5 demonstrierte Michael Back die auskömmliche und verbesserte Wirtschaftlichkeit der Wohnraumförderung. Herbert Sommer schloss mit seinem Vortrag an und stellte das Gutachten in den wesentlichen Eckpunkten und mit seinen Kernaussagen vor, das letztlich zu einer veränderten Fördergebietskulisse beigetragen hat (mehr dazu auf Seite 30/31 in diesem VerbandsMagazin).

Ein unverhoffter Feueralarm im Tagungskomplex zwang die Teilnehmer dann zu einer Pause im Freien, wo sie sich an nachmittäglichen Sonnenstrahlen erfreuen konnten.

Den zweiten Teil der Informationsveranstaltung gestalteten dann Vertreter von Mitgliedsunternehmen aus Mainz, Ludwigshafen und Bad Kreuznach. Thomas Will von der Wohnbau Mainz demonstrierte ebenfalls an einem bereits durchgeführten Neubauvorhaben, wie sich die Wirtschaftlichkeit mit den Förderkonditionen von 2017 gut darstellen lässt. Er zeigte weiterhin, wie die Veränderungen der Konditionen gegenüber dem Jahr 2011 nunmehr eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit erlauben. Ein wichtiger Faktor neben anderen sind allerdings auch ehrgeizig günstige Baukosten.

Will demonstrierte diese Berechnungen für die Mietenstufen 6, zu der Mainz zählt. Aber auch für die Mietenstufe 3 wies er mit einer angepassten Berechnung nach, dass sich ein Neubauvorhaben mit der sozialen Wohnraumförderung noch positiv darstellen lässt.

Frank S. Ließ von der GAG Ludwigshafen zeigte dann vergleichbare Berechnungen für ein Bauvorhaben in Ludwigshafen. Er demonstrierte zum einen Verbesserungen infolge der Höherstufung von Ludwigshafen von der Mietenstufe 4 in die Mietenstufe 5 so-



Herbert Sommer

wie die positiven Veränderungen durch die neue Wohnraumförderung 2017 gegenüber dem Jahr 2016.

Jenseits all der Wirtschaftlichkeitsberechnungen demonstrierte abschließend Karl-Heinz Seeger von der GEWOBAU Bad Kreuznach, wie sein Unternehmen unter anderem zur Integration von Migranten und Flüchtlingen beiträgt. Neben vielfältigen begleitenden Integrationsmaßnahmen wird durch Dachgeschossausbau einer GEWOBAU-Wohnanlage schnell bezahlbarer Wohnraum



Im Gespräch draußen nach Feueralarm

geschaffen. Die GEWOBAU hat hierfür Mittel aus dem speziellen Förderprogramm für Flüchtlingswohnen der ISB in Anspruch nehmen können.

Die Beiträge der Referenten haben die Teilnehmer neugierig gemacht, sich in die Wohnraumförderbestimmungen zu vertiefen. Eine eher gesplante Diskussion beziehungsweise Wertung nahmen die Unternehmen jeweils bezogen auf ihre Mietstufe vor. Unternehmen, die sich in Gemeinden mit der Einordnung in Mietstufe 1 und 2 und auch noch

3 wiederfinden, zeigten ihre Zweifel an der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit von Maßnahmen im geförderten Bereich. An dieser Stelle öffnete sich die Diskussion dann auch in eine grundsätzliche Erörterung der Stärkung von Orten in schrumpfenden Regionen durch eine Strukturförderung und gezielte Unterstützung durch die Städtebauförderung des Landes. Diese Thematik wird jenseits der aktuellen Fokussierung auf die Wachstumskerne und -regionen auf der Agenda der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft bleiben.

RS

## NEUES VOM STATISTISCHEN LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ

### Weiterer Anstieg der Bevölkerung in 2016

**Im Jahr 2016 ist die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz erneut gewachsen, wenn auch in geringerem Umfang als noch 2015. Wie aus einer Schätzung des Statistischen Landesamtes und einer Mitteilung vom 30. Januar 2017 hervorgeht, lebten zum Jahreswechsel rund 4.073.300 Menschen im Land.**

Dies waren rund 20.500 Menschen mehr als noch ein Jahr zuvor und damit die höchste Zahl in der inzwischen 70-jährigen Landesgeschichte. Grund für den erneuten Anstieg der Bevölkerungszahl ist nach Auswertung bislang vorliegender Zahlen, dass auch im vergangenen Jahr deutlich mehr Menschen nach Rheinland-Pfalz zu- als fortzogen.

Die Zahl der Gestorbenen in 2016 dürfte hingegen wie in den Vorjahren wieder deutlich über der Geborenenzahl gelegen haben. Bislang konnten zur Ermittlung der Bevölkerungsentwicklungen in 2016 nur die Bestandszahlen der rheinland-pfälzischen Meldebehörden nach Staatsangehörigkeit sowie Alter und Geschlecht ausgewertet werden, eine genauere Quantifizierung der Zu- und Fortzüge sowie der Geburten und Sterbefälle soll nach Auskunft des Amtes sukzessive in den kommenden Monaten erfolgen. Nach den vorläufigen Ergebnissen stieg die Anzahl der in Rheinland-Pfalz lebenden Ausländer gegenüber dem 31. Dezember 2015 um rund 28.300 auf etwa 411.300 Personen. Ihr Anteil an der Bevölkerung lag Ende 2016 bei schätzungsweise 10,1 Prozent und damit um 0,6

Prozentpunkte höher als ein Jahr zuvor. Gegenüber dem Stichtag der Volkszählung am 9. Mai 2011 ist der Ausländeranteil um rund 3,3 Prozentpunkte angestiegen.

Die Altersstruktur der Rheinland-Pfälzer hat sich nach den vorliegenden Schätzungen zum Teil deutlich verändert. Gegenüber dem 9. Mai 2011 sank die Zahl der unter 20-Jährigen um 1,4 Prozent auf rund 746.500 Personen. Rund 2.186.300 Personen entfielen auf die Altersgruppe der 20- bis unter 60-Jährigen. Die Gruppe der Senioren ab 60 Jahre umfasste rund 1.140.500 Menschen. Damit stiegen die Bevölkerungszahlen in diesen beiden Altersgruppen im Vergleich zum 9. Mai 2011 um 0,2 Prozent bzw. 8,5 Prozent.

RS

## ENERGETISCHE STADTSANIERUNG IN RHEINLAND-PFALZ

# Gutachten zur Anpassung der Fördermietenstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung für das Bundesland Rheinland-Pfalz

Ende Januar 2017 legte das Finanzministerium Rheinland-Pfalz das von RegioKontext GmbH, Berlin, bearbeitete Gutachten zur Anpassung der Fördermietenstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung vor. Es wurde mit Spannung erwartet, da die neue Fördergebietskulisse eine wesentliche Grundlage für die zulässigen Miethöhen gemäß der sozialen Wohnraumförderung 2017 bildet.

Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse werden insgesamt 47 kreisfreie Städte, verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden in höhere Fördermietenstufen eingestuft. „Insbesondere im Umland unserer Großstädte und in den wachsenden Mittelstädten soll dadurch einer Anspannung der dortigen Wohnungsmärkte wirksam begegnet werden“, erklärte Ministerin Ahnen in ihrer Pressemeldung vom 6. Februar 2017 zur Wohnraumförderung 2017.

Als Ziel des Gutachtens beschreibt RegioKontext, die bestehenden Fördermietenstufen für die soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz so anzupassen, dass sie den unterschiedlichen Befunden und Problemlagen eines Flächenlandes unter den Bedingungen von Wachstum und Schrumpfung in regionaler Differenzierung gleichermaßen gerecht werden.

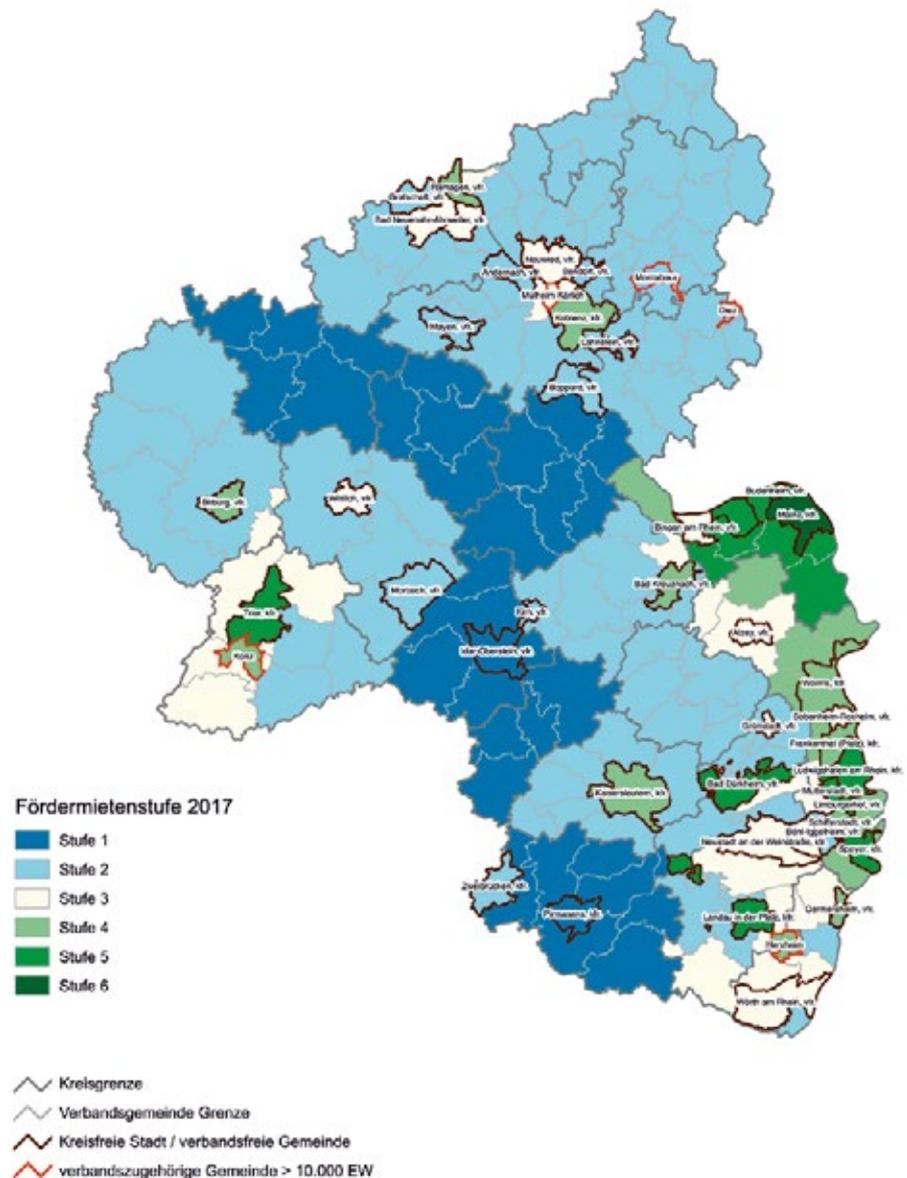
Die bisherige Förderkulisse in Rheinland-Pfalz basierte im Wesentlichen auf den Mietenstufen der Anlage zu § 1 Absatz 3 Wohnungsgeldverordnung. Das bisher verwendete, vergleichsweise grobe räumliche Konzept (Landkreise, kreisfreie Städte) hat den Nachteil, so RegioKontext, dass tatsächliche Unterschiede innerhalb dieser relativ großen räumlichen Einheiten in der Förderung bislang unberücksichtigt blieben. In der Regel gelten eine Fördermietenstufe und die damit verbundenen Förderkonditionen für einen ganzen Landkreis.

Dies erweist sich als problematisch beispielsweise in Landkreisen, die an kreisfreie Groß-

städte mit angespanntem Wohnungsmarkt angrenzen. Wichtige Entlastungseffekte, die das jeweilige Umland für angespannte großstädtische Wohnungsmärkte beitragen

könnte, können geringer ausfallen. Auch bildet die bisherige Förderkulisse Aufgabenfelder der sozialen Wohnraumförderung wie etwa fehlende (Sozial-)Wohnangebote

Rheinland-Pfalz — Fördermietenstufen 2017



Quelle: Berechnungen und kartographische Darstellung der RegioKontext GmbH

in angespannten Wohnungsmärkten oder auch qualitative Ergänzungen mit Blick auf das altersgerechte Wohnen sowie künftige Entwicklungen nicht ab.

Vor diesem Hintergrund wurde mit dem vorliegenden Gutachten eine Weiterentwicklung der Förderkulisse beauftragt, mit der Maßgabe, die Bedarfslagen räumlich wie sachlich stärker auszudifferenzieren.

RegioKontext hat ein modifiziertes Konzept entwickelt und geht von dem Befund aus, dass die bisherige Förderkulisse im Wesentlichen auf Grundlage der Mietstufen des Wohngeldes das Feld der Wohnungssicherung repräsentativ und flächendeckend abdeckt. Somit werden Indikatoren für weitere Problemlagen der sozialen Wohnraumförde-

rung herangezogen, die aktuelle und künftige Bedarfe an zusätzlichem beziehungsweise angepasstem Wohnraum abbilden sollen.

**Dabei handelt es sich um:**

- die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011 – 2015
- die Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025
- regionale und überregionale Wanderungen sowie
- Gebiete mit überdurchschnittlicher Alterung

In der Sitzung der AG Wohnungsmarktbeobachtung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz am 21. Februar 2017 hat RegioKontext ihr Gutachten erstmals selber vorgestellt. Das methodische

Vorgehen wurde in diesem Kreis durchaus kontrovers diskutiert. So wurde festgehalten, dass die Gebietskulisse hinsichtlich weiterer spezifischer Entwicklungen zeitnah evaluiert und gegebenenfalls angepasst werden soll.

Die folgende Karte bildet die Fördermietstufen in der sich neu ergebenden räumlichen Verteilung ab. RS

- Das Gutachten steht auf der Homepage des Finanzministeriums im Bereich des Bündnisses für bezahlbares Wohnen zum Download bereit. Der Link lautet: [https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen\\_und\\_Wohnen/Bezahlbares\\_Wohnen\\_und\\_Bauen/Gutachten\\_Foerdermietstufen\\_RLP.pdf](https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Gutachten_Foerdermietstufen_RLP.pdf)

**ENERGETISCHE STADTSANIERUNG IN RHEINLAND-PFALZ**

**Praxiserfahrungen aus acht Städten und Gemeinden**

Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt die Energieeffizienzaktivitäten mit unterschiedlichen Förderprogrammen. Neben der regelmäßigen Förderung zahlreicher energetischer Sanierungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden, zum Beispiel aus den Programmen der Städtebaulichen Erneuerung und der Sozialen Wohnraumförderung, wurden im Zeitraum von 2012 bis 2015 auch acht Städte und Gemeinden im Rahmen der energetischen Stadtsanierung, das

heißt bei der modellhaften Konzeptionierung von gebäudeübergreifenden, quartiersbezogenen Maßnahmen, unterstützt.

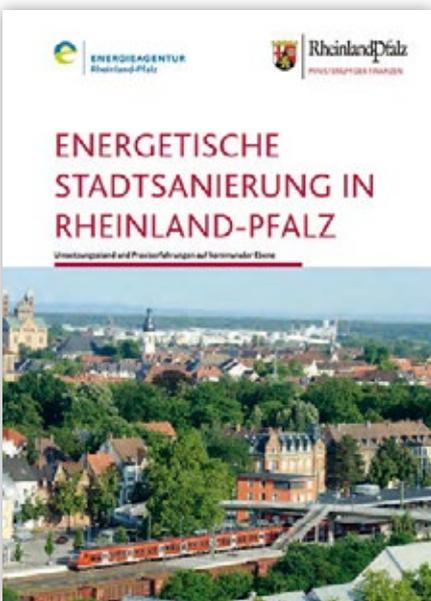
Die vom Finanzministerium und der Energieagentur Rheinland-Pfalz neu vorgelegte Broschüre vermittelt einen aktuellen Überblick über den Umsetzungsstand der energetischen Stadtsanierung in Rheinland-Pfalz und soll Anregungen und Impulse für weitere Aktivitäten in den rheinland-pfälzischen Städten und Gemeinden geben.



Einleitend werden die Hintergründe für die notwendige energetische Sanierung von Stadtquartieren und Ortskernen und die Grundzüge des hierfür auf Bundesebene aufgelegten Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ skizziert. Im Weiteren erfolgt die Vorstellung der in den acht Pilotkommunen des Landes erarbeiteten Quartierskonzepte einschließlich der jeweils individuellen örtlichen Rahmenbedingungen und Zielstellungen. Aus den vor Ort gesammelten Praxiserfahrungen ergeben sich wertvolle Hinweise für eine zielführende Prozessgestaltung.

Diese werden ergänzt um einen Überblick ausgewählter aktueller Förderprogramme und Ansprechpartner. Die Broschüre richtet sich insbesondere an Städte und Gemeinden, Wohnungsunternehmen, Energieversorger und beratende Institutionen und ist damit an einen breiten Akteurskreis im Themenfeld der energetischen Stadtsanierung adressiert. RS

- Unter nachfolgender Link-Adresse kann die Broschüre kostenlos heruntergeladen werden: [https://www.energieagentur.rlp.de/fileadmin/user\\_upload/pdf/Broschueren\\_zum\\_Download/Broschuere\\_Energetische\\_Stadtsanierung\\_170118.pdf](https://www.energieagentur.rlp.de/fileadmin/user_upload/pdf/Broschueren_zum_Download/Broschuere_Energetische_Stadtsanierung_170118.pdf)



## VDW-ARBEITSKREIS COMPLIANCE

## Neues zum Thema Compliance

**Am 15. Februar fand die erste Sitzung des Arbeitskreises Compliance im Jahr 2017 bei der VIVAWEST in Gelsenkirchen statt. Neben dem übergeordneten Ziel, ein Praxishandbuch zum Thema Compliance zu erstellen, wurde auch über viele aktuelle Themen im Bereich Compliance diskutiert.**

Die stellvertretende Vorsitzende des Arbeitskreises, Nana Vomfell, hielt einen Impulsvortrag zur EU-Datenschutzgrundverordnung. Diese gilt ab dem 25. Mai 2018 in der gesamten Europäischen Union direkt. Es wurden in diesem Zusammenhang insbesondere die neuen Herausforderungen im Hinblick auf die Umsetzung der gesteigerten Anforderungen diskutiert.

Der VdW Rheinland Westfalen hat bereits zusammen mit dem GdW einen Roundtable zur Analyse der EU-Datenschutzgrundverordnung eingerichtet. Im Rahmen des diesjährigen VdW-Forums Wohnungswirtschaft am

4. und 5. Juli 2017 in Düsseldorf wird zudem ein Workshop zu diesem Thema angeboten.

Neben dem Themenbereich des Datenschutzes diskutierten die Mitglieder des Arbeitskreises auch über das sogenannte „Terrorscreening“. Auf europäischer Ebene wurde auf die Anschläge vom 11. September 2001 mit verschiedenen, unmittelbar geltenden EU-Verordnungen (2580/2001; 881/2002) reagiert. Inhalt ist generell die Beseitigung der finanziellen Grundlagen des Terrorismus. Dabei verpflichten die Verordnungen alle Unternehmen innerhalb der EU, innerbetriebliche Vorkehrungen zu treffen, dass Geschäftskontakte zu gesperrten Personen, Organisationen, Vereinigungen und Unternehmen weder aufgebaut noch unterhalten werden. Verdächtige Personen und Organisationen werden in Listen aufgeführt, die regelmäßig aktualisiert werden. Nach Artikel 2 der VO (EG) Nr. 881/2002 dürfen den aufgelisteten Personen, Organisationen, Vereinigungen und Unternehmen keine Gel-

der, sonstige finanzielle Vermögenswerte, wirtschaftliche Ressourcen oder Finanzdienstleistungen bereitgestellt werden. In der Wohnungswirtschaft ist jedoch nach wie vor nicht geklärt, ob der Bereich Vermietung überhaupt unter die Anti-Terrorismus-Vorschriften, insbesondere unter den Begriff der Zurverfügungstellung „wirtschaftlicher Ressourcen“, fällt. Im Mai 2015 wurde zudem im Zuge der internationalen Terrorismusbekämpfung durch das Europäische Parlament die Vierte Anti-Geldwäsche-Richtlinie (EU 2015/849) und die neue Geldtransfer-Verordnung (EU 2015/847) im EU-Amtsblatt veröffentlicht. Die Mitgliedsstaaten haben bis Mitte 2017 Zeit, die neue Richtlinie in nationales Recht umzusetzen. Welche Auswirkungen dies für Wohnungsunternehmen haben wird, bleibt abzuwarten. CM

■ **Die nächste Sitzung des Arbeitskreises wird voraussichtlich im August 2017 stattfinden.**

## VDW-ARBEITSKREIS PR UND MARKETING

## Diskussion über interne Kommunikation und Immobilien-Vermarktungsplattform

Im Rahmen seines jüngsten Treffens am 6. Februar 2017 hat sich der Arbeitskreis PR und Marketing des VdW Rheinland Westfalen unter anderem mit der Frage befasst, wie die interne Kommunikation von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zielführend gestaltet werden kann. Die Arbeitskreis-Mitglieder erarbeiteten einige Grundregeln für ein Intranet, dessen Informationsangebot von den Mitarbeitern auch tatsächlich angenommen wird: So müssten die dargebotenen Informationen leicht zugänglich, übersichtlich und für die tägliche Arbeit nützlich sein. Hier gelte es, eine kluge Auswahl der notwendigen und interessanten Inhalte zu treffen. Verschiedene Mitglieder des Arbeitskreises schilderten die Vorgehensweise in den eigenen Unternehmen.

In der weiteren Folge informierte im Rahmen des Treffens Lisa Wilczek, Multimedia-Referentin des VdW Rheinland Westfalen,

über die neuen Entwicklungen in Hinsicht auf die Vermarktung von Wohnungen über eine entsprechende Internet-Plattform. Sie erläuterte den Abwägungsprozess des GdW und der wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände bei der Frage, ob die Kooperation mit einem etablierten Anbieter oder die Schaffung eines eigenen, von der Wohnungswirtschaft vollständig kontrollierten Angebots mehr Vorteile bietet (dazu mehr auch auf Seite 18 dieses VerbandsMagazins). Es entspann sich eine lebhafte Diskussion über die aktuellen Erfahrungen der AK-Mitglieder und die Geschäftspraktiken der etablierten Anbieter. VdW-Marketingreferentin Mirja Dorny stellte die Kommunikationsplattform tixt vor. Über sie können die Mitglieder des Arbeitskreises künftig noch schneller und besonders unkompliziert miteinander in Kontakt treten, sodass der Austausch auch abseits der regelmäßigen Treffen gefördert wird. Auch die gemeinsam mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen in Vorbereitung befindliche Imagekampagne für die Wohnungswirtschaft wurde von Mirja Dorny vorgestellt: Ziel der Kampagne soll es sein, insbesondere im Vorfeld der kommenden Wahlen zusätzliche Aufmerksamkeit für wohnungs(bau)politische Themen zu generieren und die komplexen Inhalte der interessenpolitischen Arbeit der Verbände unterhaltsam in Form von visuellen Darstellungen zu illustrieren.

Der Arbeitskreis trifft sich erneut am 8. und 9. Juni 2017 zum jährlichen gemeinsamen Termin mit den entsprechenden Arbeitskreisen des vdw Niedersachsen Bremen und VdW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, diesmal beim Gastgeber VIVAWEST am Veranstaltungsort Gelsenkirchen. AW

## ERFOLGREICHE BILDUNGSARBEIT IN NRW FUNKTIONIERT ÜBER NETZWERKE UND PARTNERSCHAFTEN

**VdW-Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung tagt in Düsseldorf**

Unter Leitung des Vorsitzenden Manfred Lork, Geschäftsführer VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, traf sich der Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung zu seiner Frühjahrssitzung am 14. Februar 2017 im Verbandshaus in Düsseldorf. Alexander Rychter, VdW Verbandsdirektor, begrüßte persönlich die Arbeitskreismitglieder und betonte den hohen Stellenwert der Arbeit des Arbeitskreises in der Verbandsarbeit des VdW Rheinland Westfalen. Gemeinsam mit dem EBZ in Bochum habe die Bildungsarbeit in der Wohnungswirtschaft in NRW eine hervorragende Qualität erreicht, die nicht selbstverständlich sei, für die aber kontinuierlich weitergearbeitet werden müsse.

In der Sitzung beschäftigte sich der Arbeitskreis intensiv mit der Entwicklung der erfolgreichen Azubikampagne in den nächsten Jahren (auf Seite 20 in diesem

Heft) und diskutierte über einen von der GEFMA German Facility Management Association e. V. geplanten neuen technischen Ausbildungsberuf. Der Prozess wird passiv durch eine Unternehmensvertreterin begleitet, um im Falle einer Verwirklichung Synergien nutzen zu können und negative Auswirkungen auf die in der Wohnungswirtschaft etablierten Aus- und Weiterbildungen zu verhindern.

Ein weiteres Thema war die Frage nach der Erreichbarkeit von Schülern der Oberstufe im Rahmen der Berufsorientierung. Durch die Azubikampagne stehen wichtige Instrumente zur Verfügung, um in den Schulen aktiv für die Ausbildung der Immobilienkaufleute zu werben. Durch die Auslastung der Lehrkräfte, die Angebote zur Berufsorientierung meist zusätzlich neben ihrem Stundenplan organisieren müssen, ist eine Verwirklichung von Informationsveranstaltungen jedoch schwierig. Hier sollten die

Unternehmen individuell einen engen Kontakt zu den Schulen ihrer Stadt herstellen und pflegen. Den Arbeitsgemeinschaften wurde diesbezüglich wie auch insgesamt in Bezug auf die Rekrutierung von Nachwuchs eine wichtige Rolle zugesprochen. Gemeinsam können Konzepte und Strategien entwickelt werden, die der Verband aktiv unterstützen würde. Besonders zu nennen ist hier der Ausbau der Verbundausbildung, die große Vorteile sowohl für Ausbildungsunternehmen als auch Auszubildende birgt. NI

■ **Der Arbeitskreis wird zu seiner Herbstsitzung am 30. August 2017 wieder zusammenkommen. Interessenten an einer aktiven Mitarbeit melden sich bitte bei Nadine Ibing, Personalleiterin und Bildungsreferentin, unter Tel.: 0211 16998 21 oder E-Mail: [n.ibing@vdw-rw.de](mailto:n.ibing@vdw-rw.de).**

## VDW-ARBEITSKREIS BAUTRÄGERWESEN

**Schwerpunkte des kommenden Treffens stehen bereits fest**

**Aktuell ist das Thema Wohnungsneubau für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ein wichtiges Themenfeld in der Wohnungswirtschaft. Daher rückt die Frage nach einer unternehmerischen Beurteilung des Bauträgerwesens verstärkt in den Vordergrund. Die damit einhergehenden Fragen lauten: „Was sind die Voraussetzungen dafür? Welche Potenziale sind im Unternehmen vorhanden? Wie machen es die anderen? Welchen rechtlichen Rahmenbedingungen sind wir unterworfen? Was können wir als VdW Rheinland Westfalen zur Unterstützung tun?“**

Im VdW-Arbeitskreis Bauträgerwesen wird man sich diesen Fragestellungen in einem kollegialen Austausch widmen. Das nächste Treffen findet am 21. März 2017 beim Gastgeber SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mülheim an der Ruhr statt. Vorsitzender des Arbeitskreises ist Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH.

Konkret werden wir uns in der nächsten Sitzung schwerpunktmäßig mit Fragestellungen rund um die „Prospekthaftung“ befassen. Ein weiteres Thema wird die rechtssichere Abnahme von Gemeinschaftseigentum sein.

Zuverlässige Informationen und geschickte Werbung sind auch im Jahr 2017 ein wesentlicher Motor des erfolgreichen Immobiliengeschäfts. (Digitale) Prospekte oder Anzeigen bewegen sich dabei im Spannungsfeld zwischen attraktiver Darstellung des Objektes und dem, was in der Folge gehalten werden kann. Hierdurch provozierte Abweichungen zwischen Erwartung und Realität führen nicht nur zu enttäuschten Erwerbern oder Mietern, sondern haben auch rechtliche Implikationen („Prospekthaftung“). Nach dem Motto „Das kann teuer werden“ müssen Anbieter sorgsam abwägen, welche Informationen sie wie zur Verfügung stellen. Unser Gastreferent, Rechtsanwalt Dr. Martin Stelzner, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Kapellmann und Partner Rechtsan-

wälte mbB Mönchengladbach, erläutert die Möglichkeiten und Chancen, aber auch Risiken von Werbung in „Verkaufsprospekten“.

Auch die rechtssichere Abnahme von Gemeinschaftseigentum wirft in der Praxis immer wieder Fragen auf. Rechtsanwältin Eva Appellmann, Referentin für Rechtsangelegenheiten des VdW, wird daher in der nächsten Sitzung des Arbeitskreises die Grundsätze und Rechtsfolgen einer (un)wirksamen Abnahme darstellen. EA / FK

**NEUMITGLIEDER WILLKOMMEN**

Neue Mitglieder sind im Arbeitskreis „Bauträgerwesen“ herzlich willkommen. Interessierte können sich gerne an RA Eva Appellmann, Tel.: 0211 16998-19, E-Mail: [e.appellmann@vdw-rw.de](mailto:e.appellmann@vdw-rw.de) oder Dipl.-Ing. (Arch.) Fredrik Kruska, Tel.: 0211 16998-14, E-Mail: [f.kruska@vdw-rw.de](mailto:f.kruska@vdw-rw.de) wenden.

## JETZT MITMACHEN!

**Broschüre mit Praxisbeispielen zum Neubau in Genossenschaften**

**D**ie Wohnungsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen leisten jedes Jahr einen enormen Beitrag zur Bereitstellung von qualitativem und bezahlbarem Wohnraum: In den letzten fünf Jahren haben die 289 Mitgliedsgenossenschaften über eine Milliarde Euro in den Wohnungsneubau investiert und damit fast 6.000 neue Wohnungen in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz geschaffen.

Um diese Leistungen der Wohnungsgenossenschaften zu verdeutlichen, plant der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem Verein „Wohnen in Genossenschaften“ die Erstellung einer Broschüre, in der 50 Neubaulprojekte in Nordrhein-Westfalen von Mitgliedsgenossenschaften auf je einer Doppelseite vorgestellt werden. Es geht dabei um Projekte, die zwischen dem 1. Januar 2014 und dem 30. Juni 2018 fertiggestellt worden sind beziehungsweise fertiggestellt werden. Bei Wohnanlagen mit mehreren Bauabschnitten muss mindestens der erste Bauabschnitt fertiggestellt worden sein oder bis zum 30. Juni 2018 fertiggestellt werden. Für die Erstellung einer solchen Broschüre benötigen der VdW Rheinland Westfalen und der Verein „Wohnen in Genossenschaften“ die Unterstützung der Mitgliedsgenossenschaften. Genossenschaften, die ein Neubaulprojekt in der Broschüre vorstellen möchten, erhalten weitere Informationen im Internet auf der Seite [www.wohnen-im-westen.de/broschuere-neubau](http://www.wohnen-im-westen.de/broschuere-neubau).

Der VdW Rheinland Westfalen und der Verein „Wohnen in Genossenschaften“ würden sich über eine Beteiligung an der Broschüre möglichst vieler Genossenschaften sehr freuen. MD



## VERANSTALTUNGSREIHE

**Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften 2017**

**Auch im Jahr 2016 war die Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Ehrenamt“ wieder ein voller Erfolg. An drei verschiedenen Terminen konnten insgesamt über 150 Teilnehmer spannende Themen vertiefen, neue Erkenntnisse gewinnen und offene Diskussionen führen. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den Teilnehmern, aber auch bei den Referenten für ihr Engagement und ihre aktive Beteiligung.**

Wie schon im letzten Jahr wurden für die Termine in diesem Jahr Standorte gesucht, die stark durch die Mitgliedsgenossenschaften des Verbandes repräsentiert werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Teilnehmer keine weiten Wege auf sich nehmen müssen, um am Treffpunkt Ehrenamt teilzunehmen.

Neben den bereits aus dem letzten Jahr bekannten Standorten Münster und Niederkassel wird der Treffpunkt Ehrenamt in diesem Jahr noch in Sprockhövel zu folgenden Terminen stattfinden:

- 10. und 11. November 2017 in Münster, Parkhotel Schloss Hohenfeld
- 17. und 18. November 2017 in Sprockhövel, Golfhotel Vesper

- 24. und 25. November 2017 in Niederkassel, Hotel Clostermanns Hof

Ein entsprechendes Programm wird voraussichtlich im August veröffentlicht. Aufgrund der zahlreichen Reservierungsanfragen zum aktuellen Zeitpunkt besteht bereits jetzt die Möglichkeit, sich anzumelden.

Die Teilnahmegebühr bei einer Anmeldung bis zum 30. April 2017 betragen 280,00 Euro, danach 295,00 Euro.

In der Teilnahmegebühr enthalten sind Tagungsgetränke und Kaffeepausen, Abendessen am ersten Veranstaltungstag und Mittagsimbiss am zweiten Veranstaltungstag, Getränke beim Abendessen, beim Mittagsimbiss und an der Bar (in vorgegebenem Umfang).

Die Übernachtungskosten sind nicht in der Teilnahmegebühr enthalten. MD

- Weitere Informationen und das Anmeldeformular finden Sie auf der Internetseite des Verbandes in der Rubrik „Veranstaltungen/TP Ehrenamt“. <http://www.vdw-rw.de/events-und-veranstaltungen/treffpunkt-ehrenamt/treffpunkt-ehrenamt-2017.html>

## ARBEITSKREIS DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN IM KREIS VIERSEN

## Angeregte Diskussion über Probleme auf Wohnungsmärkten

Im Sommer 2016 hat sich der Arbeitskreis der Wohnungsunternehmen im Kreis Viersen gegründet. Die sieben in ihm zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen nutzen seitdem die Plattform, um gemeinsame Ziele, Grundsätze und Positionen zu formulieren. Nun hatte der Arbeitskreis bereits Anlass, sich im Rahmen eines Pressegesprächs gegenüber Öffentlichkeit und Verwaltung deutlich für eine schlüssige Wohnungspolitik stark zu machen.

Denn in Viersen gibt es für die Bürger Anlass zur Sorge: Eine Neuregelung der Unterkunftskosten im Kreis Viersen könnte dazu führen, dass die ortsansässigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bald einen erheblichen Teil ihrer Wohnungen nicht mehr an Empfänger des Arbeitslosengeldes II vermieten könnten.

Die Lage vor Ort ist heikel, und sie droht zum schlechten Beispiel auch für andere Städte und Gemeinden zu werden: Der Kreis Viersen berechnet die Höhe der Kosten für „angemessenen Wohnraum“ nun aus zwei Bestandteilen, addiert nämlich die Nettokaltmiete und die sogenannten kalten Nebenkosten. Für jede Kommune gibt es nun einen eigenen Grundmietensatz, aber für alle gemeinsam den gleichen Nebenkostensatz. Dies hat die Folge, dass eine Vielzahl von Wohnungen, die mit öffentlicher Förderung entstanden sind, nun als nicht angemessen gelten.

„Das halten wir systematisch für nicht schlüssig“, so Arbeitskreissprecher Sven Karth. Es sei unverständlich und nicht hinnehmbar, die zulässigen Unterkunftskosten noch unterhalb der wirklich sehr preiswerten Sozialmieten anzusetzen, so die Arbeitskreismitglieder. „Wir sprechen hier von

Wohnraum, der mit öffentlicher Förderung entstanden und dementsprechend günstig ist. Höchstgrenzen noch unterhalb dieser niedrigen Mieten entsprechen nicht der wohnungswirtschaftlichen Wirklichkeit.“

Zum Pressetermin vor Ort kam auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Für ihn ist die Vorgehensweise im Kreis keinesfalls schlüssig. „Die Verhältnismäßigkeit von Kosten der Unterkunft in Relation zu den Bewilligungsmieten in verschiedenen Wohnungsteilmärkten ist ein komplexes Thema. Zwischen verschiedenen Wohnquartieren kann es durch Faktoren wie durchschnittliche Gebäudehöhe, technische Gebäudeausstattung oder Abgabenlast leicht zu merklichen Unterschieden bei den Nebenkosten kommen. Von einer weiträumigen Pauschalisierung raten wir Städten und Gemeinden daher ab.“

&gt;&gt;



Mitglieder des jüngst gegründeten Arbeitskreises: Mit einer Stimme Positionen vertreten.

Von einem Wohnquartier zum anderen, ja sogar von einem Straßenzug zum anderen können sich Wohnungsteilmärkte erheblich unterscheiden. „Darum raten wir in der Regel davon ab, dass die Kosten der Unterkunft so pauschal wie jetzt in Viersen für Stadtzentrum und Umland festgelegt werden. Dies spiegelt die Realität nicht wider“, so Rychter.

Nach Ansicht der Wohnungsunternehmen kommt möglicherweise auch der Neubau ins Stocken. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Kreis erwägen, weitere Neubauprojekte, für die sie eigentlich öffentliche Fördermittel nutzen wollten, abzusagen. „Wenn die gestiegenen Bau- und Nebenkosten dazu führen, dass wir die Wohnungen nach den neuen Gegebenheiten gar nicht an die Menschen vermieten dürfen, die sie benötigen – dann machen die Projekte keinen Sinn mehr.“

AW



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Pressetermin in Viersen

## ARBEITSGEMEINSCHAFT KÖLNER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

### Garant für preisgünstiges Wohnen in der Metropolregion

Um etwa ein Drittel günstiger als der Durchschnitt ist das Wohnen bei den Mitgliedsunternehmen der köln ag – der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete lag im vergangenen Jahr bei 6,12 Euro pro Quadratmeter.

„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 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 pro Quadratmeter.

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 Wohnun-

gen, 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 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.

Zur köln ag 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 Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsgesellschaften aus dem kommunalen, kirchlichen und industrieverbundenen Bereich sowie andere Wohnungsunternehmen. *Kastner*

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT RHEINPREUSSENSIEDLUNG eG

# Verabschiedung im Rahmen des Neujahrsempfangs

**Wenn es einen Ort gibt, an dem man gut sehen kann, wie viel das genossenschaftliche Unternehmensmodell als Chance für Selbstverwirklichung und Mitbestimmung von Bürgern bedeutet, dann liegt dieser Ort wohl in Duisburg-Hamborn: Hier ist vor mehr als 30 Jahren die Wohnungsgenossenschaft Rheinpreußensiedlung eG entstanden. Ihre Gründungsmitglieder hatten lange gegen den Abriss der ehemaligen Arbeitersiedlung gekämpft. Sie konnten einen Teil der Bestände schließlich übernehmen und in Selbstverwaltung unter eigener Regie weiter bewirtschaften.**

Nun kamen beim Neujahrsempfang zum Beginn des Jahres 2017 Mieter, Handwerker, Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft, Vertreter der Politik, Mitarbeiter und Ehemalige

zusammen. Sie nutzten den schönen Anlass auch, um Brigitte Fath zu verabschieden und ihr für ihr langjähriges Engagement im Dienst der Genossenschaft zu danken: Nach 32 Jahren in der Geschäftsführung wurde die heute 63-Jährige in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter überreichte ihr dabei die Silberne Ehrennadel des Verbandes.

„Ich gehe mit gemischten Gefühlen“, sagte Fath. „Immerhin habe ich ein halbes Leben hier verbracht.“ Insbesondere die ersten Jahre der Genossenschaft beschreibt sie als große Herausforderung – damals habe man mit gebrauchten Möbeln das erste Büro eingerichtet, erst nach und nach seien zu der einen Architektin, mit der Fath zusam-



mengearbeitet habe, weitere Mitarbeiter hinzugekommen.

Die Rolle der Geschäftsführerin hat nun bereits Silvia Potrafke übernommen. Sie ist 28 Jahre alt und schon seit fast einem Jahrzehnt für die Wohnungsgenossenschaft Rheinpreußensiedlung tätig. Die Übergabe von einer Geschäftsführerin zur nächsten hat man bereits vor gut vier Jahren eingeleitet, um einen zu plötzlichen Übergang zu vermeiden. Dabei hat sich der Aufsichtsrat ganz bewusst für Potrafke entschieden: Sie kennt die Genossenschaft nicht nur durch ihre bisherige Tätigkeit sehr gut, sondern habe auch alle nötigen Kompetenzen und könne durch ihr vergleichsweise junges Alter der Genossenschaft ein modernes Gesicht geben. Offiziell leitet Potrafke die Geschicke der Rheinpreußensiedlung eG seit dem 1. Januar. AW



Fotos: Rheinpreußensiedlung eG



## HISTORISCHER KAMPF FÜR DEN ERHALT VON WOHNUNGSBESTÄNDEN

Die Geschichte der Rheinpreußensiedlung reicht zurück in die Jahre 1897 bis 1905. Damals wurde sie für Bergleute in Homberg errichtet. Als in den 1960er-Jahren der Verkauf der Siedlung an eine Baufirma erfolgte, plante diese den Abriss des gesamten Bestandes und eine Neubebauung. Trotz erheblicher Widerstände war bis 1973 ein Großteil der Siedlung abgerissen und durch Neubauten (Hochhäuser mit 22 Geschossen) ersetzt. Durch den Konkurs des Bauunternehmens kam es dann aber zum Stillstand von weiterem Abriss und Neubau. Noch etwa 600 Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt erhalten. So bekam der Widerstand gegen den vollständigen Abriss der Siedlung neuen Schwung: Es kam zu den Gründungen von Bürgerinitiativen und es folg-

ten umfangreiche Aktivitäten und Aktionen der Bewohner. Trotz der Unterstützung von Musikern, Künstlern, Juristen, Stadtplanern, Hochschullehrern, Studenten und der Zusammenarbeit mit anderen Bürgerinitiativen in einer Arbeitsgemeinschaft konnte aber letztendlich erst ein unbefristeter Hungerstreik vor dem Rathaus Duisburg den Einzelverkauf weiterer Wohnungen stoppen: Nach 18 Tagen Hungerstreik kam es im Jahr 1979 zum Ankauf der nicht privatisierten 403 Wohnungen durch die Stadt Duisburg, überwiegend finanziert durch das Land NRW. Ihr Erhalt als Mietwohnungen wurde somit dauerhaft gesichert. Nach Erstellung einer Satzung und positivem Gutachten des Prüfungsverbandes kam es schließlich 1984 zur Gründung der „Wohnungsgenossenschaft Rheinpreußensiedlung

eG“. Ab 1985 erfolgte die Übernahme der Siedlung und ihre dauerhafte Verwaltung durch die Genossenschaft unter ständiger Beteiligung der Bewohner. Instandsetzung und mit den Bewohnern abgestimmte Teilmodernisierung der Bestände sind heute längst abgeschlossen, die Wohnungsgenossenschaft Rheinpreußensiedlung eG steht auf wirtschaftlich guter Grundlage. Sie hat heute 660 Mitglieder und 1.078 gezeichnete Genossenschaftsanteile.





Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister der Stadt Bochum, Joachim Sälzer und Sven van Gelder, Geschäftsführer von Arsatec, Bezirksbürgermeisterin Gabriele Spork, Claudia Goldenbeld, Geschäftsführerin von VIVAWEST, Bernd-Michael Link, Bereichsleiter Portfoliomanagement von VIVAWEST, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.)

## VIVAWEST

# Grundsteinlegung an der Bochumer Hermannshöhe

Die Arbeiten am gemeinsamen Neubauvorhaben des Projektentwicklers Arsatec und des künftigen Vermieters VIVAWEST auf dem ehemaligen Gelände der Firma Lueg an der Bochumer Hermannshöhe haben begonnen. Am Donnerstag, den 2. Februar 2017, haben die Projektpartner im Beisein von Oberbürgermeister Thomas Eiskirch die Grundsteinlegung für das neue VIVAWEST-Quartier gefeiert.

In den kommenden zwei Jahren entsteht auf einem rund 5.600 Quadratmeter großen Areal unweit des Hauptbahnhofes ein neues Wohnquartier. In zentraler Lage baut Arsatec auf dem ehemaligen Lueg-Firmengelände für VIVAWEST sieben Mehrfamilienhäuser mit 89 Wohnungen, die nach der Fertigstellung als Mietwohnungen in den Bestand des Gelsenkirchener Wohnungsunternehmens übergehen.

Ein breiter Mix aus Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen mit Grundrissen zwischen 61 und 122 Quadratmetern spricht sowohl Singles als auch Paare und Familien an.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über einen eigenen Garten. In den Obergeschossen werden die Wohnungen mit Balkonen und im Staffelgeschoss mit großzügigen Dachterrassen ausgestattet. Der grün angelegte Innenhof mit Spielflächen und Ruheazonen lädt die zukünftigen Mieter zum Verweilen und Entspannen ein.

Neben dem Bau der Wohnhäuser ist eine Tiefgarage vorgesehen, die 91 Stellplätze umfasst. Die Wohnungen werden den KfW70-Standard erfüllen und voraussichtlich Ende 2018 fertiggestellt sein.

„Wir freuen uns, dass wir mit dem gemeinsamen Wohnungsbauprojekt an der Hermannshöhe die gute und langjährige Partnerschaft mit der Stadt Bochum fortsetzen und einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten können. Mit unserem Partner Arsatec schaffen wir dringend benötigten urbanen Wohnraum für verschiedene Zielgruppen“, so VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenbeld. „Der Neubau von Wohnungen hat für VIVAWEST eine große Bedeutung. Wir werden unsere Investitionen im Ruhrge-

biet und entlang der Rheinschiene weiter steigern“, so Goldenbeld.

„Wir sind fest davon überzeugt, dass wir mit dem neuen, attraktiven Wohnungsangebot in Bochum den Ansprüchen unserer Mieter gerecht werden“, ergänzte Bernd-Michael Link, Bereichsleiter Portfoliomanagement bei VIVAWEST. Das Wohnungsunternehmen bewirtschaftet aktuell auf dem Bochumer Stadtgebiet rund 2.700 von insgesamt mehr als 120.000 Wohnungen in NRW.

Der Bochumer Oberbürgermeister Eiskirch begrüßte das Neubauvorhaben der beiden Partner Arsatec und VIVAWEST. „Der Wohnungsneubau ist ein wichtiger Impulsgeber für die Entwicklung Bochums. Das Projekt an der Hermannshöhe leistet dazu einen bedeutenden Beitrag. Die neuen Wohnungen in gefragter Innenstadtlage unterstützen uns sehr in unserem Bestreben, das Angebot von gutem und attraktivem Wohnraum zu erhöhen“, sagte Eiskirch anlässlich der Grundsteinlegung.

GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH

## Grundsteinlegungen für Kita und öffentlich geförderten Wohnraum



Foto: GEBAG, Abdruck

Gemeinsame Grundsteinlegung am Gebrannten Heidgen: Architekt Dieter Düster, Lebenshilfe-Geschäftsführer Michael Reichelt, Kita-Leiterin Petra Augustin, Lebenshilfe-Vorstandsvorsitzende Dagmar Frochte, Duisburgs OB Sören Link und GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer (v. l.) versenken die Kupferkapsel mit den klassischen Utensilien im Mauerwerk der neuen Kita.

**Im Rahmen ihres Einsatzes für die Stadtentwicklung in Duisburg und um das soziale Angebot für ihre Mieter abzurunden, engagiert sich die GEBAG jetzt auch verstärkt im Bereich des Baus von Kindergärten und Kindertagesstätten. So sind für 2017 und 2018 Um- und Neubauten von insgesamt acht Duisburger Kitas geplant.**

Am 2. Februar fand die Grundsteinlegung für die Kita „Wunderland“ Am Gebrannten Heidgen im Wohnpark Neuenhof statt. Auf dem ehemaligen Gelände der Britischen Rheinarmee investiert die GEBAG als Bauherr und Eigentümer 2,1 Millionen Euro in das neue Gebäude. Der Neubau wird in Wanheim-Angerhausen bedarfsgerechte Plätze für Kinder mit und ohne Handicap bieten.

Die Grundrissplanung sieht auf 690 Quadratmetern vier Gruppenräume plus Nebenräume, einen Mehrzweckraum für Bewegung und Veranstaltungen und einen zweiten für Therapien und Einzelförderungen vor. Der Außenbereich mit 1.000 Quadratmetern Spielfläche bietet den Kindern zusätzlich viel Platz zur Entfaltung.

Mieter und Träger von „Wunderland“ ist die Lebenshilfe Duisburg, die mit der GEBAG

einen zuverlässigen Vermieter an ihrer Seite hat. Die Lebenshilfe setzt im „Wunderland“ ein inklusives, teiloffenes Konzept um. Hier entsteht ein Raum für ganzheitliche Entwicklung, Begegnung und Förderung. Dies ist möglich für eine Anzahl von 64 Kindern im Alter der Geburt bis zur Einschulung.

Kinder, die einen besonderen Förderbedarf aufweisen, erhalten innerhalb der Einrichtung die benötigten Therapien. Die Kindertagesstätte bietet sehr familienfreundliche Öffnungszeiten an. Eine (fast) ganzjährige Öffnung an Werktagen bietet den Eltern eine hohe Flexibilität, um Familie und Beruf besser in Einklang zu bekommen. Angeboten werden auch Betriebskitaplätze. Hier besteht eine Kooperation mit den Sana Kliniken. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für August 2017 geplant.

Und auch für den Wohnungsneubau engagiert sich die GEBAG weiterhin: Nur wenige Tage nach der Kita-Grundsteinlegung legten Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link und GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer auch den Grundstein für das öffentlich geförderte Neubauvorhaben in Rheinhausen, wo 14 neue, öffentlich geförderte Wohnungen entstehen sollen. *Gössing/AW*

DÜSSELDORFER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG (DWG)

## Günstige Mietwohnungen für Düsseldorf

Die DWG baut mit ihrer Tochtergesellschaft DWG Wohnen GmbH weitere 70 Mietwohnungen mit insgesamt 4.500 Quadratmetern Wohnfläche und 34 Tiefgaragenstellplätzen auf der Hansaallee. Auf dem Grundstück Hansaallee 55 - 61 stehen derzeit noch zwei alte und marode Gebäude, die Anfang 2017 rückgebaut werden. Sie stehen bereits leer. Der Bauantrag für die Wohnanlage mit Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen soll in Kürze eingereicht werden. Der Baubeginn ist nach Erhalt der Baugenehmigung für das vierte Quartal 2017 geplant.

Bei einer Mehrfachbeauftragung von vier Bauteams setzte sich das Neusser Architekturbüro Wienstroer mit Bauwens aus Köln durch. Das Projektvolumen wird bei etwa zehn Millionen Euro liegen. 50 Prozent der Wohnungen sollen als geförderte Wohnungen gebaut werden. Die Kaltmieten dieser Wohnungen werden dann bei etwa 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen. Die frei finanzierten Mieten werden bei, für Oberkasseler Verhältnisse günstigen, 10,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen. Durch den L-förmigen Riegel, der bis zu fünf Vollgeschosse hoch ist, wird sich die Lärmsituation für die Bestandsmieter des Quartiers verbessern.

Aktuell baut die DWG an der Hansaallee 17 - 29 insgesamt 64 neue Wohnungen. Hier entsteht ein Mix aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. *Leo*



Foto: DWG

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT BAD KREUZNACH MBH

## Wohnraum für geflüchtete Menschen

**W**ie schaffen Städte günstigen Wohnraum für geflüchtete Menschen, ohne sich finanziell zu überheben? Diese Herausforderung hat die GEWOBAU Bad Kreuznach mit folgender Lösung beantwortet. „Wir haben uns für den Ausbau bestehenden Wohnraums statt teurer Neubauten entschieden“, erläuterte Karl-Heinz Seeger das Kreuznacher Modell im Korellengarten. Die Dachgeschosse der bestehenden GEWOBAU-Gebäude mit den Hausnummern 37 bis 63 wurden ab Juli 2015 zu hellen Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils Flächen von 50 bis 73 Quadratmetern ausgebaut. Insgesamt wurden 21 Wohneinheiten für geflüchtete Menschen und ihre Familien geschaffen, pro Person ein Mindestraumangebot von zehn Quadratmetern. Einige Wohnungen sind bereits belegt, die restlichen werden im April 2017 bezugsfertig sein.

Das Modell rechnet sich wirtschaftlich wie gesellschaftlich. Wirtschaftlich, weil die Kosten von rund 1,3 Millionen Euro sinnvoll angelegt sind – bestehender Wohnraum und Infrastruktur werden genutzt – und über das „Sonderprogramm zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegeh-

rende“ der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) gefördert werden. Gesellschaftlich, weil Integration nur dort möglich ist, wo sich Wohngebiete durchmischen. „Geflüchtete Menschen separat unterzubringen, das hat etwas von Ghettoisierung, und das wollen wir nicht“, so Seeger.

Technische Voraussetzung der Förderzusagen waren eine auf zehn Jahre festgelegte Mietpreisbindung von 5,25 Euro pro Quadratmeter im Monat sowie erwähnte Nutzung eines bestehenden Gebäudes zu Wohnzwecken. Der geförderte Wohnraum ist zehn Jahre zweckgebunden, die Gemeinde behält in dieser Zeit das Besetzungsrecht. Bei der Antragstellung darf mit der Modernisierungsmaßnahme noch nicht begonnen sein, ein Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn ist jedoch möglich.

Für die GEWOBAU Bad Kreuznach rechnet sich das Vorhaben wie folgt: Höhe des öffentlich geförderten Darlehens durch die ISB 773.000 Euro, 0 Prozent Zinsen bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit, 2 Prozent Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen, Darlehen 650 Euro je förderfähiger Wohnfläche.



Darüber hinaus finanziert die Gesellschaft die restlichen anfallenden Baukosten über ein Annuitätendarlehen in Höhe von 530.000 Euro, 1,55 Prozent Zinsen, 3,5 Prozent Tilgung.

Auch die Mieter im Korellengarten sind zufrieden, berichtete Seeger. „Wir haben im Quartier ein gut funktionierendes Netzwerk der Integration geschaffen. Viele besuchen wohnortnahe Treffpunkte, lernen zusammen Deutsch oder treffen sich im Begegnungszentrum zum gemeinsamen Kochen und Handarbeiten.“ Es gibt einen Stadtteilverein, der sich um gemeinsame Feste und damit um die Vermittlung kultureller Gemeinsamkeiten kümmert. Ohne das günstige Wohnungsangebot wäre vielen der Wunsch nach einem Zuhause wohl verwehrt geblieben. So sind der GEWOBAU Fälle bekannt, in denen wohnungssuchende Asylberechtigte in Wohngemeinschaften mit bis zu sieben Personen untergebracht waren. „Eine Privatsphäre wie in der eigenen Wohnung ist dort nicht möglich.“

Insgesamt sei bezahlbarer Wohnraum in Bad Kreuznach nach wie vor ein knappes Gut. Die GEWOBAU hatte deshalb auch in Erwägung gezogen, das Darmstädter „Cube-Modell“ umzusetzen, das die zeitweise Unterbringung in modulartigen, leicht ab- und aufbaubaren Würfeln ermöglicht hätte. Doch die Variante Modernisierung und Ausbau sei die schönere und nachhaltigere Lösung: „Unsere Mieter kommen endlich an“, so Seeger, der damit auch ein wenig die unwürdigen Fluchtbedingungen wettmachen will, ohne dabei die Wirtschaftlichkeit der GEWOBAU-Vorhaben aus den Augen zu verlieren.

Schauer



INTERVIEW MIT >> Frank Esser, Vorstandsvorsitzender der Mülheimer Wohnungsbau eG



Foto: Kai Peters

## „Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist wichtiger Baustein unserer Unternehmensstrategie“

400.000 neue Wohnungen müssten nach Berechnungen des NRW-Bauministeriums und der NRW.BANK zwischen 2016 und 2020 in Nordrhein-Westfalen gebaut werden, um die Wohnungsmärkte spürbar zu entlasten – und die Landespolitik wünscht sich dabei, dass ein guter Teil der neuen Wohnungen mit öffentlicher Förderung entstehen soll. Dafür nimmt das Land viel Geld in die Hand und bietet derzeit einmalig gute Förderkonditionen, zu denen auch attraktive Tilgungsnachlässe gehören. Aber ist der Neubau geförderter Wohnungen in jeder Kommune nötig? Frank Esser, Vorstandsvorsitzender der Mülheimer Wohnungsbau eG, führt dazu in der Stadt an der Ruhr gerade eine Diskussion mit den kommunalen Akteuren.

**VM: Herr Esser, vor einigen Jahren galt für die meisten Städte des Ruhrgebiets noch die Prognose, dass man sich auf Abwanderung und Schrumpfung einstellen müsse. Gilt das für Mülheim auch heute noch?**

**Frank Esser:** Wir als MWB nehmen zur Kenntnis, dass in den letzten zwei bis drei Jahren nicht nur die Demografen ihre Prognosen angepasst haben, sondern dass Mülheim auch ganz konkret wieder Bevölkerungswachstum verzeichnet. Zum Teil ist das auf die Menschen zurückzuführen, die nach Deutschland geflohen sind und nun in unserer Stadt leben. Zum Teil sind auch ein kleiner Babyboom und die Binnenwanderung mitverantwortlich.

**VM: In Mülheim wird derzeit wohl darüber gesprochen, ob die Stadt überhaupt neue öffentlich geförderte Wohnungen benötigt.**

**Landesweit fallen von Jahr zu Jahr viele davon aus der Bindung. Können Sie uns sagen, wie Sie die Lage in Ihrer Kommune einschätzen?**

**Frank Esser:** Auch in Mülheim sind in den vergangenen Jahren viele öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung gefallen, insgesamt tausende Wohneinheiten. Die Förderbedingungen waren eben über Jahre hinweg eher unattraktiv und öffentlich geförderter Wohnungsbau hatte für die Politik keine Priorität mehr. Insofern ist in diesem Segment faktisch kein neues Angebot geschaffen worden. Inzwischen hat sich die Lage gedreht und die Förderbedingungen und -volumina sind sehr gut, insbesondere in Kombination mit den angebotenen Tilgungsnachlässen. Für Mülheim sehe ich das als Chance, zu sehr guten Bedingungen neuen, qualitätvollen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Bedarf ist auf jeden Fall da – insbesondere weil die

Leerstandsreserve in unserer Stadt kleiner ist als bei manchen Nachbarn. Der Sozialdezernent unserer Stadt hat nun das Bochumer Forschungsinstitut InWIS damit beauftragt, den konkreten Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen in Mülheim an der Ruhr zu ermitteln. Wir können dann mit unseren Partnern in der Kommune umso besser auf dieser soliden Zahlenbasis diskutieren.

**VM: Wie sieht die Strategie Ihrer Genossenschaft derzeit aus – bauen Sie häufig mit öffentlicher Förderung?**

**Frank Esser:** Als Wohnungsgenossenschaft ist es uns wichtig, dass wir den Menschen gutes Wohnen zu möglichst niedrigen Kaltmieten ermöglichen können. Viele Menschen haben schließlich Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein – und sind nicht lediglich Wohngeld- und Sozialhilfeempfänger, was immer noch ein häufiges Missverständnis ist. Daher flechten wir öffentlich geförderte Wohnungen, so oft es geht, anteilig in unsere Neubauprojekte ein, damit wir eine gute soziale Durchmischung der Bewohnerschaft erreichen. Im Moment tun wir das bis auf eine einzige Ausnahme wieder bei allen laufenden Projekten. Und auch im Bau-trärgeschäft bieten wir denjenigen, die Anspruch auf Förderung geltend machen können, diesbezüglich eine ausführliche Beratung an. Also ja, der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist klar ein wichtiger Baustein unserer Unternehmensstrategie.

**VM: Herr Esser, vielen Dank für das Gespräch.**



Foto: petermh - www.fotoalta.com

DOGEWO21

## Eurhonet-Arbeitsgruppe „Demografischer Wandel“ besucht Dortmund

Ende Februar tagte die Arbeitsgruppe „Demografischer Wandel“ im Rahmen von Eurhonet bei DOGEWO21 in Dortmund. Im Verbund European Housing Network (Eurhonet) tauschen sich Wohnungswirtschaftler kommunaler Wohnungsunternehmen aus verschiedenen europäischen Ländern über gemeinsame Themen aus. Zu diesen Themen gehört auch der demografische Wandel mit einem stetig wachsenden Anteil älterer Mieter und ihre besonderen Bedürfnisse. Neben den Arbeits-sitzungen gehört zu den Treffen immer der Besuch eines Quartiers des gastgebenden Unternehmens.

Acht Teilnehmer der Arbeitsgruppe, darunter neben deutschen Teilnehmern auch



Vertreter britischer und schwedischer Wohnungsunternehmen, besuchten im Rahmen des zweitägigen Treffens das DOGEWO21-Quartier in Dortmund-Löttringhausen. Nach einem Besuch im barrierefreien Hochhaus

Langeloh 4 stattete die Gruppe auch der Nachbarschaftsagentur einen Besuch ab, die seit Anfang Januar in der ehemaligen Gaststätte „Blickpunkt“ (Langeloh 18) zu finden ist.

Heike Rolfmeier von der Nachbarschafts-agentur stellte gemeinsam mit Regine Stoerring (DOGEWO21) und Mieter Willi Hölzen-bein vom Akteursbeirat das Konzept und die Arbeit der Nachbarschaftsagentur vor.

Die Teilnehmer der Gruppe waren besonders von der Fülle der Aktivitäten und dem großen Engagement der Besucher beeindruckt, die mittlerweile einen großen Teil der Veranstaltungen in weitgehender Eigenregie gestalten.

Stoerring

## Termine 2017

| Termine Verband   |   |                |
|---|---|----------------|
| <b>Aktuelles Genossenschaftsrecht</b>   | Montag, 20. März 2017                       | Düsseldorf     |
| <b>AK Wohnen im Alter</b>   | Dienstag, 21. März 2017                     | Wetter         |
| <b>AK Bauträgerwesen</b>  | Dienstag, 21. März 2017                     | Mülheim (Ruhr) |
| <b>VdW-Beirat</b><br><b>VdW-Finanzausschuss</b><br><b>VdW-Präsidium</b><br><b>VdW-Finanzausschuss</b><br><b>Verbandsrat</b> | Mittwoch, 22. März 2017                     | Düsseldorf     |
| <b>AK Steuern und Bilanzierung</b>  | Donnerstag, 23. März 2017                   | Köln           |
| <b>AK Recht</b>   | Donnerstag, 23. März 2017                   | Gelsenkirchen  |
| <b>Fachtagung Holz in die Stadt</b>   | Donnerstag, 23. März 2017                   | Essen          |
| <b>AK Wohnungseigentum</b>  | Donnerstag, 29. März 2017                   | Ennepetal      |
| <b>Treffpunkt Sozialarbeit</b>  | Donnerstag, 30. März 2017                   | Bochum         |
| <b>VdW-Partnertreff</b>   | Donnerstag, 30. März 2017                   | Bochum         |
| <b>53. Europäischer Tisch</b>   | Montag/Dienstag, 3./4. April 2017           | Düsseldorf     |
| <b>Aktuelles Mietrecht</b>  | Montag, 24. April 2017                      | Bonn           |
| <b>VdW Forum Wohnungswirtschaft</b>   | Dienstag/Mittwoch, 4./5. Juli 2017          | Düsseldorf     |
| <b>VdW-Verbandstag 2017</b>   | Montag - Mittwoch, 18. - 20. September 2017 | Köln           |

| Allgemeine Termine      |                        |        |
|-------------------------|------------------------|--------|
| <b>EBZ-Ausbildertag</b> | Montag, 6. März 2017   | Bochum |
| <b>Messe STUZUBI</b>    | Samstag, 11. März 2017 | Essen  |

## EINKOMMENSTEUER

## Fortbildung für Arbeitnehmer: Kein Lohn bei eigenbetrieblichem Interesse des Arbeitgebers

Im Personalwesen wird häufig unterschieden zwischen Arbeitnehmern, die man an das Unternehmen binden will und entsprechend mit Fortbildungsmaßnahmen fördert, und Arbeitnehmern, die sich zwar ebenfalls fortbilden sollen, aber gerne auf eigene Kosten. Auch das Finanzamt kennt diese Unterscheidung und legt bei der steuerlichen Behandlung der Kosten verschiedene Maßstäbe an: Diejenigen Arbeitnehmer, die ihre Fortbildung selbst tragen, dürfen ihre Aufwendungen als Werbungskosten von der Einkommensteuer absetzen. Die anderen haben keine Aufwendungen und somit auch keine Werbungskosten. In einem Streitfall vor dem Finanzgericht

Münster (FG) hatte ein Arbeitgeber aus der Spezialtransportbranche seinen angestellten Berufskraftfahrern notwendige Fortbildungen bezahlt. Dazu war er tarifvertraglich auch verpflichtet. Das Finanzamt vertrat die Ansicht, dass eine Fortbildung grundsätzlich ein Vorteil für den Angestellten ist und daher steuerpflichtigen Arbeitslohn darstellt. Mit dieser Begründung forderte es den Arbeitgeber auf, als Schuldner der Lohnsteuer einen Teil des Arbeitslohns nachzuersteuern.

Das FG gab dem klagenden Arbeitgeber dagegen recht und wies das Finanzamt darauf hin, dass der Vorteil für die Angestellten vernachlässigt werden kann, wenn das ei-

genbetriebliche Interesse des Arbeitgebers an der Fortbildung überwiegt. Konkret beinhalteten die Fortbildungen einerseits Sicherheitsschulungen, die mögliche Unfälle verhindern sollten, und andererseits wurden die individuellen Fertigkeiten der Berufskraftfahrer verbessert. Dies führte zu einer besseren Außenwirkung für den Arbeitgeber sowie zu Einsparungen – unter anderem durch eine ökonomischere Fahrweise und weniger Unfälle. Um einen Lohnbestandteil handelte es sich insofern also nicht. Der Arbeitgeber konnte seine Aufwendungen ganz regulär als Betriebsausgaben absetzen (FG Münster, Urteil vom 9. August 2016). JG

## EINKOMMENSTEUER

### Bescheinigungsverfahren nach § 10 Abs. 4b Seite 4–6 Einkommensteuergesetz (EStG)

Mit dem Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz vom 26. Juni 2013 wurde zum 1. Januar 2017 ab dem Veranlagungszeitraum 2016 (Meldung von Renten-, Kranken- und Vorsorgeaufwendungen) ein neues elektronisches Datenübermittlungsverfahren eingeführt. Hiernach sind von den mitteilungs-pflichtigen Stellen steuerfreie Zuschüsse zu Vorsorgeaufwendungen – insbesondere für Beiträge zur Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung – sowie die Erstattung von solchen Beiträgen an die zentrale Stelle der Finanzverwaltung zu melden. JG

- Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat hierzu auf seiner Homepage einen Artikel veröffentlicht (BMF Meldung vom 17. Januar 2017, [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de) unter Startseite > Themen > Steuern > Altersvorsorge).

## EINKOMMENSTEUER

### Umgang mit Minijobs

**Zum 1. Januar 2017 ist der gesetzliche Mindestlohn von 8,50 Euro auf 8,84 Euro pro Stunde gestiegen. Nur wenige Branchen, Minderjährige und Auszubildende sind von dieser Regelung ausgenommen. Der Mindestlohn gilt auch für Minijobs und zwar nicht nur im gewerblichen Bereich, sondern auch im privaten Haushalt.**

Ab Januar 2017 kann ein Minijobber nur noch rund 50 Stunden pro Monat arbeiten, wenn der Mindestlohn von 8,84 Euro die Stunde gezahlt wird. Das sind zwei Stunden weniger als bisher.

Bei Minijobbern, die zum Mindestlohn beschäftigt sind, sollte daher zum Jahreswechsel die monatliche Arbeitszeit überprüft werden, denn durch die Anhebung des Stundenlohns kann die 450-Euro-Grenze schnell überschritten werden.

#### Ein Beispiel

Arbeitgeber und Arbeitnehmer einigen sich auf einen Stundenlohn von 8,50 Euro bei 52 Stunden Arbeit im Monat. Der Arbeitgeber erstellt entsprechende Lohnabrechnungen über 442 Euro monatlich.

Diese Praxis wird im neuen Jahr nicht geändert. Obwohl weiterhin nur 442 Euro im Monat gezahlt werden, liegt aber ab 1. Januar 2017 kein Minijob mehr vor.

Durch den Mindestlohnanspruch von 8,84 Euro entsteht bei 52 Monatsstunden ab Januar 2017 ein monatlicher Lohnanspruch von 459,68 Euro. Damit ist es kein Minijob mehr, obwohl der Arbeitgeber unverändert nur 442 Euro monatlich zahlt. Die Konsequenz: Das ehemalige Minijobverhältnis ist ab Januar 2017 eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, für die Sozialversicherungsbeiträge nicht mehr an die Minijobzentrale, sondern an die Krankenkasse zu zahlen sind. Zudem entfällt die Möglichkeit der zweiprozentigen pauschalen Lohnsteuer, der Lohn muss regulär versteuert werden.

Arbeitgeber und Arbeitnehmer, die Wert darauf legen, dass ein Minijob auch in 2017 ein Minijob bleibt, sollten daher ihre Arbeitsverträge überprüfen und gegebenenfalls anpassen. Im Beispielfall müsste die Stundenzahl auf rund 50 Monatsstunden reduziert werden (50 Stunden x 8,84 Euro Stundenlohn = 442 Euro Monatsbrutto). JG

**EINKOMMENSTEUER****Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen: Finanzverwaltung baut den Steuerbonus aus**

**In den letzten Jahren hat der Bundesfinanzhof den Steuerbonus für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen in vielen Teilbereichen erweitert. In Reaktion auf die begünstigende Rechtsprechung hat das Bundesfinanzministerium (BMF) sein aus 2014 stammendes Anwendungsschreiben zum Themenkreis überarbeitet und darin Verbesserungen für den Steuerzahler aufgenommen:**

**Haushalt:** Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen sind zwar nach wie vor nur steuerlich begünstigt, wenn die Leistungen im Haushalt erbracht worden sind. Neu ist allerdings, dass das BMF den Haushalt nun nicht mehr strikt durch die Grundstücksgrenzen begrenzt sieht. Nach dem neuen Erlass können auch Leistungen auf dem angrenzenden (öffentlichen) Grundstück steuerlich begünstigt sein, sodass beispielsweise auch die Lohnkosten für den

Winterdienst auf öffentlichen Gehwegen vor dem Grundstück abgezogen werden können.

**Prüfdienste:** Nach dem neuen Erlass sind auch die Kosten von im Haushalt erbrachten Prüfdiensten als Handwerkerleistung abzugsfähig, sodass etwa auch die Kontrolle von Blitzschutzanlagen und Aufzügen, Legionellen- und Dichtheitsprüfungen und Feuerstättenschauen steuerlich anerkannt werden.

**Hausnotrufsystem:** Die Kosten für ein Hausnotrufsystem können nun als haushaltsnahe Dienstleistungen abgezogen werden, wenn die Kosten innerhalb des betreuten Wohnens im Rahmen einer Seniorenwohneinrichtung anfallen.

**Haustierbetreuung:** Auch die Kosten für die Betreuung und Pflege eines Haustiers können neuerdings als haushaltsnahe Dienstleistungen abgezogen werden, wenn die entsprechenden Leistungen innerhalb des

Haushalts erbracht wurden. Nach dem Schreiben sind sogar die Kosten für das Ausführen des Haustiers abzugsfähig. Nicht steuerlich anerkannt werden aber Aufwendungen für eine Tierpension, da die Betreuungsleistung in diesem Fall außerhalb des Haushalts erbracht wird. *JG*

■ **Die verbesserten Abzugsgrundsätze können in allen offenen Fällen angewandt werden. Wer entsprechende Kosten bislang nicht steuerlich angegeben hat, sollte prüfen, ob bereits ergangene Einkommensteuerbescheide noch änderbar sind. Die Kosten für Winter- und Prüfdienste, Hausnotrufsysteme und Haustierbetreuungen können über einen Einspruch nachgeklärt werden, wenn die einmonatige Einspruchsfrist noch läuft. Nach Ablauf der Einspruchsfrist ist ein nachträglicher Ansatz noch möglich, wenn der Steuerbescheid unter einem Vorbehalt der Nachprüfung steht.**

**UMSATZSTEUER****Was ändert sich zum 1. Januar 2017 bei der Umsatzsteuer?**

**W**ir geben nachfolgend einen Überblick über die wichtigsten umsatzsteuerlichen Änderungen ab 2017. Eine wichtige Änderung ist die geplante Anhebung der Grenze für Kleinbetragsrechnungen (§ 33 Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung (UStDV)) von 150 Euro auf 200 Euro durch das Bürokratieentlastungsgesetz II. Die Anhebung soll zum 1. Januar 2017 in Kraft treten. Das Gesetzgebungsverfahren läuft noch und wird wohl kurzfristig in 2017 abgeschlossen sein. Die Erhöhung der Betragsgrenze wird aber voraussichtlich rückwirkend zum 1. Januar 2017 in Kraft treten. Unternehmer, die monatlich Umsatzsteuer-Voranmeldungen abgeben müssen und hierfür eine Dauerfristverlängerung beantragen, müssen eine Sondervorauszahlung leisten. Diese wird im letzten Voranmeldungszeitraum des Besteuerungszeitraums, für den die Fristverlängerung gilt, angerechnet, also regelmäßig in der Voranmeldung für Dezember. Führt die Anrechnung der Sonder-

vorauszahlung zu einem Überschuss, wird dieser nach der bisherigen Verwaltungspraxis an den Unternehmer erstattet. Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte jedoch entschieden, dass ein Überschuss nicht erstattet wird, sondern erst mit der Umsatzsteuer für das Kalenderjahr zu verrechnen ist (BFH, Urteil vom 16. Dezember 2008, VII R 17/08). Nur soweit die Sondervorauszahlung auch durch diese Verrechnung nicht verbraucht ist, entsteht laut BFH ein Erstattungsanspruch. Dies hätte bei den betroffenen Unternehmern zu Liquiditätsnachteilen geführt. Daher wurde die bisherige Verwaltungspraxis im Rahmen einer sogenannten Mantelverordnung ausdrücklich in § 48 Abs. 4 UStDV festgeschrieben. Danach ist die Sondervorauszahlung bei der Festsetzung der Vorauszahlung für den letzten Voranmeldungszeitraum des Besteuerungszeitraums zu berücksichtigen, für den die Fristverlängerung gilt. Ein gegebenenfalls verbleibender Erstattungsanspruch wird mit Ansprüchen aus dem Steuerschuldverhältnis

aufgerechnet (§ 226 Abgabenordnung (AO)), im Übrigen erstattet. Ab 2017 muss es dem Steuerpflichtigen bei Steuererklärungen, die zu einer ausschließlich automationsgestützten Steuerfestsetzung führen können, möglich sein, Angaben zu machen, die nach seiner Auffassung Anlass für eine Bearbeitung durch Amtsträger sind. Diese Vorgabe wurde in den Vordrucken für die Umsatzsteuererklärung 2017 berücksichtigt, die erstmals schon vor Jahresbeginn veröffentlicht wurden. Die frühe Veröffentlichung der Vordrucke hat außerdem zur Folge, dass Unternehmer, die ihre Tätigkeit in 2017 einstellen oder aus anderen Gründen einen kürzeren Besteuerungszeitraum haben, nicht mehr die Vordrucke des Vorjahres verwenden müssen. *JG*

■ **Die Praxis der frühzeitigen Veröffentlichung der Erklärungsvordrucke wird auch künftig beibehalten, kann aber zur Folge haben, dass die Vordrucke bei unterjährigen Rechtsänderungen erneut angepasst werden müssen.**

## Verspätete WEG-Abrechnung rechtfertigt keine verspätete Betriebskostenabrechnung gegenüber Mieter

**BARRIEREFREIHEIT IN WOHN-EIGENTUMSANLAGEN** >> Grundsätzlich hat der Vermieter einer Eigentumswohnung innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) über die Betriebskosten abzurechnen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 25. Januar 2017 (Az.: VIII ZR 249/15) entschieden, dass dies auch dann gilt, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung (WEG-Abrechnung) noch nicht vorliegt.

Nur dann, wenn der Vermieter die Verspätung nach § 556 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BGB nicht zu vertreten habe, wofür er darlegungs- und beweisbelastet sei, könne der Vermieter auch nach Ablauf der Frist noch eine Nachforderung geltend machen. Eine hiervon abweichende Regelung sei dagegen gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam.

### Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Beklagte war Mieterin einer in einer Wohnungseigentumsanlage gelegenen Wohnung des Klägers, für die sie neben der Nettomiete monatliche Betriebskostenvorauszahlungen zu entrichten hatte. Der Mietvertrag enthielt eine handschriftliche Ergänzung, wonach die Betriebskosten jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung mit dem Mieter abgerechnet werden. Die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 rechnete der Kläger gegenüber der Beklagten erst mit Schreiben vom 7. Dezember 2013 ab, nachdem die Wohnungseigentümergeinschaft kurz zuvor den Beschluss über die Jahresabrechnungen der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG gefasst hatte.

Mit seiner Klage machte der Vermieter für die jeweiligen Abrechnungszeiträume Nachforderungen geltend, blieb dabei aber letztlich in allen Instanzen erfolglos. Auch der Bundesgerichtshof wies in letzter Instanz die Revision ab.

Zur Begründung verwies er zunächst auf § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB, wonach über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen ist. Diese Abrechnungspflicht sei nicht davon abhängig, dass dem Vermieter einer Eigentumswohnung bereits der Beschluss über die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft vorliege, die regelmäßig als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter genutzt wird. Eine solche (unge-



schriebene) Voraussetzung sei der Vorschrift nicht zu entnehmen, ergebe sich auch nicht aus den Gesetzesmaterialien oder der Gesetzessystematik und wäre insbesondere mit dem Zweck der Vorschrift nicht vereinbar, Abrechnungssicherheit für den Mieter und – durch eine zeitnahe Abrechnung der Betriebskosten – rasche Klarheit und Rechtssicherheit über die gegenseitigen Forderungen der Mietvertragsparteien zu schaffen. Zudem würde hierdurch der Mieter einer Eigentumswohnung in einer aus Sachgründen nicht zu rechtfertigenden Weise gegenüber dem Mieter einer sonstigen Wohnung benachteiligt, da er durch das zusätzliche Erfordernis eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG dem erhöhten Risiko ausgesetzt wäre, die Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Jahresfrist zu erhalten.

Weiter stellte das Gericht fest, dass die Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigen-

tümers, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG), zwar gegenüber den anderen Eigentümern im Innenverhältnis nicht bereits durch die Entstehung der Kosten und Lasten, sondern erst durch den Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG entstünden. Dieser Beschluss entfalte jedoch gegenüber einem Dritten, wie hier dem Mieter, keine Bindung. Die Frage des laufenden Entstehens und des Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung sei damit unabhängig hiervon nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen.

Der Vermieter einer Eigentumswohnung könne, wenn die Hausverwaltung die WEG-Abrechnung verspätet erstellt hat, nach

&gt;&gt;

Ablauf der Jahresfrist nur dann noch eine Nachforderung geltend machen, wenn er die verspätete Abrechnung über die Vorauszahlungen nicht zu vertreten hat. Dies habe er aber konkret darzulegen, was hier nicht geschehen sei. Zwar müsse sich der Kläger ein Verschulden des (früheren) Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zurechnen lassen, weil dieser grundsätzlich nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters der Eigentumswohnung hinsichtlich der Erstellung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung sei. Aber es fehle jeder Vortrag dazu, was der Kläger selbst veranlasst habe, nachdem für ihn im Lauf des Jahres 2010 erkennbar worden war, dass die bisherige Hausverwaltung die Wohngeldabrechnung, die er als Grundlage für die von ihm selbst

erstellte Betriebskostenabrechnung benötigte, nicht rechtzeitig vorlegen würde oder die schließlich erstellte Abrechnung so fehlerhaft war, dass sie sich nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung eignete.

Der Kläger hatte hier lediglich geltend gemacht, die bis zum 31. Dezember 2012 tätige Hausverwaltung habe die Wohngeldabrechnung der Hauseigentümer für die Jahre 2010 und 2011 nicht ordnungsgemäß erstellt und sei wegen dieser Versäumnisse von der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31. Dezember 2012 abberufen worden. Die neue, ab 1. Januar 2013 tätige Hausverwaltung sei mit Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 20. August 2013 zur Abrechnung der Wohngelder für die Jahre

2010 und 2011 beauftragt worden und habe diese im November 2013 fertiggestellt. Dies genüge dem BGH zur Darlegung des Nichtvertretenmüssens nicht.

Der Vermieter muss mithin dafür einstehen, dass er sich alle Unterlagen, die er zur Abrechnung benötigt, rechtzeitig beschafft. Bei der Vermietung einer Eigentumswohnung muss der Vermieter daher den Verwalter anhalten, die für die Eigentümergeinschaft geltende Abrechnung rechtzeitig vorzulegen, damit er innerhalb der Abrechnungsfrist gegenüber dem Mieter abrechnen kann. Gleiches gilt für Unterlagen der Ver- und Entsorgungsunternehmen. *CM*

## VERS PÄTETE RÜCKGABE DER MIETSACHE

# Anspruch des Vermieters auf Nutzungsent-schädigung in Höhe der aktuellen Marktmiete

**Gelegentlich kommt es vor, dass ein Mieter auch nach wirksamer Beendigung des Mietvertrages den Mietgegenstand nicht herausgibt. Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist (§ 546a Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Umstritten war bisher, wie die Miete, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist, zu berechnen ist.**

Der Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 18. Januar 2017, Az. VIII ZR 17/16 entschied, dass der Vermieter wegen der Vorenthaltung der Mietsache als Nutzungsent-schädigung nicht nur die mit den Mietern vereinbarte und entrichtete Miete, sondern weitergehend auch die für vergleichbare Objekte ortsübliche Miete verlangen kann. Dem Vermieter steht hier ein Wahlrecht zu. Die ortsübliche Miete im Sinne des § 546a Abs. 1 BGB ist nicht nach Maßgabe der ortsüblichen Vergleichsmiete in Sinne des § 558 BGB zu ermitteln, sondern anhand der bei

Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsüblichen Miete (Marktmiete). Eine Berücksichtigung des vierjährigen Bezugszeitraums im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB ist mithin nicht erforderlich. Der Anspruch entsteht automatisch und kann auch rückwirkend geltend gemacht werden. Eine vorherige Ankündigung ist nicht erforderlich.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagten waren seit 1993 Mieter eines Einfamilienhauses. Nach dem Ende des Mietverhältnisses am 30. Oktober 2011 gaben die Mieter die Mietsache nicht zurück, zahlten jedoch die vertraglich vereinbarte Miete weiter. Am 15. April 2013 haben die Mieter die Mietsache zurückgegeben. Die Klägerin verlangte eine weitergehende Nutzungsent-schädigung nach Maßgabe der für das Mietobjekt ortsüblichen Neuver-tragsmiete. Die Höhe der Neuvertragsmiete hat die Klägerin durch ein Sachverständigengutachten anhand der Art, Größe,

Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Mietsache nachgewiesen.

Die Klage der Vermieterin hatte in allen Instanzen Erfolg. Gemäß § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB könne der Vermieter bei verspäteter Rückgabe der Mietsache für die Dauer der Vorenthaltung die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete verlangen. Die Nutzungsent-schädigung sei anhand des üblichen Neuvermietungspreises zu bemessen. Auf die örtliche Entwicklung der vereinbarten oder geänderten Mieten der letzten vier Jahre komme es nicht an. Damit bestätigte das Gericht den Anspruch der Vermieterin gegen den Mieter auf

Zahlung der Differenz zwischen der vereinbarten Miete und der aktuellen Neuvertragsmiete. *EA*



## KÜNDIGUNG EINES MIETVERTRAGES

# Mögliches Gift für die Kündigung: Langes Abwarten und Abmahnung

**E**in Mieter stellte innerhalb eines Zeitraums von etwas mehr als einem Jahr insgesamt 13 Strafanzeigen gegen Mitarbeiter seiner Vermieterin. Die Anzeigen begründete er mit frei erfundenen und ehrverletzenden Tatsachen. Erst sechs Monate nach der letzten Anzeige übersandte die Vermieterin ein Abmahnschreiben an den Mieter. Dieser erstattete daraufhin keine weiteren Strafanzeigen. Gleichwohl kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis aufgrund der bereits begangenen Vertragsverletzungen außerordentlich. Hilfsweise erklärte sie die ordentliche Kündigung. Da der Mieter eine Herausgabe der Wohnung verweigerte, musste die Vermieterin schließlich Räumungsklage einreichen.

Das Landgericht Dresden lehnte die Zulässigkeit der Kündigungen ab. Es gab der Vermieterin lediglich insoweit Recht, als die Erstattung der Strafanzeigen einen wichtigen Grund im Sinne von § 543 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zur außerordentlich fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses begründet hat (Urteil vom 21. Dezember 2016 – 4 S 304/16). Es stellte zudem fest, dass es einer nach § 543 Absatz 3 Nr. 2 BGB grundsätzlich erforderlichen Abmahnung bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung nicht bedarf, wenn die sofortige Kündigung des Mietverhältnisses aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.

In die Abwägung, ob es ausnahmsweise keiner Abmahnung bedarf, sei allerdings auch das Verhalten der Vertragsparteien einzubeziehen. Hier habe die Vermieterin die Strafanzeigen nicht zum Anlass genommen, das Mietverhältnis unter Hinweis auf die vorliegenden besonderen Gründe ohne vorherige Abmahnung zu kündigen. Sie habe vielmehr den Mieter sechs Monate nach der letzten Strafanzeige abgemahnt und ihn zur Unterlassung künftiger ungerechtfertigter Strafanzeigen aufgefordert. Damit habe sie – so das Landgericht – zum Ausdruck gebracht, dass sie die besonderen Gründe, unter denen ausnahmsweise eine sofortige Kündigung gerechtfertigt sein kann, nicht als gegeben ansieht, sondern die Beendigung



des Mietverhältnisses vielmehr vom künftigen Verhalten des Mieters abhängig macht.

Auch die ordentliche Kündigung ist nach Auffassung des Gerichts unwirksam. Zwar sei nach einhelliger Meinung eine Abmahnung keine Voraussetzung für eine ordentliche Kündigung. Einer Abmahnung komme jedoch Bedeutung für die Frage zu, ob der Mieter eine – wie § 573 Absatz 2 Nr. 1 BGB voraussetzt – schuldhaft „nicht unerhebliche“ Pflichtverletzung begangen hat. Eine solche liege jedenfalls nach der Abmahnung nicht mehr vor, an der sich die Vermieterin festhalten lassen müsse. Auch sei zu berücksichtigen, dass die Abmahnung erst mehr als fünf Monate nach der letzten Strafanzeige erfolgte. Die rügelose Hinnahme ei-

ner Vertragsverletzung über einen längeren Zeitraum stelle im Regelfall einen Umstand dar, der die Erheblichkeit einer Vertragsverletzung ausschließt.

Wohnungsunternehmen ist zu empfehlen, bei Pflichtverletzungen des Mieters nicht zu lange mit einer Reaktion abzuwarten. Auch sollte als Reaktion zwar in vielen Fällen, aber nicht per se auf eine Abmahnung zurückgegriffen werden. Denn zunächst ist zu prüfen, ob eine solche überhaupt erforderlich ist. Ist dies nicht der Fall und erfolgt dennoch eine Abmahnung, so kann dies – wie das Urteil des Landgerichts Dresden zeigt – im schlimmsten Fall sogar zur Unwirksamkeit einer Kündigung führen.

ST

## Energieeffizienz: höhere Standards gleich höhere Baukosten

**FAKTENLAGE EINDEUTIG** >> In den letzten Jahren ist intensiv über die Höhe von Baukosten als wesentliches Hemmnis zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums diskutiert worden. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen (Bund) hat sich die Baukostensenkungskommission mit der Frage befasst, wie Baukosten durch den Energieeffizienzstandard erhöht werden. Verschiedene Studien und die Baukostensenkungskommission sind zu dem Schluss gekommen, dass sich höhere Energieeffizienzstandards kostensteigernd auf die Baukosten auswirken.

Um die Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge zwischen Energieeffizienzstandards und der Höhe der Baukosten herauszuarbeiten, sind ein einheitlicher Bezugsrahmen und vergleichbare Gebäudekonzepte erforderlich. Mit den Kostengruppen (KG) 300 – Baukonstruktion, 400 – Technische Anlagen und 700 – Baunebenkosten können die Kostenunterschiede bei verschiedenen Energieeffizienzstandards weitgehend erfasst und gut beobachtet werden. Dafür eignen sich vor allem Typengebäude, weil damit alle sonstigen kostenrelevanten Einflussfaktoren ausgeschaltet sind.

Entlang des Planungsprozesses lassen sich die Kostenentstehung praxisgerecht beobachten und wesentliche Kostenfaktoren für die Bauphase vorwegnehmen. Je nach Energieeffizienzstandard sind die jeweiligen Anforderungen der EnEV hinsichtlich Jahresprimärenergiebedarf (QP) und Transmissionswärmeverlust der Gebäudehülle (H'T)

**Tabelle 1: Anforderungsniveau unterschiedlicher Energieeffizienzstandards (EnEV 2016)**

| Anforderung      | EnEV  | KfW 55 | KfW 40 |
|------------------|-------|--------|--------|
| Qp in % Qp Ref   | 100 % | 55 %   | 40 %   |
| H'T in % H'T Ref | 100 % | 70 %   | 55 %   |

Quelle: EGS-Plan, 2016, Seite 11, eigene Darstellung

einzuhalten und können im Zusammenspiel von Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Wahl der geeigneten Anlagentechnik austariert werden. (Vergleiche Tabelle 1)

Ein höherer Effizienzstandard erfordert in der Regel eine stärker gedämmte Gebäudehülle. Für ein EH/KfW 40-Gebäude ist beispielsweise eine dickere Außenwanddämmung von 30 Zentimetern einer energetisch höherwertigen Wärmeleitgruppe (WLG) erforderlich, als für die EnEV-Mindestanforderungen im Neubau notwendig sind (16 Zentimeter Außenwanddämmung, WLG 035) (Vergleiche Tabelle 2).

Verschiedene Marktbeobachtungen haben gezeigt, dass mit einem höherwertigen Dämmstandard auf Bauteilebene höhere Kosten in der KG 300 entstehen (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) 2012, Ecofys 2014). Ausgehend von dem EnEV 2016-Standard steigen die Kosten für einen Quadratmeter Außenwandfläche von 291 Euro/Quadratmeter auf 337 Euro oder um 15,8 Prozent. In der KG 360 steigen die Kosten je Quadratmeter Dachfläche um 20,2 Prozent auf 321 Euro/Quadratmeter (EGS-Plan, Kosten netto, ohne Umsatzsteuer (USt.); Preisbasis 2016).

Die Kosten für Wärmeerzeuger fallen weit auseinander. Kann Fernwärme vor Ort

genutzt werden, liegen die Kosten für das Wärmeerzeugungssystem bei dem EGS-Typenhaus (20 Wohneinheiten, 1.800 Quadratmeter Wohnfläche, Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung) beispielsweise bei rund 27.200 Euro (ohne USt.). Ein Pellet-Heizsystem liegt bei 52.000 Euro, der Einsatz eines gasbetriebenen Energierzeugers mit solarer Unterstützung bei 54.800 Euro, ein Blockheizkraftwerk kostet 78.800 Euro, eine Wärmepumpe unter Nutzung von Geothermie kostet 125.100 Euro. Da der Heizwärmebedarf bei höherem Energieeffizienzstandard (und besser gedämmter Gebäudehülle) sinkt, kann die Anlagentechnik geringer dimensioniert werden, wodurch Kostenvorteile entstehen.

Die Anlagentechnik kann jedoch nicht beliebig gewählt werden: Nicht überall können Geothermie-Bohrungen durchgeführt werden oder ist ausreichend Platz für Kollektoren. Pellet-Heizungen benötigen ausreichend große Lagerflächen und Anlieferzonen, Blockheizkraftwerke entsprechende Stellflächen, und Fernheizsysteme sind nicht überall verfügbar, zudem ist deren Primärenergiefaktor relevant. Während sich der höhere Energieeffizienzstandard nachweisbar kostensteigernd auf die Rohbaukosten (KG 300) und die Baunebenkosten (KG 700) auswirkt – letztere, weil zusätzliche Planungsleistungen erforderlich sind – hängen

**Tabelle 2: Übersichten zur Qualität der Gebäudehülle in Abhängigkeit von Energieeffizienzstandards**

|           | Dach    |         |              | Außenwand |         |               | Fenster       |            |                                   |
|-----------|---------|---------|--------------|-----------|---------|---------------|---------------|------------|-----------------------------------|
|           | WD [cm] | WLG [-] | UD [w/(m²K)] | WD [cm]   | WLG [-] | UAW [w/(m²K)] | Uw [[w/(m²K)] | g-Wert [-] | Verglasung [-]                    |
| EnEV 2016 | 18      | 035     | 0,186        | 16        | 035     | 0,207         | 1,200         | 0,60       | 2-Scheibenwärmeschutzverglasung   |
| KfW 55    | 28      | 032     | 0,122        | 22        | 032     | 0,140         | 0,900         | 0,55       | 3–5-Scheibenwärmeschutzverglasung |
| KfW 40    | 36      | 032     | 0,087        | 30        | 032     | 0,104         | 0,700         | 0,55       | 3-Scheibenwärmeschutzverglasung   |

Quelle: EGS-Plan, 2016, S. 14.

die Kosten der technischen Anlagen stark vom Wärmeerzeuger ab. Wird jeweils der günstigste Wärmeerzeuger gewählt, liegen die Kosten für den EH/KfW 40-Standard um rund neun Prozent über den Mindestanforderungen nach EnEV 2016. (Vergleiche Tabelle 3)

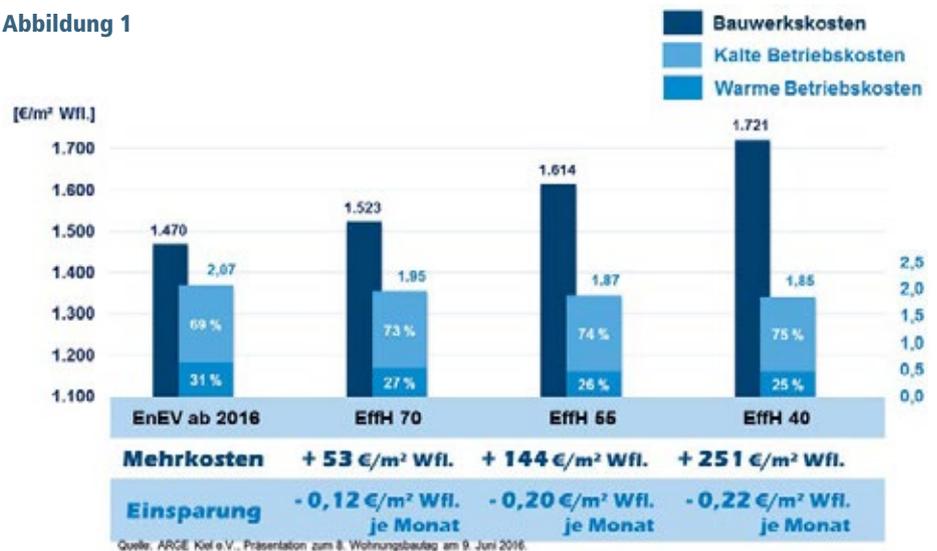
Die Kosten für den teuersten Wärmeerzeuger liegen innerhalb eines Energieeffizienzstandards deutlich über denjenigen des günstigsten Energieerzeugers. Der KfW 40-Standard kann nicht mit jedem Wärmeerzeuger erreicht werden, beispielsweise nicht mehr mit gasbetriebenen Erzeugern. Durch den höheren Technikeinsatz bei Gebäuden mit höherem Energieeffizienzstandard haben sich Baukostenanteile verschoben: Der Ausbau hat mittlerweile einen Anteil von rund 55 Prozent der Bauwerkskosten erreicht. Dadurch wirkt sich der generell beobachtete hohe Preisanstieg bei Anlagentechnik überproportional bei den Baukosten aus. Diese Beobachtungen gelten zwar nur für das jeweilige Typengebäude, sie sind aber für unterschiedliche Typengebäude bestätigt worden, die auf eine Vielzahl von Gebäuden bundesweit übertragbar sind (ARGE Kiel 2014/2015, Stoy 2015, BMVBS 2012). Die ARGE Kiel hat für ihr Typengebäude MFH den Zusammenhang zwischen den Bauwerkskosten und den Einsparungen an warmen Betriebskosten herausgestellt. In den KG 300 und 400 stehen im Vergleich zu den Mindestanforderungen der EnEV 2016 höhere Baukosten von 251 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nur Einsparungen von 0,22 Euro/Quadratmeter Wohnfläche pro Monat gegenüber. Obwohl die Baukosten bei höherem Energieeffizienzstandard weiter

**Tabelle 3: Auswirkungen des Energieeffizienzstandards auf die Bauwerkskosten nach EGS-Plan**

| Kostengruppe  | EnEV                                    | KfW 55                                  | KfW 40                                    |
|---|---|---|---|
| KG300   | 100,0 %                                 | 103,4 %                                 | 108,6 %                                   |
| KG400   | 253 €/m² Wfl. –<br>431 €/m² Wfl.        | 251 €/m² Wfl. –<br>429 €/m² Wfl.        | 250 €/m² Wfl. –<br>325 €/m² Wfl. (439 €)* |
| KG700   | 100,0 %<br>[16 % auf KG 300<br>und 400] | 112,5 %<br>[18 % auf KG 300<br>und 400] | 112,5 %<br>[18 % auf KG 300<br>und 400]   |
| Auswirkungen in der Summe KG 300, 400 und 700, bei Wahl des |   |   |   |
| günstigsten<br>Wärmeerzeugers                               | 1.572                                   | 1.652                                   | 1.719                                     |
| teuersten<br>Wärmeerzeugers                                 | 1.794                                   | 1.875                                   | 1.812 (1.955)*                            |

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnungen auf der Grundlage der Ergebnisse des EGS-Plan-Gutachtens.

**Abbildung 1**



steigen, sinkt die Kostenersparnis für den Mieter nur noch geringfügig. Das optimale Niveau ist längst erreicht. (Abb. 1)

Betrachtet man den Kosteneinfluss von Energieeffizienzstandards im Verhältnis zu anderen Qualitätsmerkmalen eines Gebäudes, so ist der Einfluss der Energieeffizienz besonders hoch (bis zu plus 25,9 Prozent bei EH 40). Ein höherer Grad der Barrierefreiheit kann – je nach Ausgestaltung – bis zu 20 Prozent höhere Kosten auslösen. Höhere Qualitätsstandards bei Schallschutz, Dachbegrünung und Gestaltung der Außenanlagen schlagen mit jeweils weniger als circa 6,5 Prozent Mehrkosten deutlich weniger stark ins Gewicht.

Während der Kosteneinfluss von höheren Energieeffizienzstandards und sonstigen Anforderungen bei Typengebäuden gut beobachtet werden kann, müssen andere Methoden die Komplexität eines Bauvorhabens wiedergeben, um zu belastbaren Aussagen zu gelangen. Stoy (2007) hat mehr als 87 Einflussfaktoren herausgearbeitet, von denen die festgestellten Baukosten abhängen können.

**Abbildung 2**



\* Der Energieeffizienzstandard konnte nach den Ergebnissen der Energieberechnungen nur mit zwei Heizungssystemen erreicht werden (Fernwärme, Pellet-Heizung). Auf Planungsebene wurde für sämtliche Varianten gerechnet und auch ein Kostenniveau bei Einsatz von Wärmepumpe mit Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung und Photovoltaik von 439 €/m² Wfl. ermittelt. Kostenangaben netto ohne USt.

nen (Beispiele: erforderliche Gründung, Art der Ausschreibung, Kommunikation unter Projektbeteiligten). Oft ist es zu aufwendig, alle Einflussfaktoren zu erheben, sodass daraus nur eingeschränkt taugliche Aussagen resultieren. Multivariate Analyseverfahren, wie die derzeit erprobten Regressionsanalysen, können den Einfluss von Energieeffizienzstandards dann nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend abbilden. Sie kommen zu unterschiedlichen Aussagen. Solche Methoden müssen weiterentwickelt werden und können – bei richtiger Gestaltung und Anwendung – einen aufschlussreichen Blick auf das Zusammenspiel von Kosteneinflussfaktoren bei der Errichtung von Wohngebäuden liefern. Bei der Realisierung von Bauvorhaben kann es dazu kommen, dass die kostensteigernden Wirkungen von

Energieeffizienzstandards in den Kostenfeststellungen nivelliert oder auch verstärkt werden. Bei jedem einzelnen Gebäude hätte ein niedriger Energieeffizienzstandard aber auch zu niedrigeren Kosten geführt, während sich ein höherer Standard kostensteigernd ausgewirkt hätte.

Bei langfristiger Betrachtung der letzten 16 Jahre zeigt sich, dass die Steigerung der Bauwerkskosten – neben der allgemeinen Preisentwicklung – zu einem Drittel auf höhere energetische Anforderungen zurückzuführen ist. (Abb. 2) Die Diskussion zeigt, dass sich bezahlbarer Neubau auf der einen und höhere Energieeffizienz sowie mehr Klimaschutz auf der anderen Seite in einem Zielkonflikt befinden. Bezahlbares Wohnen erfordert kostengünstigen Wohnungsbau

und eine Kostensenkung und Optimierung bei allen Einflussfaktoren. Baukosten werden maßgeblich durch den Energieeffizienzstandard bestimmt, dessen Wahl mit Augenmaß auch unter wirtschaftlichen Kosten-/Nutzen-Gesichtspunkten erfolgen sollte.

- **Literaturangaben beziehen sich auf das InWIS-Gutachten „Baukosten und Energieeffizienz“ und können dort nachgelesen werden.**



**GASTBEITRAG >>**

von Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Michael.Neitzel@inwis.de  
www.inwis.de

## VERANSTALTUNGSRÜCKBLICK

# IT-Praxis-Forum: Auswahl und Implementierung von ERP-Systemen

**Eine moderne IT-Infrastruktur ist Voraussetzung für eine effiziente Unternehmensführung. Der Softwaremarkt befindet sich in einem Wandel – neue Enterprise Resource Planning-Systeme (ERP-Systeme) kommen auf den Markt oder etablierte Systeme werden eingestellt. Was ist für mein Unternehmen das richtige ERP-System und was gibt es bei einer Softwareauswahl zu beachten?**

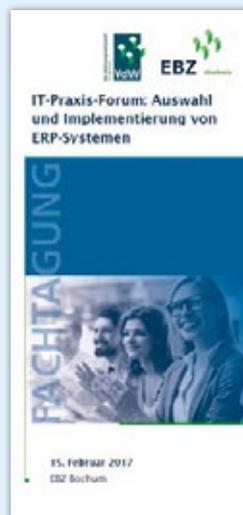
Das IT-Praxis-Forum: Auswahl und Implementierung von ERP-Systemen fand am 15. Februar 2017 am EBZ in Bochum statt. Gemeinsam mit den Fachreferenten analysierten die Teilnehmer der Veranstaltung die drei Phasen: Planung, Auswahl und Einführung eines passenden ERP-Systems.

Ingo König, Inhaber des SVI Sachverständigenbüros für die IT der Immobilienbranche, zeigte die verschiedenen Prozessschritte der Softwareauswahl – von der Erstellung des Anforderungskatalogs bis hin zum Vertragsabschluss. Dabei verdeutlichte König, dass es nicht „die eine“ Softwarelösung gibt, sondern Unternehmen ihre spezifischen Anforderungen definieren müssen. Daher ist ein strukturierter, objektiv vergleichender und gut dokumentierter Software-Auswahlprozess unverzichtbar.

Im Anschluss zeigte Karsten Dankers, Geschäftsführer der immo-it-services GmbH, wie eine Einführung erfolgreich gemanagt wird. Zu den wichtigsten Meilensteinen gehört zu Beginn die Zieldefinition, gefolgt von der Erstellung des Projektplans, dem Projektstartgespräch mit dem Software-Anbieter sowie ein kontinuierlicher Austausch zwischen Unternehmen und Anbieter, die (Test-)Datenüberleitung und abschließend die Durchführung von Funktionstests mit Abnahme.

Nicolas Schulmann, Vorstand, FIO SYSTEMS AG, referierte über die Bedeutung eines integrierten Cloud-Ökosystems für die Wohnungswirtschaft und was es bei der Auswahl von webbasierten ERP-Systemen zu beachten gilt.

Im letzten Teil des IT-Praxisforums wurden die Grenzen von ERP-Systemen beleuchtet und Beispiele für sinnvolle Ergänzungen vorgestellt. Martin Renner, Vorstandsmitglied, Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG, zeigte in seinem Praxisvortrag, welche Lösungen zur Prozessoptimierung in seiner Genossenschaft eingeführt wurden bezie-



ungsweise werden. Beispiele hierfür sind die Einführung eines Mieterportals, der digitale Abschluss von Mietverträgen oder der Aufbau eines digitalen Archivs. Das Resümee seines Vortrages ist: „Die digitale Zukunft hat längst begonnen ... Fangen Sie einfach an ... egal wo!“ Damit meint Renner, dass die Digitalisierung im Unternehmen ein fortlaufender Prozess ist und sich immer wieder neue Lösungsmöglichkeiten anschließen.

Damit neue IT-Lösungen auch an das ERP-System gekoppelt werden können, werden Schnittstellen benötigt. Markus Saxen, Vorstand, AT Estate AG, äußert in seinem Vortrag, dass Schnittstellen kein technisches Thema sind. Ein wohnungswirtschaftliches ERP-System ohne freie Schnittstelle ist nicht mehr zukunftsfähig. Wohnungsunternehmen müssen den Zugang stärker bei ihrem ERP-Anbieter einfordern. Abschließend diskutierten die Teilnehmer, ob eine Schnittstelle 2017 noch etwas kosten dürfe. Die Veranstaltung ermöglichte den Teilnehmern einen breiten Erfahrungsaustausch und tiefgehende Diskussionen mit den Experten. *LW*

NORBERT HÖHL

## Infektionsschutzgesetz (IfSG) mit Trinkwasserverordnung

Neue fachliche Impulse für neue Bedingungen: Das Infektionsschutzgesetz hat erneut Änderungen erfahren, über die man auch in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften besser informiert sein sollte. Wer den neuesten Wissensstand sucht, greift zur fünften Auflage des Taschenbuchs „Infektionsschutzgesetz: mit Trinkwasserverordnung (Textausgabe)“. Sie enthält das Infektionsschutzgesetz unter Berücksichtigung der Änderungen, die bis zu dem Gesetz vom 18. Juli 2016 erfolgt sind. Das bedeutet, dass als Ergänzung zur letzten Auflage auch die Änderungen durch das Präventionsgesetz vom 17. Juli 2015 eingeflossen sind. Bei den in der Textausgabe außerdem enthaltenen Meldepflichtverordnungen ist die IfSG-Meldepflicht-Anpassungsverordnung vom 18. März 2016 an die Stelle der bisherigen Meldepflichtverordnungen getreten. Die Verwaltungsvorschrift-IfSG-Koordinierung vom 12. Dezember 2013 ersetzt die bisherige Verwaltungsvorschrift. Die abgedruckte Trinkwasserverordnung enthält insbesondere die Änderungen durch die Verordnung vom 18. November 2015 (Umsetzung der Richtlinie 2013/51/EURATOM des Rates vom 22. Oktober 2013 zur Festlegung von Anforderungen an den Schutz der Gesundheit der Bevölkerung hinsichtlich radioaktiver Stoffe in Wasser für den menschlichen Gebrauch).

■ Die fünfte Auflage gibt insgesamt den Rechtsstand vom Dezember 2016 wieder.

ABOLHASSAN, FERRI (HRSG.)

## Was treibt die Digitalisierung? Warum an der Cloud kein Weg vorbeiführt

Alarmismus oder arge Bedenken liegen den Autoren dieses Buchs fern – stattdessen analysieren sie nüchtern und ohne Berührungsängste, welche Dynamik die Digitalisierung inzwischen gewonnen hat, und wie sich die Entwicklung weiter vollziehen mag.

Beiträge, Analysen und Praxisbeispiele beschreiben den Einstieg in die Digitalisierung und wie der Umgang mit den Technologien gelingt, welches Potenzial die Cloud bietet, wie sehr es dabei auf die richtigen Partnerschaften ankommt und welche Faktoren vor allem in puncto Qualität und Sicherheit erfolgskritisch sind. Warum sitzt die Cloud zukünftig im „Driver’s Seat“ unserer Autos, und wie begründet Heinekens langjähriger CIO Anne Teague, dass ohne IT-Qualität Innovation gar nicht möglich ist? Was deutsche IT-Chefs vom Silicon Valley oder in China lernen können, wie abhängig Telekom CEO Tim Höttges Europa vom Erfolg der Digitalisierung sieht und warum T-Systems Geschäftsführer Dr. Ferri Abolhassan die Cloud als Rückgrat der Digitalisierung für unverzichtbar hält – in diesem Buch werden die unterschiedlichen Perspektiven auf die Digitalisierung erstmalig zu einer umfassenden 360°-Sicht gebündelt. Hochkarätige Autoren vervollständigen die Blickwinkel von Branchen- und Industrievertretern zur digitalen Transformation unserer Wirtschaft. Deren wichtigster Bestandteil ist die Cloud! Und Digitalisierung sowie Cloud-basierte Prozesse sind die zentralen Businessmotoren des 21. Jahrhunderts.



## SEMINARE IM MÄRZ UND APRIL 2017

|                     |                 |   |   |   |
|---------------------|-----------------|---|---|---|
| 15.03.2017          | Hamburg         | Seminarreihe Hausmanagement - Entsorgung  | Diverse                                   | 4 |
| 15.03.2017          | Frankfurt a. M. | An der Empfangszentrale - Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden  | Dipl.-Psych. Mona Meßing                  | 2 |
| 15.03.2017          | Bochum          | Mietrecht für Hausmeister   | RA Detlef Wendt                           | 2 |
| 16.03.2017          | Frankfurt a. M. | Property Management für Gewerbeimmobilien und Hausverwaltung - passt das?   | Dipl.-Ök. Ann-Kathrin Sangmeister-Spitzer | 2 |
| 16.03.2017          | Bochum          | Wie sind Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung zu berücksichtigen?  | Prof. Dr. Dirk Wenzel                     | 2 |
| 16.03.2017          | Köln            | Technisches Wissen kompakt - Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute   | Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS             | 2 |
| 18.03.2017          | Frankfurt a. M. | Buchführung lernen - Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen für Schüler der Mittel- und Oberstufe | Moritz Siepmann                           | 2 |
| 20.03.2017          | Hannover        | Mietschulden abbauen durch wirksame Forderungsgespräche   | Robert Mantau                             | 3 |
| 20.03.2017          | Düsseldorf      | Aktuelles Genossenschaftsrecht  | RA Sebastian Tackenberg, RA'in Cindy Merz | 1 |
| 20.03.2017          | Hamburg         | Der Hausmeister nimmt kleinere Baumaßnahmen und Gewerke richtig ab  | Dipl.-Ing. Dieter Uhlig                   | 4 |
| 20. - 21.03.2017    | Frankfurt a. M. | Intensivseminar Betriebskosten - Mehraufwand und Mehrkosten vermeiden   | RA Volker J. Ziaja                        | 2 |
| 21.03.2017          | Hamburg         | 4. WEG-Verwaltervertrag   | Diverse                                   | 4 |
| 21.03.2017          | Bochum          | Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung  | Dieter Bachmann                           | 2 |
| 21.03. - 14.06.2017 | Bochum          | Sozialberater in der Wohnungswirtschaft   | Robert Montau                             | 2 |
| 21.03.2017          | Bochum          | Das perfekte Doppelsekretariat  | Frank Jäger                               | 2 |
|                     |                 |   | Marc Schlichtmann                         | 2 |

## SEMINARE IM MÄRZ UND APRIL 2017

|            |                      |   |  |   |
|------------|----------------------|---|--|---|
| 22.03.2017 | Hamburg              | Workshop: Umgang mit Mietern aus dem Orient – Kultur – Konflikte – Kompetenzen                                    | Manfred Neuhöfer                             | 4 |
| 22.03.2017 | Lübeck               | Modernisierung/Abriss ohne Ärger – Das Kommunikationskonzept macht den Unterschied                                | Christian Sterr                              | 4 |
| 22.03.2017 | Frankfurt a. M.      | Geschäftsraummietrecht – Rechtliche Grundlagen und aktuelle Rechtsprechung  | RA Detlef Wendt                              | 2 |
| 22.03.2017 | Bochum               | Immobilienfotografie – So fotografieren Sie Immobilienobjekte richtig!  | Elke Schmidt                                 | 2 |
| 23.03.2017 | Hannover             | Grundlagen der Betriebskostenabrechnung   | Kerstin Bonk                                 | 3 |
| 23.03.2017 | Bochum               | Kommunikation mit schwierigen Mietern   | Robert Montau                                | 2 |
| 23.03.2017 | Köln                 | Englisch für Vermieter mit Hand und Fuß   | Mark Pedigrew                                | 2 |
| 23.03.2017 | Schwerin             | Hartz IV – Aktuelles, Änderungen in 2017  | Dipl.-Päd. Sabine Petter                     | 4 |
| 27.03.2017 | Hannover             | Sozialleistungen im Überblick und Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII                               | Frank Jäger                                  | 3 |
| 27.03.2017 | Frankfurt a. M.      | Immobilienfotografie für Makler und Sachverständige – Objektaufnahmen am Boden und aus der Luft                   | Markus Nilling                               | 2 |
| 28.03.2017 | Oldenburg            | Hilfe, mein Mieter ist pleite! – Was nun?   | Detlef Wendt                                 | 3 |
| 28.03.2017 | Bochum               | Mietrecht aktuell   | Carsten Herlitz                              | 2 |
| 28.03.2017 | Frankfurt a. M.      | Juristische Fallstricke für Immobilienmakler im Überblick   | RA Günter Arndt                              | 2 |
| 28.03.2017 | Bochum               | Verkehrssicherungspflichten für Hausmeister   | Dipl.-Ing. Dieter Uhlig                      | 2 |
| 29.03.2017 | Bochum               | Wohnungswirtschaftliche IT-Projekte erfolgreich leiten – Fach- und Erfahrungswissen im Überblick                  | Ingo König                                   | 2 |
| 29.03.2017 | Frankfurt a. M.      | Aktuelle Highlights aus dem Gewährleistungsrecht nach VOB und BGB   | RA Götz Michaelis                            | 2 |
| 30.03.2017 | Frankfurt a. M.      | Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum  | Christoph Wiedemann                          | 2 |
| 30.03.2017 | Bochum               | Hausbewirtschaftungsprozesse aus Sicht der Finanzbuchhaltung  | Prof. Dr. Dirk Wenzel                        | 2 |
| 01.04.2017 | Bochum               | Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen                  | Moritz Siepmann                              | 2 |
| 03.04.2017 | Bochum               | Survival-Tipps für Ihren Büroalltag: Von der richtigen Arbeitsplatzorganisation bis zum effektiven Zeitmanagement | Tanja Bögner                                 | 2 |
| 04.04.2017 | Bochum               | Insolvenz des Wohnungseigentümers: Konsequenzen für WEG und Verwalter   | Stefan Schöbel                               | 2 |
| 04.04.2017 | Hannover             | KfW-Nachweise – Besonderheiten bei technischer Umsetzung und Haftungsrisiken                                      | Elke Schmitz,<br>Dipl.-Ing. Stefan Horschler | 3 |
| 04.04.2017 | Bochum               | Vom Mitarbeiter zur Führungskraft   | Elke Nippold-Roths                           | 2 |
| 04.04.2017 | Hotel<br>Stadtpalais | Konflikte am Bau erfolgreich vermeiden und lösen  | RA Jürgen F. J. Mintgens                     | 2 |
| 04.04.2017 | Bochum               | Verkehrssicherungspflicht – Praxisnah und wirtschaftlich vertretbar   | Prof. Dr. Norbert Raschper                   | 2 |
| 05.04.2017 | Hannover             | Häufigste Fehler bei der Mieterhöhung und Auswirkungen des Mietrechtsänderungsgesetzes                            | Beate Heilmann                               | 3 |
| 05.04.2017 | Bochum               | Erfolgsfaktor soziales Quartiersmanagement in Genossenschaften – Das Plus für Ihre Zukunft!                       | Sabine Petter                                | 2 |
| 06.04.2017 | Hotel<br>Stadtpalais | Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung  | Dieter Bachmann                              | 2 |
| 06.04.2017 | Hotel<br>Stadtpalais | Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen                                    | RA Detlef Wendt                              | 2 |
| 06.04.2017 | Frankfurt            | Betriebskostenabrechnung für Gewerbeimmobilien  | RA Thorsten Wenning                          | 2 |
| 10.04.2017 | Hotel<br>Stadtpalais | Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z   | Massimo Füllbeck                             | 2 |
| 11.04.2017 | Bochum               | Immobilienfotografie für Makler und Sachverständige – Objektaufnahmen am Boden und aus der Luft                   | Markus Nilling                               | 2 |
| 12.04.2017 | Bochum               | Kundenorientierte Kommunikation Modul 1: Kommunikation im direkten Kundenkontakt                                  | Christiane Meinicke                          | 2 |

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.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 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 Appelmann (*EA*), Mirja Dorny (*MD*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Nadine Ibing (*NI*), Frederik R. Kruska (*FK*),  
Cindy Merz (*CM*), Christian Obert (*CO*), 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.: +49 (681) 99281-11  
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

