

VerbandsMagazin

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



24 **NRW 2017**  **LANDTAGSWAHL – WAHLKREISGESPRÄCHE UND WOHNUNGSPOLITISCHE WOCHE**

12 **NEUE WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT**

23 **VERANSTALTUNG „HOLZ – ZURÜCK IN DIE STADT!“**

4 **SCHWERPUNKT: IM LABOR DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT**
Innovationstreiber
Wohnungsunternehmen

LIEBE LESER >> Die Wohnungswirtschaft hat allgemein nicht den Ruf, eine forschungsintensive Branche zu sein. Andere Industrien, seien es Pharma, Chemie, die Automobilindustrie oder der Maschinenbau, stecken Milliarden in die Forschung, kooperieren mit Hochschulen, entwickeln neue Maschinen, Antriebe oder Medikamente. Häuser dagegen, so scheint es, bestehen seit Jahrtausenden im Wesentlichen aus vier Wänden und einem Dach.



Foto: Vonovia

Im Labor der *Wohnungswirtschaft*

Auffällig ist: Es sind Baustoff-, Heizungs- oder Technologiehersteller, vom Start-up bis zum Großkonzern, und es sind Architekten, die in der Wohnungswirtschaft vordenken. Das Ergebnis dessen: Häufig geht die „Innovation“ am Bedarf der Wohnungswirtschaft mit Blick auf Kundenstruktur und effiziente Bewirtschaftung vorbei. Ich denke, es wird daher Zeit, dass auch die Wohnungswirtschaft selbst zu forschen beginnt, jedoch nicht im weißen Kittel. Unser Labor ist die tägliche Bewirtschaftungspraxis. Wie lassen sich Abläufe effizient und möglichst digital gestalten? Wie können Bauvorhaben so durchgeführt werden, dass die Kunden den größtmöglichen Nutzen haben, ohne dass Mieten ins Unermessliche und Unbezahlbare steigen?

Wir bei Vonovia haben in vielen Bereichen einen Anfang gemacht, auch, indem wir uns viele Dinge selbst angeschaut haben. Andere Industrien, etwa die Automobil- oder die

Nahrungsmittelbranche, sind in der Lage, in hochindustrialisierten Prozessen Produkte herzustellen, die von hoher Qualität, preiswert und nachhaltig sind. Diese Kompetenzen sind – im Wissen um das besondere Gut Wohnen – auch auf die Wohnungswirtschaft übertragbar.

Warum soll man nicht an standardisierte Gebäude auch einen standardisierten Balkon anbringen, der dank großer Stückzahlen effizient und damit günstiger für den Kunden produziert werden kann? Warum soll man sich nicht bei Badezimmerarmaturen auf zwei Modelle beschränken? Oder im Wohnumfeld zwei oder drei Modelle an Parkbänken oder Außenlampen nutzen statt mehreren Dutzend? All dieses schafft Skaleneffekte und hilft, Kosten im Rahmen zu halten. Dabei möchte ich anmerken: Standardisierung bedeutet keine Langeweile.

Denn die aktuelle politische Diskussion um das Thema Wohnen im Wahljahr 2017 zeigt

deutlich: Im Labor der Wohnungswirtschaft zählt nicht die ausgefallenste Idee, sondern Wunsch und Wille, Wohnen bezahlbar zu halten. Vieles, was wir dazu brauchen, kennen wir schon. Manchmal fehlt der unternehmerische Mut oder die notwendige politische Rückendeckung und Rahmensetzung, um das, was heute schon geht, in die Praxis umzusetzen. Und das, was wir noch nicht kennen, sollten wir schnellstens erforschen.

Ihr

Rolf Buch

Vorsitzender des Vorstands
der Vonovia SE, Bochum

Mitglied des GdW-Präsidiums und
stellvertretender Vorsitzender GdW-Verbandsrat
Mitglied im VdW-Verbandsrat

4 Schwerpunkt – Im Labor der Wohnungswirtschaft



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Innovationstreiber Wohnungsunternehmen**
Im Labor der Wohnungswirtschaft
- 5 **Der einsame Leuchtturm**
Plusenergiehaus im geförderten Wohnungsbau
- 6 **„Im Labor der Wohnungswirtschaft – Innovationen, neue Geschäftsmodelle, Zukunftstechnologien“**
Wohnungswirtschaft 2.0
- 8 **Duisburger GEBAG erfindet sich neu**
Die Krise als Chance
- 10 **Mit dem Fokus auf Praxistauglichkeit**
Das SmartHouse SOPHIA

12 Neue Wohnungs-gemeinnützigkeit



AKTUELLES

- 12 **Gut gemacht – aber auch gut durchdacht?**
Neue Wohnungsgemeinnützigkeit
- 13 **Gesprächsrunde mit Gutachtern und Politikvertretern in Berlin**
- 14 **Alle Partner setzen Zusammenarbeit fort**
Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen
Herausforderungen der Digitalisierung
60 Jahre Ausbildung am Puls der Zeit
- 15 **Wesentlicher Faktor für erfolgreichen Immobilienverkauf**
Transaktionsberatung
- 17 **Auslobung zum Wettbewerb gestartet**
Deutscher Bauherrenpreis 2018
- 18 **Informationsveranstaltung Immobilienplattform der Wohnungswirtschaft**
Aktueller Stand
- 19 **Zweite bundesweite Kommunalkonferenz „Integration vor Ort leben“**
Stärkung von Integration und sozialem Zusammenhalt
- 20 **4. Wohnungsbautag NRW 2017**
Aktion Impulse für den Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen

23 Großer Zuspruch bei der Veranstaltung „Holz – zurück in die Stadt!“



- 21 **Im Zeichen der NRW-Landtagswahl 2017 – neue politische Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften**
29. Symposium für Wohnungsgenossenschaften

AKTUELLES NRW

- 22 **KLIMA.FORUM zur Bedeutung der Digitalisierung als Baustein für die Energiewende**
KlimaDiskurs.NRW
- 23 **Großer Zuspruch bei der Veranstaltung „Holz – zurück in die Stadt!“**
Gemeinsame Veranstaltung des VdW Rheinland Westfalen mit dem NRW-Umweltministerium
- 24 **Politische Gesprächstermine**
Landtagswahlen NRW 2017
- 26 **Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen – „Erst zusammen kommen wir an interessante Grundstücke.“**
Interview mit Andreas Vondran
- 27 **Oder wie aus einem leer stehenden Warenhaus das Herzstück einer Stadt wurde**
Stadtumbaufest – Hand in Hand für Lünen

26
Düsseldorfer Bündnis für
genossenschaftliches Wohnen



28
Zehn Jahre Baukultur
Rheinland-Pfalz



37
Sieben rollende
Kunstwerke ausgezeichnet



AKTUELLES RLP

28 **Zehn Jahre Zentrum Baukultur
Rheinland-Pfalz**
The Power of 10

29 **Die Stadt ist für alle da!
Neue Räume für das Wohnen am
28. Juni 2017 im ZDF-Konferenz-
zentrum in Mainz**
17. Bauforum

**Integration von Flüchtlingen –
Integrationslotsen zeigen den Weg**
Arbeitskreis Flüchtlingsunterbringung

33 **Gemeinsame Sitzung der Fachausschüsse
Multimedia in Leipzig**
Arbeitskreis Multimedia

**Erstes Projekt mit „mittelbarer
Belegung“ im Kreis Wesel**
Wohnbau Dinslaken GmbH

37 **Sieben rollende Kunstwerke
ausgezeichnet**
Beim Schulprojekt „R(h)ein in
Duisburg“ wurden 10.000 Euro
Preisgeld vergeben

VDW-ARBEITSKREISE

30 **Arbeitskreis Wohnen im Alter zu
Gast bei der Wohnstättengenossen-
schaft Wetter**
Nachbericht der Frühjahrssitzung
**Schwerpunkt: Prospekthftung
im Bauträgervertrag**
VdW-Arbeitskreis Bauträgerwesen

31 **Von der Problemimmobilie zur
Wunschimmobilie**
Arbeitskreis Stadt- und
Quartiersentwicklung
**Die DIN 18040-2 steht
auf dem Prüfstand**
VdW-Arbeitskreis Energie, Umwelt,
Bautechnik und Normung

32 **Frühjahrssitzung bei der
VIVAWEST Wohnen GmbH**
Arbeitskreis Recht

VERBAND UND GREMIEN

33 **Großes Interesse an der Informa-
tionsveranstaltung in Düsseldorf**
Neufassung der Mustersatzung
für Genossenschaften

JUBILÄEN

38 **Den Menschen verpflichtet**
Wohnbau Mainz feiert 100-jähriges
Bestehen

AUS DEN UNTERNEHMEN

34 **Erfolgreiche Fertigstellung des
Neubauprojektes „Die Zeilen“**
Wohnungsgenossenschaft
Düsseldorf-Ost eG

35 **Immobilienwirtschaftlicher
Bachelorstudiengang durch
RICS akkreditiert**
EBZ Business School
**Märkte weiter im strukturellen
Aufwärtstrend**
LEG Immobilien AG

36 **Eine Milliarde Euro jährlich für
Modernisierung der Bestände**
Vonovia SE

38 **TERMINE**
39 **STEUERN**
41 **RECHT**
44 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
47 **SEMINARE**



SCHWERPUNKT – IM LABOR DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Innovationstreiber Wohnungsunternehmen

Es ist viel in Bewegung geraten: Seit dem Wegfall der alten Wohnungsgemeinnützigkeit haben sich die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erheblich gewandelt, sind experimentierfreudiger und flexibler geworden. Kein Wunder, da es sich ja heute viel mehr für sie und ihre Mieter lohnt, wenn sie neue Geschäftsmodelle und neue Ideen entwickeln. Das Bielefelder Modell ist nur eines – aber sicher ein sehr erfolgreiches – von vielen Beispielen dafür, wie VdW-Mitglieder praxisingerechte Lösungen entwickeln, mit denen sie Fragen der demografischen Entwicklung, der Digitalisierung oder Energiewende im Gebäudebereich beantworten.

Diese Innovationsbereitschaft ist auch dringend notwendig, denn der gesellschaftliche und technische Wandel hat sich in den vergangenen Jahren erheblich beschleunigt. Bleibt das ureigene Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auch die Schaffung und Vermietung von Wohnraum, so gibt es doch selbst in diesem Kernbereich erhebliches Potenzial, wie Abläufe neu und effektiver gestaltet werden können. Nicht allein der ökonomische Erfolg ist dabei das Ziel der Wohnungsunternehmen, sondern vielmehr zielen viele Innovationen auch auf mehr Mieterkomfort und stabile Verhältnisse in den Beständen ab.

Bei der Frage nach neuen Serviceangeboten, neuen Geschäftsmodellen und neuen IT-Lösungen, aber auch mit Blick auf den „Dauerbrenner“ Energieeffizienz gilt stets eins: Verschiedene Lösungswege bieten sich an, und trotz aller reiflichen Überlegungen wird schließlich nur die Praxis zeigen, welche davon das Aufeinandertreffen mit der harten Realität verkraften. Im vorliegenden Schwerpunkt behandelt das VerbandsMagazin diese Innovationen aus der Wohnungswirtschaft.

AW 

PLUSENERGIEHAUS IM GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU

Der einsame Leuchtturm

Das erste Plusenergiehaus im sozialen Wohnungsbau ist in Bottrop entstanden. Erbaut wurde es von der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB) im Rahmen des Großprojekts InnovationCity, mit dem sich die ehemals auf Kohle und Schwerindustrie fokussierte Stadt eindrucksvoll neu erfunden hat. Als Leuchtturmprojekt hat das topmoderne Wohngebäude unschätzbaren Wert und demonstriert, was dank moderner Technik möglich ist. Zugleich zeigt es auch: Die Evolution der Energieeffizienz im Gebäudebereich hat ihren Endpunkt sicher noch nicht erreicht.

Um die energetische Qualität sowie den Energieverbrauch von Gebäuden zu verbessern und die CO₂-Emissionen drastisch zu senken, ist das Plusenergiehaus ein vielversprechendes Konzept: Es entspricht in seinem Anforderungsprofil dem bereits sehr anspruchsvollen „Passivhaus“, erzeugt jedoch darüber hinaus sogar mehr Energie, als es verbraucht. Dazu trägt auch in Bottrop eine Kombination von Maßnahmen bei:

1. Sehr gute Wärmedämmung zur Verringerung der Transmissionswärmeverluste durch die Gebäudehülle (EPS-Hartschaumplatten (Polystyrol)) mit einer Dicke von 30 Zentimeter je Quadratmeter Fassadenfläche.
2. Geothermieanlage mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe für die Beheizung und Warmwasseraufbereitung.
3. Dreifach-Fensterverglasungen zur Reduzierung der Wärmeverluste durch Fensterrahmen und Fensterscheiben.

4. Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur Verringerung der Lüftungswärmeverluste.
5. Photovoltaikanlage für die Stromerzeugung. → Photovoltaikmodule bestehen aus schwarzem Silizium zur optimalen Gewinnung der Sonnenenergie.
6. „Batterien/Akkumulatoren“ zur Stromspeicherung.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale des Plusenergiehauses der GBB sind eine Frischwasserstation mit Anschluss an das kalte Trinkwassernetz, bei der die Erwärmung über Wärmetauscher erfolgt, sowie ein System zur Abwasserwärmerückgewinnung. „Wir sind stolz darauf, ein solches Gebäude im Bestand zu haben“, sagt Stephan Patz, heute Geschäftsführer der GBB. Er hat das Projekt von seinem Vorgänger Hans-Jürgen Bode übernommen, der inzwischen in den Ruhestand eingetreten ist (aber auch weiterhin für ein Wohnungsunternehmen, nämlich die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft Coesfeld eG tätig ist). Patz betont, wie auch schon sein Vorgänger Bode, dass die Baukosten für ein öffentlich gefördertes Objekt mit Bewilligungsmiete viel zu hoch waren und in keinem Verhältnis zur erzielbaren Miete stehen: „Wir können hier 5,65 Euro je Quadratmeter nehmen, womit sich das Projekt rein wirtschaftlich nicht rechnet.“ Die Fördersystematik passe auf solche Gebäude nicht wirklich, die Technik sei sehr wartungsintensiv und fehleranfällig.

War es ein Fehler, mit dem öffentlich geförderten Plusenergiehaus auf Innovation zu setzen? Auf keinen Fall, meint Patz. „Letztlich

i INNOVATIONCITY RUHR

In der InnovationCity Ruhr | Modellstadt Bottrop arbeitet ein interdisziplinäres Team zusammen mit Wirtschaftspartnern, um die Stadt nachhaltig zu entwickeln und das Klima zu schützen. Das Ziel lautet: einen klimagerechten Stadtumbau bei gleichzeitiger Sicherung des Industriestandorts in Bottrop voranzutreiben. Konkret sollen dazu die CO₂-Emissionen halbiert und die Lebensqualität gesteigert werden. Inzwischen vollzieht das Projekt seinen Rollout auch in andere Städte – an vielen dieser Projekte sind ebenfalls Wohnungsunternehmen und -genossenschaften beteiligt.



Foto: GBB

haben wir aus diesem Objekt wertvolle Erfahrungen gezogen. Wir sind stolz darauf, ein solches Gebäude im Bestand zu haben, und dass das Plusenergiehaus kein Renditebringer werden würde, haben ja bereits die vorher angestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen gezeigt.“ Das Gebäude ist quasi ein Labor, in dem die GBB die modernste Technik testen kann. Einige Bausteine erweisen sich als sinnvoll und problemlos. „So beispielsweise die Erdwärmepumpe, mit der wir schon seit über 20 Jahren gute Erfahrungen haben“, erläutert Patz. „Andere muss man weiter beobachten. Wie effizient die in der Anschaffung sehr teure Abwasserwärmerückgewinnung wirklich ist, wie lange sie hält und ob sie sich in ihrer Lebensdauer refinanzieren kann, das sehen wir noch.“ Manches würde man in Bottrop so definitiv nicht noch einmal machen. „Die enorm dicke Fassadendämmung, die extrem viel Platz beansprucht, ebenso die Frischwasserstationen. Auch ist ein Aufzug für nur sechs Wohnungen einfach zu teuer.“ Bei aller Lust an Innovation sendet der GBB-Geschäftsführer diesen Hinweis in Richtung Politik: „Macht Mieterstrommodelle einfach und unkompliziert möglich und schafft Ausnahmetatbestände für PV- oder KWK-Stromproduktion bei der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung. Das würde den nächsten Innovationschub ermöglichen.“

AW/Patz



Foto: FUNKE Foto Services / Winfried Labus

Burkhard Drescher, Bernd Tischler, Dr. Katarina Barley, Thomas Göddertz, André Stinka und Stephan Patz (v. l.) vor dem Plusenergiehaus an der Südstraße in Bottrop

„Im Labor der Wohnungswirtschaft – Innovationen, neue Geschäftsmodelle, Zukunftstechnologien“

WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2.0 >> Es ist nicht verwunderlich, dass das Thema Digitalisierung in aller Munde ist. Mit digitalen Lösungen lassen sich in vielen Wirtschaftsbereichen Prozesse nicht nur verschlanken, sondern auch wesentlich kostengünstiger abwickeln. Bereits 2013 hat die Düsseldorfer Immobiliengesellschaft LEG für den Einsatz eines IT-gestützten Steuerungssystems für das Kundenbeziehungsmanagement den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft gewonnen, der unter dem Motto „Web 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ stand. Mit dem Gewinn wurden die Bestrebungen des Unternehmens, interne und externe Prozesse mithilfe fortschrittlicher IT-Instrumente zu digitalisieren, honoriert.

Digitalisierung im administrativen Bereich

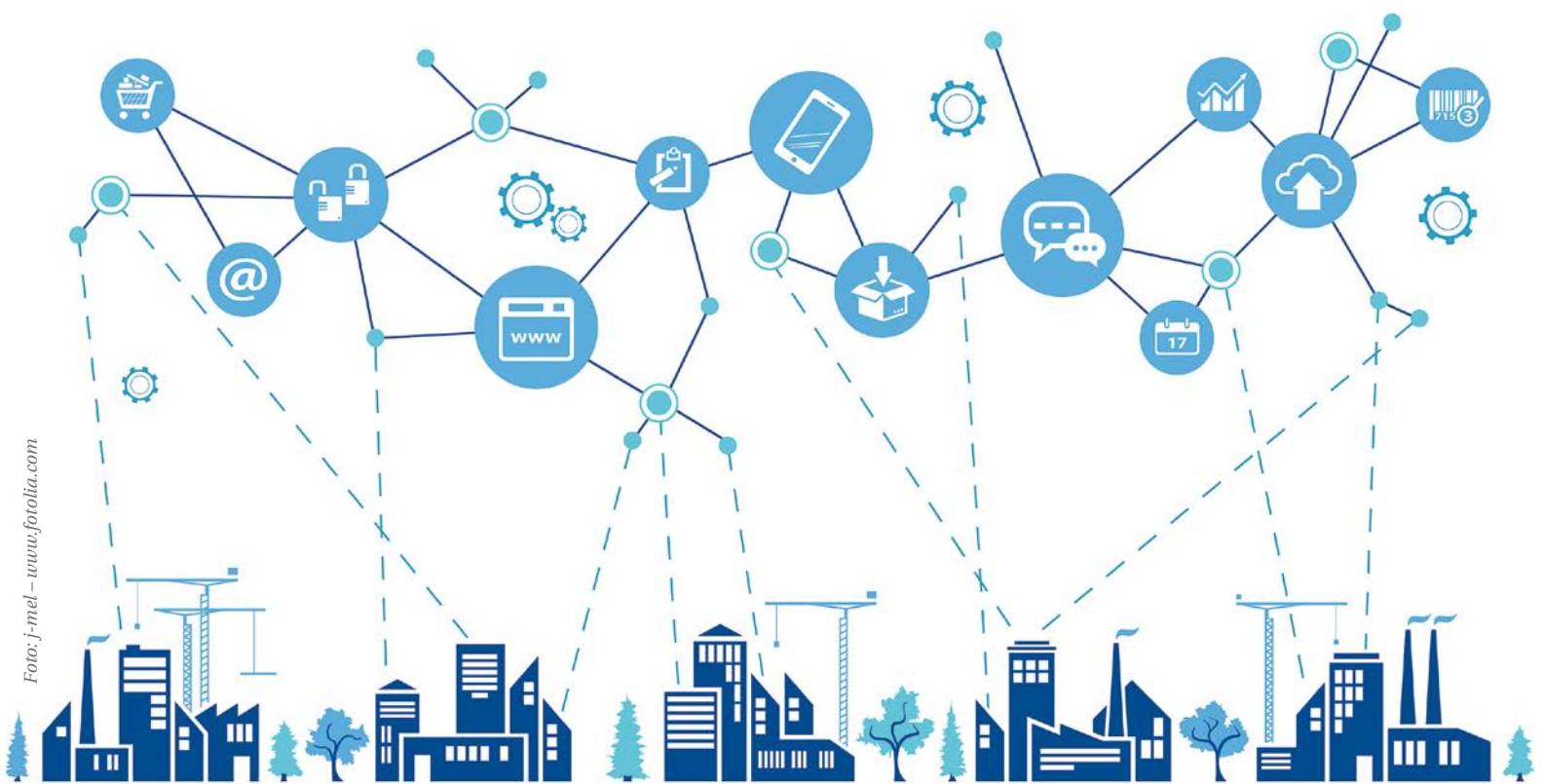
Die LEG bewirtschaftet 130.000 Wohnungen in NRW. Hier hat der Einzug digitaler Verfahren zu einer Optimierung in der Wohnungsverwaltung geführt. So wurde Anfang 2014 eine elektronische Mieterakte (ElMa) konzernweit eingeführt. Dafür wurden zunächst im SAP Blue-Eagle-System die entsprechenden technischen Voraussetzungen geschaffen. Die Einführung von ElMa hatte zum Ziel, alle Schriftdokumente, die im Zusammenhang mit den Mietern des Immobilienunternehmens stehen, zu digitalisieren und konzerneinheitlich in SAP zu integrieren.

So wurde durch ElMa eine schnelle digitale Dokumentenverfügbarkeit erzielt. Die Einführung ging mit einer Schulung der Mitarbeiter, die mit mietvertragsrelevanten Daten arbeiten, einher.

Seit 2015 wird das gesamte digitale Archiv des Immobilienunternehmens auf der cloud-basierten Dokumentenmanagement-Plattform DOKU@WEB von DATASEC gespeichert. Mit der Auflösung des digitalen Inhouse-Archivs der LEG hat DATASEC die revisionssichere Langzeitspeicherung übernommen und zeichnet seither für die Pflege und Verwaltung sämtlicher Dokumente ver-

antwortlich. Die DATASEC information factory erfasst und klassifiziert für die LEG die gesamte Eingangspost, die in den jeweiligen Standorten des Unternehmens digitalisiert wurde, und stellt sie den Mitarbeitern über die elektronische Mieterakte bereit.

In Verbindung mit der Einführung des DOKU@WEB wurde gleichzeitig auch der Rechnungverkehr digitalisiert. LEG-Rechnungen aller Art wie für Instandhaltungen, für Sach- und Verwaltungskosten sowie seit Anfang 2016 auch für Betriebskosten werden seit 2015 an ein zentrales Postfach versendet. Von dort aus werden sie direkt an



den Scan-Dienstleister des Unternehmens weitergeleitet und entlasten damit das Dokumentenvolumen des Unternehmens. Die Einführung dieser neuen zentralen Adresse und die anschließende Digitalisierung des Schriftverkehrs hat Vorzüge wie eine verkürzte Zeit des Rechnungsausgleichs oder die direkte Zuordnung der Rechnungen zum Auftraggeber und zur Kostenstelle. Damit wurde der Bearbeitungsaufwand für alle Beteiligten gesenkt und ein reibungsloser Austausch von Rechnungsdokumenten sichergestellt.

Digitalisierung beschleunigt wohnungswirtschaftliche Prozesse

Die Vermietung von Wohneinheiten ist das Kerngeschäft der LEG. Wohnungen, die leer stehen, verursachen hohe Kosten. Und auch in diesem Bereich wurden analoge Prozesse nach und nach durch digitale ersetzt. So kommt seit 2016 nach Eingang eines Wohnungskündigungsschreibens und dessen Verarbeitung über die SAP-Unternehmenssoftware die Handwerkermanagementplattform Doozer ins Spiel. Wurden in der Vergangenheit notwendige Instandhaltungen von den zuständigen Hauswarten noch in einer persönlichen Begehung händisch erfasst und später aufwendig ins SAP-System eingespeist, macht Doozer diese Prozesse schneller und zum Teil automatisiert. 2016 wurde das gleichnamige Start-up Doozer von Aareon unter Vertrag genommen und die Plattform in das bestehende SAP-System der Düsseldorfer integriert.

Vor Doozer haben Faktoren wie eine ungenügende Verzahnung der verschiedenen Softwarekomponenten oder die mitunter aufwendige Suche nach Handwerksfirmen viel Zeit gekostet. Mit Doozer können wir mittlerweile Prozesse, die früher Wochen beansprucht haben, innerhalb einer Stunde veranlassen. Damit ist die Plattform ein logischer Schritt auf unserem eingeschlagenen Weg der Digitalisierung unserer Kernprozesse. Sie optimiert nicht nur Prozesse, sie bietet auch den Mietern den Vorteil, dass leergezogene Wohnungen schneller neu vermietet werden können.

Die Hauswarte begehen mit der installierten Doozerversion auf ihrem Tablet leer stehende Wohnungen und können direkt über die Plattform anstehende Sanierungsprozesse beauftragen. Dabei berechnet das Programm die Flächen mithilfe intelligenter

Algorithmen anhand weniger Parameter wie zum Beispiel der Gesamtfläche und der Deckenhöhe automatisch.

Im Anschluss können gewünschte Leistungen analog zur Handhabung eines Onlineshops per „Drag and Drop“ ausgewählt und in den Warenkorb gelegt werden. Ausgesucht werden können so zum Beispiel Malerpakete, Bodenbelagsarbeiten oder Badsanierungen. Für eine übersichtliche Kalkulation sorgen festgelegte Preispakete, die nach der Konfiguration in der Bestellschein-Übersicht zusammenfassend dargestellt werden.

Optimierte Freigabeprozesse

Das System hat Freigabe-Strategien hinterlegt, die per Infomail automatisch die jeweils Verantwortlichen ansteuern. Dabei wird unterschieden, wie komplex der Freigabeprozess, angepasst an die jeweils geordneten Leistungen, sein muss. So reicht für eine einfache Fensterreparatur, die ein Hauswart aufnimmt, die Freigabe des jeweiligen Vermieters. Komplexere Maßnahmen gelangen über die Plattform automatisch an die entsprechende Freigabestelle.

Die durch Doozer optimierten Prozesse sind enorm wichtig für uns. Je schneller leergezogene Wohnungen wieder in einem ordnungsgemäßen Zustand sind, desto schneller können wir sie wieder in die Vermietung geben und desto schneller sind sie für potenzielle Mieter wieder auf dem Markt verfügbar.

Und noch einen anderen Vorteil bietet die Software: In Zeiten, in denen Fachkräfte oft Mangelware sind, geben die im System hinterlegten Generalunternehmen die Sicherheit, dass ausstehende Aufträge auch zeitnah erledigt werden. So übernimmt die Lösung die für die Leerstandsbehebung relevante Terminplanung, wobei die gesamte Terminkoordination automatisch abläuft. Ergänzend wirkt hier ein sogenannter Aktivierungsrechner, der Informationen zur Aktivierbarkeit der ausgewählten Sanierungsmaßnahmen beinhaltet.

Ein weiteres nützliches Tool ist der Vermietungsrechner, der Hintergrundinformationen zur Vermietbarkeit einer Wohnung, zum Beispiel bestehende Mietpreisbremsen oder Vergleichsmieten des jeweiligen Postleitzahlangebiets, bereithält.

Weil jede neue Lösung in der Praxis Verbesserungspotenzial zeigt, arbeiten die LEG, die LEG-eigene IT-Gesellschaft LCS und Doozer fortwährend gemeinsam an weiteren Optimierungsprozessen.

Beschleunigte Prozesse im Personalbereich

Auch im Personalbereich wurden im Laufe der Jahre viele ehemals analoge Prozesse der LEG in einen digitalen Workflow übernommen. So hat man sich Mitte 2014 dazu entschieden, konzernweit eine elektronische Arbeitszeiterfassung einzuführen. Daten wie Arbeitsbeginn und -ende, aber auch Urlaubsanträge oder Gleittage werden seither über das LEG Self Service Portal erfasst. Dies ist – wie die bereits eingangs beschriebenen digitalen Prozesse – ebenfalls an die von dem LEG-Vertragspartner Aareon speziell für das Wohnungsunternehmen entwickelte SAP-Lösung angebunden. Seit Anfang dieses Jahres werden auch die Kosten für Reisen und Fahrten über dieses Portal elektronisch erfasst. Der Vorteil der digitalen Prozessoptimierung liegt darin, dass die Weiterleitung der Daten nicht mehr auf dem Papierwege, sondern elektronisch erfolgt, Gleiches gilt für die Reisefreigabe.

Ob es externe oder interne Prozesse betrifft, die Beispiele zeigen, dass die LEG als moderne Immobiliengesellschaft den Weg in Richtung Digitalisierung konsequent einschlägt und damit über innovative kosten- und zeitsparende Lösungen verfügt.



i GASTBEITRAG >>
von Holger Hentschel

COO, LEG Immobilien AG
www.leg-wohnen.de

DIE KRISE ALS CHANCE

Duisburger GEBAG erfindet sich neu

Die GEBAG kann als eine der ältesten Wohnungsbaugesellschaften Deutschlands eine Tradition von 145 Jahren vorweisen. 2011 allerdings geriet die Gesellschaft in eine schwere wirtschaftliche Schieflage. Der völlig fehlgeschlagene Erweiterungsbau für das Duisburger Museum Küppersmühle trieb das Unternehmen an den Rand der Insolvenz.

„Gebag-Chef packt kräftig an“ titelte die Rheinische Post in Duisburg dann im vergangenen November und beschreibt damit treffend, wie viel sich in den letzten beiden Jahren bei der GEBAG getan hat.

Seit zwei Jahren geht es für das städtische Unternehmen wieder stetig bergauf. Unter der Leitung von Bernd Wortmeyer, der die Geschäftsführung im September 2014 übernommen hat, hat sich die kommunale Tochter sozusagen noch einmal neu erfunden. Wortmeyer setzte eine komplette strategische Neuausrichtung des Unternehmens um. Die GEBAG konzentriert sich fortan komplett auf das Thema „Wohnen“ und „Stadtentwicklung plus Wohnen“.

Die GEBAG bietet rund 35.000 Duisburgern ein Zuhause und dieses Zuhause soll den modernen Bedürfnissen entsprechen. Deshalb stehen die Zeichen seit 2015 wieder verstärkt auch auf Instandhaltung und Modernisierung. Im ersten Schritt bis 2017 werden 660 Wohnungen an 18 Standorten modernisiert. Hinzu kommen 800 Einzelmodernisierungen im gesamten Stadtgebiet – Gesamtinvestitionsvolumen rund 56,5 Millionen Euro. Auch mehrere Neubauvorhaben – in erster Linie im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus – hat die GEBAG in den letzten Monaten auf den Weg gebracht. Allein im Februar 2017 standen zwei Grundsteinlegungen auf dem Stundenplan: für ein Objekt mit 14 öffentlich geförderten Mietwohnungen in Rheinhausen und für eine viergruppige Kita in Duisburg Wanheimerort. Dort findet Ende März auch der erste Spatenstich für ein weiteres Gebäude mit einer Mischung aus 48 öffentlich geförderten und sieben frei finanzierten Wohnungen statt. Kurz vor der Fertigstellung steht ein Neubau, den die GEBAG eigens für das CoHousing-Projekt einer Duisburger Wohngruppe errichtet

hat, die das Objekt über einen Generalmietvertrag angemietet hat. „Wir können uns aktuell über mangelnde Arbeit nicht beklagen, aber die Mitarbeiter ziehen bei all den Projekten sehr gut mit“, freut sich Bernd Wortmeyer über die aktuelle Lage. Neubauten machen in Duisburg trotz der Leerstandszahlen Sinn, da ist Wortmeyer sicher: „Viele Wohnungen in Duisburg sind nicht mehr marktgerecht. Und in bestimmten Marktsegmenten – junge Familien oder barrierefreies Wohnen – sind schon jetzt Engpässe vorhanden.“

Für bis zu 350 Wohnungen in Walsum, Laar und Homberg sowie in Wanheimerort plant die Wohnungsbaugesellschaft aktuell. 30 bis 40 Millionen Euro an Investitionssumme stehen bereit. Ebenso will sie ihre Gesellschafterin, die Stadt Duisburg, mit weiteren sieben Kindergärten beim U3-Ausbau unterstützen. Getrennt hat sich die GEBAG im Rahmen der neuen Unternehmensstrategie von ihren wenigen Gewerbeimmobilien und Ende 2016 hat sie den Bereich des Bauträgergeschäftes eingestellt.

Stattdessen gibt es aber einen völlig neuen Geschäftsbereich: die Flächenentwicklung.

Hier wird die GEBAG in den nächsten Jahren der wichtigste Stadtentwicklungspartner der Stadt Duisburg sein. Im vergangenen Jahr hatte der Duisburger Stadtrat beschlossen, die GEBAG mit der Entwicklung von insgesamt zehn Flächen zu baureifen Grundstücken zu beauftragen. Dazu gehören rund 100 Hektar als besonders herausragende Flächen: das zentral zwischen Innenhafen und Altstadt direkt vor dem Rathaus gelegene Mercatorviertel und die ehemaligen Bahnflächen in Duisburg Wedau.

Das Mercatorviertel entsteht auf einem rund 28.000 Quadratmeter großen, ehemaligen Schulgelände. Hier sollen rund 350 Wohnungen, aufgeteilt auf sechs Quartiere, mit einem autofreien Innenbereich entstehen. Die GEBAG entwickelt die Fläche und übernimmt auch die Vermarktung. Derzeit läuft das B-Plan-Verfahren und die Marketingaktivitäten starten aktuell mit eigenem Logo und dem Markennamen „Mercatorviertel“.



Eines der größten Wohnungsbauprojekte in NRW wird in Duisburg Wedau realisiert.



Circa 350 Wohneinheiten verteilt auf sechs Quartiere sollen auf dem rund 28.000 Quadratmeter großen Grundstück direkt vor dem Duisburger Rathaus entstehen. Die GEBAG übernimmt die Flächenentwicklung und die Vermarktung.

Eine noch größere Aufgabe hat sich die GEBAG an der Sechs-Seen-Platte in Duisburg Wedau vorgenommen. Hier entsteht in den kommenden Jahren das größte regionale Wohnungsbauprojekt in Nordrhein-Westfalen. Auf dem rund 90 Hektar großen Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs wird ein attraktives Wohn- und Arbeitsquartier mit bis zu 3.000, teils öffentlich geförderten Wohnungen, geplant. 30 der 90 Hektar sind für universitätsnahe Nutzungen und Gewerbe vorgesehen. Die Aufbereitung der Grundstücke hat bereits begonnen, so wurde die Bahntechnik zurückgebaut. Im nächsten Schritt soll nun der Bebauungsplan entstehen. Auch hier wird die GEBAG als Erschließungsträgerin in Kooperation mit der DB Immobilien die etwa 115 Fußballfelder große Fläche baureif machen, bevor sie an Investoren weiterveräußert wird.

Für den neuen Geschäftsbereich hat sich Wortmeyer besondere Fachkompetenz eingekauft. Seit 2016 steht der ehemalige Geschäftsführer des städtischen Immobilienmanagements der Stadt Duisburg nun in Diensten der GEBAG. Uwe Rohde kennt die Duisburger Flächen wie kein anderer und leitet den neuen Geschäftsbereich.

Nur konsequent, dass die GEBAG dann Anfang des Jahres auch noch die städtischen



Unter Teilnahme von NRW-Bauminister Michael Groschek unterzeichneten GEBAG-Chef Bernd Wortmeyer, Ute Möbus als Finanzvorstand der DB Station & Service AG, Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link und Dr. Petra Johnen von der Bahn die Kooperationserklärung für das Projekt Wedau auf der letzten Expo Real.

Anteile an der Duisburger Stadtentwicklungsgesellschaft „EG DU“ gekauft hat, um Synergieeffekte zu nutzen.

„Die GEBAG ist wieder auf Kurs und hat jetzt in Duisburg ein ganz anderes Standing als früher“, freut sich Wortmeyer über seinen Erfolg. „Wir sind Partner der Stadt und wir sind mit vielen Projekten in Duisburg präsent. Mit uns kann die Stadt Duisburg Zukunft gestalten“.

Mit einer großen Imagekampagne hat die kommunale Tochter im Februar in der Stadt auch noch einmal ganz selbstbewusst gezeigt: „Wir sind wieder da!“



GASTBEITRAG >>
von Gerhild Gössing

www.gebag.de, www.mercatorviertel.de

DAS SMARTHOUSE SOPHIA

Mit dem Fokus auf Praxistauglichkeit

Seit dem 6. Mai 2014 kann in Bamberg das SmartHouse SOPHIA besichtigt werden. Eine Initiative der Joseph Stiftung Bamberg, kirchliches Wohnungsunternehmen, mit freundlicher Unterstützung der Stadt Bamberg. Mehr als 1.700 Besucher haben diese Gelegenheit wahrgenommen. Interessenten aus der Wohnungswirtschaft, Bauträger, Hersteller smarterer Technik, Forschungseinrichtungen, Seniorenorganisationen, Bürgermeister, aber auch Menschen, die wissen wollen, wie ein sicheres und selbstständiges Leben mit technischer Unterstützung aussehen kann. Oder sich anfühlt. Denn darauf kommt es an. Was macht das mit mir, wenn Sensoren an Türen und Fenster blinken, Lichter selbstständig angehen, eine Stimme aus dem Off vor Schimmelbildung oder Wasseraustritt im Badezimmer warnt. Die meisten Besucher sind erstaunt, dass man so wenig sieht und spürt. Können sich Umstände vorstellen, die das Öffnen der Tür oder das Schließen der Jalousien mithilfe eines Tablets sinnvoll erscheinen lassen, die das Nachtlicht und die Herdabschaltung sofort nutzen würden. Praktisch jeder Besuch endet mit der Frage nach der Verletzlichkeit der Privatsphäre und der Sicherheit vor fremden Hackern.

Im SmartHouse SOPHIA werden keine Daten gesammelt und archiviert, die es lohnt, ausgespäht zu werden. Eine ordentliche WLAN-Verschlüsselung macht zumindest den Hackererfolg schwierig, undenkbar sicher nicht.

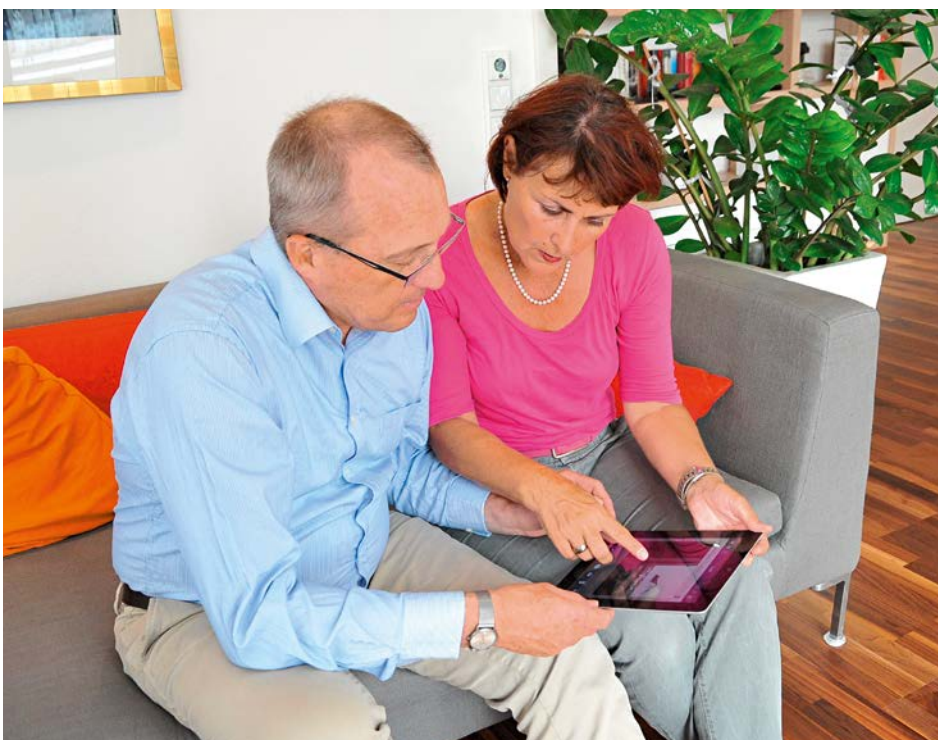
Dauerhaft leben im „Labor“

Das von uns konzipierte Living Lab ist kein technisch aufgerüsteter Raum, kein musealer Ort, aufgesperrt für die zahlreichen Besucher, keine Begegnungsstätte für Senioren, kein Platz für User Centered Design Workshops oder Veranstaltungsort für Veranstaltungen und Präsentationen. Das SmartHouse SOPHIA ist alles zugleich. Zwei Menschen, Sabine Brückner-Zahneisen, Geschäftsführerin von SOPHIA, und Anton Zahneisen, leben hier dauerhaft, sammeln ihre Erfahrungen mit und ohne smarterer Technik und teilen diese mit den Besuchern. Eingeflossen sind Forschungsergebnisse aus VAMOS (Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF)) und I-stay@home (INTERREG IVB), Forschungsfragen aus TOPIC (AAL Joint Programme) wurden hier bearbeitet, Selbstbestimmt Wohnen in Oberfranken (BayStMin) nimmt hier seinen Anfang.

Im SmartHouse SOPHIA geht es nicht darum, technische Vielfalt zu demonstrieren, sondern lebensnahe Konzepte für ein unterstütztes Wohnen zu erarbeiten, sinnvolle Funktionalitäten in schwierigen Lebenslagen zu beschreiben und dafür technische Lösungen anzubieten. Aber auch darum, das ingenieurstechnisch einfache Machbare auf Sinn, Zweck und ethische Angemessenheit zu überprüfen. Hier kann die Geschichte der Pflegekamera erzählt werden, die in einem europäischen Forschungsprojekt als Highlight für pflegende Angehörige auserkoren schien und in der Praxis an allem scheiterte: Akzeptanz, Nutzenversprechen, Datenschutz, ethische Angemessenheit, Missbrauchsgefahr und Kosten.

Wann ist die Grenze überschritten?

Gegenstand unserer Living-Lab-Perspektive war bislang der Nutzer als Bewohner einer technisch ertüchtigten Wohnung. Usability, Nutzen, Zuverlässigkeit, Sicherheit, Kosten. Im aktuellsten Forschungsprojekt, gefördert vom Bayerischen Ministerium für Gesundheit und Pflege, und in einem beantragten INTERREG-Projekt geht es um die Frage: Unter welchen Umständen wird technische Unterstützung im familialen Kontext als Option der Unterstützung zur Selbstständigkeit in Erwägung gezogen. Die große Mehrheit möchte möglichst lange in der eigenen Häuslichkeit wohnen bleiben. Die Entscheidung darüber, ob dies noch möglich ist und die Grenze vielleicht schon überschritten ist, wird in der Regel nicht vom Betroffenen, sondern von anderen getroffen. Diesen Entscheidungsprozess zu beleuchten und zu verstehen ist notwendig, sind es doch die Angehörigen, Nachbarn, Freunde, die in nächster Zukunft verstärkt im Dreiklang von professioneller Unterstützung, familialer Hilfe und technischer Assistenz mitwirken müssen. Der demografische Umbau lässt uns keine Alternative. In wenigen Jahren nimmt dieser richtig Fahrt auf, um erst 2050 seinen Höhepunkt zu erreichen. Bis ins Jahr 2050 wird sich die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland auf 4,21 Millionen Menschen erhöht haben. Gegenüber den 2,45 Millionen von 2012 bedeutet dies eine Steigerung von 72 Prozent (Bundesministerium für Gesundheit, April 2013, zitiert nach DBFK, dbfk.de/manifest). 2060 werden Männer eine durch-





schnittliche Lebenserwartung von 84,5 Jahren, Frauen von 89 Jahren haben. Der Anteil älterer, nicht erwerbstätiger Menschen im Vergleich zur erwerbstätigen Bevölkerung wird 72 Prozent betragen (Stand 2007 17 Prozent, The Lancet – Bericht zum Thema Altern in Europa, April 2013, zitiert nach DBFK).

An nachhaltigen Initiativen mangelt es

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) bemängelt, dass viele Länder nur mit stückhaften Ausbesserungen auf den steigenden Pflegebedarf reagieren anstatt mit nachhaltigen Initiativen. Aus dem nachfolgenden Schaubild (Quelle Bundesministerium für Wirtschaft: Chancen zur Gewinnung von

Fachkräften in der Pflegewirtschaft) wird deutlich, dass es gilt, über Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitskräftezahlen nachzudenken, die Effektivität der Leistungserbringung zu erhöhen und das Selbstmanagement der Patienten zu erhöhen. Mit Letzterem ist gemeint, dass patientennahe, also familiäre und nachbarschaftliche Ressourcen mobilisiert werden, bevor es zu einer Nachfrage nach professionellen Diensten kommt.

Leider ist noch immer nicht in ausreichender Weise die Rolle, die Ambient Assisted Living (AAL) zur Bewältigung des demografischen Wandels spielen kann und muss, in den Gesetzesinitiativen verankert. Das Pflegestärkungsgesetz II sieht zwar wohnumfeld-

verbessernde Maßnahmen vor, aber Ausführungsbestimmungen fehlen und Kassen ziehen sich auf bewährt Analoges zurück. Die bundesdeutschen und europäischen Living Labs machen die Forschungsarbeit des letzten Jahrzehntes deutlich, jetzt muss die Politik ihre Hausaufgaben machen und den Weg für eine umfassende Anwendung durch die Betroffenen erleichtern: Aufnahme in den Pflegehilfsmittelkatalog, Entbürokratisierung und Beschleunigung des Bewilligungsverfahrens.

Als Autorin dieses Textes, die das offizielle Rentenalter schon überschritten hat und seit mehr als drei Jahren in einem wunderschönen Ambient Assisted Environment lebt, in geteilter Freude mit unzähligen Besuchern, muss ich mich kritisch fragen, ob das ausreicht für ein selbstständiges, zufriedenes „glückliches Leben“ heute und in nächster Zukunft. Mein Lebenszeitrechner aus dem Internet macht mir Hoffnung auf weitere 35 Jahre. Zu lange Zeit, um sich auf den technischen Errungenschaften schon auszuruhen. Genug Zeit aber, um Menschen zu finden, die in einem gemeinsamen sozialen Netz mithelfen wollen, die Herausforderungen unserer Zukunft zu bewältigen: für uns, unsere Kinder und unser Gemeinwesen.

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, 2012, Seite 15, eigene Darstellung

Einflussfaktoren des Fachkräftebedarfs im Gesundheitswesen

Steigende Nachfrage

- Alternde Bevölkerung
- Zunahme chronischer Krankheiten, Multimorbidität
- Medizinisch-technischer Fortschritt
- Gesundheit als superiores Gut

Sinkendes Arbeitskräftepotenzial

- Weniger Nachwuchskräfte
- Alternde Belegschaften
- Abwanderung ins Ausland
- Frühzeitiger Berufsausstieg

Zahl der Fachkräfte im Gesundheitswesen

I. Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitskräftezahlen

- Aus- und Weiterbildung
- Mobilisierung stiller Reserven (Berufsaussteiger, a. d. Arbeitsmarkt benachteiligter Gruppen)
- Verbesserung von Arbeitsbedingungen und Arbeitszufriedenheit (u. a. Löhne)
- Verringerung der Anreize zur Frühverrentung
- Rekrutierung ausländischer Fachkräfte

II. Erhöhung der Effektivität der Leistungserbringer

- Verbesserte Arbeitsorganisation und Aufgabenteilung
- Einsatz moderner Technologien (IT, technische Assistenzsysteme)
- Stärkung von Prävention und Rehabilitation
- Gesundheitserziehung, Förderung des Selbstmanagements bei Patienten

i **GASTBEITRAG >>**
 von Sabine Brückner-Zahneisen

www.sophia.com.de
http://www.sophia.com.de/fileadmin/Material/livinglabclip/living_lab.mp4

NEUE WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

Gut gemacht – aber auch gut durchdacht?

Unter diesem Motto lud der VdW Rheinland Westfalen zu einer wohnungspolitischen Diskussionsrunde am 30. März 2017 zu Gast bei der NRW.BANK in Düsseldorf ein. Journalist Jürgen Zurheide moderierte souverän im Spektrum der landespolitischen Wahlkampfthemen das Thema Wohnungspolitik und die Haltung zu einer heiß diskutierten neuen Wohnungsgemeinnützigkeit.

Nach der Begrüßung durch den Hausherrn, Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK gab Alexander Rychter, Verbandsdirektor, eine Einführung zum wohlklingendem Begriff und kontroversen Thema „Wohnungsgemeinnützigkeit“. Durch zwei grundlegende Gutachten von Holm und Kuhnert befeuert ist ein alter Begriff wieder in die wohnungspolitische Diskussion zurückgekommen: die neue Wohnungsgemeinnützigkeit.

i GUTACHTEN

Beide Gutachten sind beim Verband erhältlich, in Druckfassung oder als PDF-Datei zum Herunterladen von der Homepage.

Dr. Peter Runkel: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Chancen, Risiken, Zuständigkeiten und Alternativen

Prof. Dr. Guido Spars: Gutachten zur wohnungswirtschaftlichen und sozialpolitischen Einschätzung einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ in Deutschland



Prof. Dr. Guido Spars

Rychter erklärt warum: Seit gut drei Jahren stehen wir zu Recht unter dem Eindruck einer Diskussion um steigende Mieten und bezahlbaren Wohnraum vor allem in den Wachstumsstädten und Metropolregionen. Anders als die beiden Gutachten führt er die Wohnungsknappheit im bezahlbaren Segment auf eine Vielzahl von wohnungspolitischen Fehlsteuerungen im Steuerrecht, im Mietrecht, in den energetischen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowie den förderpolitischen Entscheidungen zurück. Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit wird dabei nicht helfen, den bis heute noch nachwirkenden aufgestauten Wohnungsnachholbedarf zu decken.

Vorstellung der Gutachten

Dass die neue Wohnungsgemeinnützigkeit, soweit sie von den vorgenannten Gutachtern bereits konkreter skizziert ist, auch unter EU-, bundes- und landesrechtlichen Aspekten kaum umsetzbar ist, belegte eindrucksvoll Dr. Peter Runkel, Ministerialdirektor a. D. und Mitglied im Arbeitskreis Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, in seinem anschließendem Vortrag. Prof. Guido Spars von der Bergischen Universität Wuppertal beleuchtete das Konstrukt der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit unter mehr volks- und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und kommt zu dem Schluss, dass die gemeinnützig bedingte Beschränkung des Geschäftskreises der neuen Unternehmen mit weiteren daraus abzuleitenden Folgen überwiegend negativ auf die städtebauliche wie sozial erwünschte Wohnversorgung einwirken werde. Auch sind steuerrechtliche und objektbezogene Förderungen im Hinblick auf Überkompensierungen kaum



Dr. Peter Runkel

in Einklang zu bringen, jenseits der Fragestellung, wie viele Milliarden Euro der Staat für die Konstruktion der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit aufbringen müsste.

Dr. Runkel wie Prof. Spars haben im Auftrag des VdW Rheinland Westfalen und des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) jeweils unter ihren Aspekten ein Gutachten erarbeitet.

Beide Gutachter begnügten sich nicht mit einer nur kritischen Infragestellung des Konstrukts „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“, sondern gaben auch eine Reihe von Empfehlungen zu einer Verbesserung einer Wohnraumversorgungspolitik, die sich auf sozial wie durchmischte Quartiere richten muss. Sie alle zielen – innerhalb des Systems – darauf ab, vorhandene Instrumente zu schärfen, neue wie einen Bodenfonds oder Bildung eines dauerhaften Interventionsbestands einzuführen oder auf bekannte Organisationsformen wie Stiftungen zurückzugreifen. Beide legten dar, das dazu keine neue Unternehmens-Organisationsform notwendig sei; im Gegenteil: Die kommunalen Wohnungsunternehmen, die Genossenschaften, kirchliche und andere Unternehmen aus dem Kreis der ehemaligen Gemeinnützigkeit tragen mit ihrem Wohnungs- und Leistungsangebot bereits vielfältig zu einer Sozial-, Quartiers- und Stadtreife bei.

Wohnungspolitische Diskussionsrunde

Durchaus beeinflusst von den vorgetragenen Argumenten moderierte Zurheide anschließend eine Gesprächsrunde dazu mit den wohnungs- und baupolitischen Sprechern der im NRW-Landtag vertretenen

Fraktionen und einer Vertreterin der Fraktion DIE LINKE. Uwe Eichner, unter anderem Vorsitzender der Sparte der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen im Verband und Vorstand der GAG Köln, ergänzte die Runde aus wohnungswirtschaftlicher Sicht.

Sarah Philipp MdL (SPD) und Arndt Klocke MdL (Bündnis 90/Die Grünen) ließen erkennen, auch wenn die neue Wohnungsgemeinnützigkeit als Thema in den Wahlprogrammen ihrer jeweiligen Landespartei Eingang gefunden hat, dass sie diese als Lösungsbeitrag kritisch auf den Prüfstand stellen werden. Auch nehmen sie Empfehlungen der Gutachter Spars und Runkel mit in ihre weiteren Überlegungen.

Christian Möbius MdL (CDU) und Holger Ellerbrock (FDP) verwiesen auf andere Möglichkeiten, wie der Wohnungsbau – jenseits der Wohnungsgemeinnützigkeitsdebatte – anzukurbeln sei. Nicht überraschend blieb Barbara Schmidt von DIE LINKE NRW als einzige Teilnehmerin auf dem Podium, die die Notwendigkeit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit verteidigte.

Uwe Eichner konnte auch anhand der Aktivitäten der GAG Köln, unter anderem am Beispiel des Erwerbs großer Bestände in Köln-Chorweiler zu deren sozialen Erneuerung und Stabilisierung, anschaulich aufzeigen, wie gemeinwohlorientierte Zielsetzungen mit bestehenden Unternehmens-

formen und Satzungsvorgaben wirkungsvoll umgesetzt werden können.

Ein wenig offen blieb die Frage, wie das Mengenproblem der erforderlich großen Zahl an bezahlbaren Wohnungen gehandelt werden kann. Bauen, bauen, bauen – heißt eine Antwort; auf den immerhin vorhandenen preiswerten Wohnungsbestand zu verweisen, wäre eine weitere, wenn auch noch nicht ausreichende Antwort. Rychter benannte in seiner Einführung dazu zwei Zahlen: Die durchschnittliche Bestandsmiete der Verbandsmitglieder liegt mit 5,25 Euro/Quadratmeter deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von 6,32 Euro/Quadratmeter.

RS



Diskussionsrunde mit den wohnungspolitischen Sprechern und Uwe Eichner, Vorsitzender, GAG Immobilien AG, unter Moderation von Journalist Zurheide



Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK



Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen

Gesprächsrunde mit Gutachtern und Politikvertretern in Berlin

Bereits am Tag vor der offiziellen Vorstellung der beiden Gutachten zur „Neuen Gemeinnützigkeit“ im Auftrag von VdW Rheinland Westfalen und BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen in NRW fand in der Landesvertretung NRW in Berlin eine Gesprächsrunde mit Vertretern der Koalitionsparteien CDU/CSU und SPD sowie der beiden Gutachter Ministerialdirektor a. D. Dr. Peter Runkel, langjähriger Leiter des Instituts für Städtebau, Wohnungswirt-



schaft und Bausparwesen und Mitglied im Arbeitskreis Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, und Prof. Dr. Guido Spars, Fakultät für Architektur und Bauingenieurwesen, Lehrstuhl für die Ökonomie des Planens und Bauens an der Bergischen Universität Wuppertal, statt. Auch in dieser Gesprächsrunde wurde intensiv nicht nur über Problematiken diskutiert, sondern auch Lösungsvorschläge skizziert.

NI

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN

Alle Partner setzen Zusammenarbeit fort

Im November vergangenen Jahres hatten die immobilienwirtschaftlichen Verbände ihr Mitwirken im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen auf Eis gelegt. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hatte kritisiert, dass die Folgen der Klimaschutzvorgaben für den Gebäudesektor im damals von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzplan 2050 noch nicht kalkuliert seien. In konstruktiven Gesprächen haben sich jetzt das Bundesbauministerium und die Verbände darauf geeinigt, in den kommenden Monaten und Jahren Maßnahmen zu entwickeln, die sowohl dem Klimaschutz als auch dem bezahlbaren Wohnen und Bauen gerecht werden.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW beteiligt sich gemeinsam mit den anderen Verbänden der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) sowie Haus und Grund

wieder am Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesbauministeriums. „Wir haben eine gemeinsame Grundlage erarbeitet, anhand derer wir die Konflikte zwischen der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum und der Klimaschutzpolitik bearbeiten wollen“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko dazu. Kernstück dieser Vereinbarung ist, dass klimapolitisch begründete Investitionen für Mieter und Selbstnutzer der Gebäude sozial ausgewogen bleiben müssen und für die Eigentümer nicht unwirtschaftlich sein dürfen. Dazu müssen die steigenden klimapolitischen Anforderungen erkennbar mit neuen Werkzeugen zur immobilienwirtschaftlichen Umsetzung kombiniert werden. Das setzt auch eine breite Veränderungsbereitschaft auf allen Seiten voraus, die weite gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Kreise einbeziehen muss. „Nur unter Einhaltung dieser Prämisse werden wir mit der gemeinsamen Arbeit weiter vorankommen“, so der GdW-Präsident.



Bundesbauministerin Barbara Hendricks begrüßte die Einigung: „Es ist eine gute Nachricht, dass alle Bündnispartner wieder an Bord sind! Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen arbeiten alle am Wohnungsbau Beteiligten seit 2014 erfolgreich zusammen. Ich freue mich sehr, dass wir uns darauf verständigt haben, in den kommenden Monaten Maßnahmen zu entwickeln, mit denen wir den Anforderungen an den Klimaschutz und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gleichermaßen gerecht werden.“ *burk/schr*

■ Weitere Informationen zum Bündnis und zur Wohnungsbauoffensive unter folgendem Link:

www.bmub.bund.de/buendnis-wohnen

60 JAHRE AUSBILDUNG AM PULS DER ZEIT

Herausforderungen der Digitalisierung

Zum jährlichen Ausbildungstag lädt das EBZ Berufskolleg Vertreter der ausbildenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nach Bochum ein, um zu informieren, zu diskutieren und den Austausch über die vielen Aspekte der Ausbildung von Immobilienkaufleuten zu fördern. Inzwischen begleitet es die Branche bereits seit 60 Jahren als schulischer Partner in der dualen Ausbildung. Den jüngsten Ausbildungstag am 6. März 2017 nahm das EBZ nun zum Anlass, einen kleinen Rückblick auf die Historie zu tätigen. Studiendirektor i.E. Christian Haertler, stellvertretender Schulleiter des Berufskollegs, lud die Anwesenden zu einer Zeitreise mit Bildern aus der Höseler und Bochumer Zeit ein. Neben dem Rückblick auf eine hochwertige Ausbildung stand immer wieder im Vordergrund: „Hier haben wir Freunde fürs Leben gefunden!“ Viele Netzwerke in der Branche

sind in der gemeinsamen Schulzeit entstanden. Auch wie sich die Ausbildung und deren schulischer Teil weiterentwickeln werden, wurde im Rahmen des Ausbildungstags besprochen. So erprobt das EBZ Berufskolleg etwa als Mitglied des Netzwerkes Zukunftsschulen NRW Unterrichtskonzepte wie das „Selbstorganisierte Lernen“, in der das eigenverantwortliche Handeln in komplexen Zusammenhängen in besonderer Weise unterstützt wird. In einer Innovationsmatrix beschreibt die im September 2016 veröffentlichte InWIS-Studie „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft - Chancen und Risiken“ die wesentlichen Dimensionen einer Digitalisierungsstrategie in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Auch aus ihr zieht das Berufskolleg viele wichtige Hinweise darauf, welche Aspekte der immobilienwirtschaftlichen Ausbildung auch künftig weiterentwickelt werden sollen. „Das EBZ Berufskolleg

stellt sich den Anforderungen der Wohnungswirtschaft 4.0“, so Schulleiterin Annegret Buch. „Bereits seit vielen Jahren ist die pädagogische Arbeit von einer praxisnahen Handlungsorientierung geprägt, die eine prozessorientierte Ausbildung beinhaltet.“ Mit der Entwicklung eines Medienkonzepts und der Förderung des ‚Selbstorganisierten Lernens‘ werden zurzeit die Weichen für die Zukunft gestellt. *AW*



Schulleiterin Annegret Buch und EBZ-Vorstandsvorsitzender Klaus Leuchtmann begrüßen Ausbildungsverantwortliche.

Wesentlicher Faktor für erfolgreichen Immobilienverkauf

TRANSAKTIONSBERATUNG >> Die Transaktionsberatung in ihren zahlreichen Facetten ist oftmals wesentlicher Bestandteil für einen erfolgreichen Immobilienverkauf. Die Hintergründe und Wichtigkeit dieses Erfolgsfaktors sowie die Darlegung der einzelnen Beratungskomponenten zeigen auf, wie die Vermarktung der Immobilie transparenter, fokussierter und dementsprechend ein realistischer Kaufpreis gefunden werden kann.



Foto: sdecoret - www.fotoit.com

Geht es um den Verkauf einer Immobilie, so sollte im Interesse des Verkäufers nicht allein maßgebend sein, dass die Immobilie schnell einen Käufer findet. Vielmehr steht die Veräußerung der Immobilie zu einem marktgerechten Verkaufspreis im Vordergrund – was in vielen Fällen die größte Herausforderung darstellt. Vor dem Hintergrund einer vielschichtigen Käufertypologie und deren unterschiedlicher Zielsetzungen (Gewinnmaximierung vor Objektmaximierung) gilt es klar zu identifizieren, um welchen Investorentyp es sich bei dem Käufer handelt.

Die Grundlage: Datentransparenz

Voraussetzung für jede Preisfindung und faire Preisverhandlung ist zunächst ein Mindestmaß an Datentransparenz. In der Immobilienwissenschaft wird auch von Informationssymmetrie gesprochen. Aus der Perspektive des Käufers bedeutet dies vor allem, dass er alle wirtschaftlich und rechtlich relevanten Informationen und Daten über die Immobilie kennen muss, um den wahren Wert der Immobilie zu ermitteln und ein Gefühl dafür zu entwickeln, ob die Immobilie zu seinem Bestandsportfolio passt.

Umgekehrt ist es auch für den Verkäufer hilfreich, wenn er den Zustand und die rechtlichen Verhältnisse seiner Immobilien genau einschätzen kann. Denn nur so ist er imstande, kritischen Fragen und möglichen Kaufpreisabschlägen des Käufers fundiert zu begegnen. Dazu gehört auch, dass der Eigentümer umfassende Kenntnis über bestehende Mängel der Immobilie hat, die bei Besichtigungen mit einem Kaufinteressenten zur Sprache kommen können.

Zur Vorbereitung einer Verkaufstransaktion sollten daher sämtliche Unterlagen und

>>

Daten beschafft, geordnet und übersichtlich zur Verfügung gestellt werden. Um die nötige Datentransparenz für die anstehende Transaktion zu gewährleisten, greifen Verkäufer immer häufiger auf virtuelle Datenräume zurück, durch die Kaufinteressenten die Objektunterlagen online finden und jederzeit einsehen können. An dieser Stelle kann ein Transaktionsberater einen wertvollen Beitrag leisten, indem er Informationen und Dokumente entsprechend aufbereitet.

Virtuelle Datenräume – kein Papier, aber hohe Transparenz

Das Immobilien-Investment-Team von DR. KLEIN Firmenkunden AG kann dem Verkäufer bei Bedarf einen eigens entwickelten virtuellen Datenraum kostenfrei zur Verfügung stellen, der den gegenwärtigen Marktanforderungen Rechnung trägt. Dieser Datenraum folgt einem vorgegebenen Unterlagenindex, der bereits für die Unterlagenbeschaffung eine grundlegende Orientierung bietet.

Im Einzelfall ist es sogar angezeigt, dass der Verkäufer selbst im Vorfeld der Vermarktung eine bautechnische Objektprüfung durchführen lässt (Vendor Due Diligence), etwa wenn Anhaltspunkte für gravierende Mängel vorliegen.

Bestimmung des Kaufpreises

Für den Verkäufer kommt es jedoch in erster Linie darauf an, in der Bestimmung und Festlegung des Kaufpreises Beurteilungssicherheit zu haben. Nicht selten fällt es Verkäufern, die keinen regulären Immobilienhandel betreiben, schwer, den aktuellen Marktpreis der Immobilie zu ermitteln. Hier bietet die Expertise eines hochspezialisierten Transaktionsberaters einen weiteren Vorteil für den Immobilienverkäufer, da er nach den angewandten Regeln der Immobilienökonomie eine aussagekräftige Kaufpreiseinschätzung sowie einen überschlägigen Verkehrswert ermittelt.

Für eine Kaufpreiseinschätzung benötigt der Transaktionsberater möglichst viele Informationen über den Zustand und den Ertrag sowie den Standort des Objektes, sodass er eine umfassende Objekt- und Standortanalyse als Bewertungsgrundlage allem voranstellen kann.

Eingrenzung der Käufergruppen

Ebenfalls als Erfolgsfaktor des Transaktionsberaters gilt die Eingrenzung der Käuferziel-



Foto: drubig-photo – www.fotolia.com

gruppe mithilfe der über die Jahre aktualisierten Ankaufprofile der unterschiedlichen Marktteilnehmer. Durch diese Eingrenzung kann ein unkontrolliertes Streuen des Immobilienangebots im Markt vermieden werden.

Am Ende des verkaufsvorbereitenden Prozesses kann sich der Verkäufer beraten lassen, welcher Vermarktungsweg für den Verkauf der Immobilien gewählt werden sollte. In Betracht kommen je nach Marktlage unterschiedliche Verkaufsverfahren (zum Beispiel offenes Bieterverfahren), um die einschlägigen Marktteilnehmer zielführend anzusprechen.

Sind all die vorgenannten Punkte geklärt, kann die Vermarktung beginnen (Marktansprache, Besichtigungen et cetera). Idealerweise führt der Transaktionsberater auch die auf dem Beratungsergebnis aufbauende Vermarktung für den Verkäufer durch, um einen Informationsverlust für den Verkäufer zu vermeiden.

Wesentliche Vorteile einer Transaktionsberatung

- Schaffung von Datentransparenz durch virtuelle Datenräume
- Strategische Verkaufsplanung durch genaue Analyse der Immobilien, des Marktumfeldes und der Käuferzielgruppen
- Beratung über geeignete Vermarktungswege (zum Beispiel offenes Bieterverfahren)
- Fundierte Beratung bei der Bestimmung des Verkaufspreises

i **GASTBEITRAG >>**
 von Friso Garbers

DR. KLEIN Firmenkunden AG
 Investmentmanagement und
 Transaktionsberatung
 Friso.garbers@drklein.de

DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2018

Auslobung zum Wettbewerb gestartet



Formuliertes Ziel ist es, am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten mit dem Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis 2018 anzusetzen und dabei die besondere Rolle der Bauherren hervorzuheben.

Die aus dem Deutschen Städtetag, dem Bund Deutscher Architekten und dem GdW bestehende Arbeitsgruppe Kooperation führt mit dem seit 1986 ausgelobten Bauherrenpreis den im Bereich des Wohnungsbaus bekanntesten und wirksamsten Wettbewerb durch, der unter dem Motto „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ immer wieder engagierte Vorhaben bekannt gemacht und unterstützt hat. Seit Jahren ist der Deutsche Bauherrenpreis in der Fachwelt als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland anerkannt.

Zunächst ohne Differenzierung ausgelobt, wurde der Preis seit 1997 in den Kategorien „Neubau“ und „Modernisierung“ vergeben. Aufgrund der zunehmenden Komplexität und wechselseitigen Durchdringung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben wird im Wettbewerb 2018 auf diese Trennung verzichtet. Es können sowohl reine Neubau- oder Modernisierungsprojekte als auch Mischformen eingereicht werden.

Der Wettbewerb kann nur dann gut und erfolgreich sein, wenn sich möglichst viele Bauherren beteiligen. Insofern möchte der VdW Rheinland Westfalen herzlich alle Interessierten dazu einladen, an diesem Wettbewerb teilzunehmen, der vom Bun-



Preisträger 2014: GAG Immobilien AG in Köln-Buchheim

desministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit unterstützt wird.

Wie bereits mittels Mitgliederanschriften vom GdW informiert wurde, stehen seit Anfang März 2017 die Auslobungsunterlagen zur Verfügung. Unter folgendem Link sind die Auslobungsunterlagen abrufbar: www.deutscherbauherrenpreis.de

■ **Als Einsendeschluss wurde der 1. Juni 2017 festgelegt.**

Letztmalig wurde der Deutsche Bauherrenpreis im Bereich Neubau 2016 ausgelobt. Dabei fand beispielsweise im Bereich Neubau das Projekt „Urbanes Wohnen mit der Sonne“ in der Eichsfelder Straße in Münster eine besondere Anerkennung. Der prämierte Bauherr ist die Wohn + Stadtbau Münster, sie hat ein ehemaliges Schulgrundstück

in ungewöhnlicher Form mit Wohnungen bebaut.

Die städtebauliche Struktur führt die vorhandene Straßenrandbebauung fort und ergänzt sie im Inneren durch polygonale solitäre Baukörper. Damit gelingt der Bezug zum Umfeld ebenso wie die Gestaltung neuer Räume, die durch das gemeinschaftliche Grün zusammengehalten werden. Aufweitung als Plätze und Kleinkinderspielflächen schaffen Treffpunkte für Kommunikation und Begegnung.

Mit einer ruhigen Architektursprache und dem ortstypischen Fassadenmaterial Ziegel wird ein Ensemble geschaffen, welches einen nachhaltig hochwertigen Baustein für die Stadt sichert. Das Quartier ist dank Tiefgarage und gewählter Erschließung frei von Autoverkehr.

Im Sinne energieeffizienten Bauens weisen die kompakten Baukörper plane Gebäudekonturen ohne Staffelgeschosse und Dachterrassen auf. Heizwärme wird durch Gasbrennwertkessel, die Trinkwassererwärmung durch thermische Solaranlagen erzeugt.

Seinerzeit würdigte die Jury besonders die komplexe Mischung der Wohnungstypen von der Single-Wohnung bis zur großen Familienwohnung sowie die Einbindung von geförderten und frei finanzierten Wohnungen ohne sichtbare Unterschiede für eine soziale gemischte Nachbarschaft. **FRK**



Preisträger 2014: Wohnbau Lemgo eG

AKTUELLER STAND

Informationsveranstaltung Immobilienplattform der Wohnungswirtschaft

Am 29. März 2017 fand eine Informationsveranstaltung zur Gründung einer eigenen Immobilienplattform für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am EBZ in Bochum statt. Den Teilnehmern wurde der aktuelle Stand präsentiert und in einer abschließenden Diskussionsrunde konnten Fragen gestellt sowie Meinungen ausgetauscht werden.

Klaus Saloch, Berater des GdW, leitete ein und präsentierte aktuelle Markt- und Branchenentwicklungen im Bereich der Immobilienplattformen. Er zeigte auf, welche Chancen und Risiken sich bei der Gründung eines eigenen Portals für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ergeben und welchen Mehrwert eine eigene Portallösung darstellt. Daran anknüpfend stellte Saloch die grundlegenden Überlegungen des Geschäftsmodells dar.

Carsten Herlitz, Justiziar, war als Vertreter des GdW vor Ort und erläuterte die Positionen des Verbandes und stellvertretend für die Regionalverbände. Die Verbände sehen es als zielführend an, dass die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften den Vermietungs- und Vermarktungsprozess wieder stärker der eigenen Kontrolle unterwerfen. Auch auf der Sicherstellung der Datenhoheit soll dabei ein wichtiges Augenmerk liegen.



VdW-Multimedia Referentin Lisa Wilczek moderierte die Veranstaltung.

Herlitz präsentierte anschließend erste Ergebnisse der bis zum 31. März 2017 geöffneten Mitgliederbefragung. Ziel der Umfrage ist es, die Einschätzung zu den Erfolgsaussichten, der Preisgestaltung und der Nutzung der Immobilienplattform zu erfahren sowie die Absichten einer möglichen Beteiligung von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als Gesellschafter des Portals. Die ersten Umfrageergebnisse zeigen eine positive Tendenz. Bislang zeichnet sich ab, dass eine große Mehrheit der Wohnungsunternehmen ein eigenes Vermarktungsportal der Wohnungswirtschaft befürwortet. Entsprechend sind fast alle Unternehmen bereit, ihre Wohnungen über das Portal zu vermarkten.

Auf Initiative des VdW-Verbandsrates wurde eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die den Prozess begleitet und beratend zur Seite steht. Dr. Rainer Fuchs, Vorsitzender der VdW-Arbeitsgruppe, Bereichsleiter Strategie, VIVAWEST Wohnen, berichtete über die stattgefundenen Sitzungen und die daraus resultierenden Empfehlungen der Arbeitsgruppe. Auch die Arbeitsgruppe spricht sich für die Etablierung einer eigenen Plattform von der Branche für die Branche aus. Es 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 Vermietungs- und Vermarktungsprozess absichert, anstatt sie unabhängigen Dritten zu überlassen.

Abschließend wurden Fragen im Plenum erörtert und Meinungen ausgetauscht.

Ausblick

Nach Abschluss der Mitgliederbefragung werden die Mitgliedsunternehmen über die endgültigen Umfrageergebnisse informiert. Der Businessplan wird weiter konkretisiert und auch der rechtliche Rahmen abgesichert. Die Möglichkeit der Beteiligung von kommunalen Unternehmen wird derzeit durch ein Rechtsgutachten geprüft.

LW



Fotos: Tackenberg, VdW

STÄRKUNG VON INTEGRATION UND SOZIALEM ZUSAMMENHALT

Zweite bundesweite Kommunalkonferenz „Integration vor Ort leben“



Podiumsdiskussion zum Thema: *Wie kann Stadtentwicklung Integration befördern?*

Die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) lud am 20. März 2017 nach Dortmund zur zweiten bundesweiten Kommunalkonferenz zum Thema „Integration vor Ort leben“ ein. Nach der ersten Kommunalkonferenz im vergangenen Jahr in Berlin ging es nun im Rahmen der Veranstaltung um die Frage, wie Integration und sozialer Zusammenhalt in der Stadtentwicklung gestärkt werden kann.

Der Bund wandte sich mit dieser Konferenz an Kommunen, Länder, Interessens- und Fachverbände sowie weitere Aktive, um mit ihnen in einen vertieften Erfahrung- und Wissensaustausch zu treten. Gemeinsam wurden Lösungsstrategien für die Integration vor Ort durch Instrumente der Stadtentwicklung diskutiert und Beispiele guter Praxis aus den Städten und Gemeinden vorgestellt.

Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks eröffnete die Konferenz und stellte das neue Bund-Länder-Förderprogramm, den Investitionspakt „Soziale Integration im

Quartier“, vor. Mit 200 Millionen Euro jährlich unterstützt das BMUB in den kommenden Jahren die Kommunen bei der Sanierung und Weiterentwicklung von sozialen Infrastrukturen vor Ort, beispielsweise Bildungseinrichtungen wie Schulen, Bibliotheken, Kindergärten oder auch Quartierstreffs. Ziel ist es, Orte des gemeinsamen Austauschs und der Begegnung in den Stadtteilen zu schaffen und zu stützen, die einen wesentlichen Beitrag für den sozialen Zusammenhalt leisten.

Der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Michael Groschek, stellte anschließend die verschiedenen städtischen Strategien auf Landesebene vor und leitete in die erste Podiumsrunde des Tages ein.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Dr. Andreas Hollstein, Bürgermeister der Stadt Altena, Christof Nolda, Stadtbaurat der Stadt Kassel, und Ullrich Sierau, Oberbürgermeister der Stadt Dortmund, setzten sich im Rahmen der Dis-

kussion mit der Frage auseinander, wie Stadtentwicklung Integration befördern kann. Sie stellten sich den Fragen, welche Instrumente und Maßnahmen zu ergreifen sind und wie sich Politik und Stadt gemeinsam den zukünftigen Herausforderungen stellen können.

Im anschließenden zweiten Teil der Veranstaltung wurden verschiedene Praxisbeispiele vorgestellt und im Rahmen einer Diskussionsrunde mit dem Plenum die Erfolgsfaktoren der Projekte diskutiert. *LW*



Dialog mit Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks und Minister Michael Groschek

AKTION IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU NORDRHEIN-WESTFALEN

4. Wohnungsbautag NRW 2017



Fotos: VdW Rheinland Westfalen, Kruska

Am 31. März 2017 fand der 4. Wohnungsbautag NRW der Aktion Impulse für den Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen bei der NRW.BANK in Düsseldorf statt. Die Aktion Impulse für den Wohnungsbau wurde 2012 nach dem Vorbild der zuvor gegründeten Bundesinitiative auch in Nordrhein-Westfalen ins Leben gerufen. Die Initiative wird von einem breiten Bündnis nordrhein-westfälischer Verbände, Kammern und Institutionen getragen, darunter der VdW Rheinland Westfalen. Ziel der Initiative ist die Sicherstellung der langfristigen Versorgung mit ausreichendem, bezahlbarem und an die Herausforderungen der Zukunft angepassten Wohnraum in Nordrhein-Westfalen.

Wie auch immer die Wahl am 14. Mai 2017 in Nordrhein-Westfalen ausgehen wird, das Thema Wohnungsbau wird in der kommenden Legislaturperiode zu einem, wenn nicht dem dominierenden Politikfeld in unserem Lande werden.

Eingangs des 4. Wohnungsbautags stellte Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, dar, welche Rolle dem Bund im Einsatz für bezahlbares Wohnen und Bauen aktuell zukommt und zukünftig

zukommen soll. Ein entscheidender Schritt könnte demnach die Anpassung der Bauordnungen der Länder an die Musterbauordnung sein. Außerdem müssten schrumpfende Regionen gefördert und Leerstände aktiviert werden, um hier neuen Wohnraum schaffen zu können.

Aber auch der Landesgesetzgeber und die Landesregierung werden in den kommenden Jahren mit allen Mitteln dafür Sorge tragen müssen, die hohe und auch künftig steigende Nachfrage nach Wohnraum schnellstmöglich zu befriedigen.

Michael von der Mühlen, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, erläuterte die Instrumente und Strategien für mehr Wohnungsbau in NRW aus Sicht des Ministeriums. Die soziale Wohnraumförderung müsse weitergeführt werden. Außerdem müssen neue Flächen in der Region entwickelt und Baulücken im Innenbereich mobilisiert werden.

In der anschließenden Podiumsdiskussion diskutierten die baupolitischen Sprecher der Landtagsfraktionen die Strategien, Konzepte und Instrumente, den aktuellen Herausforderungen im Bereich des Wohnungsbaus in

Nordrhein-Westfalen zu begegnen. Schwerpunktthemen waren die Bereitstellung von Bauland, Vergabe der Grundstücke nach Konzept statt allein nach Preis, die Grundsteuer sowie die Grunderwerbssteuer.

Die Initiative „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ erarbeitete ein 12-Punkte-Positionspapier für mehr bezahlbaren Wohnungsbau zur NRW-Landtagswahl 2017, das sie am Wohnungsbautag im Rahmen einer Pressekonferenz gemeinsam mit den beiden Staatssekretären erstmals vorstellte. Kernanliegen der Initiative ist weniger Regulierung und weniger Vorgaben, dafür aber mehr Baugrundstücke und Anreize für Investoren, um die gesteckten Ziele im Bereich des Wohnungsbaus zu erreichen. Die Novellierung der Landesbauordnung muss weitergeführt werden, da die neuen Vorgaben und Regelungen zu einer weiteren Baukostensteigerung führen. Der Wohnungsbau benötigt verlässliche Rahmenbedingungen und wirtschaftliche Anreize. Ein zentrales Problem ist auch das Fehlen von geeignetem und preisgünstigem Bauland. Daher fordert die Initiative, Baulücken zu schließen und ehemals gewerblich und industriell genutzte Brachflächen für den Wohnungsbau aufzubereiten. Ziel muss eine aktive Flächen-, Bauland- und Liegenschaftspolitik sein.

29. SYMPOSIUM FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Im Zeichen der NRW-Landtagswahl 2017 – neue politische Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften

Am 28. März 2017 fand das 29. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen e.V. statt. Vertreter aus der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft referierten vor rund 125 Teilnehmern über den praktischen Umgang mit politischen Rahmenbedingungen unter besonderer Berücksichtigung ihrer strategischen Ausrichtung. Im Anschluss diskutierten Abgeordnete des nordrhein-westfälischen Landtags mit Spitzenfunktionären der Wohnungswirtschaft über zukünftige Regulierungsmaßnahmen seitens der Politik und die besonderen Charakteristika der Wohnungsgenossenschaften.

Verbandsdirektor Alexander Rychter eröffnete das Symposium und begrüßte die zahlreichen Gäste in Münster. In einem Überblick zu den aktuellen Herausforderungen der Wohnungsunternehmen hob Rychter insbesondere die politischen Hemmnisse zur Bereitstellung preiswerten Wohnraums hervor. Vor allem die Ausweisung günstigen Baulandes sowie energetische Standards seien in Nordrhein-Westfalen zu thematisieren und eine bessere Abstimmung der politischen Ziele wünschenswert.

In seinem Vortrag „Wohnungsgenossenschaften wirken bei der Stadtentwicklung mit – das Projekt Hertie-Haus“ stellte Andreas Zaremba, Vorstandsvorsitzender des Bauvereins zu Lünen, die Projektentwicklung

des Umbaus des ehemaligen Hertie-Gebäudes in der Innenstadt von Lünen vor. Zaremba betonte, dass sowohl die Koordination der zahlreichen beteiligten Akteure als auch die Kommunikation mit der Stadt, der Politik und der Öffentlichkeit nur durch die volle Unterstützung der Gremien und Mitglieder der Genossenschaft gelingen konnte.

Der anschließende Vortrag von Ralf Niedmers, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG, unter dem Titel „Wenn die Stadt den sozialen Wohnungsbau blockiert und wie eine Wohnungsgenossenschaft handeln kann – ein Erfahrungsbericht“ zeigte den anwesenden Teilnehmern mögliche Spannungsfelder und Konfliktpotenziale zwischen der strategischen Planung einer Wohnungsgenossenschaft und den zuständigen politischen Entscheidungsträgern auf.

In dem folgenden Vortrag von Frank Esser, Vorstandsvorsitzender der Mülheimer Wohnungsbau eG, wurden Möglichkeiten der internen Mietpreisgestaltung diskutiert. Die Wohnungsgenossenschaft verfolgte dabei das Ziel, passgenaue Zu- und Abschläge auf Mieten zu definieren und dadurch die Transparenz der Mietpreisgestaltung zu erhöhen. Die Vorhersehbarkeit zukünftiger Preisentwicklungen ist durch die sorgfältige Kommunikation mit den Mitgliedern deutlich verbessert worden.

Im Anschluss referierte Reinhold Schmies, Leiter der technischen Abteilung der Ge-

meinnützigen Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG, über Potenziale innovativer Energiesysteme für Wohnungsgenossenschaften. Im Zentrum des Vortrages stand die Analyse einer durch Photovoltaik gespeisten Wärmepumpe, die ein energetisch autarkes Wohnen ermöglichen kann. Im Zentrum dieser Absicht steht ein Eisspeichersystem, welches nicht genutzten Strom aus Photovoltaik-Anlagen über einen Energiemanager speichert und dem Haushalt nach Sonnenuntergang zuführt.

Auf die praxisorientierten Berichte aus den Genossenschaften folgte eine Podiumsdiskussion, in der Vertreter der Wohnungswirtschaft ihre Erwartungen an Mitglieder des nordrhein-westfälischen Landtags formulierten. Dabei wurden insbesondere die unterschiedlichen Positionen der NRW-Landtagsfraktionen thematisiert. Alle Teilnehmer der Diskussion bekannten sich zu einer Fortführung des bewährten Dialogs zwischen Politik und Wohnungswirtschaft.

Der abschließende Vortrag von Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl, Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster, verdeutlichte die Potenziale und Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften in der Kommunikation mit der Politik.

IfG Münster/MD

■ Die Präsentationen des 29. Symposiums können unter dem Link www.vdw-rw.de/29-symposium heruntergeladen werden.



Barbara Schmidt, Reinhold Schmies, Frank Esser, Andreas Zaremba, Ralf Niedmers, Ulrich Bimberg, Prof. Dr. Theresia Theurl, Holger Ellerbrock, Axel Gedaschko, Alexander Rychter, Arndt Klocke, Sarah Philipp (v. l.)

Foto: IfG Münster/MD

KLIMADISKURS.NRW

KLIMA.FORUM zur Bedeutung der Digitalisierung als Baustein für die Energiewende

Welche Chancen, welche neuen Entwicklungen bieten Digitalisierungsprozesse für den Klimaschutz in NRW? Wie digital werden Dienstleistungs-, Arbeits- und Produktionsprozesse und wie digital sind sie bereits? Kann die versprochene Effizienz tatsächlich Ressourcen einsparen und so zum Klimaschutz in NRW beitragen? Diese Fragestellungen standen im Zentrum des KLIMA.FORUM 2017, der Jahresauftaktveranstaltung des KlimaDiskurs.NRW. Die Veranstaltung fand am 8. März 2017 in der Turbinenhalle der Stadtwerke Düsseldorf statt.

Am Vormittag standen vor allem politische Rahmenbedingungen für und Anforderungen an die zukünftige Gestaltung in unterschiedlichen Branchen im Mittelpunkt. Redner waren unter anderem NRW-Umweltminister Johannes Remmel, Arndt Günter Kirchhoff (unternehmer nrw), Frederik Moch (Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB)) sowie Hannes Seidl (Deutsche Energie-Agentur).

Am Nachmittag ging es dann um das Thema „Partizipation“, denn Klimaschutz braucht nicht nur technischen Fortschritt, sondern auch Beteiligung. Wie kann die Energiewende als Gemeinschaftswerk gelingen? Welche Rolle spielen Bürger, aber auch Unternehmen als Energieerzeuger? Darüber diskutierten Andreas Feicht (Vorsitzender der WSW Wuppertaler Stadtwerke und VKU NRW), Antonia Kühn (Abteilungsleiterin beim DGB NRW), Prof. Dr. Hans J. Lietzmann (Leiter der Forschungsstelle Bürgerbeteiligung/Institut für Demokratie- und Partizipationsforschung, Bergische Universität



Thomas Hummelsbeck (Mikrofon), Geschäftsführer und Vorsitzender Rheinwohnungsbau GmbH

Wuppertal), Udo Sieverding (Bereichsleiter Energie der Verbraucherzentrale NRW) und – stellvertretend für die ehemals gemeinnützige Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Thomas Hummelsbeck (Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf).

Grundsätzlich setzten die Diskutierenden viel Hoffnung in die Digitalisierung: Sie stehe für „mehr Klimaschutz durch Beteiligung“, so Kühn. Dem stimmte Sieverding zu. Es müsse allerdings mehr praktische Anwendungen geben: „Wir brauchen mehr Pilotprojekte.“ Feicht als Vertreter der Stadtwerke betonte: Digitalisierung sei auch eine Haltung, und insbesondere, wenn Verbraucher aufgefordert seien, Daten transparent zu machen, spiele auch Vertrauen eine große Rolle. Dennoch: „Der Wandel ist schon da“, so Feicht.

Darin stimmte ihm Prof. Dr. Lietzmann zu, der ohnehin wiederholt eine Lanze für mehr Bürgerbeteiligung im digitalen Zeitalter brach.

Rheinwohnungsbau-Geschäftsführer Hummelsbeck wies zu Recht darauf hin, dass das Interesse der ganz normalen Mieter nach Erfahrung der Wohnungsunternehmen zum jetzigen Zeitpunkt eher begrenzt ist. „Die Wohnungswirtschaft erprobt sehr intensiv, welche Aspekte der Digitalisierung angenommen werden“, so Hummelsbeck. „Dies sind in erster Linie Lösungen, die für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl sorgen, wie auch Hausnotrufe und Assistenzsysteme für Ältere.“ Natürlich befasse man sich auch mit vielen anderen technischen Möglichkeiten und beziehe die eigenen Mitarbeiter in die Diskussion mit ein, aber: „Die Nachfrage nach Smart Home ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausgeprägt.“ Hummelsbeck markierte es als Priorität, auch mit Blick auf den Mieterstrom ausgereifte Modelle zu entwerfen und den Kunden so echte Mehrwerte zu bieten.

AW

KLIMA
DISKURS
NRW



Fotos: KlimaDiskurs.NRW/Steffen Höft



Landesumweltminister Johannes Remmel

GEMEINSAME VERANSTALTUNG DES VdW RHEINLAND WESTFALEN MIT DEM NRW-UMWELTMINISTERIUM

Großer Zuspruch bei der Veranstaltung „Holz – zurück in die Stadt!“

Über 100 Interessierte aus den Branchen Wohnungswirtschaft, Holzwirtschaft, viele Architekten und andere Bauleute, Interessierte aus Wissenschaft und Ministerien folgten der Einladung des VdW Rheinland Westfalen und des Umweltministeriums Nordrhein-Westfalen zur Fachtagung „Holz – zurück in die Stadt!“ am 23. März 2017 nach Essen zu Gast beim Regionalverband Ruhr. Einen aktuellen Anlass bietet die novellierte Landesbauordnung NRW, die in ihren wesentlichen Teilen Ende 2017 in Kraft treten wird. Sie eröffnet neue Möglichkeiten für den mehrgeschossigen Holzbau auch in Nordrhein-Westfalen.

Die Veranstaltung wurde eröffnet durch Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, und fachlich eingeleitet durch Karola Geiß-Netthöfel, Regionaldirektorin RVR. Nachdem im Anschluss Staatssekretär Horst Becker vom Umweltministerium zum Thema Bauen mit Holz das Zusammenwirken von Klimaschutz und Wohnungswirtschaft in der modernen Stadt vielfältig aufgezeigt hat, lauschten die Teilnehmer ebenso aufmerksam den Ausführungen von Michael Schleich aus dem nordrhein-westfälischen Bauministerium, der unter dem Titel „Die neue LBauO NRW – Potenziale für Bauen mit Holz“ die einschlägigen neuen Regelungen der Landesbauordnung, insbesondere die Brand- und Schutzanforderungen, vorstellte.

Mit Beispielen aus der Praxis wurde anschließend aufgezeigt, wie guter, auch mehrgeschossiger Wohnungsbau mit Verwendung von vorgefertigten Holzelementen schnell und wirtschaftlich gelingen kann, und wie die schnelle und leichte Bauweise mit Holz sich gut für Aufstockungen und Nachverdichtung in gebauten Gebieten eignet, da vom Bau ausgehende Störungen für Nachbarn zeitlich reduziert werden. Aus der Praxis berichteten hierzu Vertreter von Vonovia und der GEWO Wohnen GmbH Speyer sowie vom Architekturbüro NKBAK aus Frankfurt am Main.

Unter fachlich-lockerer Moderation von Judith Schulte-Loh diskutierten anschließend Experten aus verschiedenen Branchen über Aspekte wie Liefersicherheit, Kostenstrukturen, Bauzeiten und Wirtschaftlichkeit. Dabei wurden dann durchaus auch unterschiedliche Interessen und Wertungen deutlich. Einig waren sich die Vertreter darin, dass Bauen mit Holz noch teurer ist als der konventionelle Bau, es aber einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zum Klimaschutz liefert und zu einem guten Raumklima beiträgt. Alle wünschten sich einen innovativen Schub für das Bauen mit Holz und ein Umdenken in den Köpfen. Noch ist Bauen mit Holz die Ausnahme und nicht die Regel. Dem einen oder anderen geht die Novelle der Landesbauordnung NRW nicht weit genug. Hierzu wurde auf noch ausstehende weitere wis-



Staatssekretär Horst Becker im Gespräch mit Journalistin Judith Schulte-Loh



Präsentation der VONOVIA

senschaftliche Untersuchungen verwiesen. Mit Blick auf eine ausreichende Anzahl an Zulieferbetrieben wurde darauf hingewiesen, dass angesichts der vielfältigen schnellen Bauten für Flüchtlinge sich die Zahl der Betriebe spürbar vergrößert hat. Auch sollten die Betriebe zertifiziert werden, denn Bauen mit Holz muss man beherrschen können. Perspektivisch werde auch mehr Nadelholz benötigt, da unsere Wälder eher Laubwälder sind. Aus Sicht der Architekten wurde noch betont, dass der Planungsaufwand drei bis fünf Mal so hoch ist wie für Massivbau – ein Zeichen, dass Bauen mit Holz noch die Ausnahme darstellt.

So waren sich am Schluss auch alle darin einig, dass die Vorteile des Bauens mit Holz, wie auch regionale Wertschöpfung und kurze Wege, herauszustellen sind und die öffentliche Hand durchaus den Vorreiter spielen sollte. Petra Eggert-Höfel, Vorstandsvorsitzende, Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, diskutierte in dieser Runde mit. Ihre Genossenschaft übernimmt durchaus schon die Rolle; sie baut mit Holz und plant für andere Wohnungsunternehmen weitere Bauvorhaben mit Holz. RS



Abschlussdiskussion zu Chancen und Hemmnissen des Bauens mit Holz

Politische Gesprächstermine

LANDTAGSWAHLEN NRW 2017 >> Unter anderem in Kooperation mit den regionalen Arbeitsgemeinschaften im Verbandsgebiet finden derzeit viele politische Gespräche und Veranstaltungen mit Vertretern der Parteien CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE sowie Bündnis 90/Die Grünen im Vorfeld der Landtagswahl am 14. Mai 2017 in Nordrhein-Westfalen statt. Auf Basis der Positionen zur Landtagswahl 2017 werden in diesem Rahmen die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen in direktem Austausch mit den Politikern diskutiert.

Unter <http://nrw2017.wohnungswirtschaft.de/> können diese Positionen wie auch alle weiteren Informationen zu den Aktivitäten des Verbandes im Vorfeld der Wahlen abgerufen werden.



VdW-Internetseite zur Landtagswahl mit allen aktuellen Informationen online unter <http://nrw2017.wohnungswirtschaft.de/>



Gespräch mit Mona Neubauer, Landesvorsitzende Bündnis 90/Die Grünen, und Staatssekretär a. D. Dr. Uwe Günther in Bielefeld



MdL Wibke Brems (B90/Die Grünen) und Dr. Heinz Baues beim KlimaSalon 2017



Staatsminister a. D. Dr. Lutz Lienenkämper und MdL Klaus Voussemer, CDU-Fraktion



Innovationsministerin Svenja Schulze und Norbert Römer



MdL Christian Lindner, FDP, und MdL Christof Rasche, FDP, im Dialog mit Vonovia und LEG



Anné Schwarzkopf mit MdB Sylvia Jörrißen und MdL Wilhelm Hausmann



Thomas Hegel, LEG, VdW, MdL Lutz Lienenkämper, CDU, Holger Hentschel, LEG, MdL Bernhard Schemmer, CDU, und MdL Wilhelm Hausmann, CDU (v. l.)



Gesprächsrunde bei ARGE Dortmunder Wohnungsunternehmen mit MdL Nadja Lüders, SPD, MdL Claudia Middendorf, CDU, und MdL Ursula Hawighorst-Rüßler, Bündnis 90/Die Grünen



Staatsminister a.D. Lutz Lienenkämper zu Gast bei ARGE Düsseldorfer Wohnungsunternehmen und der Region



Fachgespräch mit Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft OWL und MdL Daniel Sieveke



Wohnungspolitischer Dialog mit Wahlkreiskandidaten der CDU Frank Boss und Jochen Klenner



Wohnungspolitisches Gespräch auf Nordstern mit Minister Michael Groschek und MdL Sarah Philipp, SPD



ARGE OWL im Dialog mit Christof Rasche, Parl. Geschäftsführer FDP



Besichtigungstermin bei der GWG Neuss mit Wahlkreiskandidat Jörg Geerlings, CDU



Politische Gesprächsrunde in Bochum mit MdL Christian Lindner

INTERVIEW MIT >> Andreas Vondran



Foto: Robin Brueckmann

Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen – „Erst zusammen kommen wir an interessante Grundstücke.“

Im April 2017 haben fünf Wohnungsgenossenschaften der Landeshauptstadt gemeinsam mit der Stadt Düsseldorf und dem VdW das Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen ins Leben gerufen. BWB, DüBS, DWG, EBV und WOGEDO (Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG) verfügen zusammen über rund 19.000 Wohnungen, in denen gut 34.000 Menschen leben. Der gemeinsame Bestand soll in den kommenden Jahren weiter wachsen – gegebenenfalls auch durch kooperative Bauprojekte. WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran spricht über die Zusammenarbeit.

VM: Herr Vondran, was ist das Ziel des Bündnisses, zu dem sich die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften zusammengetan haben?

Andreas Vondran: Kurz gesagt: Wir schaffen mehr günstige Wohnungen in Düsseldorf. Der Landeshauptstadt mangelt es ja bekanntermaßen wie vielen deutschen Großstädten zunehmend an bezahlbaren Wohnungen für Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen. Gemeinsam mit dem Verband und der Politik wollen wir von den Genossenschaften dafür sorgen, dass sich das endlich ändert. Die initiierten Genossenschaften wollen mehr Wohnhäuser bauen, die Stadt Düsseldorf will eine ausgewogene Wohnbauentwicklung erreichen und verfügt über die entsprechenden Grundstücke. Deshalb war es nur konsequent, sich zusammenschließen und diese Herausforderungen gemeinsam anzugehen.

VM: Wie haben Stadt und Politik auf die Gründungsidee reagiert?

Andreas Vondran: Die Stadt und insbesondere Oberbürgermeister Thomas Geisel haben sofort positiv auf unseren



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Unterzeichnung Düsseldorfer Bündnis

Vorschlag reagiert. In einem von renditeorientierten Investoren geprägten Umfeld ist es schwer für die Politik, geeignete Partner aus der Wohnungswirtschaft zu finden, die nicht die Gewinnmaximierung im Fokus haben. Die meisten Investoren bauen zurzeit eher im hochpreisigen Segment. Wir von den Genossenschaften hingegen nehmen nicht die Miete, die wir erzielen könnten, sondern nur die, die wir tatsächlich benötigen, und sind somit der ideale Kooperationspartner, um Wohnen hier in Düsseldorf wieder bezahlbarer zu machen.

VM: Welche Voraussetzungen müssen aus Ihrer Sicht erfüllt sein, damit eine Kooperation bei Grundstückskauf Sinn machen kann?

Andreas Vondran: Alle Kooperationspartner müssen sich vor allem über die Qualität der Neubauprojekte einig sein. Nur günstig zu bauen reicht nicht, die Wohnungen müssen zukunftsfähig sein. Neben der Ausstattung sollte auch immer die städtebauliche Qualität stimmen. Das ist natürlich auch im Sinne der Politik und deren Mitwirken ist für kooperative Bauvorhaben der Genossenschaften enorm wichtig. Ohne geeignetes Bauland, das zur Verfügung gestellt wird, geht es nicht. Die zeitnahe Umsetzung von Bauprojekten setzt zudem auch beschleunigte Genehmigungsverfahren voraus.

Wenn wir als Unternehmen erst drei Jahre lang auf eine Baugenehmigung warten müssen, können wir nichts bewegen.

VM: Gemeinsam Risiken tragen, gemeinsam Erfolge ernten – sind Kooperationen bei Bauprojekten ein Thema, das an Bedeutung gewinnen wird?

Andreas Vondran: Für Wohnungsgenossenschaften auf jeden Fall. Genossenschaftliches Wohnen liegt nicht zuletzt aufgrund der günstigen Mieten wieder voll im Trend. Das zeigen auch die Vermietungsquoten und Mitgliederzahlen. Unserer Baubereitschaft steht allerdings oftmals im Wege, dass viele Flächen für den Erwerb und die Bebauung durch eine Genossenschaft allein zu groß und zu teuer sind. Erst zusammen kommen wir also an interessante Grundstücke und können dort neue Quartiere schaffen, die wir einzeln nicht realisieren könnten. Durch die Partnerschaft kann jede Genossenschaft dennoch ihre eigenen Ziele verwirklichen und den eigenen Bestand ausweiten. Hier von profitieren alle: die Bürger der Stadt Düsseldorf und die Genossenschaften samt ihrer Mitglieder.



STADTUMBAUFEST – HAND IN HAND FÜR LÜNEN

Oder wie aus einem leer stehenden Warenhaus das Herzstück einer Stadt wurde

„Erfolge sind selten auf das Tun eines Einzelnen zurückzuführen.“ Diese Aussage des Lüner Bürgermeisters Jürgen Kleinfrauns anlässlich des großen Stadtumbaufestes am 2. April dürfte sicher bei allen Beteiligten auf große Zustimmung treffen. Hatten zur Verwirklichung des Innenstadtumbaus in Lünen doch alle verfügbaren privatwirtschaftlichen und öffentlichen Kräfte vorbildlich an einem Strang gezogen.

Schlüsselprojekt war die Umgestaltung des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zu einem modernen Wohn- und Geschäftsgebäude durch den Bauverein zu Lünen. Der ehemalige „Klotz“ mit 7.500 Quadratmeter Nutzfläche wurde bis auf den Rohbau entkernt und in Teilen zurückgebaut. Die Verantwortlichen teilten den Bau in eine drei- und eine viergeschossige Hälfte, die durch ein grünes Dach-Plateau miteinander verbunden sind. Innenstadt-Wohnen mit hoher Lebensqualität also. Insgesamt wurden 3.000 Quadratmeter Wohn- und 2.600 Quadratmeter Gewerbefläche geschaffen. Während die hochwertigen Mietwohnungen von der Wohnungsbaugenossenschaft innerhalb kürzester Zeit vermarktet wurden, konnte bei den Gewerbeflächen im Erdgeschoss ein



NRW-Bauminister Michael Groschek begutachtet Baufortschritt

attraktiver Mix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie geschaffen werden. Besonders schön: Mit den Flagship-Stores der Bäckerei Kanne und des Caterers Stolzenhoff bekannten sich zwei große Lüner Firmen eindeutig zu ihrer Heimat und bereichern seither durch einladende Außengastronomie das Stadtbild.

Doch was wäre die attraktivste Immobilie ohne das passende Umfeld? Dieser Ansicht waren auch die Verantwortlichen der Stadt Lünen, die schon früh alle Hebel in

Bewegung setzten, um rund um das neue Herzstück der Stadt selbst Hand anzulegen. Insgesamt rund 1,3 Millionen Euro flossen so in die Modernisierung des angrenzenden Marktplatzes sowie der umliegenden öffentlichen Flächen. Der Hauptanteil von über einer Million konnte dabei aus der Städtebauförderung von Bund und Ländern finanziert werden. Geschaffen wurde dabei, was man gemeinhin als „Wohlfühlatmosphäre“ bezeichnen könnte: Barrierefreies Pflaster, neue Stadtmöbel, ansprechende Beleuchtung und Blumenschalen.

„Gut investiertes Geld“, ist auch NRW-Bauminister Michael Groschek überzeugt, der den Baufortschritt wiederholt begutachtete. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen ist „eine genial clevere Lösung“. „Lünen ist ein Musterbeispiel“ für den Umgang mit leer stehenden Warenhäusern im Stadtkern. „Ein Juwel, das wir im ganzen Land propagieren sollten.“ Grund genug für den Minister, auch zum Abschluss des Projektes noch einmal nach Lünen zu kommen und gemeinsam mit allen Beteiligten den Erfolg des Stadtumbaus zu feiern.

Zum Ende des Tages besichtigte die Delegation um Minister Groschek die Persiluhrrpassage. Das Umbauprojekt der WBG Lünen war der zweite Besichtigungsschwerpunkt im Rahmen des Stadtumbaufestes.

Julia Schmidt und Astrid Linn



Abschluss des Stadtrundgangs an der Persiluhr

THE POWER OF 10

Zehn Jahre Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz

Vor zehn Jahren hat alles klein angefangen. Am 8. März 2017 nutzte das Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz im Mainzer Brückenturm die Gelegenheit, auf ein bewegtes erstes Jahrzehnt zurückzublicken. Drei verschiedene Standorte, mehr als 100 Ausstellungen und vor allem ungezählte Einzelveranstaltungen, deren verbindendes Anliegen der Austausch über alle Aspekte von Baukultur ist, spiegeln das Hauptanliegen des Zentrums: Baukultur als einen unaufhörlichen Kommunikationsprozess zu begreifen.

Kammerpräsident Gerold Reker zeigte sich hochofrenet über die mehr als 150 Gäste des Abends, die das Zentrum bis zum Bersten füllten. Bei der Jubiläumsveranstaltung standen ein Rückblick in 100 Fotodokumenten aus zehn Jahren und die Präsentation des neuen Films „Wir sind Heimat – Gelebte Baukultur in Rheinland-Pfalz“ auf dem Programm.

„Die Orts- und Landschaftsbilder, die unser Land prägen, sind wichtig für die Lebensqualität. Sie sind gleichermaßen Standortfaktor, Anziehungspunkt für Touristinnen und Touristen und bieten Heimat. Dies gilt es zu stärken, zu bewahren und weiterzuentwickeln. In den vergangenen zehn Jahren bildete das Zentrum Baukultur den Rahmen für vielfältige Ideen, Projekte und Veranstaltungen und hat gezeigt, dass wir gemeinsam vieles erreichen können – Baukultur ist eben auch Gesprächskultur. Baukultur geht alle an, Bürgerinnen und Bürger, Fachvertreterinnen und Fachvertreter, Verwaltungen und Politik. Das Zentrum Baukultur bietet hierfür einen wundervollen Ort und beweist immer wieder: Baukultur macht Spaß!“, so Ministerin Doris Ahnen. Das Finanz- und Bauministerium zählt gemeinsam mit der Stiftung Baukultur Rheinland-Pfalz, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz zu den Gründungsträgern des Zentrums Baukultur.

Einen Impuls, der weit über Mainz und Rheinland-Pfalz hinaus Resonanz gefunden hat, gewann die Arbeit des Zentrums Baukultur seit dem Sommer 2012 mit dem dritten Spielort im Mainzer Brückenturm. Gerold Reker: „Wir blicken stolz auf die ersten zehn Jahre des Zentrums Baukultur zurück. Allerdings sind wir seit dem Einzug im Mainzer Brückenturm in eine neue Dimension vorgestoßen. Das verdanken wir den Partnern und Unterstützern, einem inspirierenden Ort, den vielen Referenten und Diskussionsteilnehmern, vor allem aber einem manchmal kritischen, immer interessierten, vielgestaltigen und treuen Publikum. Gemeinsam haben wir das Zentrum Baukultur in Rheinland-Pfalz zu einer Adresse gemacht. Mit Schwung, Ideenreichtum und Debattierlust geht es weiter, da bin ich sicher und darauf freue ich mich.“

„Qualitative Architektur, zeitgemäßes Wohnen, innovative Wohnformen: Das Zentrum



Feiern gemeinsam unter der „Wolke“ aus mehr als 2.000 Veranstaltungsflyern

Baukultur bietet beste Rahmenbedingungen, um den Austausch über aktuelle Themen zu gewährleisten und das Bauen und Wohnen in Rheinland-Pfalz voranzutreiben. Ein erfolgreiches Modell, wie das zehnjährige Bestehen zeigt. Für uns als Förderbank Grund genug, diese Plattform weiter zu unterstützen", begründet Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), das Engagement der ISB für das Zentrum Baukultur. So wirken auch Vertreter der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen an Fachveranstaltungen im Zentrum Baukultur aktiv mit oder besuchen solche als Teilnehmer.

Anlässlich der Jubiläumsveranstaltung blickten Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen, die Mainzer Baudezernentin Marianne Grosse, Dr. Ulrich Link und Gerold Reker im Gespräch mit dem Journalisten Reinhard Hübsch, SWR, auf die ersten zehn Jahre des Zentrums Baukultur zurück. RS



Bauministerin Doris Ahnen und Gerold Reker, Präsident der Architektenkammer, gratulieren.

17. BAUFORUM

Die Stadt ist für alle da! Neue Räume für das Wohnen am 28. Juni 2017 im ZDF-Konferenzzentrum in Mainz

Die Landeshauptstadt Mainz wächst zurzeit jährlich um 2000 Einwohner. Auch in anderen rheinland-pfälzischen Städten können wir ähnliche Wachstumstrends beobachten. Die Folge sind steigende Mieten und Baulandpreise sowie ein Mangel an Bauland.

Das 17. Bauforum steht unter dem Motto: „Die Stadt ist für alle da! Neue Räume für das Wohnen“. Sie ist in diesem Jahr als Kooperationsveranstaltung gemeinsam mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“ geplant. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den Verdichtungsräumen gedeckt werden kann. Gerade Bürger mit geringen finanziellen Mitteln sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, damit auch in Zukunft die „Stadt für alle da ist!“. Der Schlüssel zum



Bauen ist das Bauland. Im Fokus stehen deshalb auch die zentralen Themen „Baulandverfügbarkeit und -aktivierung“.

Es erwarten Sie interessante Vorträge und Präsentationen von Projektbeispielen, im Wechsel mit einem ausreichenden Angebot von Gesprächspausen. Dabei sein wird auch die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen. RS

- Weitere Informationen und Anmeldung im Internet unter www.bauforum.rlp.de
Bauforum Rheinland-Pfalz
Ministerium der Finanzen
Kaiser-Friedrich-Straße 5, 55116 Mainz
Tel.: 06131 16 4346
Fax: 06131 16 1743 46
bauforum@fm.rlp.de

Foto: Beáthna Egnér

NACHBERICHT DER FRÜHJAHRSSITZUNG

Arbeitskreis Wohnen im Alter zu Gast bei der Wohnstättengenossenschaft Wetter

Die diesjährige Frühjahrssitzung des Arbeitskreises Wohnen im Alter fand am 21. März 2017 bei der Wohnstättengenossenschaft Wetter statt. Neben Projektbeispielen beschäftigte sich der Arbeitskreis mit der neuen Pflegereform sowie den Erfolgskriterien und Hemmnissen beim Abbau von Barrieren im Bestand und Umbau mit Serviceangeboten.

Jürgen Brause, Vorstandsmitglied Wohnstättengenossenschaft Wetter und Gastgeber der Arbeitskreissitzung, stellte das Unternehmen mit seinen wesentlichen Eckdaten vor und erläuterte den Wohnungsmarkt sowie die Marktlage in Wetter. Anschließend berichtete Jürgen Brause über die Modernisierung des Gründungshauses der Wohnstättengenossenschaft an der Kaiserstraße 205/207. Im Rahmen der umfangreichen Modernisierung sind barrierearme Wohnungen mit funktionalen Grundrissen entstanden. Innovative Beleuchtungskonzepte und eine moderne Haustechnik runden das Konzept ab. Für das Jahr 2017 ist die Neugestaltung der Außenanlagen und Hauseingänge geplant. Dennis Böttcher, Abteilungsleiter Vermietung, SWB-Service- Wohnungvermietungs- und -baugesellschaft, stellte das

Projekt Hans-Böckler-Platz in Mülheim an der Ruhr vor. Die Hochhäuser am Hans-Böckler-Platz 7/9 liegen zentral in der Innenstadt von Mülheim. Das Quartier hat sich von der Problemimmobilie eines sozialen Brennpunkts zur Wunschimmobilie, vor allem für Senioren, entwickelt. Die Erfolgsfaktoren des Projektes sieht der Arbeitskreis Wohnen im Alter in der beständigen Betreuung, den Modernisierungsmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen sowie dem umfangreichen Serviceangebot, das die Attraktivität nochmals steigert.

Franz Schumacher, Fachreferent „Wohnen im Alter“, Der Paritätische Nordrhein-Westfalen, informierte über die Pflegereform. Mit dem Zweiten Pflegestärkungsgesetz erfolgt eine grundlegende Reform der Pflegeversicherung. Denn mit dem Gesetz wurden zum 1. Januar 2017 ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff und damit auch ein neues Begutachtungsinstrument in der Pflegeversicherung eingeführt. Der Begriff der Pflegebedürftigkeit wird mit der neuen Pflegereform erweitert: Geistige und psychische Einschränkungen werden stärker berücksichtigt. Dadurch sollen vor allem Demenz- und Alzheimerkranke besser ver-



Fotos: Roswitha Sinz, VdW Rheinland Westfalen

sorgt werden. Das System der Pflegestufen wird künftig durch sogenannte Pflegegrade abgelöst. Auch die Geldbeträge haben sich erhöht.

Roswitha Sinz berichtete aus der Arbeitsgruppe für die Erarbeitung von Technischen Baubestimmungen zur Barrierefreiheit (Novelle LBauO NRW) beim Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Abschließend diskutierte der Arbeitskreis den Abbau von Barrieren im Bestand und Umbau mit Serviceangeboten. LW

VDW-ARBEITSKREIS BAUTRÄGERWESEN

Schwerpunkt: Prospekthaftung im Bauträgervertrag

Auf Einladung der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH fand die erste Sitzung des VdW-Arbeitskreises Bauträgerwesen im Jahr 2017 am 21. März in Mülheim an der Ruhr statt. Die Sitzung stand im Fokus zweier besonders für das Bauträgerwesen rechtlich relevanter Themenfelder.

Rechtsanwalt Dr. Martin Stelzner, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB Mönchengladbach, stellte in seinem Vortrag zum Thema „Prospekthaftung im Bauträgervertrag“ die rechtlichen Rahmenbedingungen und typischen Problemstellungen aus der Praxis dar. So stellte er die generell besondere Bedeu-

tung von Werbematerial und gerade damit verbunden die fotorealistische Darstellung einer Immobilie als Entscheidungsgrundlage zum Kauf potenzieller Erwerber heraus. Widersprüchliche Aussagen zwischen Werbung und Kaufvertrag werden oftmals im Sinne des Verbraucherschutzes zugunsten der Erwerber entschieden. Somit ist auf eine entsprechend transparente Aufstellung von Sonderwünschen bereits im Werbematerial zu achten.

Als zweites Thema beschäftigte sich der VdW-Arbeitskreis Bauträgerwesen mit der Abnahme von Gemeinschaftseigentum und den damit verbundenen Herausforderungen. Besonders die damit einhergehenden Fragen zu Gewährleistungsfristen von Bau-

leistungen stellen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vielfach vor Probleme. Die Referentin für Rechtsangelegenheit, Eva Appelman vom VdW Rheinland Westfalen, gab in ihrem Vortrag einen Überblick über die relevanten Vorschriften und die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. In der anschließenden gemeinsamen Diskussion wurde nach Lösungsansätzen für den praxisnahen Umgang gesucht. FRK

■ Die nächste Sitzung des VdW-Arbeitskreises Bauträgerwesen findet am 29. November 2017 in Köln statt. Dann wird der Arbeitskreis zu Gast bei der GAG Immobilien AG sein.

ARBEITSKREIS STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Von der Problemimmobilie zur Wunschimmobilie

Am 14. März 2017 führte der Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung seine turnusgemäße Frühjahrssitzung zu Gast bei der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft in Mülheim an der Ruhr durch.

Ein Schwerpunkt der Arbeitskreissitzung war die Entwicklung von Problemimmobilien. Dieter Thelen, Vorstandsmitglied, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen, und Dennis Böttcher, Abteilungsleiter Vermietung, SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft, stellten ein entsprechendes Unternehmensprojekt vor. Bei beiden Projekten war die Ausgangssituation sehr problematisch. Unzufriedene Mieter, hohe Fluktuation, Mietausfälle und potenzielle Gewaltbereitschaft vieler Bewohner waren Problemfaktoren der Wohnanlagen im Quartier. Um die Schwierigkeiten in den Griff zu bekommen, führten beide Unternehmen zahlreiche Maßnahmen in den Bereichen Bewirtschaftung, Wohnumfeldverbesserungen und Entwicklung

von Serviceangeboten durch. Dazu zählten beispielsweise umfangreiche (energetische) Modernisierungen mit Farb- und Sicherheitskonzepten, Projekte zur Förderung der Nachbarschaft, starke Präsenz des Unternehmens vor Ort, Aufwertung der Außenanlagen und die Einrichtung eines kostenlosen Concierge-Services.

Roswitha Sinz informierte, dass ausgewählte Städte in Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms 2017 Unterstützung durch das „Modellvorhaben Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa“ erhalten.

Als weiteren Themenpunkt diskutierte der Arbeitskreis die aktuellen Überlegungen zur Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Roswitha Sinz informierte, dass der Verband gemeinsam mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen zwei Gutachten in Auftrag gegeben hat, in denen die sozialen und rechtlichen Auswirkungen analysiert und Empfehlungen zu einer besseren so-

zialen Steuerung der Wohnungspolitik gegeben werden. Die Ergebnisse werden im Rahmen einer Veranstaltung mit den wohnungs- und baupolitischen Sprechern der Fraktionen im Landtag am 30. März 2017 in der NRW.BANK in Düsseldorf vorgestellt und diskutiert.

Lisa Wilczek berichtete über die aktuelle Nutzung der „Wohnraumkarte“ zur Wohnungsvermittlung von Flüchtlingen und informierte darüber hinaus über das umfassende Hilfsmittelangebot des Verbandes. Auf der Verbandshomepage in der Rubrik „Flüchtlingsunterbringung/ Materialien und Hilfsmittel“ werden Leitfäden, Hausordnungen und Merkblätter in verschiedenen Sprachen und vieles mehr zur Verfügung gestellt. *LW*

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Stadt- und Quartiersentwicklung findet am Dienstag, den 26. September 2017 bei der Allbau AG in Essen statt.

VDW-ARBEITSKREIS ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

Die DIN 18040-2 steht auf dem Prüfstand

Am 2. März fand die erste Sitzung des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung im Jahr 2017 statt, gastgebendes Unternehmen war die WBG Lünen. Geschäftsführer der WBG Lünen und Vorsitzender des Arbeitskreises Rainer Heubrock hieß die anwesenden 25 Mitglieder des Arbeitskreises im Unternehmen herzlich willkommen und stellte zu Beginn der Sitzung sein Unternehmen und die vielfältigen Projekte, gerade auch im Wohnungsneubau, vor.

Die Sitzung stand im Fokus zweier besonders für die Wohnungswirtschaft relevanter Themenfelder. Zuerst konnte mit Dr. Karsten Schönberger, Erfurt, das weite Feld der Betriebssicherheitsverordnung im Anwendungsfeld von Aufzugsanlagen intensiv beleuchtet werden. Gerade bei der Erstellung von Gefährdungsbeurteilung stellen sich

weiterhin vielfältige Fragen, sei es grundsätzlich nach der generellen Verpflichtung einer Gefährdungsbeurteilung, der Frage, wer diese Unterlagen erstellen darf, oder auch, wie man diese Leistung bestenfalls auszuschreiben hat.

Abschließend beschäftigte sich der Arbeitskreis eingehend mit der Novelle der Landesbauordnung NRW. Im Rahmen der technischen Verwaltungsvorschriften wird vonseiten des Bauministeriums NRW die DIN 18040-2 als wesentlicher Rahmen für die Umsetzung der in der BauO NRW allgemein verschärften Anforderungen zur Barrierefreiheit und Rollstuhlgerechtigkeit definiert. Es wurde gemeinsam im Arbeitskreis nach Einsparpotenzialen innerhalb der DIN 18040-2 gesucht, um die weitreichenden Folgen für die Baukostenentwicklung zumindest abzumildern. Diese erarbeiteten Vorschläge

werden aktuell durch den VdW Rheinland Westfalen in den dafür zuständigen bauministerialen Arbeitskreis eingebracht und zur Diskussion gestellt. *FRK*

- Das nächste Mal kommt der Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung wieder im Juni 2017 zusammen. Dann findet vom 12. bis 14. Juni 2017 die gemeinsame Ausschusssitzung mit den Kollegen vom VdW Niedersachsen Bremen im Rahmen einer Studienfahrt nach Regensburg statt.



Foto: Csaba Peterdi – www.fotolia.com

ARBEITSKREIS RECHT

Frühjahrssitzung bei der VIVAWEST Wohnen GmbH

Am 23. März 2017 führte der Arbeitskreis Recht seine Frühjahrssitzung bei der VIVAWEST Wohnen GmbH durch.

Schwerpunkt der Veranstaltung war der Bericht von Cindy Merz, Rechtsreferentin des VdW, über den aktuellen Stand zu den Urheberrechtsgebühren für Kabelerweiterung sowie das DigiNetzG. Cindy Merz fasste die Ergebnisse der Sitzung beim GdW am 28. Februar 2017 zusammen.

Hintergrund zu der Problematik der Urheberrechtsgebühren ist die „Ramses“-Entscheidung des BGH vom 17. September 2015 (Az.: I ZR 228/14) sowie die nachfolgende Verfassungsbeschwerde der GEMA (Az.: 1 BvR 3210/2015). Die Kernfrage ist: Wann liegt bei zeitgleicher, vollständiger und unveränderter Weiterübertragung drahtlos ausgestrahlter Rundfunksendungen durch ein Verteilernetz urheberrechtsfreier Empfang vor und wann ist von einer öffentlichen Wiedergabe (Kabelweitersendung) auszugehen? Der VdW hat

hierzu in seinem Rundschreiben vom 13. Juli 2016 informiert.

Die Nichtannahme der GEMA-Verfassungsbeschwerde führt zu keiner grundlegenden Neubewertung des Sachverhalts. Die bisherigen Empfehlungen (siehe Rundschreiben des VdW vom 13. Juli 2016) sind grundsätzlich weiterhin gültig, bedürfen jedoch einer Differenzierung. Es besteht die Auffassung, dass das BGH-Urteil auf alle Wohnungseigentümergeinschaften (WEGn) anwendbar ist und von daher eine Empfehlung zur Vertragskündigung sachgerecht wäre. Allerdings seien die Wohnungsunternehmen als WEG-Verwalter darauf zu verweisen, dass GEMA und VG Media eine andere Rechtsauffassung vertreten und eine rechtliche Auseinandersetzung wahrscheinlich wird. Andererseits könnte sich für den Verwalter aufgrund des BGH-Urteils sogar eine Pflicht zur Vertragskündigung ergeben, um nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsprinzip zu verstoßen und Schadenersatzansprüche gegen sich auszuschließen. Ebenso wird eine grund-

sätzliche Anwendbarkeit auf Genossenschaften überwiegend bejaht. Allerdings dürfte hier das Risiko höher liegen, da das Urteil sich auf eine WEG bezieht.

Im Hinblick auf das „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG) erläuterte Cindy Merz insbesondere die Voraussetzungen des sogenannten „Wohnungsstichs“ gemäß § 77k Abs. 1 TKG (Telekommunikationsgesetz), der zur Anwendung kommen kann, wenn eine Mitnutzung der Netzebene 4 gem. § 77k Abs. 2 und 3 TKG nicht oder nur mit spürbaren Qualitätseinbußen möglich wäre. In diesem Zusammenhang werden verfassungsrechtliche Bedenken gegen das Gesetz eindeutig bejaht. Zudem wird die Entgeltregelung in § 77n Abs. 6 TKG als unklar und schädlich angesehen. Als Konsequenz aus dem DigiNetzG ist empfehlenswert, Netze selbst zu errichten, um einen Wohnungsstich zu vermeiden.

EA/CM

ARBEITSKREIS FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG

Integration von Flüchtlingen – Integrationslotsen zeigen den Weg

Am 15. März 2017 führte der neu gegründete Arbeitskreis Flüchtlingsunterbringung seine zweite Sitzung zu Gast bei der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft in Mülheim an der Ruhr durch.

Dennis Böttcher von der SWB berichtete über die Integrationsstrategie seines Unternehmens. Die SWB setzt gezielt Integrationslotsen und Sozialarbeiter in den Quartiersbüros ein. Vor dem Einzug der Asylsuchenden werden die Bewohner in den Quartieren sensibilisiert und Vorbehalte und Ängste abgebaut. Den Bewohnern wurde das Versprechen kommuniziert, dass die untergebrachten Personen von Integrationslotsen und dem Sozialamt permanent begleitet und betreut werden

und dass bei objektiv unzumutbaren Zuständen unmittelbar reagiert wird. Die verschiedenen Abläufe und Maßnahmen hat die SWB in einen Workflow „Willkommenskultur“ zusammengefasst. Der Arbeitskreis resümierte, dass eine erfolgreiche Integration eine intensive Zusammenarbeit mit den Netzwerkpartnern und sozialen Einrichtungen vor Ort erfordert, die eine intensive Betreuung der Flüchtlinge, aber auch die Sensibilisierung der Bewohner ermöglicht. Hierfür müssen entsprechenden Ressourcen aufgebracht werden.

Lisa Wilczek berichtete über die Neuerungen der RL Flü im Programmjahr 2017. Die Tilgungsnachlässe bei Neubau und Neuschaffung wurden auf das Niveau der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) zurückgeführt und bei geringinvestiven Maßnahmen auf das Niveau der RL Bestandsinvest. Es können Zusatzdarlehen für verschiedene Maßnahmen beantragt werden – neu

ist die Aufnahme der Fördertatbestände: Außenanlagen auf dem Baugrundstück, die zur Verbesserung oder Neugestaltung des Wohnumfeldes dienen, sowie alternative barrierefreie Nahmobilitätsangebote auf dem Baugrundstück.

Haluk Serhat, VIVAWEST Wohnen und Vorsitzender des Arbeitskreises, berichtete über die Inhalte der letzten GdW-Arbeitskreissitzung „Demografie und Migration“. Haluk Serhat informierte, dass der Name des Arbeitskreises kürzlich umbenannt wurde. Der VdW-Arbeitskreis diskutierte dies ebenfalls, da es inhaltlich nicht mehr um die reine Unterbringung von Flüchtlingen geht, sondern auch verstärkt um Integrationsthemen. LW

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Flüchtlingsunterbringung findet am Dienstag, den 17. Oktober 2017 in Hattingen statt.



ARBEITSKREIS MULTIMEDIA

Gemeinsame Sitzung der Fachausschüsse Multimedia in Leipzig

Erstmalig führte der Arbeitskreis Multimedia eine gemeinsame Sitzung mit den Fachausschüssen der Wohnungs- und Immobilienverbände in Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt durch. Die Sitzung fand am 8. März 2017 in Leipzig statt. Am Folgetag besuchten die Teilnehmer des Arbeitskreises gemeinsam die 5. Mitteldeutsche Multimediatagung.

Nach einer gemeinsamen Begrüßung durch die Vorsitzenden stand als erster Themenschwerpunkt die Abschaltung des analogen TV-Signals im Kabel auf der Agenda. Martin Heine, Direktor der Medienanstalt Sachsen-Anhalt, informierte über die geplante Vorgehensweise für Mitteldeutschland. Die Teilnehmer der Sitzung plädierten für eine abgestimmte Umsetzung mit den jeweiligen Landesmedienanstalten und für die Erarbeitung eines entsprechenden Informations- und Kommunikationsangebots für alle Mitgliedsunternehmen der Verbände. Lisa Wilczek, VdW-Multimediaferent, berichtete zum aktuellen Stand in Nordrhein-Westfalen. Unitymedia hat als erster Kabelnetzbetreiber für NRW, Baden-Württemberg und Hessen einen vorzeitigen Analog-Abschalttermin für Juni 2017 bekannt gegeben.



Die Vorsitzenden der Arbeitskreise und Fachausschüsse

Anschließend referierte Rolf Uhlig, Vorsitzender des Lenkungsausschusses des DKE AK IT-SEC AAL, zum Thema: „Die Zukunft von Funktionen, Dingen und Diensten in einer reguliert vernetzten Welt“. Uhlig informierte über die Auswirkungen des Gesetzes zur Digitalisierung der Energiewende auf die Wohnungswirtschaft im Zusammenhang mit interessanten Inhalten im neuen Gebäudeenergiegesetz.

Dr. Claus Wedemeier, Referent des GdW, informierte über die Arbeit und Themenschwerpunkte des GdW-Fachausschusses Wohnungswirtschaft 4.0.

Nach der Arbeitskreissitzung fand eine Netzwerkveranstaltung statt. Axel Gedaschko, Präsident des GdW, gab einen Impulsvortrag zum Thema „Auf die Zukunft bauen – Digitalisierung als Chance“. Ralf Stegmann vom Thüringer Landesamt für Verfassungsschutz referierte über das Thema „Wirtschaftsspionage im Mittelstand“. Die Teilnehmer hatten im Anschluss die Möglichkeit, sich bei einem gemeinsamen Abendessen über die aktuellen Themen auszutauschen. *LW*

NEUFASSUNG DER MUSTERSATZUNG FÜR GENOSSENSCHAFTEN

Großes Interesse an der Informationsveranstaltung in Düsseldorf

Die letzte umfassendere Überarbeitung der Mustersatzung des GdW für Genossenschaften erfolgte im Jahr 2007. Seit dieser Überarbeitung und einer kleineren (aufgrund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes vorgenommenen) Änderung im Jahr 2009 hatte sich einiger Anpassungsbedarf ergeben. Es galt insbesondere, die Mustersatzung durch Klarstellungen und Konkretisierungen unter Berücksichtigung der Verbesserungsvorschläge der Mitgliedsgenossenschaften noch ein Stückweit anwendungsfreundlicher zu gestalten.

Unter vorstehender Prämisse beschäftigte sich im Jahr 2016 eine Fachgruppe von

Genossenschaftsrechtlern mit der Überarbeitung der Mustersatzung. Diese wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und den Mitgliedsunternehmen in Form einer Synopse zugänglich gemacht.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung, die am 20. März 2017 in Düsseldorf stattfand, konnten sich die Mitgliedsunternehmen von dem an der Fachgruppe beteiligten Rechtsreferenten des VdW, Sebastian Tackenberg, über die Hintergründe und die jeweilige Bedeutung der einzelnen Anpassungen informieren lassen. Aufgrund der hohen Teilnehmerzahl musste die Veranstaltung in größere Räumlichkeiten verlegt werden.

Sebastian Tackenberg berichtete auch über den Regierungsentwurf des Gesetzes zur „Erleichterung unternehmerischer Initiativen aus bürgerschaftlichem Engagement und zum Bürokratieabbau bei Genossenschaften“. Dieses kann – sofern und sobald verabschiedet – gegebenenfalls zu einigen weiteren kleineren Anpassungen im Bereich der Mustersatzung führen.

Im Anschluss an die Ausführungen zur Mustersatzung berichtete Cindy Merz, Rechtsreferentin des VdW, zu Problemstellungen, die im Laufe eines Mitgliedschaftsverhältnisses auftreten. *ST*



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DÜSSELDORF-OST EG

Erfolgreiche Fertigstellung des Neubauprojektes „Die Zeilen“

Nach rund zwei Jahren Bauzeit hat die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) das WOGEDO-Neubauprojekt „Die Zeilen“ abgeschlossen: Das Wohnquartier an der Gräulinger Straße in Düsseldorf-Gerresheim ist fertig, seine Bewohner ziehen nun bereits seit März blockweise ein.

Am Montag, dem 20. März 2017, hatte die WOGEDO nun dazu eingeladen, sich vor Ort persönlich ein Bild über das Bauprojekt zu machen und das Gebäude sowie zwei der fertiggestellten Wohnungen und eine Demenz-Wohngemeinschaft zu besichtigen. Es führten gemeinsam durch die Einweihungsfeier: WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran, der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf Thomas Geisel, Jan Sternel (rheinschiene.architekten), Michael Kipshagen (Geschäftsführer des AWO-Kreisverbands Düsseldorf) und AWO VITA-Geschäftsführer Jürgen Jansen.

Die WOGEDO hat einen Mix aus 80 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen und zwei Demenzwohngemeinschaften realisiert. Ziel des Bauprojektes ist es, älteren Bewohnern und von Demenz Betroffenen möglichst lange das Leben im eigenen Quar-



AWO-Geschäftsführer Michael Kipshagen, Oberbürgermeister Thomas Geisel und WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran präsentieren „Die Zeilen“ und den zugehörigen Sinnesgarten in Gerresheim (v. l.).

tier zu ermöglichen. Deshalb sind einige der Wohnungen speziell auf die Bedürfnisse von Senioren mit Pflege- oder Betreuungsbedarf zugeschnitten. Gemeinsam mit unserem Kooperationspartner AWO reagieren wir so auf den demografischen Wandel und gesellschaftliche Anforderungen an das Thema Wohnen. *Rostohar*

EBZ BUSINESS SCHOOL

Immobilienwirtschaftlicher Bachelorstudiengang durch RICS akkreditiert

Den beiden Masterstudiengängen der EBZ Business School, dem Master of Arts Real Estate Management und dem Master of Science Projektentwicklung, bestätigte die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) schon in 2016 die Vermittlung berufsethischer Grundsätze sowie die internationale Prägung der Lehrinhalte. Jetzt hat die RICS auch den Studiengang Bachelor of Arts Real Estate akkreditiert.

Gerade im Zuge der Internationalisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eröffnet ein RICS-akkreditiertes Studium den Absolventen interessante berufliche Entwicklungschancen über nationale Grenzen hinweg. Sie genießen hohes Ansehen, denn der international agierende immobilienwirtschaftliche Berufsverband stellt hohe Anforderungen an seine Mitglieder, wie zum Beispiel die stetige Weiterbildung und Wissenserweiterung.

Um Mitglied der traditionsreichen Organisation zu werden, können nun auch Studie-

rende des B. A. Real Estate unmittelbar nach dem Abschluss des Studiums das „APC“ (Assessment of Professional Competence) durchlaufen und als Chartered Surveyor die Berufsbezeichnung „MRICS“ (Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) führen. Nach mindestens fünf Jahren als qualifiziertes Mitglied kann der Berufstitel „FRICS“ (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors) verliehen werden.

Auch alle bisherigen Absolventen des B. A. Real Estate, die ihr Studium seit dem Wintersemester 2014/2015 aufgenommen haben, profitieren von der Akkreditierung und können sich direkt für das APC anmelden, um nach erfolgreichem Abschluss Teil des Netzwerks zu werden.

„Die RICS-Akkreditierung zeigt, dass die Lehrinhalte unserer Studiengänge einem internationalen Vergleich standhalten“, erklärt Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin und Geschäftsführerin der EBZ Business



School. „Für uns ist die RICS-Akkreditierung ein wichtiges Qualitätssiegel, das unsere Arbeit bestätigt“, freut sich der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtmann. Prof. Dr. Armin Just, Prorektor für Studium und Lehre, ergänzt: „Von der Zusammenarbeit mit der RICS werden nicht nur unsere Studierenden profitieren; wir erwarten durchaus auch wertvolle Impulse für Studium und Lehre.“

Danisch

LEG IMMOBILIEN AG

Märkte weiter im strukturellen Aufwärtstrend

Die LEG Immobilien AG konnte im Geschäftsjahr 2016 ihr Ergebnis kräftig steigern und sucht weiter nach geeigneten Wohnimmobilien, mit denen sie ihr Portfolio vergrößern kann – so zwei wichtige Nachrichten von der Bilanzpressekonferenz des Unternehmens am 9. März in Düsseldorf.

„Der starke Gewinnanstieg in 2016 ist ein großer Erfolg. Er zeigt die Stärke der nachhaltigen und fokussierten Wachstumsstrategie der LEG. Diesen Weg werden wir auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Mit höheren Investitionen in den Bestand, dem gezielten Ausbau unserer Dienstleistungsaktivitäten und unserer führenden Bewirtschaftungseffizienz werden wir auch in den kommenden

Jahren ein weiterhin solides Gewinn- und Dividendenwachstum schaffen. Außerdem werden wir entschlossen alle Chancen für wertsteigernde Akquisitionen nutzen“, so Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG.

COO Holger Hentschel konnte anlässlich der Pressekonferenz vermelden, dass sich das Unternehmen auch künftig auf die qualitative Aufwertung des Immobilienbestandes konzentrieren will: Die LEG hat ein zusätzliches Investitionsprogramm in Höhe von 200 Millionen Euro gestartet, sodass nach einem Anstieg der Investitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 18,20 Euro pro Quadratmeter in den Jahren 2017 bis 2019 mit Investitionen von mindestens rund 24 bis 29 Euro pro Quadratmeter zu rechnen



sein wird. Mit TechnikServicePlus hat die LEG eine neue Tochtergesellschaft – in Form eines Joint Venture mit der B&O Service- und Messtechnik AG – gegründet. Diese wird sich künftig um die Abwicklung insbesondere von Kleinstreparaturen in den LEG-Beständen kümmern.

„Wir setzen auf funktionierende Quartiere und gute Wohnungsbestände“, so Hentschel zur Strategie des rund 130.000 Wohneinheiten bewirtschaftenden Unternehmens. „Es ist auch eine soziale Aufgabe, sich um die Belange der Mieter zu kümmern und die Immobilien nachhaltig zu bewirtschaften.“

AW

VONOVIA SE

Eine Milliarde Euro jährlich für Modernisierung der Bestände

Anlässlich der Vonovia-Bilanzpressekonferenz am 7. März 2017 konnte der Vorstandsvorsitzende Rolf Buch vermelden, dass es Deutschlands größtem Wohnungsunternehmen gelungen sei, die Bestände noch effizienter zu bewirtschaften. „Unser exzellentes operatives Geschäft bildet die Grundlage für weiteres dynamisches Wachstum und den Ausbau unserer Dienstleistungen“, so Buch. „Zudem werden wir unsere Reinvestitionen in die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Bestands und die Entwicklung unserer Quartiere noch einmal steigern.“ Die Kundenzufriedenheit habe um signifikante acht Prozent zugenommen.

Anfang des Jahres startete das Unternehmen sein Investitionsprogramm in Milliar-

denhöhe. Vor den zahlreichen anwesenden Journalisten konnten Buch und seine Vorstandskollegen Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck nun erläutern, dass Vonovia im laufenden Jahr eine Rekordsumme von rund 730 Millionen Euro ausgeben wird. Dabei sollen die Schwerpunkte unverändert auf der energetischen Modernisierung, auf der Sanierung von Wohnungen für einen besseren Wohnstandard und auf dem seniorengerechten Umbau liegen. Zudem wird zunehmend in den Neubau von Wohnungen, die Aufstockung von bestehenden Immobilien sowie in Programme wie Modernisierung auf Mieterwunsch und die Entwicklung von Wohnquartieren investiert. In den folgenden Jahren plant Vonovia Rekordinvestitionen von jährlich einer Milliarde Euro in Neubau und Bestandsverbesserung. Das wohnungspolitische Umfeld

in Deutschland wird nach Einschätzung der Vonovia-Führungsebene weiterhin von der Diskussion bestimmt, wie der Mangel an Wohnungen behoben werden kann. Vonovia beschäftigt sich intensiv mit Nachverdichtung und Neubau und hat ehrgeizige Projekte gestartet, um neue und vor allem bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Die ersten Neubauten und Dachaufstockungen in modularer Bauweise sind 2016 fertiggestellt worden. In Bochum ist das erste seriell gebaute Wohnhaus in modularer Bauweise bereits vermietet. In nur drei Monaten entstanden mit Baukosten von rund 1.800 Euro pro Quadratmeter schlüsselfertige Wohnungen. AW

WOHNBAU DINSLAKEN GMBH

Erstes Projekt mit „mittelbarer Belegung“ im Kreis Wesel

Erstmals für den Kreis Wesel und damit auch für die Wohnbau Dinslaken GmbH wird bei einem Neubauvorhaben das Förderinstrument „mittelbare Belegung“ angewandt. Dies war dem Kreis Wesel, der Stadt Voerde und dem überwiegend in kommunaler Hand befindlichen Wohnungsunternehmen einen Spatenstich wert. Dieser erfolgte am Dienstag, dem 28. Februar 2017.

Die beiden vollunterkellerten Gebäudekomplexe mit flachgeneigtem Dach werden jeweils über drei Geschosse mit vier

Wohneinheiten pro Etage verfügen. Die Wohnungsgrößen werden zwischen 47 Quadratmeter und 62 Quadratmeter variieren. Alle Wohnungen, in barrierefreier Bauweise, werden mit einem Balkon ausgestattet. Auch Stellplätze und Garagen werden zur Verfügung stehen.

Mit der Baumaßnahme hat die Wohnbau Dinslaken GmbH auf die große Wohnungsnachfrage, auch hinsichtlich des Wohnraumes für Flüchtlinge, reagiert. Von den 24 Mieteinheiten sind vier Wohnungen nach der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL FlÜ) in der Förderkomponente „mittelbare Belegung“ gefördert. Die restlichen 20 Wohnungen wurden nach Wohnraumförderungsbestimmung „unmittelbarer Belegung“ für die Einkommensgruppe A gefördert. Sowohl der Bürgermeister Dirk Haarmann als auch Geschäftsführer Wilhelm Krechter begrüßen ausdrücklich die Möglichkeit der mittelbaren Belegung. Bei Baubeginn hat die Kommune schon die ersten drei Ersatzwohnungen von der Wohnungsgesellschaft angemietet und belegt. Die nächste Baumaßnahme der Gesellschaft

mit ähnlichem Förderkonzept steht kurz vor der Bewilligung. Kwet



Dr. Michael Heidinger, Helmut Czichy, Dirk Haarmann, Norbert Meesters und Wilhelm Krechter (v. l.)



BEIM SCHULPROJEKT „R(H)EIN IN DUISBURG“ WURDEN 10.000 EURO PREISGELD VERGEBEN

Sieben rollende Kunstwerke ausgezeichnet



Bei der Siegerehrung strahlten alle mit der Sonne um die Wette.

Die Arbeitsgemeinschaft „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ und die Wirtschaftsbetriebe Duisburg haben mit dem Projekt „R(h)ein in Duisburg“ einen Schulwettbewerb ins Leben gerufen, der die Kreativität junger Menschen fordert und fördert. Schüler der Klassenstufen fünf bis zehn ließen zum Thema „Wie könnte (m)ein Stadtteil attraktiver und sauberer gestaltet werden?“ ihrem künstlerischen Schaffen freien Lauf. Dabei war es das Anliegen der Initiatoren, die Kreativität der Jugendlichen zur Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes mit dem Blick in eine „saubere Zukunft“ nicht nur anzuregen, sondern auch zu belohnen! Insgesamt haben die acht Duisburger Wohnungsgenossenschaften 10.000 Euro Preisgeld zur Verfügung gestellt. In den einzelnen Bezirken werden in Zukunft insgesamt sieben rollende Kunstwerke auf den neu beklebten großen Müllfahrzeugen der Wirtschaftsbetriebe ins Auge stechen und für Aufmerksamkeit sorgen.

Die Sieger stehen fest und wurden jetzt durch Oberbürgermeister Sören Link sowie die Vertreter der Duisburger Wohnungsgenossenschaften und der Wirtschaftsbetriebe Duisburg auf dem Rathausvorplatz ausgezeichnet. Nicht nur, dass die Siegermotive sichtbar auf den sieben Müllfahrzeugen durch die Bezirke unserer Stadt fahren werden, auch die Klassen beziehungsweise Schulen der erfolgreichen „Künstler“ bekommen für jedes ausgewählte Motiv 1.250 Euro für ein entsprechendes Projekt überwiesen.

Die eingesandten Motive bewegten sich bei diesem Malwettbewerb qualitativ und quantitativ auf hohem Niveau. Knapp 100 Vorschläge gingen bei den Juroren ein. Die 10.000 Euro Preisgeld wurden wie folgt vergeben: 2.500 Euro aufgrund zweier Auszeichnungen gehen jeweils an die Gesamtschule Emschertal in Neumühl für die Siegerbilder von Ferihan Savas und Juliette Tarkowski, die Gesamtschule Meiderich für die Kunstwerke von Chantal Albrecht und Michelle Tumulka sowie das Reinhard-und-Max-Mannes-

mann-Gymnasium in Duisburg-Süd für die Einsendungen von Fiona Wolters und Luis Kreitz zusammen mit Ben Heymann. Die Comenius-Schule in Hamborn erhielt 1.250 Euro für das Bild von Dogus Mistak.

Zudem wurde die Schule am Rönshergshof in Beeck (Städtische Förderschule mit dem Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung) mit einem Sonderpreis in Höhe von 1.250 Euro belohnt. Die Schüler schickten keine gemalten Bilder ein, sondern bastelten aus Müll ansprechende Objekte.

Dietmar Vornweg, Sprecher der Duisburger Wohnungsgenossenschaften, freute sich über die große Resonanz und betonte, dass die sieben prämierten Bilder nur die Spitze des künstlerischen Eisbergs seien: „Alle teilnehmenden Klassen haben eindrucksvoll gezeigt, wie intensiv sie sich mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt haben. Sie haben es den Juroren nicht leicht gemacht.“

Martin Plich

WOHNBAU MAINZ FEIERT 100-JÄHRIGES BESTEHEN

Den Menschen verpflichtet

Am 16. März 1917 wurde in Mainz die „GmbH zur Errichtung von Kleinwohnungen“ gegründet. Aus ihr ging die heutige Wohnbau Mainz hervor. Seit 100 Jahren folgt das Unternehmen einem Auftrag: Preisgünstigen Wohnraum für die Menschen zu schaffen, die ihn dringend benötigen. Mit rund 500 geladenen Gästen feierte die Wohnbau Mainz am 16. März 2017 im Kurfürstlichen Schloss in Mainz mit einem Festakt ihr Jubiläum.

„Seit Gründung des Unternehmens hat sich unsere Stadt, unsere Gesellschaft und unsere Welt massiv verändert. Unverändert geblieben aber ist – wenn auch aus anderen Gründen – die Suche nach Lösungen auf einem angespannten Wohnungsmarkt. Und unverändert geblieben ist ebenso die Frage nach sozialer Gerechtigkeit in der Stadt“, so Oberbürgermeister Michael Ebling in seiner Laudatio.

Blickt man auf die Anfänge zurück, so wandelte sich die Stadt Ende des 19. Jahrhunderts von der Festungsstadt zum Industriestandort. Die Bevölkerungszahl stieg massiv an. Die Wohnsituation war verheerend und die Stadt musste handeln. So riefen der damalige Bürgermeister Dr. Erwin Gündert und der Oberbürgermeister Dr. Emil Göttermann zur Gründung einer Gesellschaft



Foto: Wohnbau Mainz

auf, die preisgünstige Wohnungen errichten sollte. Die ersten Wohnsiedlungen entstanden. Dann kam der Krieg. Große Teile des Bestandes wurden zerstört. Nach Ende des Zweiten Weltkrieges kümmerte sich das Unternehmen um den Wohnungsbau für die ausgebombte Bevölkerung und die Kriegsheimkehrer. Ganze Stadtteile – wie der Lerchenberg – wurden durch die Wohnbau Mainz geprägt. Auch bei der Sanierung der Mainzer Altstadt zum Ende des 20. Jahrhunderts hatte das Unternehmen eine Schlüsselrolle inne und gab dem Areal mit viel Liebe zum Detail seine Identität zurück. Heute weisen Projekte wie „Zuhause in Mainz – miteinander sorgenfrei leben“, den Weg in die Zukunft.

Im Rahmen des Festaktes würdigte auch Bau- und Finanzministerin Doris Ahnen die Verdienste des Unternehmens für die

Stadt Mainz und deren Bewohner. „Gesellschaftliche Veränderungen führen zu neuen Anforderungen an das Wohnen und damit auch zu neuen Aufgabenfeldern in der Wohnungspolitik. Denn Wohnen ist weit mehr als die Sicherung eines Grundbedürfnisses. Ich bin froh darüber, dass wir mit der Wohnbau Mainz ein kommunales Wohnungsunternehmen in der Landeshauptstadt haben, das sich – gemeinsam mit der Stadt – für gutes und bezahlbares Wohnen einsetzt“, so Ahnen.

In einer Talkrunde griffen GdW-Präsident Axel Gedaschko, der Mainzer Sozialdezernent Kurt Merkator, Ministerin Doris Ahnen und Oberbürgermeister Michael Ebling das Thema „Herausforderung Wohnungsbau“ auf. Kabarettistische Highlights setzte Tobias Mann, der das Publikum begeisterte.

Wohnbau Mainz 

Termine 2017

Termine Verband		
Aktuelles Mietrecht	Montag, 24. April 2017	Bonn
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften	Mittwoch, 26. April 2017	Düsseldorf
Aktuelles Steuerrecht	Mittwoch, 17. Mai 2017	Bochum
VdW-Beirat VdW-Präsidium VdW-Finanzausschuss VdW-Verbandsrat	Donnerstag, 18. Mai 2017	Düsseldorf
VdW Forum Wohnungswirtschaft	Dienstag/Mittwoch, 4./5. Juli 2017	Düsseldorf
VdW-Verbandstag 2017	Montag – Mittwoch, 18. – 20. September 2017	Köln

Allgemeine Termine		
Bielefelder Stadtentwicklungstag	Mittwoch, 17. Mai 2017	Bielefeld

ÜBERMITTLUNG DER FREIGESTELLTEN BETRÄGE NACH § 45D ABS. 1 ESTG FÜR DEN VERANLAGUNGSZEITRAUM 2016

FSAK-Neustrukturierung bereitet Probleme

Mit Rundschreiben vom 20. Februar 2017 an die Mitgliedsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft hatten wir zur Meldung nach § 45d Einkommensteuergesetz (EStG) an das Bundeszentralamt für Steuern informiert.

Die von der Finanzverwaltung im Herbst letzten Jahres kurzfristig angestoßene Systemumstellung erschwert aktuell die fristgerechte Einreichung der Datensätze für den Veranlagungszeitraum 2016 zum 1. März 2017.

Aufgrund der Komplexität der Programmierung und der Umstellung des Dateiformats der FSAK-Datenbank „Neu“ auf XML ist derzeit eine vollständige Dienstschtung der Schnittstellenplattform angeblich nicht möglich. Da die Eingangsschnittstellen jedoch produktiv sind, besteht einerseits die Möglichkeit der Pilotierung für EDV-Dienstleister, andererseits aber auch die Möglichkeit, bereits kleine Datenmengen einzuliefern und die erhaltenen Rückmeldungen (Returncodes) auszuwerten. Rückmeldungen können nach Hinweisen des Bundeszentralamtes für Steuern einige Tage in Anspruch nehmen.

Die Rückmeldung einzelner Wohnungsgenossenschaften (mit und ohne Spareinrichtung) zeigt aktuell folgendes Bild:

- a) Meldungen der Fiducia konnten erfolgreich abgegeben werden.
- b) Meldungen der Finanzinformatik passen in der Datei-Architektur, wurden vom Bundeszentralamt für Steuern allerdings noch nicht erfolgreich verarbeitet.
- c) Meldungen aus dem Programm woinex der Haufe-Lexware-Gruppe konnten erfolgreich abgegeben werden.
- d) Meldungen der Aareon-Gruppe aus den Programmen GES und Wodis konnten bislang nicht abgegeben werden. Die Aareon teilt hierzu Folgendes mit:

Das Bundeszentralamt konnte bislang das zugesagte Testsystem nicht zur Verfügung stellen und empfiehlt mittlerweile eine Pilotierung. Der Empfehlung des Bundeszentralamtes folgend wurde eine Pilotierung durchgeführt, die bei den Pilotläufen ein technisches Problem mit dem ELMA-Umschlag (Metadaten des ELMA-Verfahrens) zeigte. Die Rückmeldung des Bundeszentralamtes hierfür steht noch aus.

Zur weiteren Vorgehensweise hat der Aareon-Support damit begonnen, sich bei allen Kunden, die das FSAK-Komfortpaket erworben haben, zu melden, um die FSAK-Meldung zu erstellen und an das Aareon-Rechenzentrum zu übertragen. Sobald mit dem Bundeszentralamt für Steuern das Problem mit dem ELMA-Umschlag gelöst wird, werden die im Aareon-Rechenzentrum gesammelten FSAK-Meldungen an das Bundeszentralamt übergeben.

Für alle Aareon-Anwender ohne FSAK-Komfortpaket empfiehlt sich eine zügige Kontaktaufnahme zur Aareon zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweise zur Abgabe der Meldung über das BZSt-Online-Portal (BOP).

Beim Bundeszentralamt für Steuern war in den letzten Tagen für eine Stellungnahme zur aktuellen Meldesituation kein Ansprechpartner erreichbar. Wir gehen weiterhin davon aus, dass die Nichteinhaltung des Meldetermins 1. März 2017 von der Verfolgungsbehörde nicht beanstandet wird, nachdem die Finanzverwaltung Verschulden an dieser Verspätung trägt. JG

EINKOMMENSTEUER

Rückstellungen für Zuwendungen anlässlich eines Dienstjubiläums

Die Oberfinanzdirektion (OFD) Niedersachsen hat zur Bildung von Rückstellungen für Zuwendungen anlässlich eines Dienstjubiläums Stellung genommen (OFD Niedersachsen vom 6. Februar 2017 – S 2137 – 48 – St 221 /St 222).

Nach § 5 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG) ist die Bildung einer Rückstellung für die Verpflichtung zu einer Zuwendung anlässlich eines Dienstjubiläums nur zulässig, wenn das maßgebende Dienstverhältnis mindestens zehn Jahre bestanden hat, die Zuwendung das Bestehen eines Dienstverhältnisses von mindestens 15 Jahren voraussetzt und die Zusage schriftlich erteilt wird. Eine Rückstellung ist auch

im Pauschalwertverfahren nicht zu gewähren, wenn das maßgebende Dienstverhältnis nicht mindestens zehn Jahre bestanden hat.

Liegen die Voraussetzungen des § 5 Abs. 4 EStG vor, kann eine Rückstellung aber dennoch nicht angesetzt werden, wenn der Steuerpflichtige nicht ernsthaft damit rechnen muss, aus der Zusage auch tatsächlich in Anspruch genommen zu werden.

Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen können nach § 5 Abs. 4 EStG nur passiviert werden, wenn die Zusage schriftlich erteilt wurde. Der Teilwert der Verpflichtung zur Leistung der einzelnen Jubiläumszuwendung ist grundsätzlich unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der

Versicherungsmathematik als Barwert der künftigen Jubiläumszuwendung am Schluss des Wirtschaftsjahres abzüglich des sich auf denselben Zeitpunkt ergebenden Barwertes betragsmäßig gleichbleibender Jahresbeträge zu ermitteln.

Es ist nicht zu beanstanden, wenn der Teilwert nach einem pauschalen Verfahren (Pauschalwertverfahren) ermittelt wird. Dabei sind zwingend die Werte der in der Anlage zum Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 8. Dezember 2008 beigefügten Tabelle zugrunde zu legen.

Dieses Schreiben ist grundsätzlich in allen noch offenen Fällen anzuwenden. JG

ABGABENORDNUNG**Datenzugriff der Finanzverwaltung bei einer Außenprüfung**

Das Bayerische Landesamt für Steuern hat sich in seiner Verfügung vom 20. Januar 2017 zu Anfragen von Steuerpflichtigen zum Thema Datenzugriff geäußert.

Die Regelung des § 147 Abs. 6 Abgabenordnung (AO) sieht drei Möglichkeiten für die Durchführung des sogenannten Datenzugriffs vor. Welche Möglichkeit oder Kombination von Möglichkeiten im Einzelfall Anwendung finden und ob die Regelungen des § 147 AO beachtet wurden, kann im Regelfall nur im Rahmen einer Außenprüfung beim einzelnen Steuerpflichtigen entschieden werden. Anfragen zur Umsetzung des Datenzugriffs können folglich nur allgemein unter Verweis auf die Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD) (Bundesfinanzministerium (BMF) vom 14. November 2014, Bundessteuerblatt I. 2014, 1450) beantwortet werden (dort Randnummern 179 - 181).

Detaillierte Aussagen über die Zulässigkeit von vorhandenen oder geplanten Verfahren zur Datenverarbeitung und -speicherung sind daher nicht zu erteilen.

Es besteht für den einzelnen Steuerpflichtigen regelmäßig auch keine sachliche Härte im Sinne von § 148 Satz 1 AO, wenn er sich aufgrund der oben genannten Gesetzesänderung gezwungen sieht, ein neues Archivierungssystem einzuführen. Hieraus resultierende finanzielle Belastungen entstehen nämlich allen Aufbewahrungspflichtigen gleichermaßen und können deshalb nicht nach § 148 AO gemildert werden (vergleiche Urteil des Finanzgerichts des Saarlandes vom 18. Dezember 1996 - I K 55/96, EFG 1997, 587).

JG

MIETERSTROM**Referentenentwurf**

Mieterstrommodelle sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich.

Die Landesregierung NRW hat am 31. Januar 2017 beschlossen, dem Bundesrat eine Entschließung zur Unterstützung von Mieterstrommodellen zuzuleiten. In der Bundesratsdrucksache 108/17 vom 2. Februar 2017 ist der entsprechende Antrag des Landes NRW aufgeführt:

1. Der Bundesrat ist der Auffassung, dass Mieterstrommodelle zum Erfolg der Energiewende erheblich beitragen können. Zum einen steigern Mieterstrommodelle die Akzeptanz der Energiewende, da Mieter sich aktiv an der Umsetzung der Energiewende beteiligen und finanziell teilhaben können. Zum anderen können Mieterstrommodelle das Angebotsportfolio von vielen Unternehmen erweitern und so dringend benötigte Geschäftsmodelle entstehen.
2. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung vor diesem Hintergrund auf, von der im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2017 verankerten Ermächtigungsgrundlage für eine PV-Mieterstromverordnung zeitnah Gebrauch zu machen. Um PV-Mieterstrommodellen eine wirtschaftliche Perspektive zu geben, muss der Direktverbrauch dem Eigenverbrauch gleichgestellt werden und damit der Strom aus der Photovoltaik-Anlage teilweise von der EEG-Umlage befreit werden.
3. Nach Ansicht des Bundesrates sollte die Verordnung eine Vielzahl von Betreibermodellen (zum Beispiel durch Vermieter, Wohnungsbauunternehmen, Wohnungseigentümergeinschaften, Contrac-

toren, Genossenschaften, Stadtwerke/Energieversorgungsunternehmen) zulassen und gegebenenfalls benachbarte Wohngebäude einbezogen werden können. Damit die Mieter an den Mieterstrommodellen auch finanziell teilhaben können, müssen Mieterstrommodelle für die Endkunden ein wirtschaftlich attraktives Angebot darstellen. Mieter sollen ihren Stromanbieter weiterhin frei wählen können.

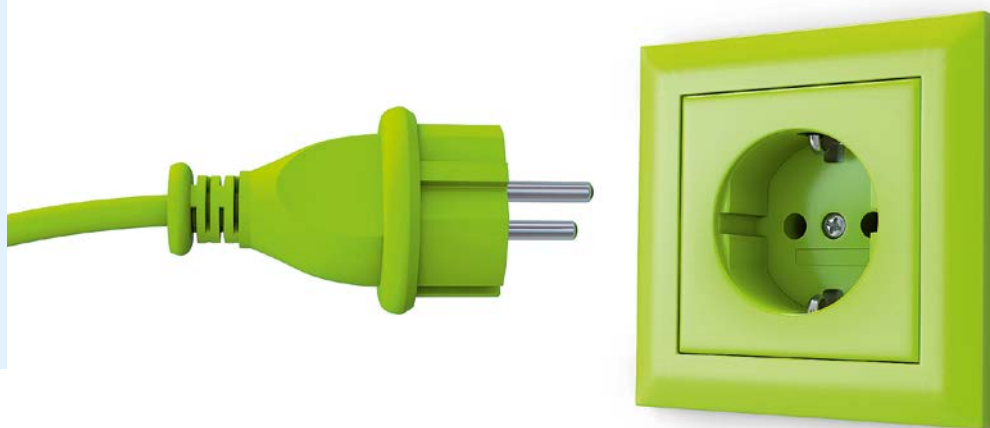
4. Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, die Beseitigung von Hemmnissen im Gewerbe- und Körperschaftssteuerrecht zu prüfen.

In der Bundesratssitzung am 10. Februar 2017 ist dem Antrag des Landes NRW stattgegeben und der Antrag den zuständigen Ausschüssen zur Beratung (federführend Wirtschaftsausschuss) zugewiesen worden.

Entsprechend der Bundesratsdrucksache 108/1/17 vom 27. Februar 2017 empfehlen der federführende Wirtschaftsausschuss und der Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit dem Bundesrat, die Entschließung - nach Maßgabe bestimmter Änderungen - zu fassen. Auch der Finanzausschuss, der Rechtsausschuss und der Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung empfehlen dem Bundesrat, die Entschließung zu fassen.

Zwischenzeitlich liegt ein Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie zum Gesetz zur Förderung von Mieterstrom vor. Ob im Gewerbesteuerrecht eine Änderung (zur Lösung der Problematik bei der erweiterten Kürzung) erfolgt, ist ungewiss.

JG



EINKOMMENSTEUER

Abschreibung von Einbauküchen

Wenn ein Hauseigentümer in seinem Mietobjekt eine neue Einbauküche einbaut, konnte er die Kosten für die Spüle und den Herd bislang in aller Regel sofort als Erhaltungsaufwand abziehen, weil beide Geräte nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu den unselbstständigen Gebäudebestandteilen gezählt wurden.

Eine Klage in Schleswig-Holstein hat jedoch für eine Verschärfung dieser günstigen Rechtsprechungsgrundsätze gesorgt. Der Kläger wollte erreichen, dass das Finanzamt nicht nur die Kosten für die Spüle und den Herd zum sofortigen Werbungskostenabzug zulässt, sondern darüber hinaus auch die Kosten für die Einbaumöbel (Unterschranke). Er hatte vor dem Bundesfinanzhof (BFH) argumentiert, dass jedes Möbelstück der Küche einzeln betrachtet werden müsse und aufgrund



eines Einzelpreises unter 410 Euro als geringwertiges Wirtschaftsgut anzusehen sei.

Der BFH entschied jedoch, dass die Kosten für die Erneuerung einer Einbauküche einheitlich über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben werden müssen. Auch die Aufwendungen für die Spüle, den Herd und andere Elektrogeräte müssen nach dem Urteil in diesen Gesamtaufwand eingerechnet werden.

Mit dem neuen Urteil gibt der BFH seine günstige Rechtsprechung zum Sofortabzug der Kosten für Spüle und Küchenherd ausdrücklich auf. Bei dem klagenden Vermieter verblieb es jedoch bei dem günstigen Sofortabzug, weil das Finanzamt ihn bereits gewährt hatte und der BFH aufgrund eines sogenannten Verböserungsverbots an einer Änderung gehindert war. (BFH, Urteil vom 3. August 2016 – IX R 14/15).

JG

ZUTRITSRECHTE DES VERMIETERS

Wann müssen Mieter dem Vermieter den Zutritt zur Wohnung gewähren?

Im Laufe eines Mietverhältnisses gibt es immer wieder unterschiedliche Situationen, in denen es notwendig sein kann, dass ein Vermieter die vermietete Wohnung betreten muss oder möchte. Oftmals bestehen Mieter jedoch auf ihre Privatsphäre, sodass klärungsbedürftig ist, wann sie den Zutritt zu gewähren und dulden haben und welche Möglichkeiten der Vermieter hat, falls der Mieter den Zutritt dennoch verweigert.

Der Mieter einer Wohnung übt als Besitzer das Hausrecht aus, sodass einem Vermieter mangels Vorliegen einer vertraglichen Regelung ein Besichtigungs- und Betretungsrecht nur bei Vorhandensein eines hinreichend gewichtigen Grundes zusteht. Einen Zweitschlüssel darf der Vermieter nur mit der ausdrücklichen Erlaubnis des Mieters besitzen.

Der Vermieter kann für sich oder Handwerker Zutritt zur Wohnung verlangen, wenn Reparaturen oder Instandhaltungsarbeiten

anfallen, wenn die Wohnung veräußert werden soll und Kaufinteressenten sie sehen möchten, wenn eine Modernisierung, die angekündigt wurde, durchgeführt werden soll, wenn eine Gefahrensituation besteht. In einer solchen Gefahrensituation ist es dem Vermieter sogar möglich, die Wohnungstür aufzubrechen.

Oftmals sperren sich Mieter auch bei Anliegen des Vermieters, zu denen der Vermieter selbst verpflichtet ist, wie zum Beispiel der Anbringung von Rauchwarnmeldern, den Zutritt zu gewähren. Mieter haben diese grundsätzlich zu dulden und die Duldung kann auch klageweise erzwungen werden. Wird die Installation von Rauchmeldern wie in NRW (gemäß § 49 Abs. 7 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) gesetzlich vorgeschrieben, liegt eine Modernisierungsmaßnahme vor, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Vermieter hat gemäß

§ 555d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) demnach einen Anspruch darauf, dass der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern in der angemieteten Wohnung duldet. Voraussetzung für die Duldung ist ein ordnungsgemäßes Verfahren gemäß §§ 555b ff. BGB, insbesondere die rechtzeitige Ankündigung.

Verweigert der Mieter den Zutritt zur Wohnung, kann zunächst eine Duldungsklage erhoben werden (vergleiche Amtsgericht Zeitz, Urteil vom 25. März 2014, Az.: 4 C 419/13). Grundsätzlich kann in diesen Fällen auch eine Kündigung des Mieters in Betracht kommen, jedoch ist ihre Wirksamkeit eine Abwägungsfrage, die bei der Zutrittsverweigerung zur Anbringung von Rauchwarnmeldern ohne Hinzutreten weiterer Umstände zugunsten des Mieters ausgehen könnte.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu in einem Versäumnisurteil vom 15. April 2015, Az.: VIII ZR 281/13 festgestellt:

>>

1. Eine Kündigung des Vermieters wegen der Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, kommt nicht erst dann in Betracht, wenn der Vermieter gegen den Mieter vor Ausspruch der Kündigung einen (rechtskräftig) titulierten Duldungstitel erstritten hat.
2. Dem Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses vielmehr auch schon vor Erhebung einer Duldungsklage und Erwirkung eines Titels unzumutbar sein mit der Folge, dass eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet; gleichermaßen kann die verweigerter Duldung eine derart schwere Vertragsverletzung sein, dass (auch) eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist.
3. Ob das Mietverhältnis nach verweigerter Duldung durch den Mieter aufgrund der ausgesprochenen Kündigung sein Ende gefunden hat, hat der Tatrichter allein auf der Grundlage der in § 543 Absatz 1 BGB beziehungsweise in § 573 Absatz 2 Nr. 1 BGB genannten Voraussetzungen unter Abwägung aller im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände zu prüfen.

Der BGH hat entschieden, dass eine auf die Verletzung von Duldungspflichten gestützte Kündigung des Mietverhältnisses (§ 543 Abs. 1 BGB) nicht generell erst dann in Betracht kommt, wenn der Mieter einen gerichtlichen Duldungstitel missachtet oder sein Verhalten „querulatorische Züge“ zeigt. Eine derartige

schematische Betrachtung, auf die das LG in der vorherigen Instanz abgestellt habe, lasse außer Acht, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Erhaltung des Mietobjekts und seines wirtschaftlichen Werts von wesentlicher Bedeutung sein könnten, sodass ein erhebliches wirtschaftliches Interesse des Vermieters an der alsbaldigen Durchführung derartiger Maßnahmen bestehen könne. Es müsste deshalb festgestellt werden, um welche Arbeiten es im Einzelnen geht, wie umfangreich und dringend sie sind, welche Beeinträchtigungen sich hieraus für den Mieter ergeben, welche Bedeutung die alsbaldige Durchführung der Arbeiten aus wirtschaftlicher Sicht für den Vermieter hat und welche Schäden und Unannehmlichkeiten ihm dadurch entstehen können oder entstanden sind.

Für eine fristlose Kündigung ist demnach zu prüfen, ob für den Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses „unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist.“

Besondere Beachtung verdient auch das Verhalten gegenüber potenziellen Kaufinteressenten. Ist das Mietverhältnis gekündigt oder will der Vermieter das Mietobjekt veräußern, steht ihm ein Anspruch auf Betreten der Mieträumlichkeiten gegen den Mieter regelmäßig zu, um den Kauf-



INFORMATION

Für weitere Informationen zur Installation von Rauchwarnmeldern ist der VdW-Leitfaden Rauchwarnmelder online unter http://www.vdw-rv.de/fileadmin/publikationen/Leitfaden/Rauchwarnmelder_Broschuere_Kampagne_2015.pdf abrufbar.



weise Mietinteressenten die Mietwohnung zeigen zu können. Er ist ferner zur Wohnungsbesichtigung gemeinsam mit einem Immobilienmakler nach Terminvereinbarung mit dem Mieter berechtigt. Der Mieter handelt nicht vertragswidrig, wenn er die Besichtigung der Wohnung durch Kaufinteressenten wöchentlich nur einmal gestattet (Landgericht Kiel, Urteil vom 1. Juni 1992, Az.: I S 26/91).

CM

ABNAHME IM BGB-BAUVERTRAG

Mängelrechte nach § 634 BGB grundsätzlich erst nach Abnahme des Werkes

In einer jüngsten Entscheidung klärte der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 19. Januar 2017, Az. VII ZR 301/13) die lang umstrittene Frage, ob die Mängelrechte des § 634 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auch schon vor der Abnahme des Werkes geltend gemacht werden können. Fraglich war also, ob der Besteller vor der Abnahme des Werkes auf die Geltendmachung der allgemeinen Leistungsstörungenrechte (Schadensersatzansprüche, Rücktrittsrecht und Kündigung) beschränkt ist oder ob der Besteller

auch die besonderen Leistungsstörungenrechte des § 634 BGB (zum Beispiel Recht zur Selbstvornahme, Recht zur Minderung) geltend machen kann.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Auftraggeber beauftragte den Auftragnehmer mit der Erneuerung der Fassaden an zwei denkmalgeschützten Gebäuden. Hierbei sollte eine bestimmte Farbe verwendet werden. Vor der Abnahme der Leistung rügte der Auftraggeber, dass eine falsche Farbe verwendet wurde und

setzte eine Frist zur Nacherfüllung. Nachdem diese Frist ergebnislos abgelaufen ist und der Mangel in einem selbstständigen Beweisverfahren festgestellt wurde, erhob der Auftraggeber Vorschussklage.

Mithin musste das Gericht die Frage klären, ob der Auftraggeber auch schon vor der Abnahme einen Anspruch auf Kostenvorschuss gemäß § 634 Nr. 2 BGB in Verbindung mit § 637 Abs. 3 BGB hat, oder ob allein die Regelungen des allgemeinen Schuldrechts anwendbar sind.

SHORTCUTS

Rechtsprechung in Kurzfassung

Landgericht Köln, Urteil vom 24. Februar 2017 – 1 S 32/15 – Leitsatz aus IMRRS 2017, 0324

Ist das Badezimmer der Mietwohnung nur mit einer Badewanne (ohne Duschaufsatz) und nur halbhoch gefliest vermietet, stellt das Duschen im Stehen eine vertragswidrige Nutzung dar.

Amtsgericht Nördlingen, Urteil vom 27. Januar 2017 – 2 C 799/14 – Amtlicher Leitsatz

1. Eine Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) muss, wenn sie nicht in Teilabschnitte aufgegliedert ist, komplett abgeschlossen sein. Ein entsprechendes Mieterhöhungsverlangen gemäß §§ 559 Abs. 1, 559b Abs. 1 BGB ist dann unwirksam, wenn die Modernisierungsmaßnahme zum Beispiel auch durch unzureichende Bauausführung – selbst in geringem Umfang (hier: fünf bis acht Prozent) – noch nicht gänzlich abgeschlossen ist.

2. Rest- oder Gewährleistungsarbeiten von parallel durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen stehen dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahme nicht entgegen.



Foto: Sebastian Duda – www.fotolia.com

Verwaltungsgericht Hamburg, Beschluss vom 21. November 2016 – 9 E 5604/16 – Amtlicher Leitsatz

1. Eine Wohnungsprostitution ist aufgrund des typischerweise mit ihr verbundenen Störpotenzials im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

2. Verantwortlich für die Übereinstimmung einer Nutzung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist nicht nur derjenige, der die

bauliche Anlage konkret nutzt, sondern jeder über die bauliche Anlage Verfügungsberechtigte.

3. Der Eigentümer und Vermieter ist zumindest ab dem Moment, ab dem er auf den Verdacht einer ungenehmigten Nutzung einer Wohnung hingewiesen wurde, dazu verpflichtet, den Gebrauch der Wohnung zu überprüfen und eine ordnungsgemäße Nutzung sicherzustellen. *ST*

Der BGH stellt fest, dass der Auftraggeber Mängelrechte nach § 634 BGB grundsätzlich erst nach Abnahme des Werkes mit Erfolg geltend machen kann. Denn könne der Auftraggeber Mängelrechte nach § 634 BGB schon vor der Abnahme geltend machen, könne dies in die Rechte des Auftragnehmers eingreifen. Der Auftragnehmer könne nämlich bis zur Abnahme frei wählen, wie er den Anspruch des Auftraggebers auf mangelfreie Herstellung erfüllen will. Ohne Abnahme könne der Auftraggeber die Mängelrechte nach § 634 BGB allerdings dann geltend machen, wenn das Vertragsverhältnis in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen sei. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn der Auftragnehmer das Werk als fertiggestellt

zur Abnahme anbietet und der Auftraggeber Schadensersatz statt der Leistung verlangt oder nur noch eine Herabsetzung des Werklohns im Wege der Minderung erreichen will. In diesem Falle ginge es dem Auftraggeber nicht mehr um die Erfüllung des Vertrages, sondern nur noch um die Abrechnung der beiderseitigen Ansprüche.

Der BGH verweist den konkreten Fall zurück an das Berufungsgericht, das nun entscheiden muss, ob nur noch ein Abrechnungsverhältnis im vorstehenden Sinne vorliegt. Ein solches liegt vor, wenn der Auftraggeber unter keinen Umständen mehr mit dem Auftragnehmer zusammenarbeiten will. In diesem Falle wären die Mängelrechte des § 634

BGB auch vor der Abnahme anwendbar. Der vom Auftraggeber geltend gemachte Anspruch auf Kostenvorschuss könnte Erfolg haben.

Zusammengefasst bleibt also festzustellen, dass die Mängelrechte aus dem Werkvertrag (§ 634 BGB) grundsätzlich erst nach der Abnahme anwendbar sind. Vor der Abnahme sind diese nur dann anwendbar, wenn das Vertragsverhältnis in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen ist, der Auftraggeber mit dem Auftragnehmer also dauerhaft nicht mehr zusammenarbeiten will. *EA*

Die L-/H-Gasumstellung – eine Herausforderung auch für die Wohnungswirtschaft im Westen



Foto: Ghna Sanders – www.fotolia.com

Aktuell sind die ersten Haushalte im Nordwesten Deutschlands von L- auf H-Gas umgerüstet worden. Bis 2030 sollen viele, vor allem alte Heizungsanlagen mit dem neuen Brennstoff arbeiten. Die Industrie sorgt für einen reibungslosen Prozess und stellt dazu unter anderem die erforderlichen Kits zur Umrüstung zur Verfügung. Gas ist nicht gleich Gas. Sowohl im Nordwesten als auch im mittleren Westen von Deutschland heizen zahlreiche Haushalte mit einem sogenannten L-Gas (Low Caloric Gas). Es besitzt einen geringeren Energiegehalt als H-Gas (High Caloric Gas) und stammt zum Teil aus Deutschland und größtenteils aus den Niederlanden. Dort gehen aber allmählich die Vorräte zur Neige. In Norwegen, dem Bezugsland des Gas-

Pendants, sieht das anders aus. Hier reichen die Vorräte noch für viele Jahrzehnte. Daher müssen bald circa 5,2 Millionen Wärmezeuger in Deutschland auf die neue Gasart angepasst werden.

Problemlose Anpassung

Pilotregion war Schneverdingen, ein kleiner Luftkurort in der Lüneburger Heide, der seit dem 1. Oktober 2015 mit H-Gas heizt. Bis 2030 werden nach und nach die weiteren betroffenen Gebiete von Deutschland folgen. Oftmals ist es ausreichend, den Düsensatz zu wechseln. Die für den Endkunden kostenlose Umrüstung nehmen vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zertifizierte Umstellfirmen vor. Den Prozess koordinieren die Energieversorger und das

Projektmanagement, die zentrale Anlaufstelle des Gasnetzbetreibers vor Ort. Die Industrie ist dabei eine wichtige Schnittstelle: Die Unternehmen schulen unter anderem die Dienstleister. So hat zum Beispiel Vaillant eine Beratungshotline für Endkunden und Projektbeteiligte eingerichtet sowie den Ersatzteilservice wesentlich erweitert.

Bereits lange im Vorfeld wurden dort sämtliche für die Umstellung relevante Produkte im Markt untersucht und entschieden, welche Ersatzteile neu aufgelegt werden. Lediglich bei rund zwei bis drei Prozent der am Markt befindlichen Geräte wird dort eine Anpassung aufgrund deren Alter nicht mehr möglich sein. Die Warmwasser-Bereiter und Wärmezeuger sind teilweise 28 Jahre und

älter, sodass eine erneute Ersatzteilerfertigung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist. In diesen Ausnahmefällen ist ein Austausch des Wärmeerzeugers notwendig – und hier ist das SHK-Fachhandwerk gefordert.

Jede Gasverbrauchseinrichtung ist technisch mit unterschiedlichen Merkmalen ausgestattet. Anpassungen im Zuge der Marktraumumstellung werden bei Altgeräten für gewöhnlich nach der sogenannten SRG-Methode umgesetzt. Dabei wird die L- gegen eine H-Gasdüse getauscht. Anschließend wird das Gasgerät auf eine Minderlast eingestellt, weil der Düsenquerschnitt sich verringert hat, der Brennwert des Gases aber größer geworden ist. So lässt sich ein Gasgerät bis zur Schaltung von L- auf H-Gas problemlos bis zu drei Monate mit L-Gas betreiben. Neuere Wärmeerzeuger passen sich dagegen automatisch auf die jeweils vorhandene Gasart an, sodass eine Umstellung oder eine Umrüstung überhaupt nicht erforderlich ist. Das andere Extrem: Der Wärmeerzeuger ist so alt, dass eine Umrüstung nicht mehr möglich ist oder der Hersteller eventuell nicht mehr aktiv am Markt teilnimmt.

Deswegen wird jedes Gerät vor der eigentlichen Umstellung von L- auf H-Gas hinsichtlich des Herstellers, des Typs, der Seriennummer, des Baujahrs, des Zustands und der eingesetzten Abgasanlage erfasst. Hierzu ist vor der Umrüstung eine separate Inaugenscheinnahme des Gerätes notwendig. Ansonsten ist eine exakte Zuordnung der benötigten Ersatzteile kaum umsetzbar. Dies wird in der Regel circa ein Jahr vor der konkreten Umstellung durchgeführt. Die erfassten Daten des Umstellgebietes werden unter anderem den jeweiligen Herstellern

der Gasgeräte zur Verfügung gestellt. Diese stellen dann die erforderlichen Ersatzteile bereit. In Ausnahmefällen – wenn Ersatzteile nicht mehr hergestellt werden können – muss das Gasgerät ausgetauscht werden.

Grundlage für die Erfassung und Weiterverarbeitung der Daten ist eine Software des DVGW. Im „DVGW Online Handbuch“, das zur Pflichtausstattung der Anpassungsfirmen und des Projektmanagements gehört, befinden sich circa 16.000 Datensätze der verschiedenen Hersteller zu ihren Geräten. Um eine immerwährende Aktualität zu gewährleisten, werden diese Daten kontinuierlich gepflegt. Schon sehr frühzeitig hat der DVGW damit begonnen, diese Online-Datenbank aufzubauen und das bis dahin gültige „Papier“ zu ersetzen. Neben den spezifischen Daten der jeweiligen Geräte hat der Monteur bei seiner Tätigkeit vor Ort auch die Möglichkeit, die entsprechende Herstelleranleitung zur Anpassung aufzurufen.

Nach der Schaltung von L- auf H-Gas erfolgt dann in jedem zehnten Haushalt stichprobenartig durch eine unabhängige Firma eine Qualitätskontrolle, deren Ziel es ist, die qualitative Tätigkeit der Anpassungsfirmen zu überprüfen und zu dokumentieren. Der gesamte Prozess der Erfassung, der Anpassung sowie dieser Qualitätskontrolle ist verankert im DVGW-Arbeitsblatt G 680.

Gas-Wärmeerzeuger sind in der Regel relativ einfach durch einen Düsenwechsel oder durch Einstellarbeiten in der Elektronik umzurüsten. Im Bereich der Kraft-Wärme-Kopplung und bei Wärmeerzeugern mit großer Leistung wird empfohlen, die Tätigkeiten durch den jeweiligen Hersteller

i **GASTBEITRAG >>**
 von Herbert Kuschel

Der Autor leitet bei Vaillant das operative Verbandsmanagement und das Projekt Marktraumumstellung.

ausführen zu lassen. Oft sind hier spezielle Kenntnisse oder auch besondere Werkzeuge erforderlich. Noch aufwendiger beziehungsweise sensibler wird es aber zum Beispiel im produzierenden Gewerbe. In diesen Fällen sollte immer darauf geachtet werden, dass ein Produktionsausfall oder eine Unterbrechung nur in Ausnahmefällen stattfindet. Deshalb ist die vorherige Kontaktaufnahme und die Absprache hier ein wichtiges Detail, um die reibungslose Umstellung von L- auf H-Gas sicherzustellen. Der Energieversorger und das Projektmanagement sind in diesem Prozess federführend.

Chance für mehr Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit

Für jedes Umstellgebiet hat die Bundesnetzagentur im Netzentwicklungsplan für die Bestandserfassung und die jeweilige Gasanpassung circa ein Jahr vorgesehen. Wie viele und welche Geräte genau in den einzelnen Regionen betroffen sind, erheben die von den Energieversorgern beauftragten Anpassungsfirmen. Der Endkunde, dessen Gerät getauscht werden muss, wendet sich in der Regel an seinen Fachhandwerker mit der Bitte um ein Angebot. Für die Wohnungswirtschaft ist es auf jeden Fall schon jetzt sehr wichtig, alle Bestandsgeräte nach Alter und Baujahr zu identifizieren.

Das angebrachte Typenschild leistet dabei eine wertvolle Hilfe. Erfahrungsgemäß hat der SHK-Fachhandwerker, der die Wartungen ausführt, diese speziellen Daten. Wärmeerzeuger mit einem Alter von 25 bis 30 Jahren haben, bedingt durch ihre veraltete Konstruktion, einen erhöhten Gasverbrauch und sind damit nicht mehr effizient und wirtschaftlich. Ist ein Austausch erforderlich, kann man davon ausgehen, dass ein moderner Wärmeerzeuger kostensparender und umweltschonender arbeitet. Fossile Ressourcen werden gespart und der umweltschädliche Anteil von CO₂ deutlich reduziert.



Wie nutzen Mieter Digitale Bretter im Treppenhaus?

DIGITALE KOMMUNIKATION >> In vielen Wohnungsgesellschaften ersetzen heute Digitale Bretter den Papieraushang im Treppenhaus. Die mieterinfo.tv Kommunikationssysteme hat nun untersucht, wie häufig diese Info-Bildschirme genutzt werden und welche Inhalte Mieter dabei am meisten interessieren.

Dafür hat mieterinfo.tv die Digitalen Bretter der Hannoveraner Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz ausgewertet. Sie setzt seit 2015 Digitale Bretter anstelle von Papieraushängen ein. Knapp 150 Treppenhäuser hat sie bisher damit ausgestattet. Das Ergebnis: Ein Digitales Brett wird im Schnitt von vier Menschen pro Tag aktiv genutzt. Dabei werden 10 bis 15 Seiten Unterseiten aufgerufen. „Natürlich hängt die Anzahl der User davon ab, wie viele Menschen in dem jeweiligen Haus leben“, erklärt Christian Petersohn, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz. „Wir setzen zum Beispiel das Digitale Brett

auch in einigen Häusern ein, die nur sechs Wohnungen haben. Und wir sehen, dass die Akzeptanz mit der Zeit steigt.“ Alle Bewohner, die das Digitale Brett nicht aktiv nutzen, sehen beim Verlassen oder Betreten des Hauses den Startbildschirm. Dessen Inhalt steuert die Wohnungsgenossenschaft von der Zentrale aus.

Am meisten interessieren sich die Nutzer der Digitalen Bretter für Neuigkeiten und Events. 32 Prozent der aufgerufenen Seiten sind diesem Bereich zuzuordnen. Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz setzt sie zum Beispiel ein, um über Mieter-

festen sowie Veränderungen im Haus oder im Unternehmen zu informieren. 21 Prozent der Seitenaufrufe entfallen auf die Einsicht der Reinigungsnachweise für das jeweilige Treppenhaus, 15 Prozent auf Informationen zum öffentlichen Nahverkehr. Diesen Service bietet die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz seit Dezember 2016 an: Mieter erhalten über das Digitale Brett Echtzeit-Informationen zu Bussen und Bahnen in der Umgebung.


12 Prozent der aufgerufenen Seiten auf den Digitalen Brettern entfallen auf die Wettervorhersage und jeweils 10 Prozent auf



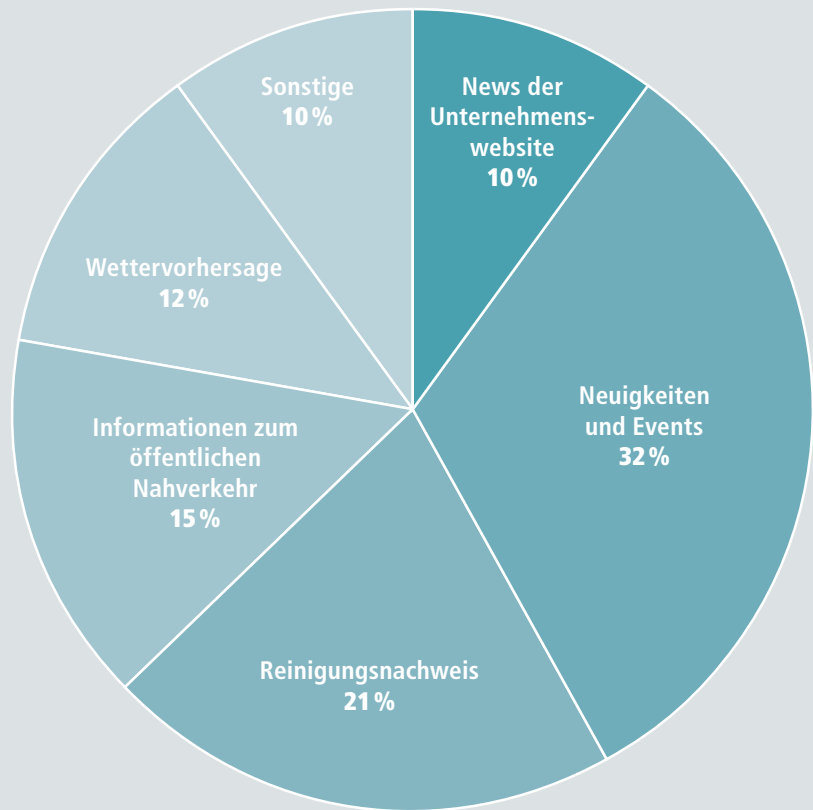
Seite „Neuigkeiten & Veranstaltungen“ auf einem Digitalen Brett der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz.

die Nachrichten, die automatisch von der Unternehmens-Website übernommen werden, sowie sonstige Seiten. Hierzu gehören zum Beispiel Kontaktinformationen von Ansprechpartnern aus dem Unternehmen und die Hausordnung.

In Zukunft möchte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz ihren Mietern noch mehr Inhalte über das Digitale Brett anbieten. Aktuell entwickelt sie die Funktion „Mieter zu Mieter“. Hierüber sollen Mieter selbst Informationen für die Hausgemeinschaft erstellen können – zum Beispiel über anstehende Feiern oder Umzüge. Danach soll die Möglichkeit ergänzt werden, über das Digitale Brett auch Schadensmeldungen und Reparaturanfragen senden zu können.

„Die Software zur Steuerung der Digitalen Bretter ist beliebig erweiterbar. Wir können die Inhalte beispielsweise auch als Mieter-App umsetzen. Das bedeutet nur einen geringen technischen Mehraufwand“, erläutert Marcus Berbic, Geschäftsführer der mieter-info.tv. LW 

Seitenaufrufe der Digitalen Bretter der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG



SEMINARE IM APRIL UND MAI 2017

19.04.2017	Achat Premium Dortmund/ Bochum	Fachmakler für Erbschafts- und Schenkung Immobilien	Ann Kristin Olfen Sabine Napieralla RA Stephan Heupel-Wichmann RA Susanne Ziegler	2
19.04.2017	Frankfurt	Teamentwicklung – Teams zum Erfolg führen	Achim Dohmeier	2
19.04.2017	Bochum	Technik lernen – Technisches Wissen für Auszubildende	Dipl.-Ing. Gotthard Grieseler MRICS Dr. Armin Hartmann FRICS Dipl.-Ing. Tobias Thiele Prof. Birgit Wilkes	2
20.04.2017	Frankfurt	Vorstands- und Geschäftsführerverträge rechtssicher und effizient gestalten	Prof. Dr. Jürgen Kessler	2
24.04.2017	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“ (3 Tage)	Heide David	3
24.04.2017	Bonn	Aktuelles Mietrecht – Betriebskosten, Beendigung des Mietverhältnissen, EU-Datenschutz-Grundverordnung	RA'in Eva Appelmann RA'in Cindy Merz	1
24.04.2017	Frankfurt	Die Assistentin als Repräsentantin des Unternehmens	Marc Schlichtmann	2
25.04.2017	Bochum	Die Ausbildung der Ausbilder – Seminarreihe zur Vorbereitung auf die Ausbildereignungsprüfung (AEVO)	Erfahrene Experten und Fachreferenten des EBZ	2
25.04.2017	Frankfurt	Tatort Baustelle – Konflikte erfolgreich vermeiden und lösen	RA Christoph Bubert	2
25.04.2017	Lübeck	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Katharina Meybohm Melanie Schmidt	4
26.04.2017	Lübeck	Managementworkshop: Willkommen in der digitalen Welt	Karsten Dankers	4

SEMINARE IM APRIL UND MAI 2017

26.04.2017	Frankfurt	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	RA Detlef Wendt	2
26.04.2017	Bochum	Instandsetzungsbedarf an Wohnimmobilien erkennen – Beratungskompetenzen für Makler	Peter Hardeweg	2
27.04.2017	Hamburg	Den Empfang sicher im Griff – Professionelle Kommunikation am Tresen	Natascha Gawlitza-Zorn	4
27.04.2017	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“ (2 Tage)	Heike David	3
02.05.2017	Bochum	Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen	Dipl.-Betriebsw. Frank Wetzel	2
02.05.2017	Hannover	Update Betriebskostenabrechnung in der aktuellen Rechtsprechung des BGH	Beate Heilmann	3
03.05.2017	Hamburg	Gespräche gezielt vorbereiten und professionell führen	Dr. Holger Eisold	4
03.05.2017	Bochum	Suchmaschinenoptimierung leicht gemacht! – Bei Google ganz oben	Dr. Jörg Muschiol	2
03.05.2017	Hotel Stadtpalais	Einkaufs- & Verkaufstraining für Makler	Benjamin Moskwa	2
03.05.2017	Frankfurt	Bautechnik aktuell: Wärmedämmung, Lüftung, EnEV und Co. – was Sie wissen sollten!	Dr.-Ing. Armin Hartmann FRICS	2
03.05.2017	Hannover	Vorstellungsgespräche erfolgreich führen	Iris Kadenbach	3
04.05.2017	Frankfurt	Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien für Immobilienmakler	Frank Müller	2
04.05.2017	Bochum	Kundenorientierte Kommunikation Modul 2: Kundenfreundliches Telefonieren – Erfolgreiche Kommunikation am Telefon	Robert Montau	2
04.05.2017	Hotel Stadtpalais	Aktuelles zum Bauträgerrecht – Vermeidung von Haftungsrisiken	RA Goetz Michaelis	2
04.05.2017	Hamburg	Grundlagen der Finanzierung für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen	Hendrik Cornehl	4
04.05.2017	Hannover	SAM© räumt auf! – Entspannt und produktiv arbeiten mit dem SAM©-Konzept	Anja König	3
08.05.2017	Bochum	Praxistreff WEG – Rechtssichere Best-Practice-Lösungen	RA Detlef Wendt	2
08.05.2017	Hotel Stadtpalais	Forderungsmanagement in der Wohnungswirtschaft	RA Volker Bussler	2
08.05.2017	Bochum	Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen, richtiges Protokollieren und erfolgreiches Veranstaltungsmanagement	Tanja Bögner	2
08.05.2017	Frankfurt	Besprechungen, Meetings und Klausurtagungen effizient gestalten – Moderation als Kernkompetenz	Christian Devers	2
08.05.2017	Rostock	Beschwerdefälle im Mietverhältnis und Umgang mit Mietminderungsansprüchen	RA Rainer Maaß	4
08.05.2017	Hannover	„Auch die Verpackung zählt!“ – Wohnungsbesichtigungen und Vermietungsgespräche erfolgreich durchführen	Prof. Dr. Matthias Neu	3
09.05.2017	Bochum	Das moderne Sekretariat – Schlüsselkompetenzen erfolgreich weiterentwickeln	Tanja Bögner	2
09.05.2017	Frankfurt	Aktuelle Entwicklungen im Datenschutz	RA Silvia C. Bauer	2
09.05.2017	Bochum	Kommunikation und Konfliktmanagement für Hausmeister	Achim Dohmeier	2
09.05.2017	Bochum	BIM – Anwenden und Verstehen für einen effektiveren Bauplanungsprozess	Nadin Bozorgzadeh Andreas Jantzen	2
09.05.2017	Hamburg	Verkehrssicherungspflichten in der Wohnungswirtschaft	Erhard Abitz	4
09.05.2017	Hamburg	Erfolgreich das Wohnungsunternehmen auf Messen vertreten	Susanne Reichmann	4
09.05.2017	Hannover	Die rechtssichere Wohnungsabnahme (inklusive Schönheitsreparaturen)	Detlef Wendt	3
10.05.2017	Hamburg	Protokollführung – modern und stilsicher	Dr. Steffen Walter	4
10.05.2017	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement – Effiziente Energie- und Ressourcennutzung	Diverse	4
11.05.2017	Bochum	Verwalterpraxis konkret – Rechtssichere Erstellung von Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan	Massimo Füllbeck	2
11.05.2017	Bochum	Schönheitsreparaturen – Kippt der BGH jetzt alles?	RA Detlef Wendt	2
11.05.2017	Rostock	Nachbarschaftskonflikt erfolgreich lösen	Robert Mantau	4
11.05.2017	Hannover	Basistraining: serviceorientiert telefonieren	Nicole Allmaras	3
13.05.2017	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	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, <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** 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, Janina Kalsch, Tel.: +49 (681) 99281-27
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

