

VerbandsMagazin

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

16 ERFOLGREICHER ZWEITER #WOHWITALK
AM 2. MAI IN GELSENKIRCHEN

22 NRW-LANDTAGSWAHL:
NACH VORLÄUFIGEM AMTlichem ENDERGEBNIS
SCHWARZ-GELB WAHRSCHEINLICH

4 SCHWERPUNKT –
SYNERGIEN IM QUARTIER

Es lohnt sich, diese zu nutzen!



LIEBE LESER >> 2017 ist ein wichtiges Wahljahr, eingeleitet im März zunächst im Saarland, Anfang Mai dann in Schleswig-Holstein, am 14. Mai 2017 hier in Nordrhein-Westfalen sowie im September zum Abschluss mit den Wahlen zum 19. Deutschen Bundestag. Der Wahlabend in Düsseldorf hat mit einem Ergebnis geendet, das wohl nur die Wenigsten erwartet hätten. Mit welchen Auswirkungen wir auch für die nordrhein-westfälische Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik rechnen können, werden die nächsten Wochen zeigen.



Quartiersentwicklung und Wahlergebnisse – ein Zusammenhang?

Nicht minder wichtig in diesem Wahljahr 2017 ist auch ein kurzer Blick über die Grenze zu unseren Nachbarn, nach Frankreich, in die Niederlande und nach Österreich, mit wichtigen Ergebnissen für die Zukunft Europas und den Fortbestand der Union.

Was haben diese Wahlen und die Ergebnisse mit unserem Schwerpunkt Quartiersentwicklung zu tun? Eingepägt hat sich bei vielen von uns der Satz unseres Bauministers Michael Groschek, dass das Quartier die „Heimat vor der Haustür“ ist. Und da, wo man sich wohl- und auch sicher fühlt, hat sicherlich auch Demokratie eine gute Chance. Womit wir den Bogen zu den Wahlen geschlagen haben.

Auch unter diesem Blickwinkel stehen der gesellschaftliche Zusammenhalt als das Gegenstück zu den Fliehkräften der Gesellschaft, eine gute Nachbarschaft und das Miteinander als zentrale Qualitäten des Quartiers im Fokus.

Schon frühzeitig hat sich der VdW Rheinland Westfalen mit Stadtentwicklung und Wohnen beschäftigt. Die erste Ausgangsthese war, dass Wohnen weit über das Produkt Wohnung hinausgeht. Mittlerweile gilt die Handlungsebene Quartier bei den Mitglieds-

unternehmen und -genossenschaften des Verbandes als die Regel, nicht mehr als Ausnahme. Folgerichtig trägt auch der Arbeitskreis des Verbandes, der sich mit den einschlägigen Herausforderungen und Vorgehensweisen befasst, seit Längerem den Namen Stadt- und Quartiersentwicklung.

Das landesweite Bündnis für Wohnen NRW bot in seinen zurückliegenden Arbeitsjahren ebenfalls eine intensive und kooperative Befassung mit dem Thema Quartier. Wichtiges Stichwort in diesem Zusammenhang ist die neue Quartiersakademie des Landes. Mittlerweile zählt das Quartier wie selbstverständlich zur Wohnungspolitik und Wohnraumförderung. Es hat Eingang gefunden in die Fachpolitik Wohnen für ältere Menschen und in die Pflegepolitik, wobei dies zugleich generationenübergreifend verstanden und ausgelegt wird. Und auch die energetische Stadtsanierung setzt auf das Quartier als geeignete Handlungsebene und fordert die Energiepolitik auf, von starren auf Einzelgebäude bezogenen Rechenweisen wegzukommen. In der Stadtentwicklung und Städtebauförderung ist das Quartier schon länger beheimatet. Als ideale Akteursplattform sollte das landesweite Bündnis für Wohnen auch nach der Wahl in NRW weiterarbeiten und vor allem das Quartier im Auge behalten.

Sich mit dem Quartier zu befassen, natürlich stets in Wechselwirkung mit der gesamten Entwicklung der Stadt, ist ein komplexer und vielschichtiger Vorgang: gedanklich, methodisch, hinsichtlich der Zahl der Akteure und der Vernetzung der Politikfelder, der Bündelung der Mittel und vieles mehr.

In dieser Ausgabe können wir nur einzelne Aspekte des wohlverstandenen Vorgehens im Quartier aufgreifen. Es wird ein herausforderndes Thema bleiben, für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik, und wie wir meinen, für die Politik insgesamt. Sozialraum und die Adresse des Wohnens haben auch etwas mit Wahlergebnissen zu tun. In diesem Sinne erwarten wir mit Spannung die kommenden Koalitionsverhandlungen hier in Nordrhein-Westfalen.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt – Synergien im Quartier



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Es lohnt sich, diese zu nutzen!**
Synergien im Quartier
- 6 **Was sind die entscheidenden Faktoren für den Erfolg von Wohn- und Stadtquartieren?**
Handlungsebene Quartier
- 8 **Gutes Zusammenleben im Quartier**
Stadtentwicklungsbericht 2016 der Bundesregierung
- 9 **Energetische Stadtsanierung hilft Kommunen und dem Klima**
Evaluierung und Zwischenbilanz des Programms „Energetische Stadtsanierung“
- 10 **„Glückauf Nachbarn“ beleuchtet Wert aktiver Quartiers- und Flächenentwicklung**
VIVAWEST
- 12 **Synergien der Gewässer- und Quartiersentwicklung**
Dortmund PHOENIX See
- 14 **Markt der Ideen und Diskussionsplattform**
Quartiersakademie NRW
Wohnungsunternehmen und -genossenschaften tragen Pilotphase
Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“

16 Erfolgreicher zweiter #WohWiTalk am 2. Mai in Gelsenkirchen



AKTUELLES

- 15 **VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 4. und 5. Juli 2017**
Save the date
Genossenschaftsstipendium zum dritten Mal ausgerufen
EBZ Business School / Wohnen in Genossenschaften e. V.
- 16 **Erfolgreicher zweiter #WohWiTalk am 2. Mai in Gelsenkirchen**
Willkommenskultur für Bagger und Neubau
- 18 **Wahlprüfsteine der BID**
Bundestagswahl 2017
Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Bilanz und Ausblick
Fachkonferenz der Linkspartei
- 19 **Das EU-Maßnahmenpaket „Saubere Energie für alle Europäer“**
GdW-Stellungnahmen
Gutes Leben beginnt in einer Sozialen Stadt
Fachkonferenz der SPD-Bundesfraktion in Berlin
- 20 **Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?**
BBSR

22 Landtagswahlen 2017 – Verschiedene Koalitionsvarianten möglich



- 21 **Großer Zuspruch für die Gründung eines brancheneigenen Immobilienportals für die Wohnungswirtschaft**
Auswertung der Mitgliederbefragung

AKTUELLES NRW

- 22 **Politische Gesprächstermine**
NRW-Landtagswahl 2017
Nach vorläufigem amtlichem Endergebnis Schwarz-Gelb wahrscheinlich
Nordrhein-Westfalen steht vor einem Regierungswechsel
- 24 **Die Grunderwerbsteuer als Hindernis, Wohnimmobilien zu erwerben**
Aktuelle Studien zeigen:
Deutschland ist eine Mieternation
Heimat vor der Haustür – Wohnungspolitik, Quartiers- und Stadtentwicklung am Beispiel von Bochum Ehrenfeld
Podiumsdiskussion der SPD-Landtagsfraktion in Bochum Ehrenfeld
- 25 **Politik für Klimaschutz und Erhalt des Industriestandortes in NRW nach den Landtagswahlen**
KLIMA.SALON, 3. April 2017, Düsseldorf – Klima- und Energiepolitik in Zeiten von Populismus

25
KLIMA.SALON – Politik für
Klimaschutz und Erhalt des
Industriestandortes in NRW



29
Neue Anschubförderung für
innovative Wohn- und Quartiers-
projekte



34
Dümpsches Karree –
Neubau-Auftakt erstmals
nach 15 Jahren



26 **Bau von Sozialwohnungen in
Nordrhein-Westfalen boomt –
Förderung übertrifft die Milliarden-
marke**
Förderergebnis 2016

27 **Städtebauförderprogramm 2017
des Landes Nordrhein-Westfalen**
Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr des
Landes NRW

AKTUELLES RLP

28 **Expertenbefragung zur Sozial-
wohnungsquote am 6. April 2017**
Aus dem Stadtrat Koblenz

**Dokumentation eines Workshops
im Zentrum Baukultur**
Ideenwettbewerb
„Sozial – Schnell – Gut“

29 **Neue Anschubförderung für innova-
tive Wohn- und Quartiersprojekte**
Gemeinschaftliches Wohnen in Rhein-
land-Pfalz

VDW-ARBEITSKREISE

30 **WEG-Verwalterverträge – die rich-
tige Formulierung ist entscheidend**
Arbeitskreis Wohnungseigentums-
verwaltung

**Europäischer Tisch zu Gast in
Dortmund**
53. Sitzung des European Table of
Housing Corporations

VERBAND UND GREMIEN

31 **„Aktuelles Mietrecht“ in Bonn**
Veranstaltung

Umgang mit schwierigen Mietern
45. Treffpunkt Sozialarbeit

32 **Imagekampagne der Wohnungs-
wirtschaft am 2. Mai gestartet**
Der Branche ein Gesicht geben

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

33 **Hochkarätiger studentischer
Ideenwettbewerb ist entschieden**
„Quartier der Zukunft“

AUS DEN UNTERNEHMEN

34 **Neubau-Auftakt erstmals nach
15 Jahren**
Grundsteinlegung Dümpsches Karree
der SWB in Mülheim an der Ruhr

35 **Cranachhöfe in Essen nehmen
Fahrt auf**
Spatenstich im Rahmen eines
Nachbarschaftsfestes

36 **Entwicklung virtueller Experten-
datenbank bei 6. WIR Akademie**
894 Experten helfen sich gegenseitig

JUBILÄEN

37 **Vorstandsmitglied Erik Viell
verabschiedet**
ABG Wuppertal

38 **STEUERN**
41 **RECHT**
44 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
47 **FÜR SIE GELESEN**
48 **SEMINARE**

SYNERGIEN IM QUARTIER

Es lohnt sich, *diese zu nutzen!*

Stadtteil, Veedel, Siedlung, Winkel: Städte wurden von den Menschen schon immer gedanklich in kleinere Einheiten unterteilt. Vielleicht ist es zwei wichtigen menschlichen Impulsen geschuldet – dem Drang, sich in vertrauter Umgebung wohlfühlen zu wollen, sowie dem, sich von anderen abzugrenzen – dass gerade innerhalb größerer Städte die Zugehörigkeit zu einem Viertel weitaus identitätsstiftender sein kann als die Zugehörigkeit zur Stadt oder Gemeinde an sich.

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sehen die Macht des Rufs von Wohn- und Stadtquartieren als Segen wie

auch als Fluch an: Einerseits kann er dabei helfen, Wohnungen zu vermieten, andererseits kann er auch ein Hemmnis sein. Wer Bestände in einem Quartier hat, das von der Öffentlichkeit einmal als „Problemviertel“ abgestempelt wurde, der weiß, wie schwer ein solcher Ruf auch mit noch so engagierten Modernisierungs- und Sozialmaßnahmen verändert werden kann. Unmöglich ist es allerdings nicht, wie schon so manches VdW-Mitgliedsunternehmen unter Beweis gestellt hat.

An das Wohn- und Stadtquartier werden im neuen Jahrtausend neue Erwartungen gerichtet: Nicht nur soll es als „Heimat vor

der Haustür“ den Menschen Halt geben, sondern kann auch eine erhebliche Rolle bei der Bewältigung der Energiewende spielen.

Das Quartier als die „gerade richtige“ Betrachtungsgröße für viele gesellschaftliche Fragestellungen hat Hochkonjunktur. Welche Synergien sich hier heben lassen, welche Chancen das Engagement in Wohn- und Stadtquartieren bietet und wie die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sie anpacken, behandeln wir im vorliegenden Schwerpunkt.

AW/RS 





Basis Illustration: madpixblue – www.fotolia.com

HANDLUNGSEBENE QUARTIER

Was sind die entscheidenden Faktoren für den Erfolg von Wohn- und Stadtquartieren?

Das Quartier ist in den vergangenen Jahren zur zentralen Handlungsebene von Wissenschaft, Politik und Verwaltung und insbesondere der Wohnungswirtschaft geworden. Grund dafür ist, dass im Quartier anhaltende Transformationsprozesse, wie der demografische Wandel, der Klimawandel und so weiter für die Bewohner und die Akteure im Quartier unmittelbar spürbar werden. Dies bleibt auch für die Entwicklung von Quartieren nicht ohne Folgen. So stehen neben stark nachgefragten und äußerst beliebten Quartieren jene, die über vielfältigste Herausforderungen verfügen und mitunter als „benachteiligte“ Quartiere bezeichnet werden. Dabei entscheidet sich gerade im Quartier, ob Bewohner unter den Vorzeichen des demografischen Wandels für ihre Lebenssituation passende Wohnangebote und ein adäquates Umfeld zur Realisierung ihrer individuellen Bedürfnisse finden. Auch die Einsparung von klimaschädlichen Treibhausgasen und ein effizienter Umgang mit Energie und

Ressourcen beginnen im Quartier. Dabei liegt der Vorteil der Quartiersebene in ihrer Überschaubarkeit und der Nähe zu den Bewohnern. Dadurch lassen sich entwickelte Lösungen sowie neue Trends und Leitbilder, wie das der „klimagerechten Stadt“ oder der „Smart City“ im Quartier entwickeln und erproben.

Was aber macht ein erfolgreiches Quartier aus?

Diese Frage zu beantworten ist gar nicht leicht, bedenkt man, dass es bis heute weder in Wissenschaft noch Praxis eine einheitliche Definition des Quartiersbegriffs, geschweige denn eine gemeinsame Vorstellung über „das typische“ oder „das ideale“ Quartier gibt. Jedes Quartier ist anders, hat eine eigene Geschichte, eigene Potenziale und Herausforderungen. Und das ist auch gut so, bedenkt man, wie sich die Wohnwünsche in den letzten Jahren ausdifferenziert haben. Entscheidend ist jedoch, dass im Quartier gleichwertige (nicht gleichartige!) Lebens-

verhältnisse vorherrschen und der Wohnort nicht über die Zukunftsperspektiven seiner Bewohner entscheidet oder gar zu einem Stigma wird.

Ein erfolgreiches Quartier: sozial, ökologisch und ökonomisch zugleich!

Will man also die Frage nach den Erfolgsfaktoren beantworten, hilft ein Blick auf die Dimensionen der Nachhaltigkeit, die mittlerweile in der Unternehmenskultur vieler Wohnungsunternehmen etabliert sind. Hierbei geht es auch aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive um die Abwägung und den Ausgleich zwischen den Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales. So stellt beispielsweise zwar die klimagerechte Entwicklung von Wohnungsbeständen eine zweifellos entscheidende Rolle in der Quartiersentwicklung dar. Allerdings gilt es hier auch die Fragen der Bezahlbarkeit und baukulturelle Ansprüche mitzudenken – die betreffen sowohl die Anbieter- als auch Nachfrageseite.

Wohnen im Quartier im Spannungsfeld gesellschaftlicher Transformationsprozesse



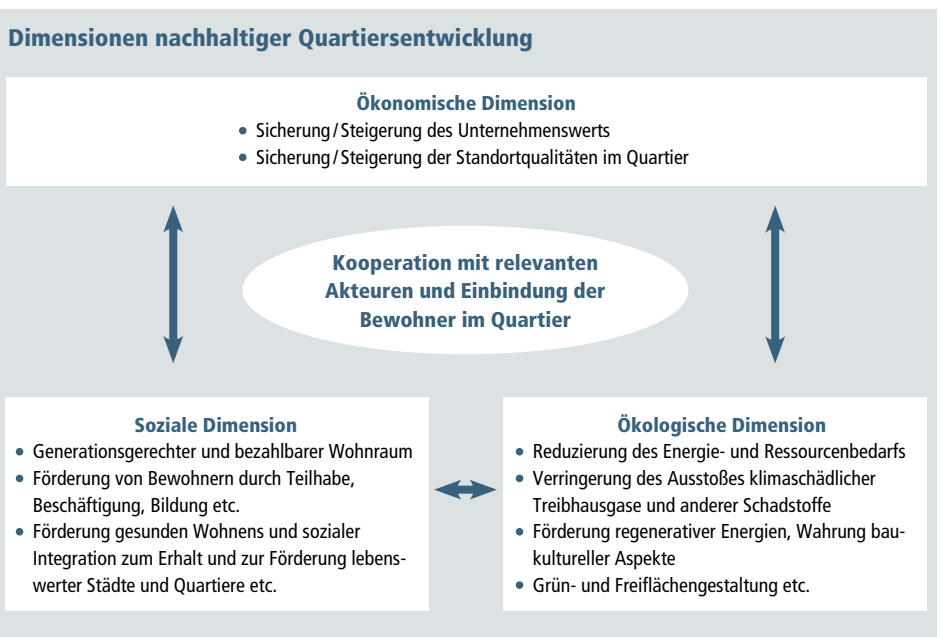
Quartiersentwicklung ist Gemeinschaftsaufgabe

Entsprechend dieser Dimensionen lassen sich Handlungsbausteine ableiten, wie in der Abbildung ersichtlich wird. Ein großes Potenzial insbesondere liegt darin, die Nachhaltigkeitsaspekte im Quartier miteinander zu verknüpfen. Dabei kann beispielsweise die Förderung der Bewohner durch ein Sozial- beziehungsweise Quartiersmanagement unter anderem zu einer Verbesserung der ökologischen Dimension führen. Gelingen kann dies, indem durch Beteiligungsaktionen gemeinsam Freiraumqualitäten geschaffen werden, die Bewohnerschaft gegenüber ökologischen Fragestellungen sensibilisiert wird und somit letztlich klimagerechte Anpassungen im Quartier auf mehr Akzeptanz stoßen. Die damit einhergehenden Mehrwerte lassen sich auch aus unternehmerischer Sicht abbilden. Eine höhere Wohnzufriedenheit, sinkende Fluktuation oder eine bessere Vermarktbarkeit aufgrund eines verbesserten Images sind hier nur einige Beispiele der Effekte, die aus der breiten Palette quartiersbezogenen Engagements von wohnungswirtschaftlicher Seite ausgehen.

Es wird jedoch schnell klar, dass das Wohnen zwar ein zentraler Bestandteil für die Quartiersentwicklung ist, ein „erfolgreiches Quartier“ aber nicht durch einen Akteur alleine gestaltet werden kann. Vielmehr geht es darum, die Interessen der Quartiersbewohner und der hier handelnden Akteure einzubinden und im Zweifel auszugleichen. Dies ist nicht immer konfliktfrei.

Konflikte aushalten und Lösungen gemeinsam erarbeiten

Denn entsprechend der unterschiedlichen Anforderungen, die jeder Bewohner an „sein“ Quartier stellt, sind auch die Ansprüche an eine erfolgreiche Quartiersentwicklung unterschiedlich. So stehen für ältere Quartiersbewohner vielleicht eher die Fra-



gen nach einer barrierefreien Nutzung der Wohnung und des Wohnumfeldes im Fokus, während für Familien Betreuungsangebote sowie ausreichend Spielmöglichkeiten im Quartier von entscheidendem Interesse sind. Und auch organisierte und/oder professionelle Akteure im Quartier, wie soziale Träger, kirchliche Einrichtungen oder Vereine, sind sich bei der Frage zur künftigen Gestaltung eines Quartiers nicht immer eins. Zwar geht es in einem „erfolgreichen“ Quartier nicht darum, all diesen Ansprüchen gleichermaßen gerecht zu werden. Viel mehr gilt es in einem gemeinsamen Abwägungsprozess zu entscheiden, wie das eigene Wohnquartier von morgen aussehen soll. Dabei ist es von entscheidender Bedeutung, Quartiersentwicklung als Prozess zu verstehen, denn ein Quartier und die Lebensqualität vor Ort sind niemals statisch. Eindrücklich verdeutlicht dies das Beispiel der Großwohnsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre. Galten diese Siedlungsformen ihrer Zeit noch als die ideale Lösung auf die damalige Wohnungsfrage, offenbarte sich

nur knapp zwei Dekaden später, dass hier keinesfalls von einer Erfolgsgeschichte die Rede sein kann. Vielmehr traten hier schnell multiple Problemen – angefangen von einer defizitären Gebäudestruktur bis hin zu einer Ballung von sozialen Problemen – auf. Ein „erfolgreiches“ Quartier von heute garantiert demnach nicht den Erfolg von morgen. Daher gilt es aus wohnungswirtschaftlicher Sicht, gemeinsam mit den Bewohnern und Akteuren vor Ort sowie in Rückkopplung mit der öffentlichen Hand, die Frage nach dem „Erfolg“ eines Quartiers immer wieder neu zu stellen und gegebenenfalls mögliche Handlungsmaßnahmen und -schwerpunkte nachzujustieren. Nur so gelingt es, ein Gleichgewicht im sogenannten Nachhaltigkeitsdreieck und zwischen den sozialen, ökologischen und ökonomischen Ansprüchen zu erreichen. Dabei sind die jeweiligen Erfolgsfaktoren von Quartier zu Quartier unterschiedlich und müssen vor dem Hintergrund des Ziels zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse stets neu verhandelt werden.



i GUT ZU WISSEN

Nicht nur die Wohnungswirtschaft, auch der Paritätische Wohlfahrtsverband NRW ist unterwegs in Sachen Quartier. Fast 20 Quartiersprojekte sind in den letzten zwei Jahren entstanden, einige in guter Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. Genau diese Kombination erscheint sehr gelungen: Experten in Sachen

Wohnen und Fachleute aus dem Sozialen bewegen gemeinsam mit den Bürgern vor Ort das Quartier. Der Paritätische veranstaltet außerdem Fortbildungen zu diesem Themenbereich, die offen sind für ALLE! Mehr dazu im Fortbildungskalender unter: <https://www.paritaetische-akademie-nrw.de/quartiersentwicklung/>.

Im nächsten Jahr ist ein Zertifikatskurs geplant. Sollten Sie Interesse an Kooperationen haben, wenden Sie sich an Cornelia Harrer (Fachreferentin Quartiersentwicklung). Der Paritätische freut sich, wenn noch mehr gemeinsame Projekte zwischen freien Trägern und der Wohnungswirtschaft entstehen!

STADTENTWICKLUNGSBERICHT 2016 DER BUNDESREGIERUNG

Gutes Zusammenleben im Quartier

Die Bundesregierung hat ihren Stadtentwicklungsbericht 2016 unter das Motto gestellt: Gutes Zusammenleben im Quartier. Bezahlbare Wohnungen und lebenswerte Quartiere fördern, Ortskerne stärken und Städte bei der Anpassung an den Klimawandel unterstützen. Das sind nur einige der Ziele der Städtebaupolitik des Bundes. Der Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung zieht nun Bilanz.

Der integrierte oder besser aus vielen Aktivitätsbereichen sich ergebende Ansatz wird deutlich. Der Bericht ordnet jeweils aktuelle Handlungserfordernisse, Aktivitäten des Bundes sowie Perspektiven und Zukunftsaufgaben folgenden Handlungsbereichen zu:

- Gesellschaftlicher Zusammenhalt in der Stadt
- Wohnungsangebot und Wohnungspolitik für ein Zusammenleben in der Stadt
- Klimafreundliche, effiziente und klimaangepasste Stadt
- Städtebauliche Qualifizierung der Städte und Gemeinden als Beitrag zur Innenentwicklung
- Grüne und gesunde Städte
- Auf dem Weg zur digitalen Stadt

Der Gesamtbericht ist lesenswert, denn er ist nicht nur ein Erfolgs- und Tätigkeitsbericht, sondern gibt auch Anregungen aus den auf allen Ebenen geführten aktuellen Diskursen zu der vorgenannten Themenvielfalt und enthält auch durchaus kritische Hinweise an die Praxis. Aus dem 115 Seiten umfassenden Bericht geben wir ausgewählte Hinweise wieder.

Soziale Wohnraumförderung

Nach 2019 ist der Bund verfassungsrechtlich nicht mehr befugt, die Zahlung der Kompensationsmittel, die die Länder aus dem Haushalt des Bundes als Ausgleich für den Wegfall von Finanzhilfen seit Anfang 2007 und bis Ende 2019 erhalten, fortzusetzen.

Aktivitäten zur Verbesserung des Neubauklimas

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit haben begleitend zur Wohnungsbauoffensive ein Forschungsprojekt „Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben der Innenentwicklung in dynamischen

Wohnungsmärkten“ in Auftrag gegeben, das anhand von konkreten Projektverläufen die Hemmnisse und Lösungsansätze für mittelgroße Neubauvorhaben analysiert und Empfehlungen für eine Erhöhung der Akzeptanz bei unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen geben wird.

Mehr Bauland bereitstellen

Die im Bericht dargestellte Abbildung zeigt die wichtigen Instrumente für eine verbesserte Baulandmobilisierung und geht auf diese näher ein.

Wohnungsangebot in allen Lagen und Segmenten bedarfsgerecht ausweiten unter besonderer Berücksichtigung bezahlbarer sowie geförderter Wohnungen

In den kommenden Jahren müssen die Anstrengungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in den Städten mit wachsender Nachfrage fortgeführt werden. Die zentrale Aufgabe besteht darin, nicht nur zielgruppenbezogen preiswerte Wohnungen zu errichten, sondern generell zu deutlichen, marktentlastenden Mengeneffekten zu kommen. Nur so lässt sich die Wohnkostenbelastung der Haushalte reduzieren und die soziale Mischung erhalten. Der Schaffung von Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen muss daher noch stärker als bislang Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Das Spektrum an Handlungsmöglichkeiten geht deutlich über die Schaffung von Sozialwohnungen hinaus. Im Rahmen von lokalen Bündnissen besteht die Chance, mit relevanten Akteuren vor Ort konkrete Vereinbarun-

gen zu treffen. Dabei zeigen Erfahrungen aus der Praxis, dass folgende Strategiebausteine und Instrumente – angepasst an die lokalen Verhältnisse – für das Zusammenleben in der Stadt Erfolg versprechend sind:

- Benachteiligte Standorte aufwerten, um Alternativen zu den wenigen gefragten Lagen zu schaffen
- Interventionsbestand aufbauen und kommunale Wohnungsgesellschaften als wichtige Partner für das Zusammenleben in der Stadt stärken und handlungsfähig halten
- Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand sichern und kooperativ anwenden
- Wohnungsneubau für mittlere Einkommensgruppen stärken

Dazu folgendes Zitat aus dem Bericht: „Die kommunalen Wohnungsunternehmen gehen oftmals mit gutem Beispiel voran und erfüllen im umfassenden Sinne ihre Rolle als starker Akteur für die städtebauliche Entwicklung wie auch für den sozialen Ausgleich in der Stadt. Diese Aufgaben können die kommunalen Unternehmen und auch andere Akteure im Wohnungsbau aber nur dann erfolgreich leisten, wenn sie über die erforderliche politische Rückendeckung verfügen.“ Der Stadtentwicklungsbericht 2016 der Bundesregierung wurde am 12. April 2017 veröffentlicht. Das Kabinett hat den Bericht beschlossen und an Bundestag und Bundesrat weitergeleitet. Er steht zum kostenlosen Download bereit unter: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Nationale_Stadtentwicklung/stadtentwicklungsbericht_breg_2016_bf.pdf RS

| | | | |
|--|-------------------------------|---|---------|
| Kommunale Baulandbeschlüsse und -strategien | | | |
| Kommunale Bodenvorratspolitik, Zwischenerwerb | | Privater Grundstücksmarkt | |
| Konzeptvergabe Direktvergabe | Kooperative Baulandmodelle | mit Aktivierung | autonom |
| Quoten für geförderten oder preisgedämpften Neubau | | Privatrechtliche Grundstückskaufverträge | |
| Städtebauliche Verträge § 11 BauGB | | | |
| SEM § 165 BauGB | | | |
| Vorschlag: Innenentwicklungsmaßnahmengbiet (IEMG) | | | |

Quelle: BBSR Bonn 2016

EVALUIERUNG UND ZWISCHENBILANZ DES PROGRAMMS „ENERGETISCHE STADTSANIERUNG“

Energetische Stadtsanierung hilft Kommunen und dem Klima

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und die KfW haben 2011 das Programm „Energetische Stadtsanierung“ aufgelegt. Nach vier Jahren Evaluierung zieht die Begleitforschung eine positive Zwischenbilanz zu diesem speziellen Quartiersansatz.

Die Forschungsergebnisse wurden Anfang April 2017 der Fachöffentlichkeit im Rahmen der Fachtagung „Kultur der energetischen Stadtsanierung etablieren“ in Berlin vorgestellt, mit dem Ergebnis: Der integrierte Quartiersansatz des Programms kann die Energieeffizienz ganzer Wohnquartiere erheblich verbessern.

Im Auftrag des BMUB hatte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gemeinsam mit der Begleitforschung insgesamt 63 Pilotprojekte untersucht. Die Ergebnisse sind sehr positiv: Bei den Projekten kam es aufgrund des integrierten Quartiersansatzes nachweislich zu CO₂-Einsparungen. Maßnahmen, die von der Erneuerung und dem Ausbau der Nahwärmenetze bis zur energetischen Sanierung unterschiedlichster Gebäudetypen reichen, haben darüber hinaus die Energieeffizienz in den Quartieren maßgeblich verbessert. Das Thema „Energetische Stadtsanierung“ ist in der kommunalen Stadtentwicklungsplanung inzwischen fest verankert. Gemeinsam können die häufig sehr heterogenen Akteure im Quartier bessere Resultate erzielen.

Baustaatssekretär Gunther Adler stellte auf der Tagung fest: „Energetische Stadtsanierung hilft den Kommunen und dem Klima. Dank zukunftsfähiger Quartierskonzepte können Kommunen gemeinsam mit Sanierungsmanagern, der Wohnungswirtschaft sowie Privaten nachweislich die Energieeffizienz verbessern. Unser Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands werden wir nur erreichen, wenn wir den integrierten Quartiersansatz stärken. Wir müssen die energetische Stadtsanierung weiter voranbringen.“

Das KfW-Programm Energetische Stadtsanierung (Programmnummer 432) erweitert den energetischen Sanierungsprozess vom Einzelgebäude hin zum Quartier. Das BMUB stellt hierfür jährlich 50 Millionen Euro Fördermittel aus dem Energie- und Klimafonds der Bundesregierung (EKF) bereit. Gefördert werden quartiersbezogene energetische Konzepte und ein Sanierungsmanagement. Seit der Einführung vor fünf Jahren wurden über 650 Förderanträge für energetische Quartierskonzepte von der KfW bewilligt. Mehr als 140 Sanierungsmanagements werden inzwischen gefördert.

Die Homepage <http://www.energetische-stadtsanierung.info/> stellt umfangreiche Informationen zur Verfügung, unter anderem für die Praxis mit verschiedenen Arbeitshilfen. RS

■ Der Bericht der Begleitforschung kann unter nachstehendem Link direkt als PDF-Datei geladen werden: http://www.energetische-stadtsanierung.info/cms/upload/170410_EnSa_in_Praxis_3_bf_web.pdf



”

„Auf dem Weg, unseren Wohnungsbestand bei sozialverträglichen Mieten langfristig klimaneutral zu gestalten, ist die energetische Stadtsanierung ein wichtiger strategischer Baustein. Sie ermöglicht es, die Vielzahl von erforderlichen Abstimmungen zwischen Akteuren aus der Stadtverwaltung, Energie- und Wohnungswirtschaft, sozialen oder Bildungsträgern herbeizuführen und die Bewohnerinnen und Bewohner in diesem Prozess mitzunehmen.“

Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer ProPotsdam GmbH, Potsdam

VIVAWEST

„Glückauf Nachbarn“ beleuchtet Wert aktiver Quartiers- und Flächenentwicklung

2018 wird zum letzten Mal Steinkohle im Ruhrgebiet zutage gefördert. Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel, den Strukturwandel in der Region zukunftsweisend zu gestalten, hat die RAG-Stiftung gemeinsam mit der RAG Aktiengesellschaft und der Evonik Industries AG das Programm „Glückauf Zukunft!“ ins Leben gerufen. „Glückauf Zukunft!“ bietet dabei den Rahmen für eine ganze Reihe an kleineren und großen Projekten sowie Events, die den Ausstieg aus dem Steinkohlebergbau begleiten sollen.

Ein wichtiger Baustein dieses Programms ist das Projekt „Glückauf Nachbarn – Modellquartier Integration“. Hier haben sich die Projektpartner der Immobilienwirtschaft aus dem Verbund der RAG-Stiftung, die Vivawest GmbH und die RAG Montan Immobilien GmbH, das Ziel gesetzt, inhaltliche, strategische und räumliche Antworten auf den demografischen Wandel sowie die Bewältigung der Zuwanderung und Integration zu entwickeln. Anhand von zwei Modellquartieren aus den Portfolios der Projektpartner soll

ermittelt werden, welchen Beitrag eine aktive Quartiers- und Flächenentwicklung für das Zusammenleben und das gute Miteinander im Quartier leisten können.

Integration aller Quartiersbewohner fördern

So sollen in einem kooperativen Prozess Strategien und Managementansätze erarbeitet werden, wie die soziale und kulturelle Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen – unabhängig von Nationalität, Alter, Religion, Bildungsstand und so weiter – gefördert und gelebt werden kann. Was ist also zu tun, um in diesem umfassenden Sinne die Integration aller Bewohner in einem Quartier zu fördern? Und wie lassen sich diese Erkenntnisse auf andere Quartiere übertragen?

Zwei „typische“ Bergarbeitersiedlungen als Modellquartiere

In einem ersten Schritt haben 2016 sechs Experten aus unterschiedlichen Fachdisziplinen in einer Denkfabrik Thesen zur Förderung von Integration in der Nachbarschaft

erarbeitet. Die Thesen aus den Bereichen Stadt- und Quartiersentwicklung, Soziologie, Bildung, lokale Ökonomie, Integration sowie der Flüchtlingsthematik bilden gemeinsam mit einer qualitativen und quantitativen Sozialraumanalyse der Modellquartiere durch das InWIS-Institut und einer historischen Aufarbeitung der Geschichte von Bergarbeiterquartieren im Ruhrgebiet die Basis für die Werkstattphase.

In dieser Werkstattphase sollen interdisziplinäre und internationale Planungsteams in einem dialogorientierten Verfahren konkrete und innovative Lösungsansätze für gelingende Integration in zwei Modellquartieren erarbeiten. Dabei fiel die Wahl auf die Quartiere Duisburg Vierlinden und Friedrich-Heinrich in Kamp-Lintfort mit der ehemaligen Bergwerksfläche Bergwerk West. Beide Quartiere gelten als „typische“ Quartiere, die durch ihre Geschichte als Bergarbeitersiedlungen geprägt sind und heute vor den Herausforderungen zur Bewältigung des strukturellen und soziodemografischen Wandels stehen. Dabei handelt



Fotos: VIVAWEST

Quartiersentwicklung ist ein Prozess – an der Zukunftsperspektive der Modellquartiere wird daher in den Werkstätten gemeinsam gearbeitet.



Vorstellung des Projektes „Glückauf Nachbarn“ auf der Messe EXPO REAL

es sich nicht um sogenannte „Problemsiedlungen“, sondern um Quartiere, die noch bis in die jüngere Vergangenheit durch das verbindende Element großer gemeinsamer Arbeitgeber geprägt waren, die Identität gestiftet und Integration vereinfacht haben. Es sind Quartiere, bei denen das Gemeinsame heute kein Selbstverständnis mehr ist und die wachsende Gefahr besteht, dass Menschen zurückbleiben. Der Grundgedanke ist, dass zukünftig Gemeinschaftsbildung nicht mehr über die gemeinsame Arbeit in der Zeche erfolgt, sondern im Quartier, und dort insbesondere im öffentlichen Raum.

In Duisburg Vierlinden verfügt VIVAWEST über rund 2.300 von insgesamt mehr als 120.000 Wohnungen und kann dementsprechend großen Einfluss auf die Entwicklung des Quartiers nehmen. Für die RAG Montan Immobilien als Entwicklerin des ehemaligen Bergwerkareals inmitten des Quartiers Friedrich-Heinrich gilt dies ebenso, wenngleich der Fokus hier weniger auf der Entwicklung im Bestand als vielmehr auf der Schaffung von neuen Nutzungen gerichtet ist.

„Wir freuen uns auf die Ergebnisse der Planungsteams, von denen wir uns viele Anregungen zur Weiterentwicklung von Duisburg Vierlinden und anderen Quartieren erhoffen“, sagte VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenberg. Und so ging es in den Werkstätten vor allem darum, in den jeweiligen Quartieren eine räumliche Konzeption für die Modellquartiere zu entwickeln.

Experten und Bewohner diskutierten live vor Ort

„Wir möchten gemeinsam mit den anderen Projektbeteiligten Impulse entwickeln, die für die Stadt, das Quartier und die Menschen, die dort wohnen, einen nachhaltigen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität leisten“, sagt Prof. Dr. Hans-Peter Noll, Vorsitzender der Geschäftsführung der RAG Montan Immobilien. „Wenn sich die Menschen in ihrem Quartier wohlfühlen, ist dies eine wichtige Voraussetzung für die Wertbeständigkeit unserer Immobilien.“

Und so startete die Werkstattphase am 9. und 10. Februar 2017 mit einer zweitägigen Live-Werkstatt. Hier erhielten die Planungsteams die Möglichkeit, mit den Experten der Denkfabrik sowie engagierten Bewohnern und Vertretern der Stadt Duisburg und Kamp-Lintfort ins Gespräch zu kommen. Dabei sollten die jeweiligen Herausforderungen sowie Wünsche und Ideen zu den Aspekten Wohnen, Bildung, Freizeit, Nahversorgung und lokale Ökonomie, die in der vorausgegangen Denkfabrik als Nährboden für den Grad des integrierten Zusammenlebens identifiziert worden sind, erörtert werden.

Die auf Basis der Quartiere Vierlinden und Friedrich-Heinrich gewonnenen Erkenntnisse sollen Modellcharakter für andere Quartiere in ganz Deutschland haben. Die Veröffentlichung der Ergebnisse aus der Werkstattphase ist im Herbst 2017 geplant.

Mense/VIVAWEST

i INFO

Die beteiligten Experten der Thesenentwicklung für das Projekt „Glückauf Nachbarn“ sind:

- **Stadt- und Quartiersentwicklung:** Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher, Leiterin des Fachgebietes Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung der TU Dortmund
- **Soziologie:** Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Inhaber des Lehrstuhls für allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft der Ruhr-Universität Bochum
- **Bildung:** Prof. Dr. Veronika Fischer, Professorin für Erziehungswissenschaft an der Hochschule Düsseldorf
- **Lokale Ökonomie:** Dr. Stefan Gärtner, Direktor des Forschungsschwerpunkts Raumkapital am Institut Arbeit und Technik in Gelsenkirchen
- **Integration:** Serap Güler, Sprecherin des Integrationsausschusses des Landtags von Nordrhein-Westfalen
- **Flüchtlingsthematik:** Birgit Naujoks, Geschäftsführerin des Flüchtlingsrats Nordrhein-Westfalen e. V.

Die beteiligten Planungsteams:

- raum & kommunikation, Wien (Österreich)
- Teleinternetcafe, Berlin (Deutschland)
- De Zwarte Hond, Köln/Groningen (Deutschland/Niederlande)
- Schulze+Grassov, Frederiksberg (Dänemark)



Im Zentrum der Werkstätten stand der Dialog. Bewohner, Experten und Projektpartner haben hier Fragen zum Thema Integration diskutiert.

Synergien der Gewässer- und Quartiersentwicklung

DORTMUND PHOENIX SEE >> Alleinstellungsmerkmale eines Quartiers sind Motoren für dessen Entwicklung. Ein solches Merkmal stellen urbane Gewässer dar. Dass diese viele Chancen, aber auch Risiken für die Quartiersentwicklung bergen, soll im Folgenden anhand des Dortmunder PHOENIX Sees aufgezeigt werden.

Der 24 Hektar große PHOENIX See befindet sich in Dortmund-Hörde, circa fünf Kilometer südöstlich vom Stadtzentrum entfernt. Zuvor prägte knapp 160 Jahre unter anderem die Montanindustrie den Stadtteil Hörde und auch die gesamte Stadt Dortmund.

Bedingt durch die Hochofen- und Stahlwerks-Stilllegung auf den Geländen Phoenix-West und -Ost in den Jahren 1998 und 2001 fielen circa 200 Hektar Industriefläche in der Nähe des Hörder Zentrums brach. Zudem charakterisierten unterschiedliche örtliche Gegebenheiten das Quartier in Hörde: Zum Beispiel wurde die städtebauliche Entwicklung durch die industrielle Vornutzung und somit eine Mischung unterschiedlicher Baualter und Baustile geprägt. Weiterhin

kennzeichnete eine hohe Zuwanderungsquote von Arbeitskräften aus Ostdeutschland, Preußen und Polen sowie eine zunehmende Arbeitslosenquote bedingt durch die Werksschließung die Sozialstruktur vor Ort. Zusammenfassend bestand aufgrund der räumlichen und sozialen Lage ein dringender Handlungsbedarf sowie ein hohes zu nutzendes Entwicklungspotenzial.

Zur Entwicklung der in der Abbildung dargestellten industriellen Brachflächen Phoenix-Ost (circa 96 Hektar), Phoenix-West (circa 104 Hektar) und der daran angrenzenden bestehenden Wohngebiete bot sich als Ansatz die Quartiersebene an. Dies bedeutet für die praktische Umsetzung, dass die städtebaulichen Handlungsfelder sowohl für die bestehenden

als auch die neu anzulegenden Quartiere im Rahmen einer Stadtteilanalyse untersucht, Potenziale unter anderem für die Felder der Arbeits-, Wohn- und Freizeitnutzung aufgezeigt und Handlungsempfehlungen gegeben wurden. Daraus resultierte das im Jahr 2000 vom Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund erarbeitete integrierte Stadtentwicklungskonzept zur Folgenutzung der Brachflächen Phoenix-Ost und Phoenix-West.

Nach dem Abbau der Produktionshallen und Gebäude und dem Aushub des Sees verläuft die Emscher seit 2009 wieder oberirdisch. Zeitgleich setzte ebenfalls die Vermarktung erster Grundstücke am Südufer des Sees ein, sodass seit 2011 dort erste neue Wohnquartiere entstehen.



Stadtumbauebiet mit PHOENIX West und PHOENIX See (Stadt Dortmund 2017)

Heute wird Phoenix-West als technologieorientierter Gewerbepark genutzt. Phoenix-Ost hingegen ermöglicht eine Wohn-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzung, bei dem das künstlich angelegte Stillgewässer im Vordergrund steht. Bis heute existieren für beide Flächen noch Baulücken, die nach und nach geschlossen werden.

Am Beispiel der Gewässer- und Quartiersentwicklung auf Phoenix-Ost lassen sich zahlreiche Chancen und Risiken für die Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung im Allgemeinen erkennen:

- Die Gewässer dienen zur Freizeit- und Erholungsnutzung, zur Aufwertung des Wohnumfelds und zur Schaffung des Lebensraums für Pflanzen und Tiere. Folglich wirken sich die Renaturierung der Emscher und Anlegung des Sees positiv auf die Wohn- und Lebensqualität sowie den Freizeitwert des neuen Wohnquartiers sowie der bestehenden angrenzenden Wohnquartiere aus.

Kritik: Anwohner können sich durch eine erhöhte Besucherfrequenz gestört fühlen,

sodass eine erhöhte Fluktuation möglich ist.

- Der PHOENIX See fungiert als Wasserrückhaltebecken der Emscher. Somit wird möglichen Wohngebäudeschäden infolge von Starkregenereignissen vorgebeugt

Kritik: Die Gewässer können dennoch Wasserschäden verursachen, zum Beispiel aufgrund des mit der Gewässeranlage verbundenen gestiegenen Grundwasserspiegels.

- Da eine hohe Nachfrage nach Wohnen am Wasser existiert, können neue Wohnzielgruppen angesprochen und höhere Immobilien- und Mietpreise realisiert werden.

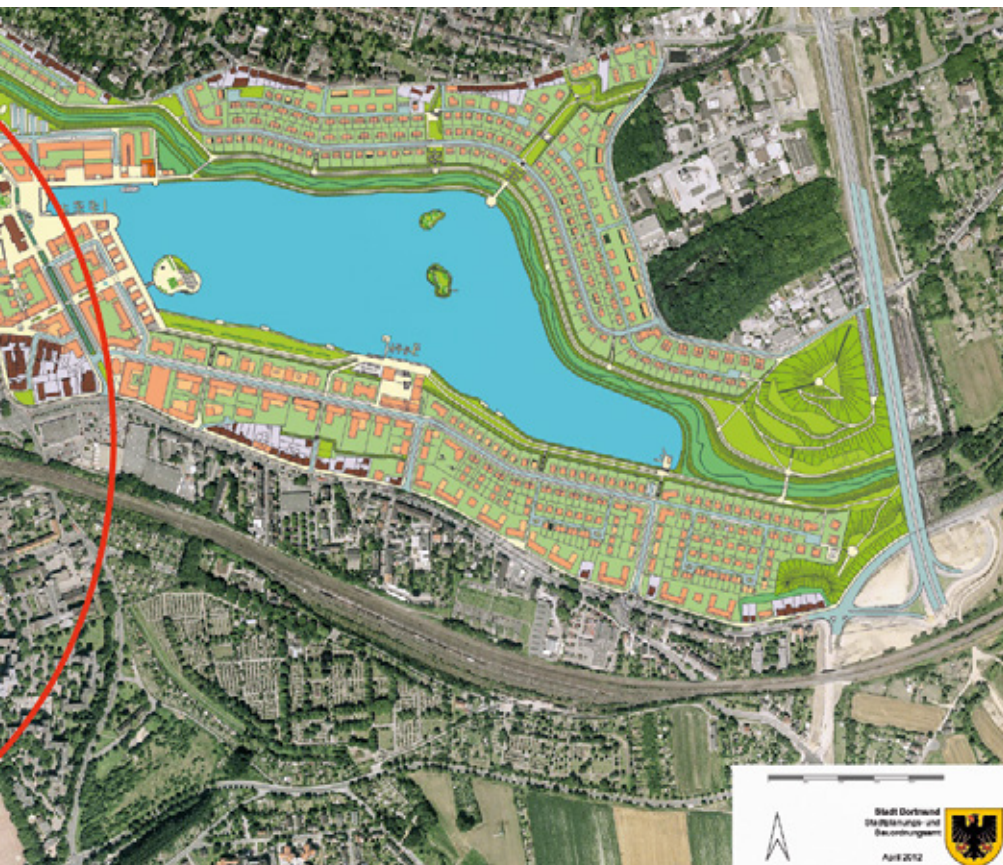
Kritik: Um dennoch auf eine sozial ausgewogene Durchmischung der Bevölkerung zu achten und eine mittel- bis langfristige nachhaltige Quartiersentwicklung zu gewährleisten, wird ein Teil der Wohnungen sozialer Wohnungsbau sein.

Seitens der Wohnungswirtschaft merkt Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund, an: „Das hinsichtlich Preis und Qualität nahezu durchweg im hochklassigen Segment anzusiedelnde Eigenheim-Wohnen am Nordufer des Sees unterscheidet sich konzeptionell deutlich von der Bebauung am Südufer (teils Mietwohnungsbau, unter anderem öffentlich gefördert). Dies ist städtebaupolitisch so gewollt, könnte sich gegebenenfalls jedoch auf die Wohnzufriedenheit der Bewohner auswirken.“

Dass die Gewässerentwicklung als Motor der Stadtteilentwicklung in Hörde fungieren kann, zeigt sich ebenfalls anhand der bestehenden angrenzenden Quartiere. So verbindet das lange Jahre durch die Industrialisierung geprägte Hörder Zentrum die Areale Phoenix-Ost und -West. Durch das integrierte Gesamtkonzept stand der Stadtteil Hörde im Fokus der Stadtentwicklung, sodass hierfür im Jahr 2008 eine kleinräumliche Quartiersanalyse „Hörde Neumarkt“ durchgeführt wurde. Diese Quartiersanalyse fungierte als Voruntersuchung zur Festsetzung des Stadtbaugebiets Hörde Zentrum und des Programmgebiets „Soziale Stadt“ für Dortmund, Hörde/Phoenix Ost. Zur Aufwertung des Quartiers wurden innerhalb der ersten Umsetzungsphase (2010 – 2014) bereits einzelne Projekte und Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln der EU, des Bundes, des Landes und der Stadt Dortmund finanziert. Weitere Maßnahmen folgen in einer zweiten Umsetzungsphase bis zum Jahr 2022.

Für die Wohnungswirtschaft bietet dies den Vorteil, die Wohnungsbestände in den angrenzenden Quartieren ebenfalls aufzuwerten und ein Mietsteigerungspotenzial zu erzielen. Allerdings sollte einer Verdrängung bestehender Bewohner aufgrund möglicher Preisentwicklungen vorgebeugt werden. Große-Wilde schätzt die Entwicklung vor Ort wie folgt ein: „Die Entwicklung von Dortmund Hörde, die aus der Revitalisierung einer Industriefläche resultiert, ist generell als positiv anzusehen. Allerdings muss die Quartiersentwicklung über einen längeren Zeitraum und hinsichtlich sozialer, ökonomischer und ökologischer Wechselwirkungen sensibel betrachtet werden.“

EBZ-Stefanie Jeschka / RS



QUARTIERSAKADEMIE NRW

Markt der Ideen und Diskussionsplattform

Quartiere und Stadtteile verändern sich rasant. Unaufhaltbare Prozesse, etwa die Zuwanderung von Menschen aus fremden Kulturen, demografischer Wandel oder Digitalisierung, verändern auch das Stadtbild und Leben der Bewohner nachhaltig. Gleichzeitig ist die Partizipation von Bürgern – Hand in Hand mit der Verwaltung – für die Vitalität und nachhaltige Entwicklung besonders wichtig.

Die „Quartiersakademie Nordrhein-Westfalen“ stärkt seit Jahresbeginn 2016 zivilgesellschaftlich im Quartier engagierte Menschen und Initiativen und qualifiziert sie bei der Gestaltung ihrer Quartiere zum Akteur und Mitgestalter. In der Quartiersakademie NRW begegnen sich ehrenamtlich engagierte Bür-

gergruppen auch mit Profis aus Kommunen, Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbänden oder im Quartier engagierten Unternehmen und Institutionen.

Die vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) angestoßene und geförderte „Quartiersakademie Nordrhein Westfalen“ legt damit die Grundlage für ein „Netzwerk für bürgerliches Engagement im Quartier“. Mit der Durchführung der Quartiersakademie NRW wurde die Landesgesellschaft NRW.URBAN beauftragt.

Die Veranstaltungsreihe unterstützt als eine Art Markt der Ideen und Initiativen den Praxisaustausch zu erfolgreichen Quartiersideen und -projekten. In „Tandems“ und „Trias“ diskutieren engagierte Bürger aus Quartiersinitiativen mit Verwaltungsvertretern über zukunftsweisende Themen.

Modellprojekt „Bürger vernetzen Nachbarschaften. Quartiersentwicklung nutzt digitalen Wandel“

Das Modellprojekt „Bürger vernetzen Nachbarschaften. Quartiersentwicklung nutzt digitalen Wandel“ des MBWSV NRW unterstützt Quartiersinitiativen – in ihrer Vielfalt – darin, digitale Möglichkeiten für lokale Anliegen und Aktivitäten nutzbar zu machen. Initiativen sollen befähigt werden, sich die Nutzung von digitalen Anwendungen anzueignen oder auszubauen, um damit ihr Ziel vor Ort zu erreichen. Dabei werden neue Räume für gemeinschaftliches Handeln und für Mitgestaltung entstehen.

Quartiersinitiativen in NRW waren bis zum 11. September 2016 dazu eingeladen, sich als eine von 15 „Bürgerwerkstätten“ für das Modellprojekt zu bewerben. Eine Liste der ausgewählten Projekte finden Interessierte unter www.quartiersakademie.nrw.de in der Rubrik Modellprojekt. LW

QUARTIERSAKADEMIE NRW

Bring Dich ein, sei Nachbar.

AUDIT „GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER“

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften tragen Pilotphase

Für den Verein „Familiengerechte Kommune“ ist das Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ (AGWiQ) ein Pilotprojekt in Nordrhein-Westfalen in Kooperation mit Projektpartnern aus der Wohnungswirtschaft.

Aufgrund ihrer langjährigen lokalen Präsenz verfügen Wohnungsunternehmen über fundierte Kenntnisse und vielfältige Kontakte im Quartier. Sie sind daher wichtige Motoren und Partner der Kommunen für eine generationengerechte Quartiersentwicklung. Wohnungsunternehmen sichern über eine generationengerechte Gestaltung des Wohnungsbestands sowie des näheren Wohnumfeldes eine langfristige Vermietbarkeit ihrer eigenen Bestände. Darüber hinaus geben sie unter Einbeziehung und in Kooperation mit weiteren quartiersbezogenen Akteuren (zum Beispiel freie Träger, private Einzeleigentümer, lokale Wirtschaft) Impulse für eine generationengerechte Infrastruktur und das soziale Miteinander im Quartier.

Mit dem Audit wird ein Planungs- und Steuerungsinstrument zur Verfügung gestellt, das Wohnungsunternehmen dabei unterstützt, auf der Grundlage einer präzisen Bestimmung der Ausgangslage Handlungsbedarfe zu identifizieren, daraus unter Beteiligung von Kommune, weiterer Akteure sowie der Bewohnenden Ziele und Maßnahmen abzuleiten und diese in Kooperation umzusetzen.

Gleich eine Reihe von Mitgliedern des VdW Rheinland Westfalen tragen die Pilotphase des Projekts:

- Baugenossenschaft Freie Scholle eG mit dem Quartier „Baumheide-Siebenbürger Straße“, Bielefeld
- GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH mit dem Quartier „Neuenkamp“, Duisburg
- Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG mit dem Quartier „Borgschenhof“, Duisburg
- Rheinwohnungsbau GmbH mit dem Quartier „Lichtenbroich“, Düsseldorf



Generationengerechtes Quartier

- SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH mit dem Quartier „Eichbaumsiedlung“, Mülheim an der Ruhr
- Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG (VEBOWAG) mit dem Quartier „Penzenfeld“, Bonn
- Vivawest Wohnen GmbH mit dem Quartier „Eickerwiesen“, Moers
- Wohn- und Stadtbau Münster GmbH mit dem Quartier „Aaseestadt“, Münster
- Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG mit dem Quartier „Heven Ost“, Witten

RS/AW

■ Mehr Infos:
www.familiengerechte-kommune.de

SAVE THE DATE

VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 4. und 5. Juli 2017

Der VdW Rheinland Westfalen als Spitzenverband der kommunalen, öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen und privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen sowie dem nördlichen Rheinland-Pfalz veranstaltet am 4. und 5. Juli 2017 sein nunmehr 16. VdW-Forum Wohnungswirtschaft im Van der Valk Airporthotel in der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Wie in den letzten Jahren auch wird es beim diesjährigen VdW-Forum Wohnungswirtschaft wieder Workshops zu vielfältigen Themen geben:

- Krisenkommunikation – Modernisierungen und Bauprojekte überzeugend vermitteln
- Neues Baurecht in Bund und Land – Chance für den Wohnungsbau?
- Novellierung des Datenschutzrechts – neue Anforderungen für Wohnungsunternehmen?
- Arbeiten 4.0? Personalentwicklung und Digitalisierung



- Tax Compliance Management System: Was braucht die Immobilienwirtschaft? – Motivation, Umsetzung, Nutzen

Ergänzend zu den Workshops findet zudem eine Podiumsdiskussion mit den wohnungspolitischen Sprechern der Fraktionen im neu gewählten NRW-Landtag statt. Die politischen und wohnungswirtschaftlichen Gastbeiträge von dem Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, von Jakob Augstein, Journalist und Verleger, sowie von Jörn Klare, Journalist und Autor des Buches „Nach Hause gehen – Eine Heimatsuche“, runden das Programm ab.

Die Abendveranstaltung am 4. Juli findet erneut im Van der Valk Airporthotel statt.

Das ausführliche Programm wird voraussichtlich Ende Mai veröffentlicht. MD

EBZ BUSINESS SCHOOL / WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN E. V.

Genossenschaftsstipendium zum dritten Mal ausgerufen

Die EBZ Business School – University of Applied Sciences und der Verein Wohnen in Genossenschaften vergeben wiederholt ein Stipendium für ein Studium an der Immobilienhochschule mit dem Studienschwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“.

„Die Komplexität und Geschwindigkeit der Entwicklungen steigt. Wohnungsbau-genossenschaften benötigen daher Mitarbeiter, die die genossenschaftlichen Werte begreifen und fortsetzen, aber gleichzeitig auch Veränderungen agil gestalten können“, erklärt Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften. „Mit unserem Stipendium möchten wir erneut auf die Bedeutung von qualifizierten Fach- und Führungskräften für uns Genossenschaften aufmerksam machen und zur Nachwuchsförderung animieren.“ Die EBZ Business School hat den Studienschwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“ in

ihren Bachelorstudiengang Real Estate implementiert. Er bietet Genossenschaften die Möglichkeit, Potenzialträger fachkompetent und im Geiste der Genossenschaftsidee zu entwickeln. Der Studienschwerpunkt ist in Zusammenarbeit mit den zehn Stiftungsgesbern unter der Leitung von Prof. Dr. Jürgen Keßler, Inhaber der Stiftungsprofessur für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfwesen, entstanden.

„Aus unseren Umfragen wissen wir, dass Innovationsfreude, Veränderungsbereitschaft sowie unternehmerisches Denken und Handeln Fähigkeiten sind, für die Genossenschaften großen Entwicklungsbedarf bei ihren Mitarbeitern sehen. Deshalb verknüpft der Studienschwerpunkt immobilienwirtschaftliches und genossenschaftliches Wissen, erweitert aber auch praxis- und handlungsorientiert die erwähnten Kompetenzbereiche“, so Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School. „Gleichzeitig machen Entwicklungspers-

pektiven Wohnungsgenossenschaften zu attraktiven Arbeitgebern für Fachkräfte.“ Das Stipendium umfasst zwei Drittel der Studiengebühren für den Bachelorstudiengang Real Estate beziehungsweise Real Estate (Distance Learning) mit dem Schwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“ an der EBZ Business School. Es hat somit einen Wert von 13.200 Euro für die Fernstudienvariante beziehungsweise 15.200 für das Präsenzstudium. Ein Teil dieses Stipendiums wird aus Mitteln des Vereins finanziert. Ein Drittel der Studiengebühren trägt entweder der Arbeitgeber beziehungsweise der/die Studierende selbst. Das Stipendium wird zum Studienstart für das Wintersemester 2017/2018 vergeben.

EBZ BS/MD

- **Bewerbungen können bis zum 15. August 2017 bei Dr. Lieselotte Steveling, Leitung Studienorganisation, Mail: l.steveling@e-b-z.de eingereicht werden.**



WILLKOMMENSKULTUR FÜR BAGGER UND NEUBAU

Erfolgreicher zweiter #WohWiTalk am 2. Mai in Gelsenkirchen

Anlässlich der Landtagswahlen in Nordrhein-Westfalen am 14. Mai 2017 fand die zweite Auflage des im März erfolgreich gestarteten #WohWiTalk am 2. Mai 2017 in Gelsenkirchen statt. Gastgeber war die Vivawest Wohnen GmbH. Unter der Moderation von Jürgen Zurheide (WDR) diskutierten die Bundestagsabgeordneten Sylvia Jörrißen (CDU/CSU), Michael Groß (SPD), Oliver Krischer (Bündnis 90/Die Grünen) und Barbara Schmidt, Vorsitzende der Fraktion DIE LINKE im Landschaftsverband Westfalen-Lippe und Direktkandidatin Bielefeld, sowie Claudia Goldenfeld, Geschäftsführerin der Vivawest Wohnen GmbH.

Stellvertretend für die Branche und im Namen der Wohnungswirtschaft im Westen begrüßte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW RW), die Podiumsteilnehmer und Gäste vor Ort. Auch diese Veranstaltung wurde wieder per Livestream ins Internet übertragen. Mit mehr als 900 Zuschauern haben sich im Vergleich zur ersten Ausgabe einige hundert Personen mehr die Diskussion angesehen und mit vielen Fragen via Twitter und der Chatfunktion aktiv beteiligt.

Vorfahrt oder Stoppschild?

Mit der Frage: „Was kann und muss getan werden, damit der Wohnungsbau in Deutschland angekurbelt wird, damit Bagger Vorfahrt bekommen und damit die Behebung des Mangels an Neubau wirklich Realität wird?“ leitete Jürgen Zurheide die Diskussion ein und bat zunächst Claudia Goldenfeld (VIVAWEST) um ihre Einschätzung. „Als Geschäftsführerin eines bauenden Wohnungsunternehmens muss ich mich oft mit vielen Stoppschildern auf dem Weg zu mehr Bautätigkeit befassen. Da ist zum einen die schwierige Beschaffung von Bauland, die hohe Grunderwerbsteuer und die langwierigen Genehmigungsprozesse der Anträge in den Bauämtern, die auf Personalmangel und Mangel an Kompetenz im Bereich Digitalisierung zurückzuführen sind“, so Goldenfeld.

Reform des Baugesetzbuches war ein wichtiger Schritt

Sylvia Jörrißen (CDU/CSU) stimmte ihr zu: „Wir sind uns partei- und fraktionsübergreifend einig, dass mehr gebaut werden muss. Sowohl in den Ballungsgebieten als auch in den strukturschwächeren Gebieten brauchen wir zeitgemäße neue Wohnungen für alle Alters- und Einkommensklassen.“ Sie betonte, dass die kürzlich beschlossene



Reform des Baugesetzbuches und die neu eingeführte Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ bedeutend dazu beitragen wird, das Problem zu lösen. Gleichzeitig verwies sie auf die Dinge, die nicht mehr von Bundeseite aus geregelt werden können und nun bei den Ländern liegen, so zum Beispiel das Thema Grunderwerbsteuer.

Barbara Schmidt (DIE LINKE) unterstrich den hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. „Auch hier spielt die Aktivierung von privatem Bauland eine Rolle.“ Hier sei vor allem auf mehr Anreize zu setzen, schaltete sich Oliver Krischer (Grüne) ein. „Wir sollten uns viel mehr mit den Abschreibungsmöglichkeiten befassen. Hier ist noch lange nicht das Mögliche ausgeschöpft. Mehr Beratung und eine gezielte professionelle Ansprache der Eigentümer können da helfen. Und das ist nur ein Teil des großen Straußes an Maßnahmen, der uns zur Verfügung steht.“

Die Rolle der Kommunen

Der SPD-Bundestagsabgeordnete Michael Groß verwies darauf, dass die Kommunen noch stärker vom Bund entlastet werden müssen. „In dieser Legislaturperiode haben wir bereits mehr als 20 Millionen Euro bereitgestellt. Das ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg gewesen, die Kommunen wieder in die Lage zu versetzen, mehr Personal zu beschäftigen und Liegenschaftspolitik zu machen“. Das Baugesetzbuch will er „noch



Oliver Krischer, Sylvia Jörrißen, Claudia Goldenfeld, Jürgen Zurheide, Barbara Schmidt, Michael Groß, Alexander Rychter (v. l.)



Fotos: Dirk Bannert



mal schärfen“ und die Vorschläge des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen stärker berücksichtigen, „denn wir brauchen in der Daseinsvorsorge einen handlungsfähigen Staat.“

Fachkräftemangel beheben

Mehr als zwei Dutzend Zuschauer fragten im Live Chat nach Lösungsvorschlägen: „Wie kann man dem Fachkräftemangel bei den Betrieben, die die Bautätigkeit schlussendlich realisieren, entgegenwirken? Bei Sanierung und Neubau hat man zunehmend Schwierigkeiten, Angebote von Betrieben zu bekommen, da diese bis oben hin ausgelastet sind“, so eine der zahlreichen Fragen. Ein zu geringer Anteil an Fachkräften sei auch für die Preissteigerung bei Bauprojekten verantwortlich, waren die Podiumsteilnehmer sich einig. Hier müsse bereits in der Schulzeit begonnen werden, Menschen für die verschiedenen handwerklichen Berufe

zu begeistern und sie dann durch die Ausbildung beziehungsweise durch ein Studium zu begleiten und zu fördern. Hier müsse tatsächlich verstärkt agiert werden, denn Deutschland ist keinesfalls fertig gebaut, so wie es zu Beginn des Jahrtausends geglaubt wurde.

„Wie kann sozialer Wohnungsbau für Investoren attraktiv gemacht werden?“, so eine weitere Frage. Wesentlich sei die Förderung durch die Länder, so Goldenfeld (VIVA-WEST). Tilgungszuschüsse für öffentlich geförderten Wohnungsbau seien sehr effektiv. „Es bedarf der Stärkung dieses Segments, welches in den letzten Jahrzehnten zu sehr vernachlässigt wurde“, stellte Oliver Krischer (Grüne) weiterhin fest.

Auf der Website wahl2017.wohnungswirtschaft.de informiert der GdW über alle Aktionen der Wohnungswirtschaft zur Bundes-

tagswahl. Hier können auch vergangene Talks noch einmal angesehen werden.

Schichel/MD



WEITERE TERMINE #WOHWITALK

- 29. Mai 2017, 18 Uhr, Berlin: Energieeinsparung und Klimaschutz
- 13. Juli 2017, vsl. 16 Uhr, Köln: Wohnen als gemeinsame Aufgabe in Metropolregionen
- 28. August 2017, vsl. 17 Uhr, Düsseldorf: Bezahlbares Wohnen in Schwarmstädten
- 28. August 2017, vsl. 18 Uhr, Hannover: Wohnen im ländlichen Raum (Arbeitstitel)
- 7. September 2017, 17 Uhr, Berlin: Elefantenrunde



WIPFELSTÜRMER

Wir sorgen für sicheres Wachstum.

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

 **HVG**
Grünflächenmanagement



BUNDESTAGSWAHL 2017

Wahlprüfsteine der BID



Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), bestehend aus den sechs immobilienwirtschaftlichen Verbänden GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen), BFW (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen), DDIIV (Dachverband Deutscher Immobilienverwalter), IVD (Immobilienverband Deutschland - Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen), vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) und ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss), legte am 6. April ihre Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2017 vor. Diese betreffen nicht zuletzt diejenigen Maßnahmen, die im Bundesbündnis für bezahlbares Wohnen und der Baukostensenkungskommission erarbeitet, jedoch bisher nicht oder nur ungenügend umgesetzt wurden.

Die BID fordert unter anderem eine Erhöhung der steuerlichen Normalabschreibung von aktuell zwei auf mindestens drei Prozent, was dem Wertverzehr moderner Gebäude in angemessenem Umfang entspreche. In der Bundesregierung wurde bisher zu dem Thema der steuerlichen Förderung – sei es in Form einer linearen AfA oder eine Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau – keine Einigung erzielt.

Ferner greift sie Positionen des VdW aus den „Positionen zur Landtagswahl 2017 in NRW“ (abrufbar über <http://nrw2017.wohnungswirtschaft.de>) auf. Hierunter fällt die Forderung, eine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung zu vermeiden und eine Aufkommensneutralität der beabsichtigten Grundsteuerreform zu gewährleisten. Ebenso wird der Appell des VdW erneuert, den Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei

der Grunderwerbssteuer zu beenden und diese wieder auf ein investitionsfreundliches Niveau zurückzuführen.

Zudem fordert die BID, das Normungswesen auf den Prüfstand zu stellen. Stets müsse auch eine Folgenabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens vorgenommen und der jeweilige Standard hieran bemessen werden. Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Mietrecht. Hier geht es der BID insbesondere um die Sicherstellung von stabilen und planbaren Rahmenbedingungen, die durch Eingriffe, wie eine Einschränkung der Modernisierungsmieterhöhung, erheblich gefährdet werden. ST

- Die weiteren Wahlprüfsteine können über die Homepage der BID (<http://www.bid.info/>) abgerufen werden.

FACHKONFERENZ DER LINKSPARTEI

Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Bilanz und Ausblick

Am 31. März 2017 fand die Fachkonferenz der Linkspartei zum Thema „Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Bilanz und Ausblick“ statt. Thematisiert wurde der drastische Rückgang des sozialen Wohnungsbaus der letzten 25 Jahre und Maßnahmen, die dagegen zu ergreifen sind.

Eröffnet wurde die Veranstaltung von Carren Lay, MdB, stellvertretende Fraktionsvorsitzende und Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik der Linkspartei. Der erste Punkt des Programmes lautete: „Bilanz des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland“, hierzu sprach Matthias Günther vom Eduard Pestel Institut mit anschließender Diskussion im Plenum.

Die letzten 25 Jahre zeigen einen Niedergang des sozialen Wohnungsbaus. Der nicht gedeckte Bedarf an sozial geförderten Wohnungen beläuft sich auf etwa vier Millionen Wohnungen in Deutschland. Die Linkspartei kritisiert die kur-

zen Belegungsbindungen und plädiert für einen hohen Anteil an Sozialwohnungen bei kommunalen und genossenschaftlichen Einrichtungen.

Der zweite Programmpunkt befasste sich mit der Thematik „Erfahrungen und alternative Modelle des sozialen Wohnungsbaus“. Eingeleitet wurde mit einem Beitrag von Heidrun Bluhm, MdB, Die Linke, zur neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Anschließend berichtete Dr. Justin Kadi von der Bauhaus-Universität in Weimar zum Modell des Wie-

ner Gemeindebaus, um einen Vergleich zwischen der Situation in Wien und Berlin zu schaffen. Zu guter Letzt verschaffte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, den Anwesenden einen Überblick zum Wohnraumförderungsprogramm und Bündnis für Wohnen in NRW.

Abschließend trafen sich die oben genannten Experten auf dem Podium und diskutierten über die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland. CG



Fotos: Frank Kopperschläger

GDW-STELLUNGNAHMEN

Das EU-Maßnahmenpaket „Saubere Energie für alle Europäer“



Foto: Scomeback - www.fotolia.com

Das EU-Maßnahmenpaket „Saubere Energie für alle Europäer“ hat das Ziel, die Verbraucher in der EU verlässlich mit sauberer Energie zu versorgen. Dazu hat die Kommission umfangreiche Vorschläge vorgelegt, unter anderem für Novellen der Gebäurerichtlinie, der Energieeffizienzrichtlinie und der Richtlinie über erneuerbare Energien.

Insgesamt gesehen wird von der Kommission erneut der Fokus auf die Verminderung von Energiekosten gelegt. Die Fragen der Wohnkosten sowie der Investitionskosten und damit das bezahlbare Bauen und Wohnen wird hingegen vernachlässigt. So begründet die Kommission ihre Maßnahmenvorschläge unter anderem damit, dass Energieeinsparungen und Energieeffizienzverbesserungen beim Wohnungsbestand vielen Haushalten ermöglichen, der Energiearmut zu entkommen. Ebenfalls würden die sozialen Aspekte der Energieeffizienz gestärkt. Von der Senkung der Energiekosten profitierten insbesondere die wirtschaftlich schwächsten Verbraucher.

Wohnungswirtschaftlich gesehen ist dies eine einseitige Sichtweise der Kommission, weil jede Investition in Deutschland finanziert werden muss. Höhere Bau- oder Sanierungskosten führen somit zu einer höheren Miete. Zusätzliche Maßnahmen verringern zwar eine eventuelle Energiearmut, die Wohnkosten insgesamt steigen aber. Damit wird die Bezahlbarkeit des Wohnens insgesamt erschwert.

Die Richtlinien sollen nach den Vorstellungen der Kommission noch in diesem Jahr mit dem Rat sowie dem Parlament beraten und beschlossen werden und 2018 in Kraft treten.

Der GdW hat zu den genannten Richtlinien Stellungnahmen vorgelegt, die auch mit dem europäischen Verband Housing Europe verarbeitet wurden. Die Stellungnahmen stehen auf der GdW-Website www.gdw.de in der Rubrik Stellungnahmen zum Download zur Verfügung.

LW 

FACHKONFERENZ DER SPD-BUNDESFRAKTION IN BERLIN

Gutes Leben beginnt in einer Sozialen Stadt

Die Fachkonferenz der SPD-Bundesfraktion vom 24. April 2017 in Berlin wurde zum Thema „Ein gutes, sicheres, gesundes, vielfältiges Lebensumfeld, bezahlbarer Wohnraum – so wollen wir in unseren Städten und Gemeinden leben“ gehalten.

SPD-Fraktionsvorsitzender Thomas Oppermann eröffnete am 24. April 2017 die Fachkonferenz „Gutes Leben in der Sozialen Stadt“ im Reichstagsgebäude in Berlin. Die Moderation übernahm MdB Michael Groß. Zudem wurde unter anderem der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Michael Groschek, empfangen. Dieser veranschaulichte „Wir fördern Heimat.“ Des Weiteren gab Dr. Barbara Hendricks Impulse zur Vielfalt und den Zusammenhalt in der sozialen Stadt. Fortgeführt wurde mit der Vorstellung einiger Best-Practice-Beispiele der Stadtentwicklungsprojekte. Abschließend wurden intensive Diskussionen über Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in der kommenden Legislaturperiode geführt. Auf dem Podium saßen hier unter anderem Anke Brummer-Kohler, Abteilungsleiterin, Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht, BMUB, Susanne Walz, Geschäftsführerin L.I.S.T. GmbH, Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer GdW Wohnungswirtschaft, sowie Fabian Grothues, Leiter Public Affairs der VIVAWEST, und Brigitte Döcker, Vorstandsmitglied AWO Bundesverband.

Das Fazit der Veranstaltung bringt zum Ausdruck, dass die vielfältigen Herausforderungen der sozialen Integration sowie des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels sich für jede und jeden Einzelnen letztendlich vor Ort stellen. Viel ist erreicht, vieles muss noch geschehen.

CG

Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?

BBSR >> Bekannt ist: Die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland entwickeln sich auseinander. In welcher Art und Gestalt derzeit in Deutschland Wohnungen gebaut werden, welche Segmente im Neubau tatsächlich realisiert werden, wie Investoren agieren und wie sie mit Hindernissen vor Ort umgehen, dies alles ist noch nicht im breiten Wissen verankert. Die neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) legt dies offen und berücksichtigt dabei die lokalen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

Eine zentrale Fragestellung ist, ob die lokalen Wohnungsmärkte in den wachstumsstarken, dynamischen Regionen ausreichend flexibel und nachfragegerecht mit einer Ausweitung des Wohnungsneubaus reagieren. Nachstehende Schlussfolgerungen und Empfehlungen zieht und gibt die unter anderem auf Fallstudien beruhende Studie:

Die zentrale Erkenntnis ist, dass sich die wachsenden Städte in Deutschland zunehmend schwertun, den von Arbeitsmärkten und Zuwanderung ausgehenden Druck durch ein baulich-räumliches Wachstum zu beantworten. Der Wachstumsdruck ist in den entsprechenden Städten hoch. Die Bereitschaft und die Fähigkeit, dieses Wachstum anzunehmen und in eine innere oder äußere Stadterweiterung umzusetzen, sind unzureichend.

Dabei überlagern sich vielfältige Einflüsse:

- steigende Anforderungsniveaus an die bautechnische und städtebauliche Qualität der Neubauvorhaben (die wie eine Art mengenreduzierende Auslese wirken)
- entsprechend komplexe Planungs- und Genehmigungsprozesse
- strukturell eingeschränkt handlungsfähige Kommunal- beziehungsweise Planungsverwaltungen
- abnehmende innere Wachstumsreserven
- Instrumentendefizite im planungsrechtlichen Sinne und im Bereich der Förderung
- konservierende städtebauliche Vorstellungen in Bürgerschaft und Politik



All dies schlägt sich vor allem in der Funktionsfähigkeit und in der Leistungsfähigkeit der Grundstücks- und Bodenmärkte nieder. Die Ursachenanalyse zu der Frage „Wer baut wo welche Wohnungen?“ muss unter diesem Blickwinkel weniger im Bereich der spezifischen Investitionsmotive ansetzen und mehr Aufmerksamkeit auf die Stadtplanung legen, wobei sowohl grundlegende Orientierungen als auch instrumentelle und institutionell-organisatorische Fragen von Bedeutung sind. Im Wettbewerb um die (knappen) für

den Wohnungsbau geeigneten Grundstücke entscheidet sich ausgehend von der jeweiligen Grundstückseignung, wer welche Wohnungen wo baut!

Die daraus abgeleiteten Empfehlungen beziehen sich erstens auf eine bessere kommunalpolitische Verankerung wohnungsbaupolitischer Ziele und damit verbundener Zielkontrollen. Ein zweites Bündel von Empfehlungen richtet sich auf die Innenentwicklung. Dies betrifft steuerliche Anreize zum Abbau von minderwertigen Nutzungen, eine bessere bau- und planungsrechtliche Berücksichtigung der typischen Innenentwicklungsprobleme, spezifische Förderanreize und nicht zuletzt ein auf Innenentwicklungsaufgaben besser abgestimmtes Verwaltungshandeln („proaktive Planung“). Der letzte Teil der Empfehlungen betont, dass auch die klassische Stadterweiterung in den untersuchten Städten eine höhere Akzeptanz braucht. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, die regionalplanerischen und finanzierungstechnischen Voraussetzungen zu schaffen. RS

onalplanerischen und finanzierungstechnischen Voraussetzungen zu schaffen. RS

- **Auftragnehmer des BBSR für diese Studie ist Quaestio Forschung & Beratung, Bonn. Die Studie steht zum kostenlosen Download bereit: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/wohnungsbautaetigkeit-deutschland-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2**

AUSWERTUNG DER MITGLIEDERBEFRAGUNG

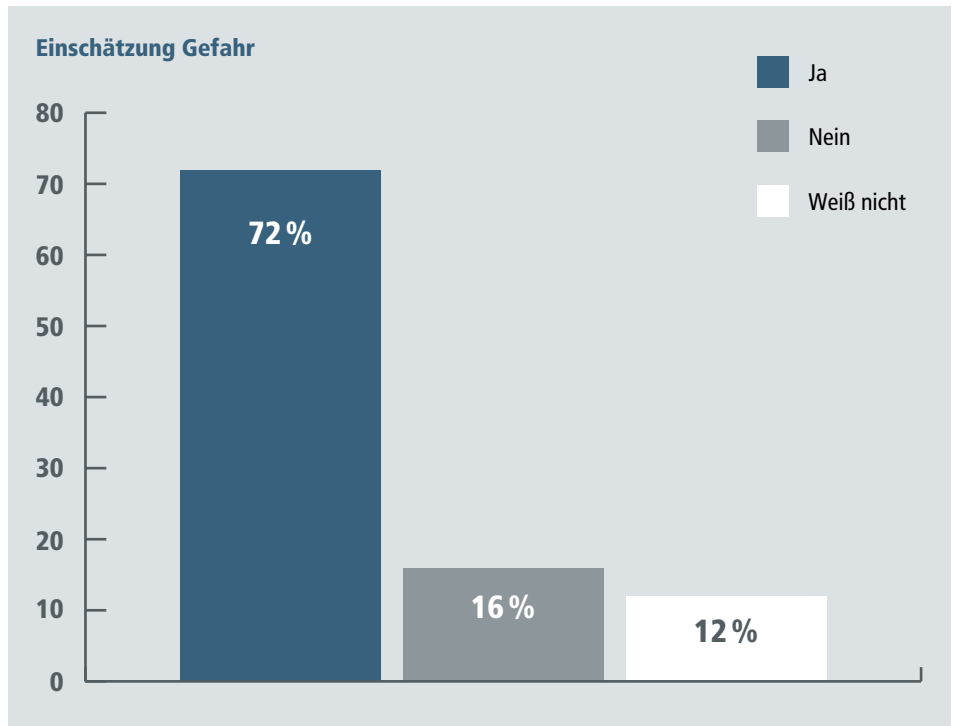
Großer Zuspruch für die Gründung eines brancheneigenen Immobilienportals für die Wohnungswirtschaft

Die Mitgliedsunternehmen aller Regionalverbände wurden im Zeitraum 2. März bis 6. April 2017 über ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Nutzung einer eigenen Immobilienplattform der Wohnungswirtschaft befragt. Die Kernergebnisse im Überblick – ausgewertet für den VdW Rheinland Westfalen.

Insgesamt beteiligten sich 278 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalens an der Mitgliederbefragung des Bundesverbandes GdW zur Gründung eines brancheneigenen Immobilienportals. 62 Prozent der Mitgliedsunternehmen, die 89 Prozent der Wohnungsbestände repräsentieren, haben sich an der Umfrage beteiligt. Die Repräsentativität der Ergebnisse der Umfrage ist damit außerordentlich hoch.

Die antwortenden Unternehmen teilen zu mehr als zwei Dritteln die Einschätzung der Verbände hinsichtlich der Gefahren (zum Beispiel langfristig drohende Preisänderungen, Verlust der Datenhoheit et cetera), die aus der Nutzung fremder Immobilienportale drohen. 78 Prozent der Befragten würden daher ein eigenes Immobilienportal der Branche unterstützen, wenn das Portal die folgenden Voraussetzungen unterstütze:

- eigene Vermarktung sowohl in der Vermietung als auch im Verkauf,
- exklusive Datenhoheit über die in das Portal eingestellten Daten,

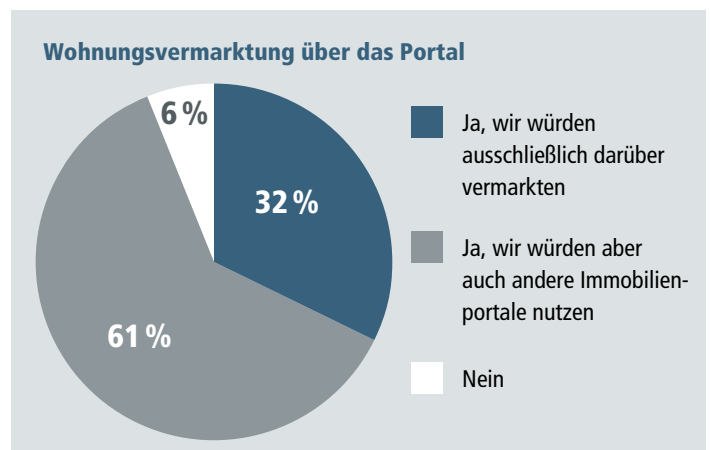
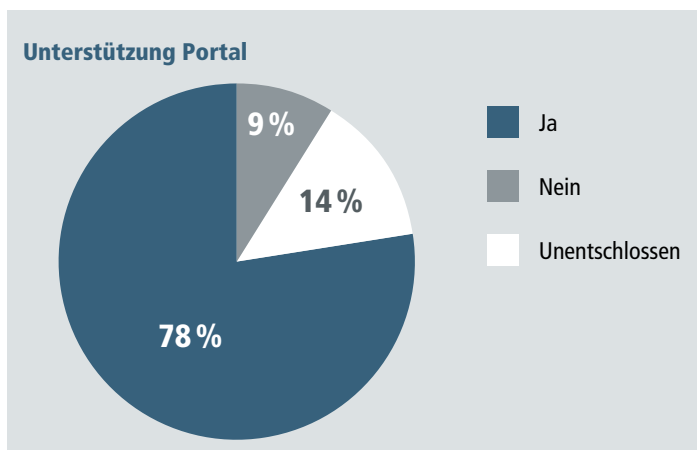


- Einfluss der Branche auf die Geschäftstätigkeit des Portals,
- bei Interesse individuelle Möglichkeit der Nutzung und des Ausbaus weiterer digitaler Prozesse und Funktionen (Matchingprozesse, statistische Auswertungen et cetera).

93 Prozent der antwortenden Unternehmen würden ihre Wohnungen über das Branchenportal vermarkten, darunter 32 Prozent, die ausschließlich dieses Portal nutzen wür-

den. 87 Prozent der antwortenden Unternehmen wären bereit, auf ihrer Homepage einen Backlink zum Branchenportal zu setzen, wodurch eine höhere Suchmaschinenrelevanz erreicht werden kann.

Insgesamt können die Ergebnisse als äußerst positiv eingestuft werden. Der GdW wird auf Grundlage der Befragungsergebnisse den Businessplan überarbeiten und den rechtlichen Rahmen weiter ausarbeiten. *LW*



Politische Gesprächstermine

NRW-LANDTAGSWAHL 2017 >> Auch noch kurz vor der Landtagswahl fand eine Vielzahl von politischen Gesprächen mit Wahlkreiskandidaten und Vertretern der Parteien CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE sowie Bündnis 90/Die Grünen in Kooperation mit den Regionalen Arbeitsgemeinschaften im Verbandsgebiet statt. Auf Basis der Positionen zur Landtagswahl 2017 wurden die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen in direktem Austausch mit den Politikern diskutiert. Vielen Dank an alle Mitwirkenden.



Duisburger Wohnungswirtschaft im Dialog mit Sarah Philipp, wohnungspolitische Sprecherin der SPD-Landtagsfraktion



Wahlkreisgespräch mit Dr. Christos Katzidis, Landtagskandidat der CDU Bonn



Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe beim Wahlkreisgespräch mit Andreas Becker und Alexander Vogt (beide SPD) in Herne



Wahlkreisgespräch mit Jochen Ott (SPD) und der ArGe Kölner Wohnungswirtschaft



Düsseldorfer Wohnungswirtschaft im Dialog mit Sarah Philipp, wohnungspolitische Sprecherin der SPD-Landtagsfraktion



Wahlkreisgespräch mit Wibke Brems, Bündnis 90/Die Grünen

NORDRHEIN-WESTFALEN STEHT VOR EINEM REGIERUNGSWECHSEL

Nach vorläufigem amtlichem Endergebnis Schwarz-Gelb wahrscheinlich

Die Wahlkämpfer haben sich in den letzten Tagen, auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Landtagswahl in Schleswig-Holstein, nochmals mächtig ins Zeug gelegt. Am 14. Mai 2017 haben die Wähler in Nordrhein-Westfalen ihre Stimme abgegeben. Die Wahlbeteiligung stieg dabei laut Landeswahlleiter von 50,6 in 2012 auf 65,2 Prozent, seit der Wiedervereinigung das beste Beteiligungsergebnis.

Landesregierung aus SPD und Bündnis 90/Die Grünen ausgewählt

Armin Laschet ist der Gewinner des Wahlabends in Nordrhein-Westfalen. Nach dem vorläufigen amtlichen Endergebnis kommt die CDU auf 33 Prozent und verbessert ihr Ergebnis gegenüber 2012 um 6,7 Prozent. Die SPD unter Ministerpräsidentin Hannelore Kraft fährt hingegen ihr schlechtestes Nachkriegsergebnis ein und erreicht lediglich 31,2 Prozent, ein Verlust von - 7,9

Prozent. Zweiter Wahlsieger des Abends ist die FDP, die unter Führung ihres Landes- und Bundesvorsitzenden Christian Lindner so stark abschneidet wie noch nie in Nordrhein-Westfalen. Mit 12,6 Prozent können die Liberalen ihr Ergebnis gegenüber den letzten Landtagswahlen um immerhin 4 Prozent deutlich steigern. Der Niedergang von Bündnis 90/Die Grünen hält nach den Wahlen im Saarland und in Schleswig-Holstein auch bei der NRW-Landtagswahl an. 2012

noch einer der beiden strahlenden Sieger, steht nach Verlusten von - 4,9 Prozent lediglich 6,4 Prozent zu Buche. Im nordrhein-westfälischen Landtag ist erstmals auch die AfD vertreten. Mit 7,4 Prozent konnten die Rechtspopulisten in das Landesparlament einziehen. Die Piratenpartei verpasste mit nur noch rund 1 Prozent den Wiedereinzug in den Landtag. Auch DIE LINKE hat einen Einzug nicht geschafft, mit 4,9 Prozent scheiterte die Partei denkbar knapp an der Fünfprozenthürde. Damit kommt eine Koalition aus CDU und FDP genau auf die 100 Sitze der absoluten Mehrheit, ein Ergebnis, das weder die Parteien noch viele Wahlforscher vorab erwartet hatten.

Koalitionsbildungen noch offen – was ist wohnungspolitisch zu erwarten?

Rein rechnerisch sind neben Schwarz-Gelb auch eine Große Koalition oder im Hinblick auf eine breitere Regierungsbasis auch eine Jamaika-Koalition grundsätzlich möglich.

Zur Auswertung der Wahlergebnisse und ausführlichen Analysen kamen Sieger und Verlierer am Montag unmittelbar nach der Landtagswahl zunächst in den Parteigremien und am Dienstag in den neuen Landtagsfraktionen zu ihren ersten Sitzungen zusammen. Spätestens am 20. Tag nach der Wahl findet die konstituierende Sitzung des Landtages statt, voraussichtlich wird dies am 1. Juni 2017 sein. Eine Frist für die Wahl des Ministerpräsidenten gibt es nicht, sodass sich die Koalitionsverhandlungen auch länger hinziehen können. Sollten sich CDU und FDP nicht einigen, könnte es auch in Düsseldorf noch zu einer Großen Koalition kommen, ein Regierungsbündnis, welches der SPD-Landesvorstand jedoch bereits ausgeschlossen hat. Eine solche Variante wäre für Nordrhein-Westfalen auch eine Premiere, bislang haben CDU und SPD hier noch nie zusammen regiert.

Wohnungspolitische Akzente der CDU

Als stärkste Kraft im Land wird die CDU auch wohnungspolitisch ihre Akzente setzen wollen. Schauen wir noch einmal in das Wahlprogramm der CDU. Einige Grundsätze zur Wohnungspolitik und Stadtentwicklung sowie zum Baurecht:

„Wir wollen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in allen Teilen unseres Landes. In Nordrhein-Westfalen, vor allem aber in einigen Großstädten und Ballungsräumen, herrscht Knappheit an Wohnraum und an

Mögliche Koalitionsbildungen im NRW-Landtag

Schwarz-gelbe Koalition?



Große Koalition?



Jamaika-Koalition?



Bauflächen. Speziell für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen sowie für Familien gibt es vielerorts nicht genügend erschwinglichen Wohnraum. Dies liegt an der Mietpreisentwicklung sowie am Rückgang des Bestands an Sozialwohnungen. Die Mietpreisbremse wirkt längst nicht so wie erwünscht. Sie kann bestenfalls einen zeitlich befristeten positiven Effekt auslösen, bekämpft jedoch nicht die wirklichen Probleme. Hinzu kommt, dass die Zahl der Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen seit Amtsantritt der rot-grünen Landesregierung um über 50.000 zurückgegangen ist. Der Wohnungsnot muss durch eine intelligente Setzung von Anreizen zur Schaffung neuen Wohnraums entgegengewirkt werden. Ein zentrales Problem sind fehlende Bauflächen, zeit- und kostenintensive Genehmigungsverfahren und ein hoher bürokratischer Aufwand. Dieser Entwicklung werden wir ein Ende setzen und wieder für ausreichend preiswerten Wohnraum in Nordrhein-Westfalen sorgen.“

- Wir wollen das Baurecht entrümpeln und die Baugenehmigungsverfahren schneller und günstiger machen.
- Des Weiteren werden wir gemeinsam mit der kommunalen Familie einen Masterplan zur schnelleren Bearbeitung von Bauanträgen auflegen.
- Wir wollen beim geförderten Mietwohnungsbau Wohnungsgrößen für Mehr-

kindfamilien besonders berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei künftigen Förderprogrammen für Quartiersentwicklungen.

- Wir werden die vorhandene Kubatur unter Beachtung des Brandschutzes auch bei Neubauten im verdichteten Innenstadtbereich wieder ausschöpfen.
- Wir werden uns für die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für den Mietwohnungsbau auf 20 beziehungsweise 25 Jahre einsetzen.
- Wir werden unnötige Restriktionen für die Ausweisung von Bauland aus dem Landesentwicklungsplan entfernen.

Ferner setzt die CDU Akzente auf:

- den Leerstand in strukturschwachen Regionen bekämpfen
- jungen Familien den Traum vom eigenen Heim ermöglichen
- das digitale Planen und Bauen voranbringen

Bleibt am Schluss des Artikels noch die Frage, ob das fachressortübergreifende Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in dieser Zusammensetzung bestehen bleibt oder ob es einen neuen Zuschnitt geben wird?

RS

AKTUELLE STUDIEN ZEIGEN: DEUTSCHLAND IST EINE MIETERNATION

Die Grunderwerbsteuer als Hindernis, Wohnimmobilien zu erwerben

Am 23. März 2017 fand im NRW-Landtag das Werkstattgespräch der FDP-Landtagsfraktion NRW zum Thema: „Chancen für alle – Für ein Volk des Wohneigentums“ statt. Vorschlag der FDP ist, privaten Käufern beim Erwerb der ersten Wohnimmobilie einen Freibetrag in Höhe von 500.000 Euro bei der Grunderwerbsteuer einzuräumen (Drs. 16/14388).

Der Reformvorschlag der FDP-Fraktion sieht vor, dass der Bund den Ländern die Möglichkeit einräumt, einen Grunderwerbsteuerfreibetrag einzuführen. Holger Ellerbrock, MdL und baupolitischer Sprecher der FDP-Landtagsfraktion NRW, warf zunächst die Frage auf, welche Ursachen der niedrigen Eigentumsquote in Deutschland zugrunde liegen könnten. Als wesentlichen Faktor verwies er auf die Grunderwerbsteuer, die sich mit 6,5 Prozent in den letzten sieben Jahren nahezu verdoppelt habe. Dr. Tobias Hentze, Senior Economist Finanz- und Steuerpolitik am Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln), stellte in diesem Zusammenhang sein für die FDP erstelltes Gutachten vor, in dem er drei Rechenmodelle zur Reduzierung der Grunderwerbsteuer und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Steuereinnahmen des Landes aufzeigte. Seiner Ansicht nach wäre im Hinblick auf die damit verbundenen Steuerausfälle ein Freibetrag in Höhe von 500.000 Euro für private Ersterwerber die sinnvollste Alternative. Auch Erik Uwe Amaya, Ver-



Markus Lehrmann, Dr. Tobias Hentze, Erik Uwe Amaya, Holger Ellerbrock (MdL) (v. l.)

bandsdirektor von Haus & Grund Rheinland, sah in der hohen Grunderwerbsteuer neben den insgesamt gestiegenen Kaufpreisen einen wesentlichen Hinderungsgrund für den Immobilienerwerb. Dies widerspreche auch Artikel 29 der Verfassung für das Land NRW, in der die Förderung der Eigentumsbildung durch das Land vorgegeben sei. Markus Lehrmann, Hauptgeschäftsführer der Architektenkammer NRW, regte demgegenüber eine differenziertere Betrachtungsweise an. So seien neben der Grunderwerbsteuer auch die gestiegenen Baukosten selbst ein wesentlicher Kostentreiber. Zudem gebe es große regionale Unterschiede, die teilweise auch zu einer Entwertung von Immobilien führen würden, sodass teilweise die Anmietung von Immobilien doch das bessere Modell sein könne. Dieser Argumentation schloss sich auch Thomas Rick, Landesvorsitzender NRW von DIE FAMILIENUNTERNEHMER, an. Nicht die Grunderwerbsteuer,

sondern die Immobilie als Möglichkeit der Altersversorgung sei Hauptmotivator für die Kaufentscheidung. Zudem sei das Bauen in Deutschland nicht zuletzt aufgrund des Fachkräftemangels kompliziert und Baumängel keine Seltenheit, sodass auch dies vom Kauf abschrecke. Ein Freibetrag sei zwar eine interessante Idee, aber erreiche das angestrebte Ziel nicht, sondern führe nur zu einer Verteuerung der Kaufpreise, wenn hierdurch die Nachfrage nach Immobilien steige. Zudem habe das Prinzip der Anmietung von Wohnraum in Deutschland traditionelle Hintergründe und sei eine einfache und unkomplizierte Alternative.

Ob ein solcher Freibetrag eingeführt wird und ob dieser im Hinblick auf die insgesamt gestiegenen Baukosten tatsächlich zu einer Erhöhung der Eigentumsquote führt, bleibt abzuwarten.

CM

PODIUMSDISKUSSION DER SPD-LANDTAGSFRAKTION IN BOCHUM EHRENFELD

Heimat vor der Haustür – Wohnungspolitik, Quartiers- und Stadtentwicklung am Beispiel von Bochum Ehrenfeld

Am 20. April 2017 fand in Bochum Ehrenfeld die Podiumsdiskussion zum Thema „Heimat vor der Haustür – Wohnungspolitik, Quartiers- und Stadtentwicklung am Beispiel von Bochum Ehrenfeld“ statt. Fachkundigen Input gaben die Landtagsabgeordnete Sarah Philipp, die Sprecherin der Landesfraktion SPD für Bauen, Wohnen und Stadt aus Duisburg, Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, und Prof. Dr. Karsten Rudolph, der SPD-Land-

tagskandidat für den Wahlkreis Ehrenfeld in Bochum, der gleichzeitig die Moderation des Abends übernahm. Diskutiert wurde mit den Anwesenden darüber, vor welchen Herausforderungen Nordrhein Westfalen in den Bereichen Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung in den nächsten Jahren steht und verdeutlichten diese am Beispiel von Bochum Ehrenfeld. Es wurde aufgezeigt, welche Ziele die Agenda der nordrhein-westfälischen Landesregierung verfolgt und welche konkreten Maßnahmen diese enthält, um die Lebens- und Wohnsituation



Prof. Dr. Karsten Rudolph, Carina Gödecke, Sarah Philipp, Alexander Rychter (v. l.)

in den Kommunen und Quartieren zu verbessern.

CG

KLIMA.SALON, 3. APRIL 2017, DÜSSELDORF – KLIMA- UND ENERGIEPOLITIK IN ZEITEN VON POPULISMUS

Politik für Klimaschutz und Erhalt des Industriestandortes in NRW nach den Landtagswahlen



Ob Energiewende oder Klimaschutzziele: Diese umfassenden gesellschaftspolitischen Vorhaben beruhen alle auf unterschiedlichen wissenschaftlichen Erkenntnissen, die von einem durch Menschen verursachten Klimawandel ausgehen. (Rechts-)Populisten in den USA, in Europa und auch in NRW zweifeln mit Rückgriff auf Emotionen und ‚alternativen Fakten‘ an dieser Basis. Was bedeutet das für die Klima- und Energiepolitik nach der Landtagswahl in NRW? KlimaDiskurs.NRW fragt die im Landtag NRW vertretenen Fraktionen nach ihren Vorstellungen für eine Klima- und Energiepolitik, die in einem solchen politischen Umfeld formuliert und durchgesetzt werden muss.

Es wurde gemeinsam mit den Mitgliedern des Landtags Wibke Brems MdL (Sprecherin für Energiepolitik und Klimaschutz der Bündnis 90/Die Grünen-Landtagsfraktion), Josef Hovenjürgen MdL (Stellvertretender Vorsitzender der CDU-Landtagsfraktion), Michael Hübner MdL (Stellvertretender Vorsitzender SPD-Landtagsfraktion), Michele Marsching MdL (Vorsitzender der Piraten-Landtagsfraktion) und Ralf Witzel MdL (Stellvertretender Vorsitzender der FDP-Landtagsfraktion) diskutiert.

In seinem Eingangsstatement hob Andrea Arcais (Geschäftsführer KlimaDiskurs.NRW e. V.) hervor, dass eine Dekarbonisierung und Kreislaufwirtschaft integrativ und systematisch mit der Frage der sozialen Inklusion verbunden werden müssen. „Schließlich ist die Suche und das Aushandeln von Gemeinsamkeiten sowie die Einbeziehung der unter-



schiedlichen Interessen das exakte Gegenteil populistischer Agitation“, so Arcais.

Interessanterweise führt die Diskussion schnell zu der Aussage von Wibke Brems, dass die Industrie gar nicht so sehr im Blickpunkt von Klimaschutzmaßnahmen mehr steht, sondern vor allem jetzt andere Sektoren – wozu eben auch das Wohnen und Bauen gehört.

Zum Hintergrund: Diese Aussage verwundert nicht wirklich. So konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit der Unterzeichnung des Klimaschutzabkommens durch Bundesumwelt und -bauministerin Dr. Babara Hendricks im Dezember 2016 dieses „Umdenken“ am eigenen Leibe erfahren. Während im Verkehrs- oder Energieerzeugungssektor keine weiteren Einsparungen vorgenommen durften, wurde der Wohn- und Bausektor mit zusätzlichen CO₂-Einsparungen in Höhe von circa 10 Millionen Tonnen belastet.

Die Tatsache, dass zusätzliche Klimaschutzmaßnahmen konkrete Auswirkungen für bezahlbaren Wohnraum haben, wurde von keinem in der Debatte grundsätzlich infrage gestellt. Allerdings herrschten unterschiedliche Positionen zu der Frage nach einer gerechten Aufteilung dieser Kosten.

Beim Thema zur Einführung des Klimaschutzgesetzes in NRW kam die Frage auf, ob nach der Wahl mit weiteren Verschärfungen zu rechnen sein wird und wie ambitioniert NRW generell in Sachen Klimaschutz ist. Die Vertreter von CDU und FDP waren sich einig darin, dass schon jetzt zu viel gefordert wird. Die Vertreter der Regierungsparteien von SPD und Bündnis90/Die Grünen widersprachen naturgemäß.

Auf konkrete Maßnahmen oder Vorschläge für ein erfolgreiches Entgegenwirken populistischer und vereinfachender Argumentationen wurde in der Runde allerdings nur am Rande eingegangen. FK



Fotos: Sophia Schönborn, KlimaDiskurs.NRW e. V.

FÖRDERERGEBNIS 2016

Bau von Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen boomt – Förderung übertrifft die Milliardenmarke

Im Jahr 2016 standen insgesamt 1,1 Milliarden Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung. Die Programmaus-schöpfung lag bei 96,4 Prozent (2015: 83,6 Prozent) und insgesamt wurden 58,5 Prozent mehr Mittel abgefragt als im Vorjahr. Damit ist das Jahr 2016 eines der besten Förderjahre seit dem Jahr 2000.

Mit den 1,1 Milliarden Euro Fördermitteln wurden 9.301 neue Mietwohnungen gefördert (2015: 5.583 Wohnungen), 1.619 Wohnungen modernisiert (2015: 3.293 Wohnungen) und 229 Eigentumsmaßnahmen unterstützt (2015: 319 Wohnungen). Insgesamt konnten 11.149 Wohnungen gefördert werden. Die Gesamtzahl der geförderten Wohnungen stieg damit um über 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr (9.195 Wohnungen).

Innerhalb des Programmes wurden auch 1.074 Wohnheimplätze für Studierende mit 54,87 Millionen Euro (Vorjahr 2015: 34,9 Millionen Euro/719 WE) gefördert. Mit dem verstärkten studentischen Wohnungsbau setzt Nordrhein-Westfalen wichtige Akzente für die Zukunft. Denn bezahlbarer Wohnraum für Studierende wird immer mehr zum Standortkriterium im Wettbewerb um die besten und klügsten Köpfe in der Bundesrepublik.

Zu dem guten Ergebnis im Mietwohnungsneubau beigetragen hat auch das Programm zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlin-

ge (RL Flü). In diesem Bereich wurden mehr als 1.429 Wohnungen mit insgesamt 152 Millionen Euro gefördert.

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

Im Jahr 2016 wurden im Rahmen der Bestandsförderung insgesamt 1.619 WE mit rund 58 Millionen Euro gefördert, was einem Rückgang um 54 Prozent entspricht. Gründe für die rückläufigen Förderergebnisse liegen unter anderem in der Konzentration der Investoren auf das Segment der Neubauförderung sowie den attraktiven Förderalternativen der KfW. Darüber hinaus konnten bereits im Förderjahr 2015 mit den Starterquartieren (Energetische Sanierung Plus) große Förderprojekte realisiert werden, die nicht in jedem Jahr in gleicher Höhe anstehen.

Bei der Eigentumsförderung sind aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase, die eine Eigentumbildung für weite Kreise der Bevölkerung auch ohne Förderung ermöglicht, die Zahlen weiter rückläufig (-27 Prozent).

Die Entwicklung der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser ist jedenfalls stabil.

Mit 1.448 geförderten WE durch Quartiersmaßnahmen wurden zwar weniger Wohnungen gefördert als im Vorjahr (1.955), bei den abgerufenen Mitteln ist jedoch mit rund 117,5 Millionen Euro ein Anstieg von 11,3 Prozent zu verzeichnen. Zurückzuführen ist das hauptsächlich auf die Verschiebung der Aufteilung der geförderten WE hin zu mehr Quartiersmaßnahmen im Mietwohnungsneubau und weniger bei Investitionen im Bestand.

Wohnungsunternehmen bauen am meisten

Den größten Anteil – rund 51 Prozent – der Bauherren im Neubausegment stellten 2016 die kommunal verbundenen Wohnungsunternehmen, die Genossenschaften sowie die übrigen Wohnungsunternehmen dar. Auf private Investoren entfielen rund 33 Prozent der bewilligten Mittel.

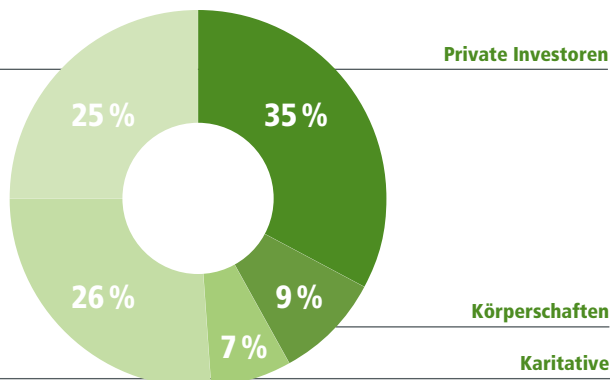
Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben in 2016 rund 2,1 Milliarden Euro in den Neubau und Bestandsmaßnahmen investiert und insbesondere ihre Investitionen in den Wohnungsneubau um gut 36 Prozent gesteigert.

Die meisten Mietwohnungen (785 WE) wurden auch im Jahr 2016 in Köln gefördert, gefolgt von Bielefeld (528 WE) und Düsseldorf (522 WE).

Die Wohnungswirtschaft und das Land Nordrhein-Westfalen haben als Bündnispartner in den vergangenen Jahren einen Weg gefunden, die soziale Wohnraumförderung wieder stärker in den Fokus zu stellen. Das Land hat mit seiner konsequenten Anpassung und Verbesserung der Förderkonditionen den Boden für den Aufschwung im sozialen Wohnungsbau geschaffen. *LW*

■ Der vollständige Bericht zum Förderergebnis 2016 steht auf der Website der NRW.BANK (www.nrwbank.de) in der Rubrik „Publikationen der Wohnraumförderung“ zur Verfügung.

Kommunal verbundene
Wohnungsunternehmen



Quelle: NRW.BANK 2017

Neubau Mietwohnungen – Bauherren

MINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES NRW

Städtebauförderprogramm 2017 des Landes Nordrhein-Westfalen

Mitte April 2017 wurde das Städtebauförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen 2017 veröffentlicht. Bund, Land und EU unterstützen die Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2017 auf einem Rekordniveau bei der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung.

Für Investitionen in die kommunale Infrastruktur werden in den Jahren 2017 bis 2021 rund 430 Millionen Euro zur Verfügung stehen. Das Land beteiligt sich mit 175 Millionen Euro an der Finanzierung der geplanten Investitionen. Insgesamt werden damit 243 Gebiete in 185 Städten und Gemeinden gefördert. Zu den fünf Regelprogrammen im Städtebau sollen weitere Programme – wie das neue Programm Zukunft Stadtgrün und der Investitionspakt Soziale Integration im Quartier 2017 – folgen.

Zentrale Handlungsfelder

Die Städtebauförderung 2017 beinhaltet ein gemeinsames Bekenntnis von Bund und Land zum Einsatz von Fördermitteln für den sozialen Zusammenhalt und die Integration aller Bevölkerungsgruppen. Dabei zielt die Förderung auf städtische und ländliche Räume mit erhöhten strukturellen Schwierigkeiten. Die Umsetzung der Stadtentwicklungspolitik mit dem zentralen Instrument der Städtebauförderung soll auf der Basis von integrierten, ganzheitlichen und sozialraumorientierten Konzepten erfolgen, die mit einer Orientierung in Bildung, Gesundheit und Klimaschutz verbunden sind. Die Förderung konzentriert sich in erster Linie auf Quartiere, für die ein aktuelles und qualitativ hochwertiges Konzept vorliegt. Auch steht die Um- und Neugestaltung des öffentlichen Raumes einschließlich der Beleuchtung im Fokus des Städtebauförderprogramms 2017.



Die erhebliche Zunahme der Zuwanderung aus den EU-2-Staaten stellt einige Kommunen vor große Herausforderungen. Im Rahmen eines Modellvorhabens für Problemimmobilien unterstützten Bund und Land besonders betroffene Kommunen mit dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Missstände durch die Schaffung beziehungsweise Herstellung von gesunden Wohnverhältnissen. In acht von 243 Gebieten werden Städtebauzuschüsse aus Bundes- und Landesmitteln zum Umgang mit Problemimmobilien von rund 33 Millionen Euro bereitgestellt.

Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Der Fokus des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren richtet sich auf die nachhaltige Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren. Zur Stärkung der zentralen Versor-

gungsbereiche sind Zuschüsse in 74 Gebieten von 59 Millionen Euro eingeplant.

Programm Soziale Stadt

Mit dem Städtebauförderprogramm Soziale Stadt werden Quartiere mit städtebaulichen Missständen und einer einkommensarmen beziehungsweise benachteiligten Bevölkerung behutsam erneuert. Die Maßnahmen der Sozialen Stadt dienen nicht nur der baulichen und infrastrukturellen Verbesserung des Gebietes, sondern haben auch eine soziale Stabilisierung zum Ziel. Deshalb ist die Bündelung von investiven und investitionsbegleitenden Einzelmaßnahmen erforderlich. Die Projektliste enthält 59 Gebiete mit einem Zuschussvolumen in Höhe von 121 Millionen Euro (einschließlich Mittel für EFRE (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung) und Modellvorhaben Problemimmobilien).

Programm Stadtumbau West

Mit dem Stadtumbauprogramm werden innovative Lösungsansätze zur Bewältigung des demografischen Wandels und des Strukturwandels entwickelt, finanziert und umgesetzt. Für 50 Gebiete der Projektliste sind Zuschüsse in Höhe von 83 Millionen Euro vorgesehen. RS

- Weitere Informationen zu den einzelnen Programmen wie eine Auflistung aller Fördergebiete sind in folgendem Bericht zu finden: http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv-2017/2017_04_13_Staedtebaufoerderung-auf-Rekordniveau-Fast-jede-zweite-Kommune-in-NRW-erhaelt-in-diesem-Jahr-Mittel-fuer-staedtebauliche-Erneuerung-und-Entwicklung/mbwsv-13_04_2017_Anlage-1.pdf

AUS DEM STADTRAT KOBLENZ

Expertenbefragung zur Sozialwohnungsquote am 6. April 2017

Auch in der Stadt Koblenz sind in den letzten Jahren die Mieten und Immobilienpreise stark gestiegen. Weiterhin werden kaum mehr sogenannte Sozialwohnungen errichtet.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Koblenz einen Antrag eingebracht, nachdem Bebauungspläne für bestimmte Investoren-Projekte Wohnungsbau nur unter der Bedingung aufgestellt werden sollen, dass sich die Projektträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, 20 Prozent der Wohnungen als Sozialwohnungen zu errichten.

In der politischen Diskussion in Koblenz wird gegen eine solche verpflichtende Quote vorgebracht, dass weitere Reglementierungen letztendlich den Wohnungsbau hemmen und zu einer Verminderung der Zahl der neu gebauten Wohnungen in Summe

führen könnten. Die Folge wäre eine weitere Angebotsverknappung und womöglich ein noch stärkerer Anstieg der Preise.

Um diese Frage zu erörtern, hat der Stadtrat eine Anhörung von Experten des Wohnungsmarktes am 6. April 2017 angesetzt. Geladen wurden insgesamt sieben Vertreter: für die lokale Wohnungswirtschaft Geschäftsführer Michael Siegel, Koblenzer Wohnbau, und Vorstand Rainer Schmitz, Modernes Wohnen eG, Koblenz, der VdW Rheinland Westfalen, vertreten durch Roswitha Sinz, Herbert Sommer, Stellvertretender Leiter der Abteilung Bauen und Wohnen, Finanzministerium Rheinland-Pfalz, Stefan Leist, Stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes Trier (Trier hat eine Sozialwohnungsquote eingeführt), Regina Höbel (vormals InWIS Bochum) und ein Vertreter des Gutachterausschusses.

Mit einer Bandbreite von Argumenten sprachen – bis auf den zur Sache sich enthaltenden Vertreter des Gutachterausschusses – sich alle Experten für eine lokal angepasste Einführung einer Sozialwohnungsquote in Koblenz aus.

Die Mitglieder des Stadtrates nutzten die Anhörung für einen regen Austausch von Fragen und Antworten. Auch die lokalen Medien waren gut vertreten.

Die Frage nach der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ist kommunalpolitisch ein drängendes Thema in Koblenz. Politik und Verwaltung, Wohnungswirtschaft und sonstige Investoren/Bauherren werden das weitere Vorgehen zielführend weiter erörtern; das machte Prof. Dr. Joachim Hofmann-Göttig, Oberbürgermeister der Stadt Koblenz, zum Schluss der Anhörung deutlich.

RS

IDEENWETTBEWERB „SOZIAL – SCHNELL – GUT“

Dokumentation eines Workshops im Zentrum Baukultur

Der Ideenwettbewerb „Sozial – Schnell – Gut“ wurde durch eine Arbeitsgruppe des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“ entwickelt und im Sommer 2016 durchgeführt. Gesucht waren beispielhafte Modelle für einen schnell zu erstellenden, bezahlbaren, auf dem Gedanken des Seriellen basierenden Wohnungsbau.

Als Preisträger gingen vier Architekturbüros hervor, deren Entwurfskonzepte für Einfamilien- und/oder Mehrfamilienhäuser die Jury besonders überzeugten. Der Wettbewerb wurde als Ideenwettbewerb, also ohne Projekte, Grundstücke oder Bauherren, ausgelobt. Ein Auftragsversprechen für die Preisträger wurde darum nicht gegeben. Gleichwohl ist es das Ziel aller Beteiligten, die gefundenen Lösungsansätze und Konzepte in Bauvorhaben zu überführen.

Als ein Beitrag hierzu diente der Workshop, der am 16. Februar 2017 im Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz in Mainz veranstaltet wurde. Geladen waren die vier Preisträger des Wettbewerbs sowie Vertreter der kommunalen Wohnungsbauunternehmen in Rheinland-Pfalz und der freien Bauwirtschaft als potenzielle Bauherren beziehungsweise ausführende Unternehmen. Ebenfalls vertreten waren die Architektenkammer Rheinland-Pfalz, das Bauforum Rheinland-Pfalz sowie das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz.

Im Rahmen der gut dreistündigen Veranstaltung hatten zunächst die Preisträger des Wettbewerbs die Gelegenheit, in kurzen Impulsvorträgen ihre Wettbewerbsentwürfe nochmals ausführlich zu erläutern sowie ihre Kompetenzen und Erfahrungen mit seriellen Bauen zu präsentieren. Im Anschluss daran folgte ein konstruktiver, lebhafter Aus-

tausch zwischen den Beteiligten, in dem unterschiedliche Standpunkte, Erfahrungen und Erwartungen an innovative und serielle Bauweisen beleuchtet wurden.

Moderiert wurde die Diskussion durch das Büro a:dk. Skepsis und Vorbehalte wurden durch die Beteiligten ebenso zum Ausdruck gebracht wie positive Erfahrungen und Hintergründe.

Nunmehr liegt die Dokumentation des Workshops vor.

RS

- **An der Dokumentation Interessierte können sich wenden an: Roswitha Sinz, Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, E-Mail: r.sinz@vdw-rw.de; Tel.: 0211 16998-46**

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN RHEINLAND-PFALZ

Neue Anschubförderung für innovative Wohn- und Quartiersprojekte

Die neue Anschubförderung des Landes für innovative Wohn- und Quartiersprojekte wird gut angenommen: „Ich freue mich, dass wir zum Start des Programms gleich eine große Bandbreite gemeinschaftlicher Wohnformen fördern können“, erklärte Sozialministerin Sabine Bätzing-Lichtenthaler Anfang Mai 2017. Sechs Projekte für Mehrgenerationenwohnen, Versorgungssicherheit im Quartier oder Wohnen mit Demenz werden nun mit Zuschüssen bei konkreten Schritten zur Verwirklichung unterstützt.

„Private Wohnprojekt-Initiativen, ortsnahe Wohn-Pflege-Gemeinschaften sowie innovative Wohnbaugesellschaften tragen zu einer großen Vielfalt von Angeboten bei, die wir in einer Gesellschaft des längeren Lebens brauchen“, so Bätzing-Lichtenthaler. „Ergänzend zu den bestehenden Förderangeboten unterstützen wir diese Initiativen nun gezielt dabei, ihre Ideen umzusetzen. Mit dem neuen Programm haben wir die Möglichkeit, den Projekten einen kräftigen Schub zu geben, um die entscheidenden Schritte nach vorne machen zu können.“

Die geförderten Initiativen planen dabei, vielfältige Vorhaben umzusetzen: Das Pro-

jekt „Wir sind Kirchspiel“ in Anhausen (Landkreis Neuwied) will einen Mix aus professionellen und nachbarschaftlichen Dienstleistungen entwickeln, Barrierefreiheit fördern und Seniorenwohnungen bauen. In Edenkoben (Landkreis Südliche Weinstraße) strebt der Verein „Zamm-Ziehen“ dagegen ein Mehrgenerationenwohnprojekt an und beabsichtigt mit der Förderung einen Gesellschaftsvertrag zu entwickeln. Auch die Initiative „InGe“ plant ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Kastellaun (Hunsrück) und will seine Rechtsform und Vertragsbedingungen auf das Ziel eines sozialen Miteinanders zuschneiden.

Nach dem Vorbild ihres Pilotprojekts „Zuhause in Mainz“ errichtet die Wohnbau Mainz im Vorort Ebersheim ein Quartiersprojekt mit barrierefreien Wohnungen und einem Sozialdienst vor Ort. Ein aktives nachbarschaftliches Zusammenleben plant die Baugruppe „La Compostella“ aus Neuwied und wird konkret für die Organisation ihrer Wohneigentümergeinschaft gefördert. In Trier-Ehrang strebt der Club Aktiv e. V. die Gründung einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz an, die in die Quartiersarbeit des Stadtteils eingebunden ist.

Die räumliche Verteilung der geförderten Projekte in ganz Rheinland-Pfalz spiegelt die Entwicklungsdynamik bei neuen Wohnformen im Land wider. Die Projekte erhalten Zuschüsse in Höhe von bis zu 10.000 Euro, leisten aber auch einen Eigenanteil für die geförderten Maßnahmen.

Im Rahmen der Anschubförderung stellt das Land in den Jahren 2017 und 2018 Mittel in Höhe von je 100.000 Euro zur Verfügung. Interessierte Initiativen können sich jährlich zu zwei Stichtagen bewerben. Nächster Bewerbungsschluss für die Anschubförderung ist Mitte August 2017. Anlaufstelle für interessierte Initiativen ist die Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz bei der Landezentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e. V.

■ Mehr über die Anschubförderung sowie gute Beispiele, weitere Fördermöglichkeiten und Beratungsangebote zu neuen Wohnformen sind zu finden im Faltblatt zum Förderprogramm sowie auf der Internetseite der Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz und unter www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de

RS

**ARBEITSKREIS WOHNUNGS-
EIGENTUMSVERWALTUNG**
**WEG-Verwalterverträge –
die richtige Formulierung
ist entscheidend**

Am 29. März 2017 fand in Ennepetal bei der Baugenossenschaft Die Vorderer die erste Sitzung des Arbeitskreises Wohnungseigentumsverwaltung im Jahr 2017 statt. Zu Beginn der Sitzung begrüßten Mirja Dorny und Cindy Merz die Teilnehmer bedankten sich bei Henning Pohl für die Gastfreundschaft.

Das Ziel des Arbeitskreises, einen Muster-Verwaltervertrag zu erarbeiten, wurde in dieser Sitzung weiter verfolgt. Hierzu wurden die in den Unternehmen vorhandenen Verwalterverträge für Wohnungseigentum verglichen und schnell entstand ein reger Austausch, welche Formulierungen notwendig und sachdienlich sind und welche Unterschiede sich aufgrund der verschiedenen Unternehmensstrukturen und -bedürfnisse ergeben. Die Ergebnisse dieser Sitzung wurden von Dorny und Merz in einen Entwurf eines Muster-Verwaltervertrages eingearbeitet. Bei der nächsten Sitzung soll eine abschließende Überprüfung und Ergänzung dieses Entwurfs erfolgen, ehe er als Empfehlung an die anderen Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen weitergegeben werden kann.

Als weiteren Tagesordnungspunkt berichtete Merz über den Beitrag „Der Unterlassungsanspruch bei rechtswidriger Nutzung des vermieteten Sondereigentums“ von Richter Dötsch auf dem Mietgerichtstag am 24. März 2017 und die Mitglieder des Arbeitskreises diskutierten hierzu ihr Vorgehen in der Praxis. Die nächste Sitzung des Arbeitskreises findet voraussichtlich im Sommer statt.

CM

- Über den Beitrag „Der Unterlassungsanspruch bei rechtswidriger Nutzung des vermieteten Sondereigentums“ von Richter Dötsch siehe auch Seite 43.

53. SITZUNG DES EUROPEAN TABLE OF HOUSING CORPORATIONS
Europäischer Tisch zu Gast in Dortmund

Am 4. April 2017 tagte der Europäische Tisch – European Table of Housing Corporations – in Dortmund. Gastgeber der 53. Sitzung war die gws-Wohnen Dortmund-Süd, die durch das Mitglied Johannes Hessel vertreten wird. Am Vortag besichtigten die Teilnehmer Projektbeispiele und waren zu Gast im Dortmunder Rathaus.

Wo vor wenigen Jahren noch Hochofen- und Stahlwerk das Arbeiten und Leben im Stadtteil Hörde prägten, ist heute ein neuer Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensraum entstanden. Die Mitglieder des Europäischen Tisches zeigten sich beeindruckt von der Projektentwicklung PHOENIX See in Dortmund. Bei ihrem letzten Besuch im Jahr 2011 wurden die Abbrucharbeiten vorbereitet und das Konzept existierte nur als Modell. Bob Kempink, Vorsitzender des Europäischen Tisches, betonte: „Es ist besonders interessant, wenn man sich die Veränderungen vor Ort ansehen kann und sieht, wie sich ein Stadtteil komplett neu entwickeln kann.“ Im Anschluss besichtigten die Teilnehmer das von der gws realisierte Pflegestift in Hörde und der Tag endete mit einem Gespräch über Stadt- und Wohnentwicklungsprojekte im Dortmunder Rathaus.

Am Sitzungstag waren die Themen vielfältig. Ein Schwerpunkt war die Umnutzung von leer stehenden Gewerbeimmobilien. Die Mitglieder präsentierten dazu verschiedene Projektbeispiele aus den Ländern. Auch ein



rechtliches Thema stand in der 53. Sitzung auf der Agenda – das Schiedsgerichtsverfahren in den Niederlanden. Dies ist ein Alternativverfahren zur Streitbeilegung für internationale Wirtschaftstätigkeiten. Das Schiedsverfahren ist weniger formal als die normale Rechtspflege und damit schneller und kostengünstiger zu gestalten. Mitglied Matthias Rudolph stellte gängige deutsche Alternativverfahren vor.

Ein weiterer Schwerpunkt bildete das Thema BIM – Building Information Modeling. BIM beschreibt eine Methode der optimierten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden und anderen Bauwerken mithilfe von Software. In Deutschland wenden diese Methode überwiegend nur große Immobilienkonzerne an, in den Niederlanden setzt sich das Verfahren schon zunehmend im Mittelstand durch.

Abschließend berichtete Susanne Juranek vom EBZ in Bochum zum aktuellen Stand des neu gegründeten Europäischen Netzwerks für Wohnen und Stadtentwicklung (ENH).

LW

- Die kommende Sitzung des Europäischen Tisches findet am 21. November 2017 in Hardenberg, Niederlande statt.



Foto: Lisa Wilczek

VERANSTALTUNG

„Aktuelles Mietrecht“ in Bonn

Am 24. April 2017 fand die Frühjahrsveranstaltung „Aktuelles Mietrecht“ in Bonn statt. Die Referentinnen für Rechtsangelegenheiten, Rechtsanwältin Cindy Merz und Rechtsanwältin Eva Appellmann, freuten sich, zahlreiche Interessenten in Bonn begrüßen zu können. Themenschwerpunkte der Veranstaltung waren Fragen rund um Betriebskosten und die Betriebskostenabrechnung, Beendigung des Mietverhältnisses und Tod des Mieters. Zudem gaben die Referentinnen einen Überblick über die Neuerungen durch die EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO), die ab dem 25. Mai 2018 auch in Deutschland unmittelbar gilt.

Im ersten Abschnitt ging es um das Thema Betriebskosten. Eva Appellmann behandelte unter anderem die Frage, wie wichtig

eine ausreichend bestimmte und konkrete Vereinbarung über die Betriebskosten ist und welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Mittels aktueller Entscheidungen stellte sie dar, welche Anforderungen die Rechtsprechung an das Wirtschaftlichkeitsgebot stellt. Nachdem die Referentin erläuterte, welche Anforderungen das Gesetz an die Betriebskostenvorauszahlung und Betriebskostenpauschale stellt und wie diese erhöht/reduziert werden können, ging es insbesondere um die Anforderungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung. Abschließend stellte die Referentin noch Fallkonstellationen aus der Praxis dar, die in der täglichen Beratung häufiger vorkommen.

Im zweiten Abschnitt der Veranstaltung stellte Cindy Merz zunächst aktuelle Entschei-

dungen zur Beendigung von Mietverhältnissen vor. Anschließend erläuterte sie, welche Rechtsfolgen der Tod des Mieters hinsichtlich des Mietverhältnisses mit sich bringt und teilte mit, wie Vermieter bestmöglich darauf reagieren können. Im dritten Abschnitt stellte die Referentin die Grundsätze des Datenschutzrechts allgemein dar und erläuterte, in welcher Phase der Mietvertragsanbahnung welche Daten vom Mieter erhoben werden dürfen. Abschließend stellte sie die durch die EU-Datenschutz-Grundverordnung ein tretenden Änderungen den aktuellen Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes gegenüber. EA

- Die Wiederholungsveranstaltung „Aktuelles Mietrecht“ findet am 16. Oktober 2017 an der EBZ in Bochum statt.

45. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT

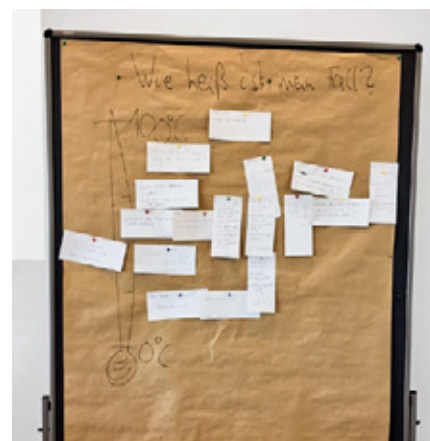
Umgang mit schwierigen Mietern

Am 30. März 2017 fand in Bochum der 45. Treffpunkt Sozialarbeit statt. Dabei beschäftigten sich die 30 Teilnehmenden diesmal mit dem Umgang mit schwierigen Mietern und diskutierten, wie Konflikte vermieden und gelöst werden können. Geleitet wurde die vom Verband organisierte Veranstaltung von Robert Montau, Sozialpsychologe und Kommunikationstrainer.

Die Veranstaltung begann ungewöhnlich: Referent Robert Montau bat die Teilnehmenden konkrete Fälle knapp auf Kartei-

karten zu notieren und diese dann auf eine Pinnwand zu heften. Beim Anbringen an die Pinnwand sollten die Teilnehmenden ihren Fall mittels eines aufgezeichneten Thermometers noch in eine Brisanzstufe einordnen. Montau bearbeitete dann gemeinsam mit der Gruppe die einzelnen Fälle und orientierte sich für die Reihenfolge an den „heißesten“ Fällen.

Die meisten Fälle wurden in Form von Rollenspielen zunächst dargestellt. Jeder aus der Gruppe hatte dann die Möglichkeit, seine Eindrücke zu schildern und auch eigene



Erfahrungen zu ergänzen. Gemeinsam mit Montau erarbeiteten die Teilnehmenden dann für jeden einzelnen Fall einen Weg, wie der Konflikt in der Zukunft möglicherweise besser gelöst werden kann.

Zum Ende blickten alle Teilnehmenden auf eine sehr interaktive und praxisnahe Veranstaltung zurück, aus der sie gezielte Lösungsansätze für ihre tägliche Arbeit mitnehmen konnten. MD



Fotos: Mirja Dorny

DER BRANCHE EIN GESICHT GEBEN

Imagekampagne der Wohnungswirtschaft am 2. Mai gestartet

Unter dem Motto „Es gibt 82 Millionen Gründe dafür, dass es uns gibt“, startete am 2. Mai 2017 die bundesweite Imagekampagne der Wohnungswirtschaft. Gut und sicher wohnen zu bezahlbaren Mieten – die Motive der Kampagne zeigen, was die Wohnungswirtschaft in Deutschland für ihre Mieter und für die Gesellschaft leistet: Als Wirtschaftsmotor und Arbeitgeber, mit fairen Mieten für gutes

Wohnen und engagiert beim nachhaltigen Handeln, Klimaschutz und der sozialen Stadtentwicklung.

Ein zentrales Anliegen der Kampagne ist es, der Branche ein Gesicht zu geben und zu zeigen, wo die Wohnungswirtschaft überall in Deutschland vertreten ist. Viele Mitgliedsunternehmen und Akteure der Wohnungswirtschaft im Westen haben sich

bereits an der Aktion beteiligt und sich mit den Plakatmotiven der Kampagne fotografieren lassen. MD

- Alle Fakten, Informationen und Motive der Kampagne sowie alle eingereichten Fotos werden auf der neuen Branchen- ‚Home‘-Page www.wohnungswirtschaft.de gebündelt dargestellt.



Altenaer Baugesellschaft



GBB Bottrop



Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte



VdW Rheinland Westfalen



Eisenbahner Genossenschaften NRW



Die Wohnungswirtschaft Duisburg



VIVAWEST



VdW Rheinland Westfalen



Bauverein Friemersheim



Franz-Bernd Große-Wilde (Spar- und Bauverein Dortmund), Ulrich Bimberg (Spar- und Bauverein Solingen) (v. l.)



Köln AG



Die Wohnungswirtschaft Düsseldorf



Petra Eggert-Höfel (B&S) und Bundesbauministerin Barbara Hendricks (v. l.)

„QUARTIER DER ZUKUNFT“

Hochkarätiger studentischer Ideenwettbewerb ist entschieden

Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe (OWL) veranstaltete zusammen mit dem urbanLab der Detmolder Hochschule OWL einen gemeinsamen studentischen Ideenwettbewerb. Dabei ging es um nichts Geringeres als die konzeptionelle Entwicklung für ein „Quartier der Zukunft“.

Der Wettbewerb wurde bundesweit ausgelobt, Studierende der Studiengänge Architektur, Städtebau oder Landschaftsarchitektur verschiedener Hochschulen sollten für eines von zwei ausgewählten Plangebieten ein Bebauungs- und Freiraumkonzept entwickeln, das ein überzeugendes Bild des zukünftigen Zusammenlebens vermittelt.

Erwartet wurde ein sensibler Umgang mit den städtebaulichen Anforderungen aus der Umgebung und einer möglichen höheren Verdichtung sowie die Auseinan-

dersetzung mit den Herausforderungen der Zuwanderungsthematik und der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum.

Zur Bearbeitung ausgewählt wurden zwei sehr unterschiedlich geprägte Quartiere: Einerseits ein etwa sechs ha großes innerstädtisches Areal in Lippstadt, bestens geeignet für eine Nutzungsgemischte Verdichtung, andererseits ein Gebiet in eher suburbaner Lage von Bielefeld, das allerdings durch die vorgesehene Anbindung an die Stadtbahn in absehbarer Zukunft einen neue städtebauliche Bedeutung erhalten wird.

Im April traf sich in Lippstadt eine hochkarätig besetzte Jury aus Vertretern der Wohnungswirtschaft, der beteiligten Städte sowie aus Vertretern der Hochschul- und Planungspraxis, um aus den mehr als fünfzig anonym eingereichten Arbeiten die Siegerentwürfe auszuwählen. Die Entscheidungsfindung fiel durchaus schwer, am Ende

verteilten sich die Preise und Anerkennungen auf Studierende der Hochschulen aus Dortmund, Hamburg, Detmold und Koblenz.

Da die Qualität der prämierten Arbeiten sehr hoch war und eine Fülle von innovativen Ansätzen und teilweise auch unkonventionellen Ideen präsentiert wurden, wird das VM in den kommenden Ausgaben einige der Arbeiten inhaltlich vorstellen.

B&S Herford/MD



Foto: fotogen, Meik Schütz

Jurysitzung zur Auswahl der Siegerentwürfe



GRUNDSTEINLEGUNG DÜMPSCHE KARRÉE DER SWB IN MÜLHEIM AN DER RUHR

Neubau-Auftakt erstmals nach 15 Jahren

Am 26. April 2017 fand in Mülheim-Dümpten in Anwesenheit des Bezirksbürgermeisters, Heinz-Werner Czechatka-Simon, und dem Aufsichtsratsvorsitzenden der SWB, Heiko Hendriks, sowie dem Verbandsdirektor der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, zusammen mit dem Geschäftsführer der SWB, Ulf Lennermann, die Grundsteinlegung für 25 Mietwohnungen und zehn Kaufeigenheime statt.

Geplant hat die SWB ergänzend zur bisherigen Unternehmensstruktur der zu-

kunfts-fähigen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnraumbereitstellung im Quartier, ebenfalls eine Neubaumaßnahme mit Mietwohnungen und Kaufeigenheimen in attraktiver Architektur zu errichten. Nach rund 15 vergangenen Jahren, die von Modernisierungsarbeiten geprägt waren, dient das Neubauprojekt einer ergänzenden Unternehmensstrategie. Um dieses Projekt in die Tat umsetzen zu können, wendet die SWB insgesamt 8,7 Millionen Euro auf.

„Die demografischen und energetischen Herausforderungen machen die qualitative Entwicklung unserer Wohnquartiere erfor-

derlich. Im Sinne generationengerechten und bezahlbaren Wohnens runden wir mit diesem Ersatzneubau-Projekt unser differenziertes Angebot an Wohnungen in Mülheim-Dümpten ab. Damit leisten wir einen weiteren Beitrag zur qualitativen und nachhaltigen Sicherung attraktiven Wohnens in Mülheim an der Ruhr“, so Ulf Lennermann, Geschäftsführer der SWB.

Besonders wichtig ist dem Unternehmen den Grundgedanken der Quartiersentwicklung, der Gestaltung von zukunftsfähigen, nachhaltigen und lebenswerten Quartieren in die Tat umzusetzen.

Um das Projekt realisieren zu können, werden unter anderem öffentliche Mittel des Landes NRW der sogenannten „mittelbaren Förderung“ in Anspruch genommen.

Zur Zufriedenheit der SWB besteht schon jetzt zur Grundsteinlegung ein großes Interesse an den Wohnungen und Kaufeigenheimen.

CG

■ Weitere Informationen können auf der unternehmenseigenen Homepage eingeholt werden oder direkt unter www.duempscheskarree.de.



Foto: PR-Fotografie Köhrtig, Sijda Henke

Oliver Ahrweiler, Alexander Rychter, Heinz-Werner Czechatka-Simon, Ulf Lennermann, Heiko Hendriks (v. l.)

SPATENSTICH IM RAHMEN EINES NACHBARSCHAFTSFESTES

Cranachhöfe in Essen nehmen Fahrt auf

Der offizielle Startschuss für die Bauarbeiten der neuen Cranachhöfe in Essen-Holsterhausen fiel mit dem symbolischen Spatenstich im Rahmen eines Nachbarschaftsfestes mit fast 1.000 Besuchern. Für gewöhnlich wird groß gefeiert, wenn etwas fertig ist. Bei einem derart großem Projekt wie diesem machte die Allbau AG, Essens größter Wohnungsanbieter, allerdings eine Ausnahme und lud Nachbarn und alle interessierten Bürger schon vorab ein. Unter ihnen waren auch viele Gäste aus Gesellschaft und Politik.

Direkt an der gigantischen Baugrube – das Grundstück des ehemaligen Berufskollegs umfasst 14.000 Quadratmeter – waren auch NRW-Bauminister Michael Groschek und Essens Oberbürgermeister Thomas Kufen vor Ort. Zusammen mit Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski nahmen sie den Spatenstich vor. Damit ist jetzt auch offiziell der Weg geebnet für die bald beginnenden Hochbauarbeiten des großen Stadtentwicklungsprojektes.

Michael Groschek unterstrich in seiner Rede die Spitzenposition, die NRW im Bereich Wohnungsneubau innehat, und betonte besonders das Engagement der Allbau AG. „Nach den Kastanienhöfen in der nördlichen Innenstadt sind die neuen Cranachhöfe ein

weiteres tolles Beispiel dafür, wie sich eine moderne Stadt wie Essen weiterentwickelt“, so der Minister. Dies betonte auch Oberbürgermeister Thomas Kufen.

Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski verdeutlichte, dass die Cranachhöfe das neue Herzstück des Stadtteils werden. Schließlich entstehen bis 2019 zwischen Cranach-, Rubens- und Holsterhauser Straße nicht nur 29 barrierefreie Stadtwohnungen und 42 öffentlich geförderte Ein- bis Dreizimmerwohnungen, sondern auch Büros und Ladenlokale sowie öffentlich zugänglicher Platz an der Holsterhauser Straße. Die Investitionssumme von rund 49 Millionen Euro

Kern freut sich, die bewährte Partnerschaft mit dem neuen Projekt fortzuführen: „Wie die Allbau AG wollen wir mit unserer Arbeit Qualitätsmaßstäbe setzen. Das wird auch für die neue Kita am Standort Cranachhöfe gelten. Mit wegweisenden Konzepten, die von qualifizierten und hochmotivierten Mitarbeitern mit Leben erfüllt werden, sorgen wir für die bestmögliche Betreuung der Jüngsten unserer Gesellschaft. Möglich wird das Projekt auch durch die hervorragende Zusammenarbeit mit den Jugendämtern des Landes und der Stadt Essen.“

Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski ist mit dem derzeitigen Stand des Projektes rundum

zufrieden: „Wir werden mit den Vertragspartnern an diesem Standort unserer Verantwortung für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung nachkommen und ein attraktives Quartier mit einer breiten, attraktiven und ausgewogenen Nutzerstruktur errichten.

Die Cranachhöfe werden Holsterhausen an diesem wichtigen Standort nicht nur städtebaulich und funktional stärken, sondern auch neue Arbeitsplätze ansiedeln. Das wird meiner Ansicht nach dazu führen, dass durch unsere Investitionen Holsterhausen an Attraktivität gewinnt.“ *Allbau AG /MD*

„**Nach den Kastanienhöfen in der nördlichen Innenstadt sind die neuen Cranachhöfe ein weiteres tolles Beispiel dafür, wie sich eine moderne Stadt wie Essen weiterentwickelt.**

(NRW-Bauminister Michael Groschek)

macht die Cranachhöfe zum zweitgrößten Investitionsprojekt in der Geschichte des Unternehmens.

Mit der Essener AWO, mit der schon einige Projekte gemeinsam realisiert werden konnten, fand die Allbau AG einen erfahrenen Betreiber für die fünfzügige Kita mit 99 Kindern. AWO-Geschäftsführer Oliver



Theodor Wilken (Vorstandssprecher der MBN Bau AG), Dirk Miklikowski (Vorstand der Allbau AG), Michael Groschek (NRW-Bauminister), Thomas Kufen (Oberbürgermeister der Stadt Essen), Heinz Hecht (Geschäftsführer Nattler Architekten), Alexander Rychter (Verbandspräsident VdW Rheinland Westfalen) (v. l.)

894 EXPERTEN HELFEN SICH GEGENSEITIG

Entwicklung virtueller Expertendatenbank bei 6. WIR Akademie

Ende April ging die diesjährige WIR Akademie in Bottrop zu Ende. Insgesamt zwölf Nachwuchstalente aus den Belegschaften der 14 Unternehmen der Kooperation WIR – Wohnen im Revier arbeiteten an guten Projekten für die Kooperation kommunaler Unternehmen – und an sich selbst: Die erfolgreiche Personalentwicklungsmaßnahme fand bereits zum sechsten Mal statt. Neben „Soft Skills“, wie dem richtigen Präsentieren und Argumentieren, erarbeiteten die Projektgruppen ganz nebenbei auch tolle Ideen für die WIR-Unternehmen. In diesem Jahr „erfanden“ die jungen Wohnungswirtschaftler eine virtuelle Experten-Datenbank, um den Wissensaustausch in der Kooperation zu fördern.

Die Mitarbeiter, die in diesem Jahr an der WIR Akademie teilnahmen, hatten die Aufgabe, sich mit dem Thema Wissenstransfer in und zwischen den Unternehmen auseinanderzusetzen. Die Siegergruppe der jetzigen WIR Akademie konzipierte ein virtuelles Wissensnetzwerk, das es den Mitarbeitern der WIR-Unternehmen ermöglicht, einen Kollegen aus einem anderen Unternehmen zu finden, der bei einem speziellen Problem weiterhelfen kann. „Nicht nur in den kleineren Mitgliedsunternehmen sehen wir uns immer wieder mit Herausforderungen konfrontiert, die wir so zuvor noch nicht im jeweiligen Unternehmen hatten. Da hilft es enorm, dass man schnell zum Hörer greifen kann und jemanden aus der Nachbarstadt um Hilfe fragen kann“ erklärt Norbert Riffel, Sprecher der Kooperation WIR – Wohnen im Revier, das Prinzip des neuen Tools. Die Idee ergänzt damit die bereits bestehenden Austauschformate, wie zum Beispiel die Arbeitskreise zu bestimmten Themen. Auch jetzt schon können die Mitarbeiter sich natürlich gegenseitig um Hilfe fragen. Aber es ist gar nicht so einfach, jemanden zu finden, der helfen kann: „Niemand kann die fast 900 Kollegen, die in den WIR-Unternehmen arbeiten, alle kennen. Dafür brauchen wir das virtuelle Wissensnetz“, freut sich Riffel.

Weil auch die anderen beiden Gruppen tolle Ideen entwickelt haben, wurden in der abschließenden Bewertung durch die



Fotos: WIR – Wohnen im Revier

Teilnehmer der WIR Akademie 2017 mit Dozenten und Geschäftsführer der WIR-Unternehmen

Jury auch zwei weitere Preise vergeben. Gemeinsam mit allen Teilnehmenden soll nun geprüft werden, was sich für die Kooperation umsetzen lässt.

Auch wenn solche Konzepte und Ideen natürlich besonders plakativ und nützlich sind, spielt bei der WIR Akademie auch ein anderer Aspekt eine wichtige Rolle: „Dabei sein ist alles!“, erklärt Tanja Hahn, Personalleiterin beim Essener Allbau und Leiterin des organisierenden Arbeitskreises „Personal

und Prozesse“. „Die WIR Akademie ist eine Personalentwicklungsmaßnahme. Wir arbeiten seit mittlerweile sechs Jahren an dem Format und so haben schon mehr als 70 junge Kollegen teilnehmen können. Der Schwerpunkt liegt auf der Vermittlung von „Soft Skills“ – ergänzend zu Ausbildung und Studium.“ Damit ist die WIR Akademie für alle ein Gewinn – für alle Teilnehmenden, für die WIR-Kooperation und die WIR-Unternehmen.

Die Kooperation WIR – Wohnen im Revier wurde 2007 von zunächst sieben kommunalen und kommunalnahen Wohnungsunternehmen aus dem Ruhrgebiet gegründet. Heute zählt die Kooperation bereits 14 Mitgliedsunternehmen. Von dem Austausch von Know-how in unterschiedlichen Bereichen vom altersgerechten Wohnen über die energetische Modernisierung bis zu Personalentwicklung und Unternehmensstrategie profitieren heute rund 900 Mitarbeiter in den Wohnungsunternehmen mit rund 94.000 Wohnungen. Zusammen investierten die Unternehmen in den letzten Jahren rund 350 Millionen Euro pro Jahr in Neubau und Bestand – der bei weitem größte Teil dieser Investitionen kommt wiederum Unternehmen aus der Region zugute. Die Kooperation ist in der Region und im Land anerkannt als Ansprechpartner für das „Wohnen im Revier“.

WIR – Wohnen im Revier /MD



ABG WUPPERTAL

Vorstandsmitglied Erik Viell verabschiedet

Am 30. März 2017 wurde Erik Viell nach fast 40-jähriger Vorstandstätigkeit im Rahmen einer kleinen Feierstunde aus seinem Amt verabschiedet.

Seit 1971 hatte sich Erik Viell schon in der ABG Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG engagiert. Zunächst als Mitglied des Aufsichtsrates, später dann als Mitglied des Vorstands. Während seiner Amtszeit investierte die Genossenschaft nahezu 90 Millionen Euro und erwarb 39 Häuser.

Mit Vollendung des 80. Lebensjahres entschied Viell selbst, sich aus seinem Amt zurückziehen.

In der kleinen Feierstunde im Mietertreff der Genossenschaft dankten ihm Aufsichtsrat, Vorstandskollegen und Mitarbeiter für seine jahrzehntelange Tätigkeit. Mirja Dorny, Genossenschaftsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, betonte in einem Grußwort die prägende Rolle Viells für die Genossenschaft und verlieh Viell für sein herausragendes Engagement die Silberne Ehrennadel des Verbandes. MD



Michael Garnich (Vorstand ABG Wuppertal), Erik Viell, Mirja Dorny

**BUNDESZENTRALAMT
FÜR STEUERN****Warnung vor
gefälschten
Schreiben**

Warnung vor irreführenden Angeboten auf kostenpflichtige Registrierung von Umsatzsteuer-Identifikationsnummern (USt-IdNr.)

Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) warnt erneut im Zusammenhang mit der USt-IdNr. vor amtlich aussehenden Schreiben, in denen eine kostenpflichtige Registrierung, Erfassung und Veröffentlichung von USt-IdNrn. angeboten wird.

Das BZSt weist darauf hin, dass diese im Umlauf befindlichen Schreiben weder vom BZSt noch einer anderen amtlichen Stelle stammen. Die Vergabe der USt-IdNr. durch das BZSt erfolgt stets kostenfrei.

Aktuell versuchen Betrüger wieder, per E-Mail an Konto- und Kreditkarteninformationen von Steuerzahlern zu gelangen. Sie geben sich per E-Mail als „Bundeszentralamt für Steuern“ aus und behaupten, die betroffenen Bürger hätten Anspruch auf eine Steuerrückstattung. Um diese zu erhalten, müsse ein in der E-Mail verlinktes Formular ausgefüllt werden. Das BZSt warnt davor, auf solche oder ähnliche E-Mails zu reagieren. Steuererstattungen müssen nicht per E-Mail beantragt werden und Kontenverbindungen werden nie in dieser Form abgefragt. JG

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN INFORMIERT
MIT VERFÜGUNG VOM 20.01.2017****Rechnungs-Kontierungsvermerk auf elektronisch
erstellten und versandten Eingangsberechnungen**

Das Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 29. Januar 2004 setzt die Richtlinie 2001/115/EG (Rechnungsrichtlinie) in nationales Recht um und führt unter Tz. 2 Grundsätze für eine elektronisch übermittelte Rechnung auf.

In der Praxis werden vermehrt elektronische Rechnungen verwandt. Bei dieser Art der Rechnungsstellung liegen Originalbelege in Papierform nicht mehr vor. Die Rechnung geht elektronisch ein und wird ebenso erfasst. Eine Kontierung auf dem Beleg kann dabei nicht erfolgen.

Gemäß den Grundsätzen zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von

Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD – BMF vom 14. November 2014) für Veranlagungszeiträume, die nach dem 31. Dezember 2014 beginnen, muss der Originalzustand eines elektronischen Dokuments jederzeit lesbar gemacht werden können und damit prüfbar sein; etwaige Bearbeitungsvorgänge oder andere Veränderungen, wie zum Beispiel das Anbringen von Buchungsvermerken, müssen protokolliert und mit dem Dokument abgespeichert werden (Rn. 123, 110 f). Aus der Verfahrensdokumentation muss ersichtlich sein, wie die elektronischen Belege erfasst, empfangen, verarbeitet, ausgegeben und aufbewahrt werden.

Zur Erfüllung der Belegfunktion sind Angaben zur Kontierung, zum Ordnungskriterium für die Ablage und zum Buchungsdatum jedoch zwingend erforderlich. Anders als beim Papierbeleg, bei dem diese Angaben auf dem Beleg angebracht werden müssen, können sie bei einem elektronischen Beleg dagegen auch durch die Verbindung mit einem Datensatz, mit den genannten Angaben zur Kontierung oder durch eine elektronische Verknüpfung (zum Beispiel eindeutiger Index, Barcode) erfolgen.

Insoweit ändert sich die Handhabung nicht wesentlich im Vergleich zu jenen Veranlagungszeiträumen, welche noch nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger DV-gestützter Buchführungssysteme zu beurteilen waren, aus denen sich dies jedoch nicht ausdrücklich ergeben hatte. JG



Foto: kantver – www.fotolia.com

ELSTER**Steuerkontoabfrage beim Finanzamt**

Seit einiger Zeit verweigern die Erhebungsstellen und Finanzkassen der Finanzämter telefonische oder schriftliche Auskünfte zu den Ständen der Steuerkonten der Steuerpflichtigen. Hintergrund ist die Einführung der (elektronischen) ELSTER-Steuerkontoabfrage. Diese wurde zur Entlastung der Finanzver-

waltung eingeführt und ermöglicht es, online Auskunft über Sollstellungen, geleistete Zahlungen und offene Forderungen eines Steuerkontos zu erhalten. Allerdings können nur Angehörige der steuerberatenden Berufe für dieses Verfahren freigeschaltet werden, dem Steuerpflichtigen selbst wird kein Einblick gewährt. JG

■ Der VdW verfügt über die entsprechenden technischen Voraussetzungen und ist gern bei der Abfrage behilflich. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn StB WP Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-27, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de



UMSATZSTEUER

Erschließung eines Baugebiets

Foto: Thom Bet - www.fotolia.com

Verpflichtet sich ein Vorhabenträger in einem Vertrag mit Grundstückserwerbern gegen Zahlung von Erschließungskosten dazu, Erschließungsleistungen an eine Gemeinde zu erbringen, wird nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 22. Februar 2017 die Erschließung gegen Entgelt erbracht.

Die umsatzsteuerliche Behandlung von Erschließungsmaßnahmen, die privatrechtliche Erschließungsträger im Zusammenwirken mit dem Grundstücksei-

gentümer und der Gemeinde durchführen, hängt von der Ausgestaltung der Rechtsverhältnisse und Leistungsbeziehungen ab. Im Streitfall hat sich die Klägerin, an der auch der Grundstückseigentümer – der nach der Erschließung Baugrundstücke verkaufen wollte – beteiligt war, gegenüber der Gemeinde in einem privatrechtlichen Erschließungsvertrag verpflichtet, die Erschließung für diese unentgeltlich durchzuführen. Zuvor vereinbarte der Grundstückseigentümer mit der Klägerin, dass diese die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt und berechtigt

ist, ihre Leistungen den Grundstückserwerbern unmittelbar in Rechnung zu stellen. Dies geschah dergestalt, dass die Klägerin in den Grundstückskaufverträgen als weitere Vertragspartei agierte. Bei dieser Konstellation tätigte nach dem Verständnis des BFH die Klägerin eine Werklieferung an die Gemeinde, für die das Entgelt von dritter Seite – nämlich von den Grundstückskäufern – bezahlt worden ist.

JG

BILANZ- UND STEUERWISSEN

Bilanzierung von gemeinschaftlichen Neubaumaßnahmen

Es gibt zunehmend Neubauprojekte, die aufgrund ihrer Größe von mehreren Wohnungsunternehmen gemeinsam durchgeführt werden. Dabei sind in der Praxis unterschiedliche rechtliche Ausgestaltungen der Zusammenarbeit in der Bauphase anzutreffen.

WP/StB/RA Jürgen Wendlandt, stellvertretender Direktor für den Prüfungsdienst des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) Hamburg, hat

in der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ (4/2017) einen Aufsatz zur Bilanzierung von Neubaumaßnahmen, die von mehreren Unternehmen gemeinsam durchgeführt werden, veröffentlicht. Es wird die Frage untersucht, wann die Baukosten nicht wie üblich unter Anlagen im Bau zu aktivieren sind, sondern im Finanzanlagevermögen unter Beteiligung zu erfassen sind. Bei einem solchen gemeinsamen Bauvorhaben sind umfassende Abstimmungen und umfangreiche vertragliche Regelungen erforderlich. Auch

ist der Bilanzausweis („Gesamthandseigentum“ oder „Bruchteilseigentum“) zu klären.

JG

- Für Fragen im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Baumaßnahmen steht Ihnen der VdW Rheinland Westfalen gerne zur Verfügung (WP/StB Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-27, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de)

UMSATZSTEUER

Korrektur der Umsatzsteuerfestsetzung in Bauträgerfällen

Das Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 23. Februar 2017 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Eine Umsatzsteuerfestsetzung kann nach § 27 Abs. 19 Satz 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) gegenüber dem leistenden Unternehmer nur dann geändert werden, wenn ihm ein abtretbarer Anspruch auf Zahlung der gesetzlich entstandenen Umsatzsteuer gegen den Leistungsempfänger zusteht.

Das Finanzamt hat eine Abtretung nach § 27 Abs. 19 Satz 3 UStG auch dann anzunehmen, wenn der Steueranspruch bereits durch Zahlung getilgt war. Auf das Vorliegen einer Rechnung mit gesondertem Steuerausweis kommt es nicht an. Diese Grundsatzentscheidung betrifft einen typischen Fall der Rückabwicklung einer – nach der Rechtsprechung des BFH – unberechtigten Anwendung des § 13b UStG.

Der Bauträger hat die Erstattung der nach § 13b UStG entrichteten Umsatzsteuer beantragt. Dies hat das Finanzamt dem bauleistenden Kläger mitgeteilt und seinen Umsatzsteuerbescheid geändert. Der BFH hat entschieden, dass eine Änderung nach § 164 Abgabenordnung (AO) wegen der Vertrauensschutzregelung in § 176 AO unzulässig war, die Änderung aber grundsätzlich auf § 27 Abs. 19 UStG gestützt werden kann, der § 176 AO verdrängt. Allerdings ist § 27 Abs.



Foto: Oliver Raupach

19 UStG nur anwendbar, wenn dem Steuerpflichtigen ein abtretbarer zivilrechtlicher Anspruch auf Zahlung der gesetzlich entstandenen Umsatzsteuer zusteht, was das Finanzamt bereits im Steuerfestsetzungsver-

fahren zu klären hat. Das Finanzamt muss alsdann die Abtretung des Anspruchs zur Tilgung der erhöhten Steuerschuld akzeptieren. JG

GRUNDERWERBSTEUER

Einheitliches Vertragswerk

Bei der Festsetzung von Grunderwerbsteuer für den Erwerb von Grund und Boden stellt sich die Frage, ob im Zusammenhang mit einer zukünftigen Baumaßnahme ein einheitliches Vertragswerk vorliegt.

Bei der Annahme eines einheitlichen Vertragswerks ergibt sich die Grunderwerb-

steuerfestsetzung auch auf die Baukosten, sodass erheblich höhere Grunderwerbsteuer anfällt. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 14. März 2017 zum einheitlichen Vertragswerk/einheitlicher Erwerbsgegenstand Stellung genommen und geht ausführlich auf einen zukünftigen Grundstückszustand (Bebauung) ein. Auch die zeitliche Abfolge

der Verträge (Grundstückskaufvertrag und Vertrag zur Bebauung des Grundstücks) werden thematisiert. JG

■ Bei Interesse übersenden wir Ihnen gerne das vorgenannte BMF-Schreiben und beraten Sie weitergehend. **WP/StB Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-27, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de).**

PROSPEKTHAFTUNG IM BAUTRÄGER- UND MIETVERTRAG

Erfolgreich und sicher werben im Immobiliengeschäft*

I. Werbung = Risiko?

Um Immobilien erfolgreich zu vermarkten, sind ansprechende Anzeigen und Werbeprospekte unerlässlich. Diese sind der Schlüssel für den erfolgreichen Verkauf/ die erfolgreiche Vermietung. Immer mehr Verbreitung finden, neben dem klassischen Exposé, digitale Präsentationsmöglichkeiten wie virtuelle 3-D-Besichtigungen, um zum Verkauf/zur Vermietung stehende Objekte ins „rechte Licht“ zu setzen. Durch diese immer detaillierteren Präsentationsmöglichkeiten kann heute, schon weit vor Fertigstellung einer Immobilie, mithilfe von fotorealistischen Darstellungen ein recht genauer (Raum-)Eindruck vermittelt werden. Da eine kahle (virtuelle) Wohnung wenig zu überzeugen vermag, werden oft auch Einbauten und Einrichtungsgegenstände sowie bestimmte Nutzungen illustriert. Entsprechendes gilt für, gegebenenfalls hochwertige, Ausstattungsdetails.

Für den Erwerber/Mieter stellt sich dann die Frage, was tatsächlich im Leistungsumfang seiner erworbenen/gemieteten Immobilie enthalten ist oder allein darstellerischen Zwecken dient. Hierin liegt naturgemäß eine potenzielle Konfliktsituation der (zukünftigen) Vertragsparteien. Auf der einen Seite steht das Interesse des Unternehmers an einer ansprechenden Darstellung, um möglichst viele Erwerbs-/Mietinteressenten zu erreichen. Auf der anderen Seite steht das berechtigte Interesse des Kunden, den genauen Leistungsumfang des Bauträgers/Vermieters zu erkennen. Anzeigen und Werbeprospekte, unter die auch die im Zuge des technischen Fortschritts möglichen virtuellen 3-D-Besichtigungen einer Immobilie zu fassen sein dürften, bewegen sich mithin im Spannungsfeld zwischen attraktiver Darstellung des Objekts und dem, was in der Folge gehalten werden kann.

Kommt es nach dem Erwerb und der Fertigstellung ober beim Bezug zu Abweichungen zwischen Erwartung und Realität, führt dies nicht nur zu Enttäuschungen bei Erwerbem/Mietern, sondern setzt den Unternehmer auch der Gefahr einer rechtlichen Inanspruchnahme aus. Simpel gesagt: Enttäuschte Erwartungen bergen ein erhebliches Konfliktpotenzial in sich, das auch schnell teuer werden kann.



Foto: arsdigital – www.fotolia.com

Die werbenden Unternehmer sollten deshalb sorgsam abwägen, welche Informationen sie wie zur Verfügung stellen und stets auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit achten. Hieran ändern auch der strenge Formzwang des Bauträgergeschäfts und das oftmals beharrliche Klammern an den Wortlaut einer notariellen Urkunde nichts.

II. Haftung für Informationen? – die Prospekthaftung

Bei falschen, unvollständigen oder irreführenden Angaben in einem Verkaufsprospekt kann es nämlich zu einer Haftung nach den Grundsätzen der sogenannten Prospekthaftung kommen. Prospekthaftung ist die Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Werbeprospekten. Sie wurde vom Bundesgerichtshof (BGH) seit 1978 zunächst für den sogenannten grauen (nicht regulierten) Kapitalmarkt entwickelt und zwischenzeitlich auf den Bauträgervertrag übertragen. Die Anwendbarkeit der Prospekthaftung auf diesen ist mittlerweile allgemein anerkannt. Es handelt sich dabei um die Haftung für erzeugtes Vertrauen durch Informations- oder Präsentationsmaterialien. Sie wird damit begründet, dass ein Prospekt oftmals die einzige Informationsquelle für den interessierten Erwerber ist, denn im Bauträgervertrag wird „vom Reißbrett“ gekauft.

Ein Prospekt ist, so der BGH, eine marktbezogene schriftliche Erklärung, die für die Beurteilung des Kaufgegenstandes erhebliche

Angaben enthält (oder zumindest so wirkt). Die Erklärung müsse dabei tatsächlich (oder zumindest dem von ihr vermittelten Eindruck nach) den Anspruch erheben, eine den Vertragspartner umfassend informierende Beschreibung zu sein.

Hierunter sind wohl auch die im Zuge des technischen Fortschritts möglichen fotorealistischen Darstellungen, wie zum Beispiel virtuelle 3-D-Besichtigungen, zu fassen. Diese vermitteln dem Kunden vermeintlich klar und deutlich den Eindruck, was er bekommen soll – frei nach dem Motto: „What you see is what you get“. Auch das klassische Exposé fällt unter den Begriff eines Prospektes im Sinne der Prospekthaftung. Doch auch dann, wenn eine Werbung nicht als Prospekt im Sinne der Definition des BGH aufgefasst werden kann, spricht alles dafür, dass sich nach allgemeinen Grundsätzen eine „Beschaffenheitsvereinbarung“ aus dem Prospekt ergeben kann. Auch dies würde einen Schadensersatzanspruch begründen.

Bereits aus Vorgenanntem ergibt sich folgender Schluss: Es gilt, dass „Werbung“ über sämtliche Umstände, die für die Entscheidung zum Erwerb von Bedeutung sind, richtig und vollständig sein muss. Schließlich hat der Interessent nur dann die Möglichkeit, seine Entscheidung frei von Fehlvorstellungen zu treffen, die auf mangelhafte Sachinformation zurückzuführen sind.

>>

III. Beglaubigungserfordernis versus BGH-Urteil vom 25. Oktober 2007 – VII ZR 205/06

Die erhebliche Brisanz der Prospekthaftung für das Bauträgergeschäft wird an folgendem Urteil deutlich:

Der BGH entschied im Jahr 2007 einen Fall (BGH-Urteil vom 25. Oktober 2007 – VII ZR 205/06), bei dem ein Verkaufsprospekt eine Wohnung als Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung bewarb und im zum Prospekt gehörenden Grundriss im Obergeschoss ein Doppelbett mit einem Nachtschränkchen gezeigt wurde.

In der notariellen Urkunde über die Veräußerung dieser Wohnung war die obere Etage des noch zu errichtenden Objekts allerdings entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten (!) abweichend nur als Abstellraum ausgewiesen. Der abweichende Prospekt wurde nicht zum Bestandteil des Vertrages gemacht, sodass kein Widerspruch in der Urkunde vorlag. Der Widerspruch bestand vielmehr allein zwischen dem notariell beurkundetem Dokument und der vorherigen „Werbung“ im Prospekt.

Es kam, wie es kommen musste: Der Erwerber bewohnte die obere Etage, so wie es der Prospekt „vorsah“. Als das zuständige Bauaufsichtsamt nach einer Begehung die Nutzung der oberen Etage zu Wohnzwecken untersagte, verlangte der sich getäuscht führende Käufer Schadensersatz vom Verkäufer.

Diesem Begehren entsprach der BGH und bejahte einen Schadensersatzanspruch, da der Verkäufer mit dem Verkaufsprospekt den Eindruck erweckt habe, die obere Etage sei zu Wohnzwecken nutzbar. Dies allein durch den Prospekt, in dem auf dem die obere Etage darstellenden Grundriss ein Doppelbett mit Nachtschränkchen dargestellt wurde. Dass die notarielle Urkunde das Dachgeschoss (richtig) als Abstellraum bezeichnete, beseitige nicht die Haftung. Der strenge Formzwang des Bauträgergeschäftes „heile“ durch seine zutreffenden Angaben nicht im Prospekt vorhandene falsche Angaben. Das gelte selbst dann, wenn dieser Prospekt gar nicht Bestandteil der beglaubigten Verkaufs-urkunde wurde.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hatte bereits in voriger Instanz festgestellt, dass sich eine Beschaffenheitsvereinbarung nicht nur aus der notariellen Vertragsurkunde

selbst, sondern auch aus sonstigen Umständen ergeben könne, sofern diese bei Vertragsschluss noch fortwirken. Soweit außerhalb eines Bauträgervertrags im Zuge der Vertragsanbahnung über den Vertrag hinausgehende Versprechungen gemacht worden seien, können diese Angaben zum Vertragsinhalt geworden sein. Der Umstand, dass die Wohnung entgegen den Angaben im Verkaufsprospekt im Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt werden könne, stelle demnach einen zum Schadensersatz verpflichtenden Umstand dar.

Also: Nach der Rechtsprechung des BGH kann ein dem Erwerber übergebener Prospekt für die Beurteilung der Frage, welche werkvertragliche Verpflichtung ein Bauträger übernimmt, ausschlaggebend sein. Das selbst dann, wenn die notarielle Vertragsurkunde „richtige“ Angaben macht. Hier hilft auch das Beurkundungserfordernis dem Verkäufer nicht.

IV. Handlungsempfehlungen

Unternehmern ist deshalb zu raten, nur Exposés (= Prospekte) und vergleichbare Informationen in den Verkehr zu bringen, die vollständig und richtig sind. Maßstab für fehlerfreie Informationen ist insoweit die Vermeidung von Fehlvorstellungen bei den Erwerbern. Es sollte nur das dargestellt werden, was auch im Leistungsumfang enthalten ist.

Während bei „Dekoration“ ein objektiver Empfängerhorizont existieren dürfte, dass diese nicht mitverkauft wird, ist bei der Abbildung von mit der Wohnung fest verbundenen Einbauten, wie zum Beispiel Einbauküchen, Einbauschränken et cetera, besondere Vorsicht geboten. Deshalb sollten die Interessenten bereits im übergebenen Prospekt oder der zur Verfügung gestellten 3-D-Besichtigung ausdrücklich und gut sichtbar darauf hingewiesen werden, was im Leistungsumfang enthalten und was lediglich aus darstellungstechnischen Gründen abgebildet ist. Eine pauschale Freizeichnung für im Rahmen der Vertragsverhandlungen oder in einem Prospekt gemachte Angaben kann im notariellen Bauträgervertrag nämlich nicht mehr erfolgen. Auch im Vorfeld wird „Abbildung kann Sonderwünsche enthalten“ in dieser Allgemeinheit nicht reichen.

Sollte es dennoch einmal dazu kommen, dass die notarielle Urkunde von den bisherigen Informationen abweicht, sollte der

Verkäufer den Erwerber hierüber vor dem Abschluss des Vertrages gesondert aufklären, sodass dieser Gelegenheit hat, seine Kaufentscheidung zu überdenken. Die Aufklärung sollte idealerweise mit einer Bestätigung durch den Erwerber dokumentiert werden, die dann Bestandteil des Kaufvertrages wird.

Relevante Abweichungen sind in keinem Fall in der notariellen Urkunde zu „verstecken“, denn genau dieser Umstand wurde dem Verkäufer im vom BGH entschiedenen Fall wohl zum Verhängnis.

Und: Was im – der notariellen Beurkundung unterliegenden – Bauträgervertrag gilt, dürfte auch für das Mietverhältnis gelten.

V. Risiko auch für Mietinserate?

Es sprechen gute Gründe dafür, dass sich die oben aufgezeigten Grundsätze auf das Vermietungsgeschäft übertragen lassen. Wenn schon trotz der strengen Formerfordernisse des Bauträgergeschäftes den werblichen Informationen eine derart große Bedeutung beigemessen werden kann, dürfte dies erst recht im weniger formstrengen Mietvertrag gelten.

Auch ist die Interessenlage vergleichbar: Mietexposés bieten ebenfalls eine wesentliche Informationsquelle bei Vertragsanbahnung. Eine in der Regel erfolgende Besichtigung dürfte hieran nichts Grundsätzliches ändern, da etwa die bauordnungsrechtliche Nutzbarkeit kein bei einer solchen Besichtigung augenfälliger Umstand ist. In den selteneren Fällen der Vermietung vom Reißbrett ist die Interessenlage beim Bauträger- und Mietvertrag insoweit sogar vollkommen identisch. ▶



GASTBEITRAG >>
von Dr. Martin Stelzner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter für Privates Baurecht und Werkvertragsrecht der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

E-Mail: Martin.Stelzner@kapellmann.de

Der Unterlassungsanspruch bei rechtswidriger Nutzung des vermieteten Sondereigentums

DEUTSCHER MIETGERICHTSTAG 2017 IN DORTMUND >> Vom 23. bis 25. März 2017 fand in Dortmund der 19. Deutsche Mietgerichtstag statt. Neben unterschiedlichen Vorträgen und Arbeitskreisen unter anderem zu den Themen Kündigung, Betriebskosten und Datenschutz fand ein Arbeitskreis zum Unterlassungsanspruch bei rechtswidriger Nutzung des vermieteten Sondereigentums unter Leitung von Wolfgang Dötsch, Richter am Oberlandesgericht Köln, statt.

Diskutiert wurde über die Fälle, in denen sich Mieter fremdgenutzten Wohnungseigentums nicht an die im Binnenverhältnis der Wohnungseigentümer geltenden gesetzlichen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) halten. Über § 14 Nr. 2 WEG können in diesen Fällen die anderen Wohnungseigentümer zumindest gegen den vermietenden Wohnungseigentümer vorgehen. Problematisch werden insbesondere Fälle, in denen dieser dem Mieter im Mietvertrag „überschießende“ Rechte eingeräumt hat und/oder erst durch nach Mietvertragschluss ins Leben gerufene WEG-Regularien (zum Beispiel Beschlüsse über Gebrauchsregelungen im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG wie eine neue Hausordnung) im Nachgang neue Schranken aufgestellt worden sind, die im Mietverhältnis selbst noch nicht angemessen Berücksichtigung finden konnten.

Dötsch legte in diesem Zusammenhang den dogmatischen Zusammenhang der Abwehrensprüche aus § 15 Abs. 3 WEG und § 1004 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar, die richtigerweise zwei selbstständige Anspruchsgrundlagen mit unterschiedlichen tatbestandlichen Voraussetzungen sind. Wesentlicher Unterschied sei, dass nur § 1004 Abs. 1 BGB – anders als § 15 Abs. 3 WEG, der an die bloße Verletzung des „WEG-Binnenrechts“ (§§ 13 ff. WEG) anknüpfe – eine Eigentumsbeeinträchtigung voraussetze. § 15 Abs. 3 WEG gelte als spezieller schuldrechtlicher Anspruch nur im Innenverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern. Dritte könnten sich also allein Abwehrensprüchen der Wohnungseigentümer – beziehungsweise nach einer sogenannten Vergemeinschaftung gemäß § 10 Abs. 6 S. 3, 2. Fall WEG durch den Verband – aus § 1004 Abs. 1 BGB ausgesetzt sehen, wenn und soweit tatsächlich eine Eigentumsverletzung feststellbar sei.

Über § 14 Nr. 2 WEG seien in den Fällen einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung

Unterlassungsansprüche aus §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 und 2 WEG gegen den vermietenden Wohnungseigentümer als mittelbarer Handlungsstörer zu begründen. Der vermietende Eigentümer könne dabei regelmäßig nur nicht zu konkreten Handlungen (etwa einer Kündigung des Mietvertrages) verpflichtet werden, sondern er könne grundsätzlich nur auf Unterlassung der Störungen (hier: zweckbestimmungswidrige Nutzung als solche) in Anspruch genommen werden. Es sei dann Sache des Wohnungseigentümers, wie er die Störung im Folgenden konkret abstelle. Der vermietende Eigentümer könne sich regelmäßig nicht darauf berufen, eine Einwirkung auf seinen Mieter sei aufgrund der mietvertraglichen Bindungen nach § 275 BGB unmöglich. Selbst wenn ihm rechtlich tatsächlich die Hände gebunden sein sollten, soweit das Verhalten des Mieters mietvertraglich erlaubt ist, habe der Vermieter dies zum einen durch seine Vertragsgestaltung regelmäßig selbst zu verantworten, was jedenfalls im Rahmen des § 275 Abs. 2 BGB zu seinen Lasten zu gehen haben werde. Der Vermieter müsse nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 12. Oktober 2016, Az.: XII ZR 9/15) „alles in seiner Macht Stehende unternehmen, damit sein Mieter einem berechtigten Unterlassungsbegehren der anderen Eigentümer Folge leistet.“

Im Hinblick auf das Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und seinem Mieter könne der Vermieter, selbst wenn das Verhalten des Mieters eine Eigentumsverletzung der Wohnungseigentümer darstellen würde, sich darauf selbst nicht stützen, weil die vertraglichen Rechte (etwa § 541 BGB) dem Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB vorgehen. Die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter richten sich weiter allein nach dem Mietvertrag. Zwischen den anderen Wohnungseigentümern und dem Mieter bestünden hingegen keine direkten vertraglichen Beziehungen. Insbesondere können diese sich nicht etwa über

§ 328 BGB oder die Rechtsfigur des Vertrags mit Schutzwirkung für Dritte auf günstige Bestimmungen des Mietvertrages stützen. Ansprüche gegen den Mieter seien daher allenfalls auf § 1004 Abs. 1 BGB zu stützen, wenn und soweit die anderen Wohnungseigentümer in ihren absoluten Rechten aus § 903 BGB, § 13 WEG, Art. 14 Grundgesetz (GG) beeinträchtigt werden würden.

Im Anschluss ging Dötsch noch auf die besondere Situation von baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum in Anlagen mit vermietetem Wohnungseigentum ein. Ausgangspunkt der Überlegungen könne nur der Versuch sein, die WEG-rechtlichen Baumaßnahmen in das mietrechtliche Normengerüst „einzusortieren“, um dem vermietenden Wohnungseigentümer so die Umsetzung der von der WEG beschlossenen Maßnahmen auch im Binnenverhältnis zu seinem eigenen Mieter zu ermöglichen. Insbesondere die Fälle einer Modernisierung (§ 22 Abs. 2 BGB) seien problematisch, da bei Durchführung von unter § 555b Nr. 1–5 BGB fallenden Modernisierungsmaßnahmen deren Duldung in der schuldrechtlichen Beziehung zum Mieter nur bei Einhaltung bestimmter, zwingender gesetzlicher Voraussetzungen (§§ 555c, 555d BGB) überhaupt durchsetzbar sei.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft sollte bei Entscheidungen über bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, insbesondere bei Modernisierungen, daher möglichst auf die Belange vermietender Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. *CM*

■ **Vollständiger Vortrag von RiOLG Dötsch sowie alle weiteren Vorträge des 19. Mietgerichtstages unter:**
<http://www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstage/vorträge-2017/>

INTERVIEW MIT >> Dr. Markus Lammers



Foto: Innogy SE

„Alle Parteien sitzen doch auf Augenhöhe und mit gemeinsamen Zielen an einem Tisch“

Unter der Marke innogy hat der Energiekonzern RWE seit April 2016 sein Geschäft mit der Energiewende gebündelt. Das neue Unternehmen umfasst das Ökostromgeschäft, die Stromnetze und den Vertrieb des großen Energieanbieters. Dr. Markus Lammers, Leiter B2B Deutschland erläutert, warum er die Wohnungswirtschaft als entscheidenden Partner für die Energiewende sieht.

VM: Herr Dr. Lammers, die Debatte über die Energiewende geht weiter. Was kann die Wohnungswirtschaft noch unternehmen, um Innovation zu fördern? Wo sehen Sie noch Potenziale?

Dr. Markus Lammers: Die Wohnungswirtschaft sollte gemeinsam mit Industrieunternehmen, Verbänden und Forschungseinrichtungen ihre Ziele verfolgen. Und davon gibt es reichlich: Zum Beispiel, den Wärmeverbrauch in Wohnimmobilien zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten deutlich zu verringern. Dies wird gleichzeitig zu einer nachhaltigen Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Wärmebereich führen.

Schließlich können und sollten wir gemeinsam einen wichtigen Beitrag zu einem klimaneutralen Wohngebäudebestand bis 2050 leisten. Dabei sollten energetische Modernisierungen für jedermann bezahlbar sein.

Das ist möglich durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft, Anlagenherstellern und renommierten Forschungsinstituten. Alle Parteien sitzen doch auf Augenhöhe und mit gemeinsamen Zielen an einem Tisch. Auf diese Weise werden etwa in der bislang größten wissenschaftlichen Untersuchung gängige Energieeffizienzmaßnahmen für Wohngebäude in einem praxisnahen Forschungsprojekt durchgeführt. Deutschlandweit werden in über 500 Mehrfamilienhäusern verschiedene Technologien auf ihre Einspareffekte hin untersucht. Dabei gewonnene Erkenntnisse sind in ihrer Breite und Tiefe bisher einzigartig.

VM: Auf dem Energieforum West im Januar 2017 haben Sie die Diskussion mit Politik und Wohnungswirtschaft gesucht. Mehr als 1.000 Besucher waren vor Ort. Welche Erkenntnisse konnten Sie aus den Gesprächen ziehen?

Dr. Markus Lammers: Ganz wichtig: Netzwerke und Partnerschaften sind von entscheidender Bedeutung. Wer nur im eigenen Saft schmort, wird auf Dauer nicht erfolgreich sein. Wir nennen das Prinzip „Rapid Prototyping“. Dabei beziehen wir ausgewählte Pilotkunden eng in den Entwicklungsprozess innovativer Produkte ein. Das heißt – und das ist uns ganz wichtig – die Entwicklung von Lösungen erfolgt auf Augenhöhe mit dem Kunden. Jüngstes Beispiel ist die Zusammenarbeit mit der Continental Emitec GmbH in Lohmar bei der Entwicklung des Energiemonitoring-Tools „bit.B“.

Mit der „Technikumshalle“ in Duisburg verfügt innogy darüber hinaus über eine eigene Einrichtung zur Prüfung neuer Technologien, Anlagen et cetera in enger Zusammenarbeit mit Lieferanten und Herstellern. Was will ich damit sagen? Projektbezogene Zusammenarbeit mit Forschungseinrichtungen sind bei uns Standard! Ich hatte den Eindruck, dass unsere gute Aufstellung auch von unseren Gesprächspartnern beim Energieforum West (EFW) geschätzt und anerkannt wurde.

VM: Halten Sie die rechtlichen Rahmenbedingungen – gerade im Zuge der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – für geeignet, um im Gebäudebereich mit der Einsparung von CO₂ weiter voranzukommen?

Dr. Markus Lammers: Grundsätzlich ist der jüngst vorgelegte BMWi-Entwurf sicher ein guter Schritt. So soll für neu zu errichtende Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand etwa die KfW-55-Norm als Niedrigstenergiestandard definiert werden. Hier gilt es, noch einmal die Folgen zu bedenken, die eine Überschreitung der technischen Möglichkeiten durch diesen Standard haben. Als Nebenanforderung bleibt der Wärmeschutz bestehen und auch der Einsatz Erneuerbarer Energien soll gestärkt werden. Zusätzlich zur Vereinfachung und Harmonisierung wird es Flexibilisierungsmöglichkeiten geben. Einvernehmliche Lösungen für Quartiersansätze – Vereinbarungen von Bauherren oder Gebäudeeigentümern, deren Gebäude in räumlichem Zusammenhang stehen – sollen durch eine gemeinsame Wärme- und Kälteversorgung ermöglicht werden. Wir halten die Aufnahme des Quartiersgedankens im BMWi-Entwurf für einen vernünftigen und sinnvollen Schritt, da hierdurch eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung von Gebäuden erreicht werden kann. Kurzum: Wenn noch einige offene Punkte nachgebessert werden, kann das CO₂-Einsparziel sicher erreicht werden.

VM: Wagen Sie bitte eine Prognose – wie sieht unser Energiemarkt im Jahr 2020, im Jahr 2030 und schließlich im Jahr 2050 aus?

Dr. Markus Lammers: Aktuell sehen wir drei Megatrends: Dekarbonisierung, Dezentralisierung und Digitalisierung. Was bedeutet das im Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft?

Dekarbonisierung heißt ja global gesehen: Weiterer Ausbau erneuerbarer Energien, insbesondere Wind (on-/offshore), Photovoltaik, Solarthermie. Das kann man auf lokaler/regionaler Ebene erfolgreich umsetzen. Als Beispiel nenne ich die „grüne“ Fernwärme, wie unsere mit Altholz gefeuerten Biomasse-Heizkraftwerke (Bergkamen und Berlin-Neukölln). Oder die gelungene Integration von mit Biomethan gefeuerten Blockheizkraftwerken in Fernwärme-Zentralen, etwa in Erkrath-Hochdahl.

Dezentralisierung bedeutet, dass die Energieversorgung dezentraler wird, der Markt fragmentierter. Energiekunden überneh-

men jetzt eine aktive Rolle und entwickeln sich zu Prosumern, also Produzenten und Konsumenten von Energie. Darüber hinaus drängen neue Player in den Energiemarkt, unter anderem auch die Wohnungswirtschaft. Smart Meter und digitale Technologien erhöhen stetig die Transparenz des Energieverbrauchs. Und – last, but not least: Intelligente Energiemanagement-Systeme gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Beim Thema Digitalisierung müssen wir uns auch auf disruptive Innovationen vorbereiten. Heißt, digitale Innovationen, die das Potenzial haben, das klassische Geschäftsmodell der Energiebranche nachhaltig zu

zerstören. Empfindlichster Angriffspunkt ist dabei die Schnittstelle zwischen Versorger und seinen Kunden. Als Beispiel nenne ich mal die Energieversorgung in Peer-to-Peer-Netzwerken. Dabei verkaufen Kunden ihre Stromüberschüsse an andere Kunden. Und schließlich arbeiten wir auch an Lösungen zur Digitalisierung von Finanzströmen, beispielsweise auf Basis der Blockchain-Technologie.

**VM: Herr Dr. Lammers,
vielen Dank für das Gespräch.**

AKTENSCHRANK ODER AB AN DIE ARBEIT?

Wie aus Mitglieder- und Mieterumfragen Maßnahmen werden – ein Erfahrungsbericht

Es geht dieser Tage schwedisch zu in Lemgo und Umgebung. Noch eine Woche läuft die Umfrage der Genossenschaftsmitglieder der Wohnbau Lemgo eG. Endspurt, um die Fragebögen abzuschicken. Denn schließlich gibt es allen Grund teilzunehmen: Als Anreiz verlost die Genossenschaft unter allen Einsendungen Einkaufsgutscheine vom großen schwedischen Möbelhaus. Mehr als 50 Prozent der Bewohner haben schon mitgemacht.

Den weniger offensichtlichen Anreiz geben andere Schweden. Für die Umfrage beauftragte die Wohnbau Lemgo eG das Stockholmer Unternehmen AktivBo, das in Deutschland eine Zweigstelle in Hamburg führt – und dessen Name frei übersetzt so viel wie „Engagiert Wohnen“ bedeutet. Eine Zusammenarbeit, die 2017 schon in die zweite Runde geht – und eine Erfolgsgeschichte ist.

Bewohnerumfragen – die lösen bei Genossenschaften und Verwaltungen rasch das Gefühl einer Hassliebe aus. Rufen doch meist die beim Service-Telefon an, die sich beschweren wollen und nur selten die, die loben. Wie aber ein stichhaltiges Gesamtbild aller Wohneinheiten bekommen? Reicht es, lapidar zu fragen: Liebe Mieter und Genossenschaftsmitglieder, wie zufrieden seid ihr?

Betrachtet man den AktivBo-Fragebogen, das Auswertungs-Tool und die systematische Herangehensweise, scheint doch ein bisschen mehr dahinter zu stecken. „Überhaupt den Schritt zu gehen, die Bewohner zu fragen – und zwar alle – ist genau der richtige Ansatz“, sagt Lisa Winter, Geschäftsführerin von AktivBo in Deutschland. „Um als Immobilienbetrieb aus einer Umfrage wirklich etwas herausziehen zu können, bedarf es allerdings mehr. So richtig spannend wird es sowieso erst nach der Umfrage.“

Denn wie lässt sich von einer Gesamtstimmung auf einzelne Hauseingänge schließen, um die Befragungsergebnisse zu operationalisieren? Und wie versinke ich nicht unter den Bergen von Umfragebögen und erreiche, dass die Umfrage nicht ergebnislos im Aktenschrank landet? Hürden, über die Immobilienbetriebe und Genossenschaften regelmäßig stolpern.

Andreas Riepe, Projektleiter der Wohnbau Lemgo eG, erinnert sich noch gut an die erste Umfrage von vor drei Jahren. „Wir haben die verschiedenen Quartiere unseres etwa 2.300 Wohneinheiten großen Bestandes verglichen. Insbesondere auf Beleuchtung, Sicherheitsgefühl und Außenanlagen der Häuser haben wir dann einen Schwerpunkt

unserer Investitionen gesetzt, der sich auf die Umfrageergebnisse stützte.“

AktivBo-Umfragen sind stets schriftlich oder digital, da man nur so ehrliche Bewertungen erhalte, beschreibt Winter ihr Vorgehen. Man achte dabei stark auf den Datenschutz: Erst ab fünf Rücksendungen pro Hauseingang werden die Daten genutzt. Bei aller Systematik halten die AktivBo-Mitarbeiter die Fragen so unakademisch wie möglich: Vier Seiten gefüllt mit einer Mixtur aus standardisierten und individuellen Fragen und Platz für eigene Kommentare. Liest man die Fragebögen von AktivBo, steckt darin so viel Ikea-Mentalität wie möglich und so viel deutsche Sachlichkeit wie nötig.

Die pragmatische, schwedische Herangehensweise, die beim bekannten Möbelhaus funktioniert, scheint auch bei den deutschen Immobilienbetrieben gut anzukommen. „Insbesondere die genaue und schnelle Auswertbarkeit der Ergebnisse für einzelne Orte, Quartiere oder Straßenzüge hat uns überzeugt“, lobt Thorsten Kleinebekel, Vorstand der Wohnbau Lemgo eG. So lasse sich punktgenau nachweisen, wo und welche Investitionen Sinn machten, in welchen Bereichen man als Genossenschaft schon gut sei und wo man sich noch verbessern könne.

>>

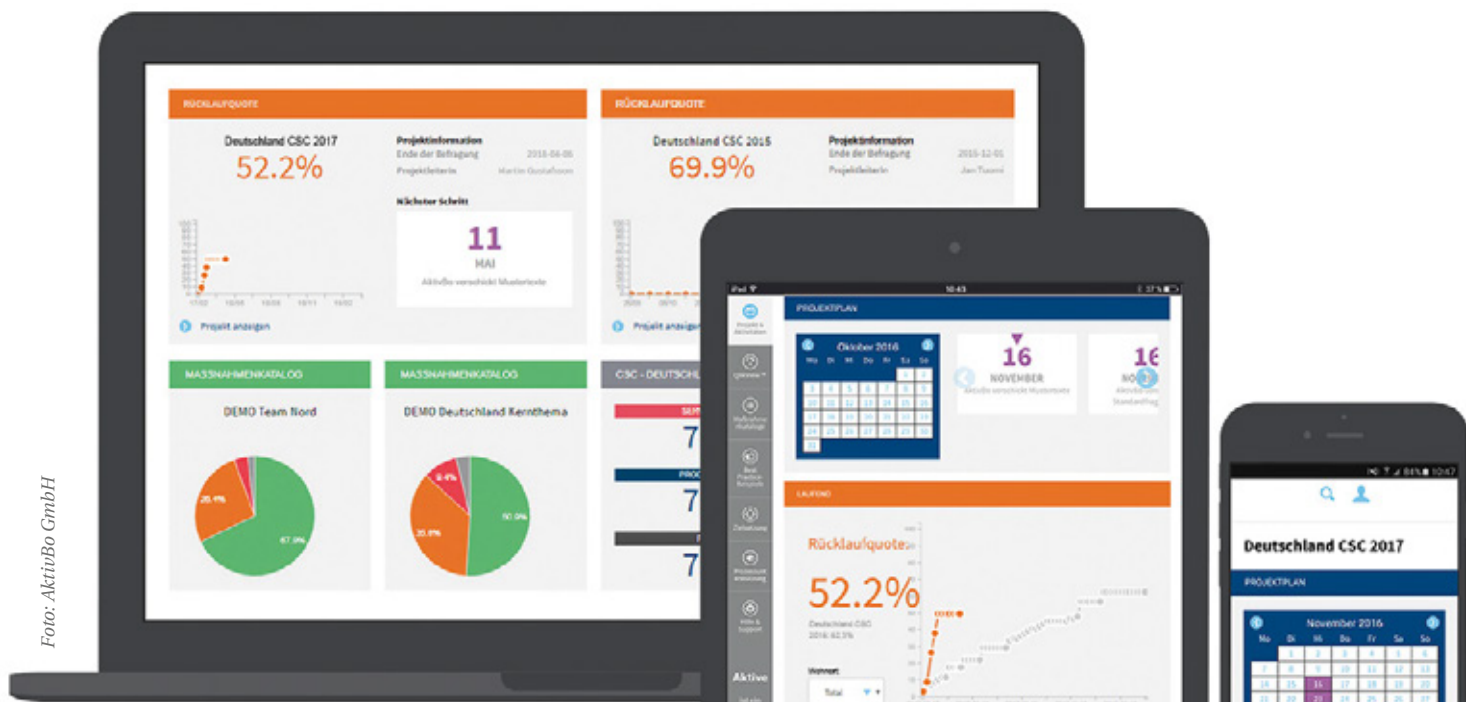


Foto: AktivBo GmbH

„Wir verfolgen einen interdisziplinären Ansatz, binden also alle Mitarbeiter aller Gewerke von vornherein ein“, erklärt Winter von AktivBo. „In Workshops werden die Ergebnisse gemeinsam – vom Hausmeister bis zur Verwaltung – durchgesprochen und Lösungen erarbeitet.“ Doch Umfragen sind für AktivBo keine Eintagsfliege, kein Buch mit Ergebnissen, das im Schrank verschwindet. Prozessbegleitung nennen das die Schweden.

Dafür haben sie ein Online-Tool entwickelt, das sie „Aktive“ taufen. „Aktive“ ist ihr digitaler Zauberkasten, in den sie alle Umfragedaten einspeisen. Seine Stärke: Aus einem Sammelsurium an Daten zaubert er handhabbare Ergebnisse – aufgeschlüsselt bis auf das einzelne Haus. Egal ob 1.000 oder 100.000 Bewohner befragt wurden, kann man binnen Sekunden per Mausklick auf Hauseingänge blicken.

Riepe und seine Kollegen der Wohnbau Lemgo eG können nun sehen, wie zufrieden die Bewohner mit einem bestimmten Haus sind – etwa mit der Treppenhausreinigung, der Beleuchtung oder den Gartenanlagen. Benchmarks, die AktivBo über die Jahre herausgearbeitet hat, geben einen Anhaltspunkt, welche Umfragewerte als gut oder schlecht anzusehen sind.

„Wir befinden uns in einer Phase, in der die ganze Wohnwirtschaft digitalisiert wird“, skizziert Riepe den Umgang mit einem Tool

wie „Aktive“. „Die Einführung von Wodis Sigma als Betriebssystem vor einigen Jahren bietet auch uns neue Möglichkeiten in diesem Bereich. Viele Module spielen sich mittlerweile im Digitalen ab, etwa die Erstellung und Archivierung von Verträgen. Mitgliederumfragen von AktivBo, die man digital auslesen kann, stellen in diesem Wandel ein wichtiges Puzzleteil dar“, findet Riepe.

Bei der Wohnbau Lemgo eG hat „Aktive“, der kleine Zauberkasten, ein richtiges Umdenken in den vergangenen drei Jahren bewirkt. „Die Befragung hat uns auch motiviert, wieder mehr Einzelmaßnahmen umzusetzen. Zuvor standen eher umfassende Komplettmaßnahmen im Vordergrund, jetzt fallen auch gezielte kleinere Investitionen leichter, die sich an den Bedürfnissen unserer Mitglieder orientieren.“

Und das habe einen großen Vorteil, erklärt Riepe: „So registrieren unsere Mitglieder, dass berechtigte Wünsche auch zeitnah umgesetzt werden und dass eine Streuung der Investitionen über den gesamten Wohnungsbestand erfolgt.“ Einem Effekt arbeitet man jedenfalls erfolgreich entgegen: Dass Bewohner das Empfinden haben, das komplette Geld fließt mal wieder in die andere

Siedlung, und am eigenen Haus passiert nie etwas. Riepe ist überzeugt: „Da können einzelne Maßnahmen viel bewegen, was die Zufriedenheit der Mieter angeht.“

Doch nicht nur die Zufriedenheit der Mieter, auch der Mitarbeiter: „Nachgewiesen zu bekommen, dass die Bewohner zufrieden mit uns sind und so etwas mal den Mitarbeitern präsentieren zu können, ist eine schöne Sache. Und nicht zuletzt kann auch die Arbeit der verschiedenen Dienstleister auf diesem Wege qualifiziert hinterfragt werden.“

Eine Woche noch: Dann wird es richtig spannend für Riepe und seine Kollegen. Dann erfahren sie die Antwort auf die Frage: Wie gut haben wir in den vergangenen drei Jahren gearbeitet und wie haben sich die Umfrageergebnisse im Vergleich zu 2013 verändert?

i **GASTBEITRAG >>**
von Philipp Weber

Freier Journalist

DAS BUCH ZUR AUSSTELLUNG

„Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar“

Der Katalog zur Ausstellung „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar“ ist im JOVIS Verlag erschienen. Das Buch bietet einen umfassenden Überblick über das Wohnen: von den maßgeblichen Vorbildern der 1920er-Jahre bis zur gegenwärtigen Situation und aktuellen Konzepten. Fachbeiträge erweitern und vertiefen einzelne Fragestellungen und beleuchten auf vielfältige Weise die Wohnungsfrage. Das Buch ist über das M:AI erhältlich.

Vorgestellt wurde der Katalog im Rahmen der Ausstellung im Landtag NRW in Düsseldorf, dem zweiten Spielort von „Alle wollen wohnen“ nach Köln im Jahr 2016.

Bezahlbarer Wohnraum ist vor allem in großen Städten Mangelware, Verdrängungsprozesse haben das Wohnen in den Zentren vielerorts zum Privileg Wohlhabender gemacht. Außerdem beeinflussen gesellschaftliche Veränderungen sowie eine Vielfalt neuer Lebensmodelle und -stile die Anforderungen und Erwartungen an das heutige Wohnen.



Längst steht das Wohnen in der Mitte politischer und gesellschaftlicher Diskurse. Aber kann der staatlich geförderte Wohnungsbau Antworten in naher Zukunft auf all diese

Herausforderung finden? Dieses Buch bietet einen umfassenden Überblick über das Thema: von den maßgeblichen Vorbildern der 1920er-Jahre bis zur gegenwärtigen Situation und aktuellen Konzepten. Architektonische und städtebauliche Aspekte rücken dabei ebenso in den Fokus wie rechtliche Rahmenbedingungen, Fördermaßnahmen und Baustandards sowie die am Bauprozess beteiligten Akteure. Fachbeiträge sowie Essays erweitern und vertiefen einzelne Aspekte und beleuchten auf vielfältige Weise die Wohnungsfrage, deren Lösung für den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft so entscheidend ist. *RS*

- Das Buch zur Ausstellung „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar“, Ursula Kleefisch-Jobst/Peter Köddermann/Karen Jung (Hg.), JOVIS Verlag, 244 Seiten, ISBN 978-3-86859-474-4, April 2017, 32,00 Euro, der Katalog ist erhältlich über das M:AI. Bestellungen telefonisch unter 0209 92578-0 oder per Mail unter info@mai.nrw.de.

LORE MÜHLBAUER, YASSER SHRETAH

Flüchtlingsbauten – Handbuch und Planungshilfe

Von der Notunterkunft zum kostengünstigen Wohnungsbau: Dieses Handbuch will einen wichtigen Beitrag zur Versachlichung der Flüchtlingsdebatte leisten. Denn die Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen ist kein neues stadtplanerisches Thema. Als

eigenständige Bauaufgabe sind Flüchtlingsbauten bislang jedoch kaum thematisiert worden, sodass dieser Planungshilfe eine besondere Bedeutung zuteilwird. Die klare Botschaft lautet: Deutschland hat aufgrund des hohen Planungs- und Handlungsdrucks die Chance, einen deutlichen Impuls für den Wohnungsbau zu setzen. Unkonventionelle Ideen, Pragmatismus und Einsatzbereitschaft sind gefragt, dürfen aber nicht zu unüberlegtem Aktionismus führen. Brauchbarer und dauerhaft guter Wohnungsbau muss nicht neu erfunden werden – vorhandenes Wissen und Erfahrungen müssen lediglich gebündelt werden. Diese Publikation wendet sich an Architekten, Projektentwickler sowie Entscheidungsträger in Politik und Verwaltung, die sich mit dem Bau und Betrieb von Unterkünften für Asylbewerber, Flüchtlinge

und Migrant*innen auseinandersetzen. Neben den geschichtlichen, wirtschaftlichen und politischen Zusammenhängen werden konkrete städtebauliche Typologien, erprobte und innovative Gebäudeformen sowie konstruktive Details vorgestellt. Langjährige Erfahrungen aus dem sozialen Wohnungsbau und praxisorientierte Lösungen in der Bestandssanierung werden dabei nicht außer Acht gelassen. *LW*

- Herausgeber: Lore Mühlbauer und Yasser Shretah, Flüchtlingsbauten, Architektur der Zuflucht: Von der Notunterkunft zum sozialen Wohnungsbau, 304 Seiten, 300 Abbildungen, Hardcover mit Gummiband, ISBN 978-3-86922-532-6, DOM publishers, 78,00 Euro



SEMINARE IM MAI UND JUNI 2017

| | | | | |
|---------------------|------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| 29.05.2017 | Frankfurt | Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien – Vom Ergänzungsgeschäft zur Erfolgsstory | Eva- Maria Mackémull | 2 |
| 29.05.2017 | Hamburg | Sozialrecht für Wohnungsunternehmen – Sozialleistungen im Überblick und Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII | Frank Jäger | 4 |
| 30.05.2017 | Rostock | Zielorientierte Teamentwicklung | Janis Bailitis | 4 |
| 30.05.2017 | Hannover | Aufzüge – Planung, Einbau, Modernisierung, Betrieb und gesetzliche Vorgaben | Stefan Windeck | 3 |
| 31.05.2017 | Bochum | Google AdWords leicht gemacht! – Erfolgreiches Onlinemarketing | Dr. Jörg Muschiol | 2 |
| 31.05.2017 | Bochum | Abteilungsübergreifende Kommunikation als Erfolgsfaktor – Wie interne Kommunikation richtig gut funktioniert! | Christiane Meinicke | 2 |
| 31.05.2017 | Bochum | Vermietungstraining für Azubis: Verkaufstalent allein genügt nicht | Nina Melenk | 2 |
| 31.05.2017 | Hamburg | Medienarbeit in Wohnungsunternehmen optimieren | Dr. Cathrin Christoph | 4 |
| 31.05. – 01.06.2017 | Hannover | BWL-Crashkurs für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft | Kerstin Bonk | 3 |
| 01.06.2017 | Lübeck | Mietrechtliche Grundlagen für Hauswarte, Auszubildende und Neu- oder Quereinsteiger | RA Rainer Maaß | 4 |
| 01.06.2017 | Bochum | Forderungsmanagement – Modul 3: „Die sichere Miete vom Amt“ | Oliver Knuth | 2 |
| 01.06.2017 | Frankfurt | Kommunikation mit schwierigen Mietern | Robert Montau | 2 |
| 07.06.2017 | Hamburg | Professionell ausbilden in der Fachabteilung | Stefanie Sohr | 4 |
| 07.06.2017 | Bochum | An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden | Mona Messing | 2 |
| 07.06.2017 | Bremen | Nachbarschaftskonflikte erfolgreich lösen | Robert Montau | 3 |
| 07.06.2017 | Bochum | Quartiersmanagement – Vom Problemviertel zum Aushängeschild | Christian Thomas | 2 |
| 07.06.2017 | Frankfurt | Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute | Armin Hartmann | 2 |
| 07. – 08.06.2017 | Hamburg | Seminarreihe Hausmanagement – Elektrotechnik | Diverse | 4 |
| 08.06.2017 | Köln | Management von Kleinstandhaltung | Prof. Dr. Norbert Raschper | 2 |
| 08.06.2017 | Hannover | So beseitigen Sie das Datei-Chaos – Lösungen für ein effizientes Dokumentenmanagement | Sylvia Helbing | 3 |
| 08.06.2017 | Hamburg | Seminarreihe Hausmanagement – Brandschutz | Diverse | 4 |
| 08.06.2017 | Hamburg | Seminar für Hauswarte: Was antworten, wenn der Mieter fragt (Energie und Wärme) | Dipl.-Ing. Thorsten Rabe | 4 |
| 08. – 09.06.2017 | Rostock | Wohnungswirtschaftliche Grundlagen für Neu- und Quereinsteiger | Kerstin Bonk | 4 |
| 12.06.2017 | Hamburg | Wie mache ich bessere Immobilienfotos? Tipps und Tricks für professionelle Innen- und Außenbilder von Immobilien | Maria Noglik | 4 |
| 12.06.2017 | Hamburg | Bautechnik für Kaufleute | Dr. Armin Hartmann | 4 |
| 12.06.2017 | Hannover | Streit im Treppenhaus oder die Hausordnung wird eingehalten | Erhard Abitz | 3 |
| 13.06.2017 | Schwerin | Workshop WEG-Verwaltung | Dr. Olaf Riecke | 4 |
| 13.06.2017 | Bochum | Fremde Kulturen im Wohnungsbestand – Schlüsselrolle Hausmeister | Christiane Meinicke | 2 |
| 13.06.2017 | Köln | Rohdiamant Baurecht – So schaffen Sie Baurecht für Ihr Investitionsprojekt! | Michael Terwiesche | 2 |
| 13.06.2017 | Hannover | Aktuelle Rechtsprechung zu wiederkehrenden Problemstellungen im Wohn- und Gewerberaummietrecht | Mario Viehweger | 3 |
| 14.06.2017 | Hannover | Betagte Senioren als Kunden – Besonderheiten im Umgang und der Kommunikation | Astrid Horváth | 3 |
| 15.06.2017 | Hannover | Grünflächenmanagement in der Wohnungswirtschaft – die effiziente Pflege von Rasen, Beeten, Sträuchern, Bäumen | Dipl.-Ing. Oliver Link | 3 |
| 19.06.2017 | Hamburg | Zeit- und Selbstmanagement | Marcus Schmidt | 4 |
| 20.06.2017 | Bochum | Der GmbH-Geschäftsführer – Stellung, Vertragsgestaltung und Haftung | Prof. Jürgen Keßler | 2 |
| 20.06.2017 | Novotel Frankfurt City | Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen | RA Detlef Wendt | 2 |
| 20.06.2017 | Eden Hotel Früh am Dom, Köln | Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft | Diverse | 2 |
| 20.06.2017 | Bochum | Aktuelles Genossenschaftsrecht | Sebastian Tackenberg/ Cindy Merz | 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

Die Unternehmensgruppe der Siedlungsgesellschaften, bestehend aus vier Gesellschaften, ist mit ihren Geschäftsfeldern Vermietung, Verkauf, Bestandsbewirtschaftung, Neubau, Sanierung, Modernisierung, Hafen- und Flächenentwicklung sowie Versorgungsaufgaben für Wärme, Mess- und Regeltechnik, Fernsehen/Hörfunk der führende Wohnraumversorger in der Stadt Cuxhaven und betreut derzeit rund 3.000 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir in Vollzeit zum **01. Januar 2018** einen

Kaufmännischen Leiter (m/w)

mit der Fähigkeit betriebswirtschaftliche und bautechnische Zusammenhänge zu erkennen und bei Übernahme vielfältiger Aufgaben die geschäftspolitischen Ziele und Interessen mit weiterzuentwickeln.

Ihre Kernaufgaben:

- Verantwortung für die Fachgebiete Finanzen und Controlling
- Erstellung prüffähiger Jahresabschlüsse mit Berichten und Anlagen
- Operative und strategische Wirtschafts- und Liquiditätsplanungen
- Vorbereitung Aufsichtsratssitzungen, Haupt- und Gesellschafterversammlungen
- Organisation

Ihr Profil:

- betriebswirtschaftliches Studium
- mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung
- Branchenerfahrung (Immobilienwirtschaft)
- Kenntnisse im Handels-, Steuer-, Gesellschafts- und Arbeitsrecht
- Erfahrung mit Planungstools und ERP-Systemen

Ihre Persönlichkeit:

- Verantwortungsbewusstsein
- kommunikative Stärke und Integrität
- konzeptionelle und organisatorische Fähigkeiten
- Flexibilität und Belastbarkeit
- kooperativer Arbeits- und Führungsstil

Wir bieten Ihnen einen zukunftssicheren Arbeitsplatz mit leistungsgerechter Vergütung in einem motivierten und erfolgsorientierten Team. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte mit Ihren Gehaltsvorstellungen an:

Siedlungsgesellschaft Cuxhaven Aktiengesellschaft

Vorstand Peter Miesner

Gorch-Fock-Straße 29 • 27472 Cuxhaven • Fon 04721.558111

oder per E-Mail an p.miesner@siedlung.de



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 Appellmann (EA), Mirja Dorny (MD), Jürgen Gnewuch (JG), Christina Göbel (CG), Svenja Grzesiok (SG), 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), Andreas Winkler (AW)

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, Katharina Welsch, Tel.: +49 (681) 99281-22

Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

