

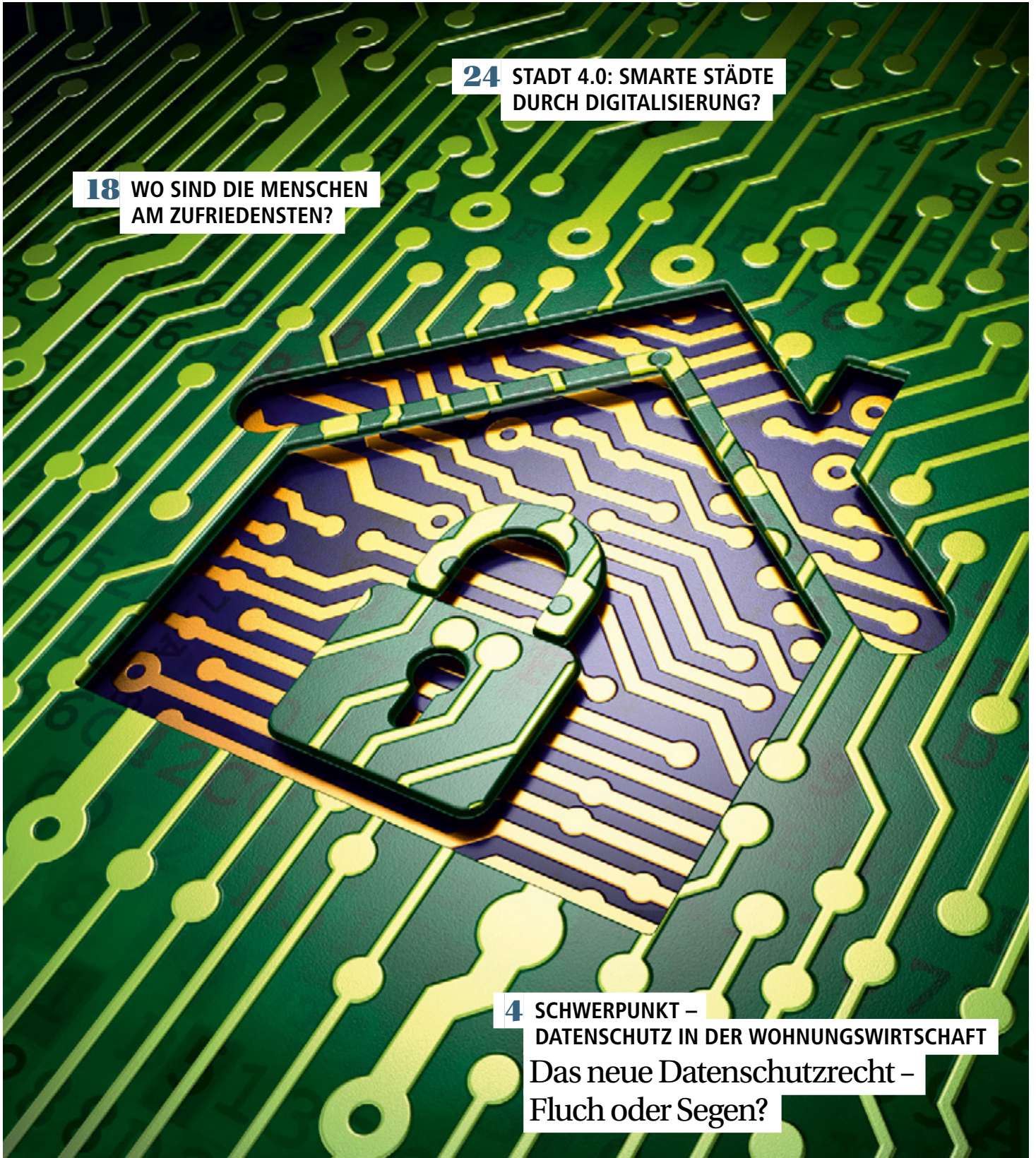
## VerbandsMagazin

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

**18** WO SIND DIE MENSCHEN  
AM ZUFRIEDENSTEN?

**24** STADT 4.0: SMARTE STÄDTE  
DURCH DIGITALISIERUNG?

**4** SCHWERPUNKT –  
DATENSCHUTZ IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
Das neue Datenschutzrecht –  
Fluch oder Segen?





**LIEBE LESER >>** Das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) ist eines der ältesten Datenschutzgesetze der Welt. Diesen Gesetzes-Senior, der die technischen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte nur zum Teil berücksichtigt hat, schickt die Europäische Union nun in den wohlverdienten Ruhestand. Ab dem 25. Mai 2018, 40 Jahre nach Inkrafttreten des BDSG, gilt unmittelbar in allen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union die EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) – und stellt besondere Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft.



## *Datenschutz* – Herausforderung für die Wohnungswirtschaft

**M**it der Datenschutzgrundverordnung ist es gelungen, die Vielzahl der Einzelinteressen der 28 Regierungen der EU-Mitgliedsstaaten unter einen Hut zu bringen und sich auf ein einheitliches europäisches Datenschutzrecht auf hohem Niveau zu verständigen. Die Verordnung soll bessere Antworten auf die Globalisierung und die Herausforderungen geben, die die zunehmende Digitalisierung und das Internetzeitalter mit sich bringen. Die DSGVO schafft kein komplett neues Datenschutzrecht. Die bewährten Grundprinzipien des Datenschutzes bleiben erhalten und werden teilweise gestärkt.

Allerdings führt die Datenschutzgrundverordnung zahlreiche neue Pflichten für die Unternehmen ein, verbunden mit einer extrem hohen Bußgeldandrohung bei Verstößen und einem erheblichen bürokrati-

schen Aufwand in den Unternehmen. Hier beginnen die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. Die Unternehmen unserer Branche müssen ihre Prozesse anhand der neuen Rechtslage überprüfen und gegebenenfalls anpassen. Die Stärkung der Informations- und Auskunftsrechte unserer Kunden müssen angemessen berücksichtigt werden. Zudem stellt die DSGVO besondere Anforderungen an die Pflicht der Unternehmen, die Einhaltung der Datenschutzvorschriften nachzuweisen. Der Datenschutz für VIVAWEST hat schon immer eine herausragende Bedeutung. Deswegen sehen wir in der anstehenden Prüfung und eventuellen Anpassung unserer Prozesse an die neue Rechtslage die Chance, unser Datenschutz-Management-System weiter zu verbessern. Dabei stehen für uns folgende Fragen im Vordergrund: Welche personenbezogenen Daten müssen wir erheben und welche sind

verzichtbar? Wer muss Zugriff auf die Daten haben und wer nicht? Und wie erreichen wir die größtmögliche Sicherheit unserer IT-Systeme?

Für VIVAWEST steht der Schutz der personenbezogenen Daten unserer Interessenten, Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter im Vordergrund. Wie VIVAWEST mit dieser Aufgabe gewissenhaft und dennoch pragmatisch umgeht, können Sie in einem Beitrag unserer betrieblichen Datenschutzbeauftragten in dieser Ausgabe lesen.

Ihre

Claudia Goldenfeld

Geschäftsführerin Vivawest GmbH, Gelsenkirchen  
Mitglied des GdW-Verbandsrates



- 4 Schwerpunkt –  
Datenschutz in der  
Wohnungswirtschaft



### SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Das neue Datenschutzrecht – Fluch oder Segen?**  
Außerkräfttreten des  
Bundesdatenschutzgesetzes
- 5 **Das neue europäische Daten-  
schutzrecht – Herausforderungen  
für die Immobilienwirtschaft**  
Die Revolution des Datenschutzes
- 7 **Das Verzeichnis der Verarbei-  
tungstätigkeiten – Herzstück der  
Datenschutzorganisation**  
Datenschutz in der Wohnungs-  
wirtschaft – Praxisbericht
- 8 **Datenschutz nach DSGVO im  
Kontext der Compliance**  
Neue Herausforderungen für  
Compliance-Beauftragte
- 9 **Sorge vor Datenmissbrauch bei  
Smart Meter unbegründet**  
MeterPan
- 10 **Die SCHUFA: Was sie speichert,  
warum sie nützt und welche  
Herausforderungen es gibt**  
Interview mit Dr. Michael Freytag,  
Vorstandsvorsitzender der  
SCHUFA Holding AG
- 11 **Interner versus externer  
Datenschutzbeauftragter**  
Ein Vergleich

- 18 Wohnen in Deutschland –  
Wo sind die Menschen am  
zufriedensten?



- 12 **Die Datenschutzerklärung –  
Was muss drin sein?**  
Anforderungen an die Website
- 13 **Neuer VdW-Arbeitskreis zum  
Thema Datenschutz**  
Netzwerk – Austausch –  
Wissensaufbau

### AKTUELLES

- 14 **Auftaktveranstaltung am  
8. Mai 2017 in Berlin**  
Nationaler Asbestdialog
- 15 **Akzeptanz für mehr  
Wohnungsneubau**  
Kommunale Boden- und Liegen-  
schaftspolitik
- 16 **Kongress der kommunalen /  
öffentlichen, genossenschaftlichen,  
kirchlichen und privaten Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen**  
16. VdW-Forum Wohnungswirtschaft
- 18 **Wo sind die Menschen am  
zufriedensten?**  
Wohnen in Deutschland
- 20 **Summer School for Young  
Professionals der Wohnungs-  
wirtschaft**  
Veranstaltungsankündigung
- Europatag im EBZ**  
Veranstaltungsrückblick

- 24 Stadt 4.0: Smarte Städte durch  
Digitalisierung?



- 21 **Die KfW ehrt Bauherren,  
die an morgen denken**  
KfW-Award Bauen und Wohnen 2017
- Ideenwettbewerb  
EnEff.Gebäude.2050**  
Aufruf zur Teilnahme

### AKTUELLES NRW

- 22 **Imagekampagne der  
Wohnungswirtschaft geht weiter**  
Viele Mitgliedsunternehmen geben  
der Branche ein Gesicht
- 24 **Stadt 4.0: Smarte Städte durch  
Digitalisierung?**  
Kongress Kooperative Stadt-  
entwicklung: 12. Bielefelder  
Stadtentwicklungstage
- 26 **Neue Integrationsangebote für  
geflüchtete Menschen und der  
Wohnungs- und Immobilienwirt-  
schaft in Nordrhein-Westfalen**  
Verbraucherzentrale NRW
- 27 **Novellierte Sonderbauverordnung  
setzt breitere Einstellplätze und  
Fahrgassen fest**  
Verordnung über Bau und Betrieb  
von Sonderbauten (Sonderbau-  
verordnung)
- HBCD-haltige Dämmstoffe als  
gefährlicher Abfall**  
Aktueller Stand der  
Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV)

- 29 Grundstücksmarkt Rheinland-Pfalz – Landesgrundstücksmarktbericht vorgestellt



- 30 Erstes Regionaltreffen in Dortmund: Von der Nordstadt auf den Hochofen



- 34 VIVAWEST feiert Sportfest mit knapp 9.100 Läufern im Revier



- 28 **Bürger vernetzen Nachbarschaften: Quartiersentwicklung digital – Aufruf zur Mitwirkung**  
Quartiersakademie NRW  
„Bezahlbares Wohnen, Versorgung, Vielfalt und Zusammenleben“  
Kooperationsveranstaltung der Quartiersakademie NRW mit dem VdW am 7. Juli 2017 in Bochum

#### AKTUELLES RLP

- 29 **Landesgrundstücksmarktbericht im März 2017 vorgestellt**  
Grundstücksmarkt Rheinland-Pfalz

#### VERBAND UND GREMIEN

- 30 **Erstes Regionaltreffen in Dortmund: Von der Nordstadt auf den Hochofen**  
Sparte der öffentlichen/kommunalen Wohnungsunternehmen (ÖKU)

#### AUS DEN UNTERNEHMEN

- 32 **GWG Neuss veranstaltete Hausmesse für ihre Mitglieder**  
Gesund wohnen und leben
- 33 **Einweihung der „Strünkeder Höfe“ in Verbindung mit 90-jährigem Jubiläum**  
Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd

- 34 **VIVAWEST feiert Sportfest mit knapp 9.100 Läufern im Revier**  
VIVAWEST
- 35 **Mieterstrommodell und energieeffizientes Wohnen in Emmerich am Rhein**  
Emmericher Baugenossenschaft eG
- 36 **120 Jahre SBV Solingen eG**  
Gründung am 11. Juli 1897

#### ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 37 **36. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften**  
Frühjahrstreffen der Vorsitzenden der Regionen

#### STEUERN

- 38 **Teilnahme der Gemeinde an der Außenprüfung**  
Abgabenordnung
- 39 **BMF beantwortet Praxisfragen zur Besteuerung**  
Betriebsveranstaltungen
- 40 **Geburtstag eines Geschäftsführers**  
Einkommensteuer  
„Aktuelles Steuerrecht“  
Veranstaltung

#### RECHT

- 41 **Höheres Maß an Rechtssicherheit durch Fehlervermeidung**  
Einladung zur Mitgliederversammlung einer Genossenschaft  
**BGH führt seine Rechtsprechung zur Anwendung der Generalklausel bei Wohnraumkündigungen fort (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB)**  
Kündigung Wohnraummietverhältnis
- 43 **Die Jahresfrist der Betriebskostenabrechnung des Vermieters gilt unabhängig vom Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung**  
Betriebskosten im Wohnungseigentumsrecht

#### TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 44 **Aktueller Stand der politischen Initiativen in den Bereichen Energie und Technik in der laufenden Legislaturperiode**
- 46 **Wie schlägt sich die Wohnungswirtschaft auf Facebook?**  
Untersuchung

47 **FÜR SIE GELESEN**

47 **TERMINE**

48 **SEMINARE**





#### AUSSERKRAFTTRETEN DES BUNDESDATENSCHUTZGESETZES

## Das neue *Datenschutzrecht* – Fluch oder Segen?

**W**ohnungsunternehmen erheben und verarbeiten täglich personenbezogene Daten unter anderem von Interessenten, Mietern, Handwerkern oder ihren eigenen Mitarbeitern. Es werden Auskünfte an Dritte erteilt und Daten im Unternehmen ausgetauscht. Dies darf natürlich nicht willkürlich erfolgen, sondern unter der Einhaltung der rechtlichen Vorgaben.

Bislang gab es in den Mitgliedsstaaten der EU erhebliche Unterschiede in der nationalen Gesetzgebung des Datenschutzes. Die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wird zu einer weitgehenden Vereinheitlichung führen und damit verbindliche Vorgaben zum

Datenschutz in allen Mitgliedsstaaten der EU festlegen. Jedoch besteht die Gefahr, dass dieses Ziel verfehlt wird. Der Grundsatz des Vorrangs des europäischen Rechts (Art. 288 Abs. 2 AEUV) führt zu einer Verdrängung der einzelstaatlichen Regelungen, sodass lediglich im Rahmen der Öffnungsklauseln Raum für eine nationale Ausgestaltung besteht. Dennoch ist das neue deutsche Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU (DSAnpUG-EU) sehr umfangreich, obwohl viele Bereiche in der DSGVO bereits geregelt sind. So beinhaltet das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) 48 Paragraphen, während das DSAnpUG-EU 85 Paragraphen aufweist. Sollte jeder Mitgliedsstaat derart vorgehen, wird das Ziel der europaweiten Harmonisierung verfehlt.

Positiv ist, dass die Gesetzesnovelle in vielen Unternehmen Anlass ist, ihre bestehenden Datenschutzmanagementsysteme zu überprüfen und diese weiter auszubauen beziehungsweise zu optimieren. Auf jeden Fall sollten Unternehmen bereits jetzt anfangen, die Übergangsphase zu nutzen und zu analysieren, welche Anpassungsschritte vollzogen werden müssen.

Im Rahmen des Schwerpunktes dieser Ausgabe des VerbandsMagazins werden die neuen Anforderungen der DSGVO erläutert und anhand von Praxis- und Fallbeispielen gezeigt, wie sich die Unternehmen darauf vorbereiten und wie sie die Anforderungen umsetzen können. *LW/CM*

DIE REVOLUTION DES DATENSCHUTZES

# Das neue europäische Datenschutzrecht – Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft

**In knapp einem Jahr ist es so weit: Bis Mai 2018 müssen private und öffentliche Stellen die Anforderungen der großen europäischen Datenschutzreform umsetzen. Ab dann gelten die Regelungen der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) im Umgang mit personenbezogenen Daten von zum Beispiel Interessenten, Mietern, Beschäftigten oder Lieferanten unmittelbar für alle Unternehmen mit Sitz unter anderem in Deutschland. Neben kartellrechtsähnlichen Strafen bringt die DSGVO eine Vielzahl von neuen Anforderungen, die eine umfangreiche Anpassung von bestehenden Prozessen erfordert.**

Auch wenn 2018 noch sehr fern scheint, empfiehlt sich eine zeitnahe Auseinandersetzung mit den neuen Anforderungen. Dies nicht zuletzt wegen erheblicher Strafen, die künftig bei Verstößen verhängt werden können. Verstöße gegen das Datenschutzrecht können mit bis zu 20 Millionen Euro beziehungsweise 4 Prozent des weltweiten Jahresumsatzes eines Unternehmens beziehungsweise sogar einer Konzerngruppe geahndet werden. Datenschutzrechtliche Compliance wird damit auch für kleine Unternehmen zu einem wichtigen Thema.

**Neu: Rechenschafts- und Nachweispflichten für den korrekten Umgang mit Daten**

Unternehmen müssen künftig nicht nur datenschutzrechtlich compliant sein, sondern dies auch nachweisen. Die DSGVO führt eine entsprechende Rechenschaftspflicht ein, das heißt, jedes Unternehmen muss ab 2018 durch die Vorlage geeigneter Dokumente et cetera beweisen können, dass es die Grundprinzipien der DSGVO erfüllt. Misslingt der Nachweis, haftet das Unternehmen zum Beispiel im Fall von Datenschutzverstößen.

Wenn ein Interessent oder Mieter künftig eine Rechtsverletzung geltend macht, eine Kontrolle durch die Datenschutzaufsichtsbehörde erfolgt oder wenn in einem Arbeitsrechtsstreit der korrekte Umgang mit Daten bezweifelt wird, muss das Unternehmen beweisen, dass es die in der DSGVO festgelegten Prinzipien der Transparenz, der

Zweckbindung oder der Datenminimierung, die durch die Grundsätze der „Richtigkeit“, „Speicherbegrenzung“ sowie „Integrität und Vertraulichkeit“ ergänzt werden, einhält. Dazu kommt unter anderem der Nachweis, dass aufgrund einer Risikoabwägung geprüft wurde, welche technisch-organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der im Unternehmen verarbeiteten Daten umzusetzen sind, der Nachweis dieser Umsetzung und dass diese auditiert wurden beziehungsweise regelmäßig auditiert werden. Werden Verfahren mit hohen Risiken, wie zum Beispiel Videoüberwachungen des öffentlichen Raums, genutzt, sind so genannte Folgenabschätzungen durchzuführen, bei denen unter Umständen die Datenschutzaufsichtsbehörden einzubinden sind. Zudem müssen Unternehmen die Rechtmäßigkeit im Umgang mit Daten nachweislich sicherstellen.

**Welche Anforderungen sind konkret zu erfüllen?**

Unternehmen müssen prüfen, welche Daten von wem sie für welche Zwecke verarbeiten. Sofern dies nicht bekannt ist, empfiehlt sich eine kurze Bestandsaufnahme in den Abteilungen, in denen hauptsächlich mit Daten umgegangen wird (zum Beispiel Mieterbetreuung, Vermietung, Personalabteilung, Vertrieb, IT, Rechnungswesen oder Geschäftsführung). Diese Bestandsaufnahme kann direkt mit der Erstellung eines sogenannten Verfahrensverzeichnis verbunden werden: Unternehmen, mit mehr als 250 Mitarbeitern oder die sich mit kritischen Datenverarbeitungen (zum Beispiel Umgang mit Patientendaten) beschäftigen, sind verpflichtet, für ihre verschiedenen IT-Systeme/ Datenverarbeitungen ein Verzeichnis zu führen, dem Details zum Umgang mit den Daten zu entnehmen sind (zum Beispiel welche Daten werden für welchen Zweck genutzt und an wen werden diese übermittelt).

Auf Grundlage der Ergebnisse ist zu prüfen, ob die Daten ausreichend geschützt werden. Das heißt: Ist der Zugriff auf Daten auf die Mitarbeiter beschränkt, die diesen benötigen, sind Laptops verschlüsselt, werden sichere Passwörter vergeben oder werden Daten zum Beispiel im Einklang mit dem gel-

tenden Recht für Mieterumfragen genutzt? Werden Lücken aufgedeckt, sind diese zu schließen.

Es empfiehlt sich zudem zum Nachweis der Einhaltung der datenschutzrechtlichen Compliance die Anforderungen, die die DSGVO an den Umgang mit Daten stellt, in Richtlinien festzulegen. Dazu zählen zum Beispiel IT-Security-Richtlinien, Archivierungskonzepte oder auch ein Datenschutzhandbuch, das den Mitarbeitern den richtigen Umgang mit Daten erklärt. Es besteht zudem eine Verpflichtung zur Schulung der Mitarbeiter.

**Umfassende Information der Betroffenen ist Pflicht**

Erklärtes Ziel der DSGVO ist es, durch ein zeitgemäßes Datenschutzrecht die Rechte der Betroffenen, insbesondere deren Kontrolle über ihre eigenen Daten, zu stärken.

Daher müssen Unternehmen die Betroffenen künftig umfassend und in einfach verständlicher Weise bei der Erhebung der Daten über den Umgang mit ihren Daten informieren (zum Beispiel mittels einer im Internet abrufbaren Datenschutzerklärung). Der Katalog umfasst künftig zum Beispiel Informationen über die Rechtsgrundlage für den Umgang mit den Daten oder die Beschwerderechte gegenüber den Datenschutzaufsichtsbehörden. Nutzt das Unternehmen die Daten auf Grundlage einer Interessenabwägung (das heißt, es führt berechnete Interessen an, die gegenüber den schutzwürdigen Interessen des Betroffenen überwiegen), sind die berechtigten Interessen darzulegen. Hier hat der Betroffene Widerspruchsrechte, wenn er diese berechtigten Interessen infrage stellt; in diesem Fall muss das Unternehmen innerhalb bestimmter Fristen eine Begründung liefern. Eine Informationspflicht besteht auch gegenüber Betroffenen, deren Daten nicht direkt bei diesen erhoben werden (zum Beispiel Familienmitgliedern) oder wenn die ursprünglichen Zwecke im Umgang mit den Daten geändert werden (etwa wenn sich das Unternehmen nach Erhebung entschließt, die Daten für Mieterumfragen zu nutzen oder Terrorscreenings durchzuführen). Zu-

>>



dem besteht die Pflicht, zum Beispiel dem Mieter grundsätzlich innerhalb eines Monats Auskunft über seine vom Unternehmen gespeicherten Echtdaten zu erteilen.

Unternehmen werden daher künftig vor Beginn einer Datenerhebung prüfen müssen, für welche Zwecke sie die Daten nutzen möchten. Darauf aufbauend sind Datenschutzerklärungen zu entwerfen und zum Beispiel den Mietern zur Verfügung zu stellen. Grundlage können dabei die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme beziehungsweise den Verfahrensverzeichnissen sein. Zudem empfiehlt sich die Einführung von Prozessen betreffend die Anpassung der bestehenden Datenschutzerklärung, der rechtzeitigen Belehrung und auch im Umgang mit Anfragen von Betroffenen.

### Weitere Rechte der Betroffenen

Neben die Rechte auf Transparenz treten unter anderem das Recht auf Löschung beziehungsweise Vergessenwerden, wenn Daten nicht mehr benötigt werden, das Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten, das Recht auf Auskunft oder auch das Recht, Daten, die ein Betroffener zum Beispiel in einem Mieterportal im Rahmen einer Registrierung eingegeben hat, zu einem anderen Unternehmen in einem geeigneten Format mitnehmen zu können.

### Weitergehende Meldepflichten bei Datenpannen

Die DSGVO sieht – in Erweiterung der bisherigen Pflichten nach dem Bundesdatenschutzgesetz – eine allgemeine Meldepflicht für die „Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten“ vor, die sich künftig nicht mehr wie bisher auf bestimmte Datengruppen beschränkt. Eine Meldung ist immer dann erforderlich, wenn Risiken für den Betroffenen entstehen könnten. Dies wird wohl häufiger der Fall sein. Zudem sind Meldefristen festgelegt (unverzüglich und möglichst innerhalb von 72 Stunden), deren Nichteinhaltung zu begründen ist beziehungsweise zu Sanktionen führen kann. Die bestehenden Prozesse sind daher sowohl zu prüfen als auch anzupassen und zu optimieren.

### Wann ist der Umgang mit Daten erlaubt?

Die DSGVO regelt in nur wenigen Abschnitten, wann Daten verarbeitet werden dürfen. Zulässig ist dies zum Beispiel für die Erfüllung von Verträgen oder bei überwiegenden berechtigten Interessen des Unternehmens.

Künftig gelten Sondervorschriften für die Verarbeitung von besonderen personenbezogenen Daten, wie zum Beispiel Gesundheit, Religion oder Rasse, oder für Daten betreffend strafrechtliche Verurteilungen und Straftaten. Betriebsvereinbarungen bleiben als Rechtsgrundlage für den Umgang mit Daten anerkannt.

Der Austausch von Daten zum Beispiel in Konzerngruppen oder mit anderen Dritten, wie Cloud-Providern, bedarf – wie heute – einer Rechtsgrundlage beziehungsweise kann durch sogenannte Auftragsvertragsverträge legitimiert werden. Sitzt der Empfänger außerhalb der EU in einem unsicheren Drittstaat, wie den USA, bedarf dies auch künftig ausreichender Garantien, um den Austausch zu rechtfertigen. Dazu können zum Beispiel die sogenannten Standardvertragsklauseln mit dem Empfänger abgeschlossen werden. Alternativ kann der Betroffene seine Einwilligung in den Umgang mit seinen Daten erteilen. Diese muss – wie auch bereits jetzt – freiwillig sein und umfassend sowie leicht verständlich informieren.

### Was bleibt vom geltenden Recht: unter anderem der Datenschutzbeauftragte ...

Die DSGVO sieht an manchen Stellen, wie zum Beispiel im Beschäftigtendatenschutz, bei der Bestellung von Datenschutzbeauftragten oder bei der Videoüberwachung, Öffnungsklauseln für den nationalen Gesetzgeber vor. Der deutsche Gesetzgeber hat von dieser Gelegenheit Gebrauch gemacht und im Mai 2017 das „Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU“ (DSAnpUG-EU) verabschiedet, das entsprechende Ergänzungen für deutsche datenschutzrechtlich verantwortliche Stellen vorsieht. Auch das DSAnpUG wird ab Mai 2018 gelten.

Dort, wo es möglich war, hat der Gesetzgeber im Wesentlichen die aus dem heutigen Datenschutzrecht bekannten Regelungen zum Beispiel zum Beschäftigtendatenschutz oder Datenschutzbeauftragten übernommen beziehungsweise vergleichsweise marginal angepasst, aber auch Ergänzungen zur DSGVO vorgenommen. Daher muss bei der Prüfung datenschutzrechtlicher Compliance der Blick auch auf das DSAnpUG gelenkt werden.

### Fazit

Jedes Unternehmen muss künftig weit mehr dokumentieren, melden und informieren als bisher. Dies wird ihm nur gelingen, wenn



bekannt ist, welche Daten warum erhoben werden, wer Daten erhält und wie es diese schützt. Bereits jetzt sollte daher mit einer ersten Bestandsaufnahme begonnen werden. Dies bindet erfahrungsgemäß Manpower, die bereits jetzt als Aufwand für 2017 einkalkuliert werden sollte. Gleiches gilt auch für die Umsetzung des identifizierten Handlungsbedarfs. Zuzuwarten ist nicht zu empfehlen: Die Datenschutzaufsichtsbehörden könnten bereits 2018 mit den ersten Kontrollen beginnen. Missstände können – neben den hohen Geldbußen – auch zu einem Verlust der Reputation führen: Das Thema „Datenschutz“ ist so präsent in den Medien wie noch nie, da insbesondere Datenpannen in der Öffentlichkeit auf große Resonanz stoßen. Der Countdown läuft: Packen Sie es im eigenen und im Interesse Ihrer Mieter an!



### GASTBEITRAG >>

von Silvia C. Bauer

Silvia C. Bauer ist Rechtsanwältin und Partnerin der Luther Rechtsanwaltskanzlei mbH. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte sind das Datenschutzrecht sowie IT-Recht. Sie ist als externe Datenschutzbeauftragte sowie Konzerndatenschutzbeauftragte bei diversen Unternehmen bestellt und führt auf nationaler und europäischer Ebene Datenschutzaudits durch. Zudem tritt sie regelmäßig zu den Themen Datenschutz und datenschutzrechtliche Compliance in namhaften Fachveranstaltungen als Rednerin auf und hat als Autorin umfassend in diesen Bereichen veröffentlicht.



DATENSCHUTZ IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT – PRAXISBERICHT

## Das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten – Herzstück der Datenschutzorganisation

Über die Neuerungen, Änderungen und Herausforderungen, die die EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) für die Wohnungswirtschaft mit sich bringt, ist in dieser Ausgabe des VerbandsMagazins viel zu erfahren. Es drängt sich die Frage auf, wie man die verbleibende Zeit bis zu ihrem Inkrafttreten im Mai 2018 nutzen kann, um eine rechtmäßige Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Sinne der DSGVO zu gewährleisten. VIVAWEST geht diese Aufgabe gewissenhaft, zugleich aber auch pragmatisch an.

Ein besonderes Augenmerk legt die DSGVO auf die umfangreichen Dokumentationspflichten, die sich nach dem Risiko des einzelnen Datenverarbeitungsprozesses für die betroffene Person richten. Um diese Dokumentationspflichten vollständig erfüllen zu können, hat VIVAWEST bei allen Prozessverantwortlichen im gesamten Konzern erhoben, wer welche personenbezogenen Daten warum, womit und für welchen Zeitraum verarbeitet beziehungsweise vorhält. Das Ergebnis der Abfrage brachte eine Vielzahl tatsächlicher Verarbeitungstätigkeiten zutage. Diese

Inventur der Datenverarbeitungstätigkeiten bildet die Grundlage für den betrieblichen Datenschutzbeauftragten, die Angemessenheit der Datenerhebung hinsichtlich des Grundsatzes der Datensparsamkeit kritisch zu überprüfen. Gleichzeitig werden dabei die Datenkategorien identifiziert, die für die Prozesse bei VIVAWEST erforderlich sind. Anschließend werden die Risiken der Datenverarbeitung in den jeweiligen Aufgabenbereichen für die betroffenen Personen beurteilt. Dies ermöglicht es uns, die spezifischen Anforderungen an den Schutz der personenbezogenen Daten zu definieren, gegebenenfalls technische und organisatorische Maßnahmen anzupassen und notwendige Sicherheitsmaßnahmen verbindlich zu beschreiben und festzulegen, um eine DSGVO-konforme Datenschutzorganisation zu schaffen. VIVAWEST hat sich entschieden, das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten gemäß Artikel 30 DSGVO als Herzstück des gesamten Datenschutzmanagements zu nutzen. Über die Pflichtinhalte nach Artikel 30 Absatz 1 DSGVO hinaus werden in das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten von VIVAWEST außerdem Angaben zur Risikoabschätzung und gegebenenfalls Datenschutz-Folgeabschätzung aufgenommen.

Neben der Auflistung der Art der eingesetzten Datenverarbeitungs-Anlagen und der verwendeten Software werden zudem Informationspflichten gegenüber den betroffenen Personen definiert und Verträge mit Dienstleistern ergänzt. Zentral geführt wird das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten durch den betrieblichen Datenschutzbeauftragten, obwohl klar ist, dass das Verzeichnis der Verantwortung der betroffenen Unternehmensbereiche obliegt. Sie müssen gewährleisten, dass das Verzeichnis auch nach Erstellung weiterhin gepflegt und aktualisiert wird. VIVAWEST sieht das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten im Hinblick auf die Accountability-Pflichten der DSGVO als zentralen Bestandteil der Dokumentation.

**i** **GASTBEITRAG >>**  
 von Nana Vomfell

---

Fachbereichsleiterin Compliance bei Vivawest Wohnen GmbH und betriebliche Datenschutzbeauftragte



Foto: S.FIO CRM / D. - www.shutterstock.com

## NEUE HERAUSFORDERUNGEN FÜR COMPLIANCE-BEAUFTRAGTE

## Datenschutz nach DSGVO im Kontext der Compliance

**G**rundsätzlich geht es bei Compliance um die Einhaltung aller relevanten Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Selbstverpflichtungen durch das Unternehmen als Ganzes. Der Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK) definiert Compliance wie folgt: „Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Richtlinien“.

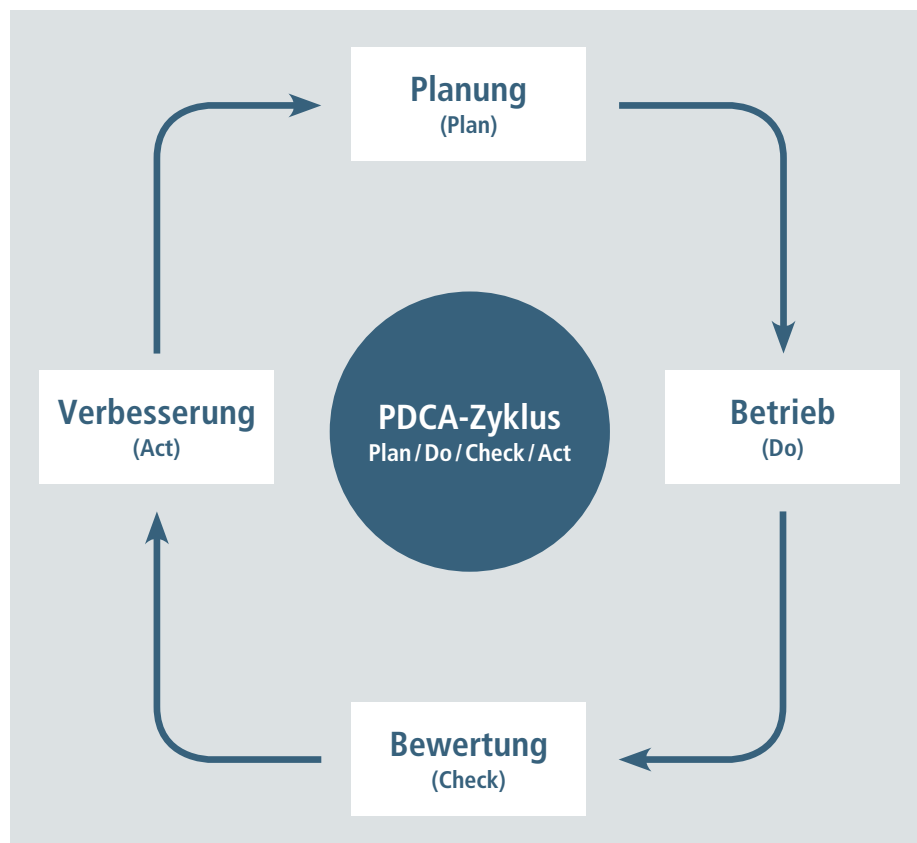
Eine dieser Bestimmungen stellt die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) dar. Diese ersetzt die bisherige EU-Datenschutzrichtlinie 95/46/EG und tritt am 25. Mai 2018 in Kraft. Die Verordnung besteht aus 173 sogenannten Erwägungsgründen (EG) und 99 Artikeln (Art.). Diese Erwägungsgründe sind bei einer Deutung der Artikel hinzuzunehmen, sie gehören zum Gesetzestext. Im EG 7 heißt es: „Diese Entwicklungen erfordern einen soliden, kohärenteren und klar durchsetzbaren Rechtsrahmen im Bereich des Datenschutzes in der Union, da es von großer Wichtigkeit

ist, eine Vertrauensbasis zu schaffen, die die digitale Wirtschaft dringend benötigt, um im Binnenmarkt weiter wachsen zu können. Natürliche Personen sollten die Kontrolle über ihre eigenen Daten besitzen. Natürliche Personen, Wirtschaft und Staat sollten in rechtlicher und praktischer Hinsicht über mehr Sicherheit verfügen“. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung personenbezogener Daten ist nach Art. 5 Abs. 1a der DSGVO sicherzustellen.

In Artikel 5 ist ebenfalls geregelt, dass bei der Verarbeitung Transparenzpflichten eingehalten werden, dass nur die für die Verarbeitung erforderlichen Daten verarbeitet werden, dass diese Daten aktuell und sachlich richtig sind. Kürzest mögliche Löschfristen sind einzuhalten und die Daten sind vor unbefugter und unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigter Zerstörung und Schädigung zu schützen. Diese Maßnahmen sind zu dokumentieren und müssen jederzeit nachgewiesen werden können. Der Datenschutzbeauftragte und wenn vorhanden

der Compliance-Beauftragte beraten hierbei die (für die Verarbeitung personenbezogener Daten) Verantwortlichen des Unternehmens. Bei der Beratung unterstützt die Datenschutzbeauftragten ein sogenanntes Datenschutzmanagementsystem, das eingeführt werden sollte. Datenschutz wird als Standard-Management-Prozess gestaltet, allerdings wird es zukünftig geänderte Rollen geben: Der Datenschutzbeauftragte und der wenn vorhandene Compliance-Beauftragte übernehmen die Überwachungsrolle, die Geschäftsführung muss initiieren und die Fachabteilungen müssen umsetzen und nachweisen.

Datenschutz soll in den Fachabteilungen in der Zukunft genauso selbstverständlich angewendet werden wie kaufmännische und wettbewerbsrechtliche Grundregeln. Die Rolle des Datenschutzbeauftragten verändert sich vom im Gesetzestext bezeichneten „Hinwirken“ hin zum Berater und Prüfer der Einhaltung der Regeln.



**GASTBEITRAG >>**  
von Frank Vohwinkel

IT-Berater /  
Datenschutzbeauftragter  
VdW Treuhand GmbH

**Die VdW Treuhand GmbH unterstützt Sie gerne auch in folgenden Bereichen:**



- Risikobewertung und Rating des Unternehmens
- Risikoanalyse und -berichte
- Strategisches und operatives Controlling
- Implementierung von Risikomanagementsystemen
- Organisationshandbuch
- Datenschutzberatung, Datenschutzbeauftragter
- Korruptionsprävention

<http://www.vdw-treuhand.de/>



METERPAN

# Sorge vor Datenmissbrauch bei Smart Meter unbegründet

**Die Energiewende in Deutschland ist in vollem Gange. Der Anteil an erneuerbaren Energien im Stromnetz betrug schon 2015 knapp ein Drittel und wird in den kommenden Jahren weiter steigen.**

Da die ressourcenschonende Energiegewinnung aus Wind- und Solarenergie natürlicherweise schwankt, wird es wichtig, den Verbrauch und die Stromnetze intelligent miteinander zu verknüpfen. Eine entscheidende Rolle werden dabei die intelligenten Messsysteme beziehungsweise die Smart Meter spielen. Diese ermöglichen es, dass Kunden ihre tatsächlichen Verbrauchszahlen einsehen und detaillierte Auskünfte über ihren Stromverbrauch im Einzelnen erhalten können. Das macht entsprechende gesetzliche Verpflichtungen und Fristen erforderlich.

Viele Verbraucher fragen sich allerdings, ob dieser neue Messstellenbetrieb sicher ist, vor allem, wenn es um die Weitergabe von persönlichen Verbrauchsdaten geht. MeterPan gibt als Dienstleister, Administrator und Anbieter von Software-Lösungen für das Smart Meter Gateway (kurz SMGA) Entwarnung, da die Sicherheitsbestimmungen für Datenübertragung und Nutzung ausgesprochen hoch sind.

### So funktionieren Smart Meter Gateways

Nach dem vorliegenden Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende soll der Einbau von intelligenten Messsystemen und modernen Messeinrichtungen bis 2032 flächendeckend abgeschlossen sein. Intelligente Messsysteme bestehen neben den Basiszählern aus einem Gateway, das eine Kommunikationseinheit für die Fernauslesung darstellt und in ein intelligentes Kommunikationsnetz eingebunden ist. Die Messdaten werden über die Gateways versendet. Aber auch Informationen über Spannungsabfälle, Verbrauchsprofile und Daten zur Netzbelastung werden vom Smart Meter erfasst und über die Gateways weitergeleitet. Die jeweiligen Energieversorger, Netzbetreiber und Messstellenbetreiber werden über die Zählerstände informiert. Die Informationen werden dabei hochverschlüsselt über eine sichere Internetverbindung übertragen. Diese wird von den Messstellenbetreibern

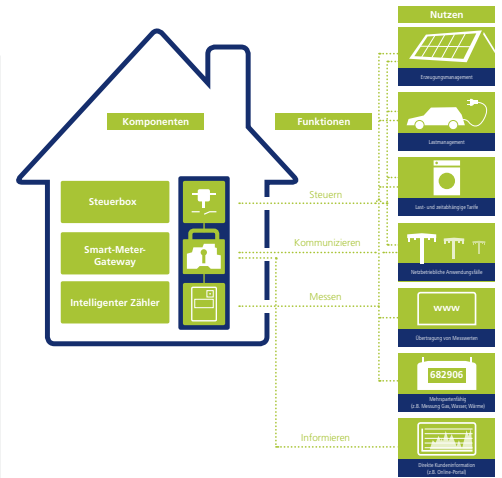
bereitgestellt. Das heißt, dass der Internetanschluss der Verbraucher von den Gateways unangetastet bleibt.

### Zertifizierte Administration für hohe Datensicherheit

Durch das intelligente Messwesen eröffnen sich neue Möglichkeiten für Dienste, da die Erfassung großer Datenmengen auch Optionen für individuelle Geschäftsmodelle mit sich bringt. In welchem Umfang und für was diese Verbrauchsdaten letztendlich genutzt werden, ist noch schwer abzuschätzen. Das Smart Metering geht nämlich weit über die Aufzeichnung des Stromverbrauchs hinaus: Auch Wasser- und Wärmenutzung werden zukünftig über das intelligente Messwesen erfasst. Dadurch sind viele Verbraucher verunsichert, ob die Datenübertragung sicher ist und die erfassten Informationen nicht in die Hände Dritter gelangen könnten. Im schlimmsten Fall fürchten Verbraucher Szenarien, die dem des gläsernen Menschen nahekommen: Über Smart Meter könnte beispielsweise ersichtlich werden, welche TV-Programme zu welcher Zeit angeschaut wurden.

Laut Georg Baumgardt, Produktmanager Metering bei der MeterPan GmbH, sei diese Sorge aber unbegründet: „Die neuen Zähler unterliegen Vorschriften, die wirklich sicher sind. Durch hohe technische Hürden und Vorgaben zur Inferenzprävention ist gesichert, dass keine persönlichen Verbraucherprofile erstellt werden können. Die Gateways übertragen keine personenbezogenen Daten. Auch die Aufgabe der Administration kann nicht willkürlich von Dienstleistern übernommen werden. Diese unterliegen dabei zwingenden Zertifizierungen, die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik unter dem sogenannten BSI-Schutzprofil ausgegeben werden.“

Durch diese Sicherheitsmaßnahmen kann gewährleistet werden, dass alle Kommunikationsflüsse verschlüsselt sind und in Hinblick auf Integrität, Authentizität und Vertraulichkeit abgesichert werden. „Im Vergleich liegt der Sicherheitsstandard von Smart Meter Gateways höher als beim Online-Banking“, so Antonina Rudkowski, Projektmanagerin bei der MeterPan GmbH.



Hinzu kommt, dass laut Gesetz nur die Daten, die für die Energieversorgung erforderlich sind, von Netz- und Messstellenbetreibern genutzt werden dürfen. Jegliche Art der weiteren Verwendung benötigt die ausdrückliche Zustimmung des Verbrauchers. Die Daten gehören den Anschlussnutzern und Art und Weise der Datenübertragung und Speicherung ist im Messstellenbetriebsgesetz sehr ausführlich geregelt.

MeterPan erfüllt sämtliche Kriterien für die vorgeschriebenen Sicherheits- und Zertifizierungsanforderungen und steht Netz- und Messstellenbetreibern als Full-Service-Partner zur Seite, der neben der Installation der intelligenten Messstellen auch die Administration der Gateways anbietet. Datensicherheit hat dabei höchste Priorität. „Die Zählerdaten der Verbraucher werden von uns mit absoluter Vertraulichkeit behandelt, das gebietet uns schon die Zertifizierung. Es gibt keinen Grund zur Sorge, dass irgendeine Form des Datenmissbrauchs betrieben werden könnte“, versichert Baumgardt.

Dem Rollout des intelligenten Messstellenbetriebs kann also unter den verschärften Sicherheitsbestimmungen für die Datenübermittlung zuversichtlich entgegengeblickt werden.

**i** GASTBEITRAG >>  
 von Tabea Marcinkiewicz  
 Leitung Marketing  
 MeterPan GmbH

INTERVIEW MIT >> Dr. Michael Freytag, Vorstandsvorsitzender der SCHUFA Holding AG

## Die SCHUFA: Was sie speichert, warum sie nützt und welche Herausforderungen es gibt

Die „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“ (SCHUFA) wurde im Jahr 1927 gegründet und ist als führende Auskunft in Deutschland eine der wichtigsten Informationsquellen für Unternehmen und Verbraucher. Auch für Vermieter hat die Auskunft über die Bonität von potenziellen neuen Mietern eine große Bedeutung.



### VM: Welche Aufgabe hat die SCHUFA?

**Dr. Michael Freytag:** Die Basis für erfolgreiche Geschäftsabschlüsse ist gegenseitiges Vertrauen. Das gilt beispielsweise bei einem Kredit im Auto-, Möbel- oder Technikhandel, beim Abschluss eines Handyvertrags, beim Kauf auf Rechnung im E-Commerce und natürlich in der Immobilienwirtschaft bei der Vermietung einer Wohnung. Als moderner Informationsdienstleister schaffen wir mit unseren Informationen dieses Vertrauen – seit nunmehr 90 Jahren! Pro Tag verarbeiten wir 380.000 Anfragen und Meldungen und liefern damit die Grundlage für schnelle, sichere und unkomplizierte Geschäftsabschlüsse. Mit Erfolg: 97,8 Prozent der Verbraucher kredite in Deutschland werden reibungslos zurückbezahlt. Ein funktionierendes Verbraucherkreditsystem sichert Wirtschaftswachstum, Arbeitsplätze und die Steuereinnahmen des Staates. Wir leisten einen wichtigen Beitrag zu Wachstum und Wohlstand in Deutschland.

### VM: Welche Daten werden von der SCHUFA erhoben und wie werden sie gewonnen?

**Dr. Michael Freytag:** Die Daten, die wir zu 67,2 Millionen Verbrauchern gespeichert haben, erhalten wir von unseren 9000 Vertragspartnern sowie aus öffentlichen Verzeichnissen. Wir verfügen damit über einen einmaligen Datenbestand qualifizierter, kreditrelevanter Informationen. Zudem haben wir Informationen zu 5,3 Millionen Unternehmen gespeichert. Zu natürlichen Personen speichert die SCHUFA zunächst Daten wie Namen, Geburtsdatum, Anschrift und den persönlichen SCHUFA-Basiscore. Darüber hinaus erhält die SCHUFA von ihren Vertragspartnern Informationen über das Kreditverhalten, also etwa Daten zu Bankkonten und Kreditkarten, Leasingverträgen, Mo-

bilfunktkonten sowie Ratenzahlungsgeschäften und Krediten. Wird Zahlungsverpflichtungen nicht vertragsgemäß nachgekommen und es kommt zu Zahlungsausfällen, können auch dazu Informationen an uns übermittelt werden, vorausgesetzt die Forderungen sind entsprechend angemahnt worden und unbestritten.

### VM: Welche Rolle spielt die SCHUFA im Immobilienmarkt?

**Dr. Michael Freytag:** Wir sind mit der Immobilienwirtschaft seit vielen Jahrzehnten eng verbunden. Die SCHUFA-Bonitätsauskünfte haben sich aufgrund ihrer hohen Aussagekraft im Markt als Standard etabliert und genießen Vertrauen bei Immobiliengesellschaften, Verbänden und privaten Vermietern. Wer sein Haus oder seine Wohnung vermietet, möchte sichergehen, dass der neue Mieter zuverlässig ist und die Miete auch bezahlen kann. Mietausfall oder gar Schäden durch Mietnomaden können die Rendite eines Objektes völlig zunichtemachen. Unsere Informationen helfen dabei, sich vor bösen Überraschungen zu schützen. Daher sind nahezu alle namhaften Immobiliengesellschaften Vertragspartner der SCHUFA und nutzen unsere Informationen. Private Vermieter können die SCHUFA-Mieter-Bonitätsauskunft zum Beispiel über ‚Haus und Grund‘ beziehen. Mieter, die von ihrem zukünftigen Vermieter um Vorlage der Bonitätsauskunft gebeten worden sind, erhalten die Bonitätsauskunft zum Mitnehmen in ausgewählten Bankfilialen oder können sie direkt bei uns anfordern.

### VM: Welche Herausforderungen sehen Sie für die Zukunft?

**Dr. Michael Freytag:** Die SCHUFA ist bereits heute ein digitalisiert arbeitendes Unternehmen mit einer modernen Infrastruktur. Sie ermöglicht uns, die eingehenden Anfragen im Millisekundenbereich qualifiziert zu beantworten. Doch wir leben in einer Zeit

des sich permanent beschleunigenden Wandels. Die zunehmende Digitalisierung unserer Welt bietet viele Chancen für Unternehmen und jeden Einzelnen von uns. Zugleich stellt sie Unternehmen und Verbraucher auch vor neue Herausforderungen. Ein Beispiel dafür ist die stark wachsende Cyber-Kriminalität. Allein im Online-Handel wird der jährliche Schaden auf 2,5 Milliarden Euro geschätzt. Und auch die Kreditwirtschaft ist betroffen. Früherkennung und Vermeidung von Betrug sind zentrale Themenstellungen für die Wirtschaft. Schon heute bieten wir hierzu verschiedene Produkte: Insbesondere für E-Commerce-Unternehmen bewerten wir mit DeviceSecure die Betrugswahrscheinlichkeit des für eine Bestellung verwendeten Endgerätes. Mit dem SCHUFA-FraudPool bieten wir Kreditinstituten eine Lösung zum datenschutzkonformen Austausch von Informationen zu Betrugsverdachtsfällen. Und auch Verbraucher können sich mit unserem UpdateService per Mail oder SMS informieren lassen, wenn Anfragen zu Ihrer Person eingehen und so betrügerische Aktivitäten früh erkennen. Der SCHUFA IdentSafe sucht nach unerlaubt im öffentlich zugänglichen Internet veröffentlichten Daten und hilft bei der Bereinigung. Das sind nur einige Beispiele dafür, wie wir Verbraucher und Unternehmen unterstützen, die Herausforderungen der digitalen Welt zu meistern. Weitere Handlungsfelder sehen wir im Ausbau unserer Wachstumsmärkte sowie des B2B-Bereiches. Wir haben in den vergangenen Jahren viel investiert und bieten mit unseren digitalen Wirtschaftsauskünften eine neue Qualität im Segment der Unternehmensinformationen. Wir sind heute mit passgenauen Produkten und Services rund um Bonität, Identität und Fraud Prevention am Markt und entwickeln uns und unser Angebot ständig weiter.



EIN VERGLEICH

# Interner versus externer Datenschutzbeauftragter

Die Notwendigkeit, einen Datenschutzbeauftragten einzusetzen, ergibt sich aus dem Gesetz. Unternehmen stehen vor der Frage, einen internen Datenschutzbeauftragten (Mitarbeiter des Unternehmens) oder einen externen Datenschutzbeauftragten zu bestellen. Grundsätzlich sind beide Optionen möglich, die mit unterschiedlichen Vor- und Nachteilen verbunden sind. Welche Lösung für das eigene Unternehmen die bestmögliche ist, sollte sorgfältig geprüft werden.

Aufgabe des Datenschutzbeauftragten ist es, bei der Umsetzung des Datenschutzrechts dem Unternehmen fachkundig beratend zur Seite zu stehen und die Einhaltung des Datenschutzes zu überwachen (Monitoring). Der Datenschutzbeauftragte soll auf die Wahrung der Rechte der Betroffenen bei der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten achten. Hierzu hat er die Erstellung von betriebsinternen Verfahren, Anweisungen und Richtlinien, die für die Umsetzung des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) beziehungsweise künftig der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) erforderlich sind, zu unterstützen.

## Wann besteht eine Bestellpflicht nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung?

Mit der Einführung der DSGVO wird es ab Mai 2018 erstmals eine europaweite Pflicht zur Bestellung eines Datenschutzbeauftragten geben. Die DSGVO sieht die Bestellung von Datenschutzbeauftragten europaweit vor, zumindest bei allen öffentlichen Stellen und solchen nicht-öffentlichen Stellen, bei denen besonders risikoreiche Datenverarbeitungen erfolgen. Den Mitgliedstaaten ist jedoch die Möglichkeit eröffnet, eine weitere Bestellpflicht einzuführen. Im deutschen Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU (DSAnpUG-EU) gilt gemäß § 36 für nicht-öffentliche Stellen:

Die Benennung eines Datenschutzbeauftragten ist dann erforderlich, soweit die nicht-öffentliche Stelle in der Regel mindestens zehn Personen ständig mit der Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigt.

Unabhängig von der Mitarbeiterzahl ist dann ein Datenschutzbeauftragter zu stel-

len, wenn die Tätigkeit einer Datenschutz-Folgeabschätzung (Verarbeitung personenbezogener Daten mit voraussichtlich hohem Risiko für die Rechte und Freiheiten der natürlichen Person) unterliegt oder personenbezogene Daten geschäftsmäßig zum Zweck der Übermittlung, der anonymisierten Übermittlung oder für Zwecke der Markt- oder Meinungsforschung verarbeitet werden.

Bei der Benennung des Datenschutzbeauftragten ist im DSAnpUG keine Abweichung von der bisherigen Rechtslage vorgesehen.

## Was spricht für und gegen einen externen beziehungsweise internen Datenschutzbeauftragten?

Der Vorteil eines internen Datenschutzbeauftragten ist, dass er das Unternehmen mit seinen Arbeitsabläufen und Prozessen kennt. Er ist in die tägliche Kommunikation eingebunden und kennt die verantwortlichen Mitarbeiter. Demgegenüber steht das Argument, dass ein externer Datenschutzbeauftragter objektiver ist und somit sachlich auf das Unternehmen blicken kann. Sowohl der interne als auch der externe Datenschutzbeauftragte sind in Ausübung ihrer Fachkunde auf dem Gebiet des Datenschutzes weisungsfrei. Das heißt, die verantwortliche Stelle darf ihm nicht vorschreiben, wie er seine Aufgaben erledigt und welche Konsequenzen er aus seinen Erfahrungen und Erkenntnissen zieht.

Ein externer Datenschutzbeauftragter bringt meist ein größeres Fachwissen mit und hat Erfahrungswerte, wie die Vorgaben des Datenschutzrechtes in der Praxis und bei anderen Unternehmen richtig umgesetzt werden. Dies setzt allerdings voraus, dass der Datenschutzbeauftragte weitere Kunden aus der Branche hat und somit Vergleiche ziehen kann. Natürlich kann auch ein interner Datenschutzbeauftragter durch regelmäßige Fortbildungen sein Fachwissen aufbauen und weiterentwickeln. Für die Weiterbildung müssen jedoch entsprechende zeitliche und finanzielle Ressourcen von der Geschäftsleitung zur Verfügung gestellt werden.

Der erforderliche Zeiteinsatz für die Umsetzung wird oft unterschätzt. Übt der interne Datenschutzbeauftragte seine Aufgaben

weiterhin in vollem Umfang aus, bleibt ihm keine „Luft“, die Umsetzung und Überwachung zu steuern. Mittlere- bis größere Unternehmen haben dies erkannt und stellen ihren internen Datenschutzbeauftragten für einen begrenzten Zeitraum frei. Somit hat der Datenschutzbeauftragte die volle Kapazität, um ein Datenschutzmanagementsystem sorgfältig aufzubauen.

Der Datenschutzbeauftragte darf gemäß Art. 38 Abs. 3 S. 2 DSGVO von dem Verantwortlichen oder dem Auftragsverarbeiter wegen der Erfüllung seiner Aufgaben nicht abberufen oder benachteiligt werden. Nach § 38 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 DSAnpUG genießt er zudem einen besonderen Kündigungsschutz. Nach Ende der Tätigkeit als Datenschutzbeauftragter kann dieser innerhalb eines Jahres nicht gekündigt werden, es sei denn, dass die (nicht) öffentliche Stelle aus wichtigem Grund ohne Einhaltung der Kündigungsfrist berechtigt ist. Bei einem externen Datenschutzbeauftragten sind nur die vereinbarten vertraglichen Fristen zur Vertragsaufhebung einzuhalten.

Unabhängig davon, ob sich ein Unternehmen für einen internen oder externen Datenschutzbeauftragten entscheidet, muss geprüft werden, ob die auserwählte Person die Anforderungen nach Art. 37 Abs. 5 DSGVO erfüllt: eine gewisse berufliche Qualifikation, das Fachwissen auf dem Gebiet des Datenschutzes und der Datenschutzpraxis sowie die Fähigkeiten zur Erfüllung der gesetzlich definierten Aufgaben. LW



Foto: maxim – www.fotolia.com

## ANFORDERUNGEN AN DIE WEBSITE

# Die Datenschutzerklärung – Was muss drin sein?

**W**ebsites sammeln inzwischen eine Vielzahl an Daten über ihre Nutzer. Darunter auch Daten, die dem Datenschutz unterliegen. Doch wer braucht eine Datenschutzerklärung und was muss in ihr enthalten sein?

Ein weitverbreiteter Irrtum zu Erklärungen zum Datenschutz auf Homepages ist, dass nicht jede Homepage eine Erklärung zum Datenschutz benötigen würde, weil teilweise keine personenbezogenen Daten erhoben würden. Problematisch ist jedoch, dass die Datenschutz-Aufsichtsbehörden auch IP-Adressen, Cookies und so weiter als personenbezogene Daten ansehen. Auch Daten, die etwa über den Facebook-Like-Button oder Google Analytics übertragen werden, zählen dazu. Es werden alle Daten als personenbezogen gewertet, durch die irgendeine Person eine Verbindung zu einer Person herstellen kann, was bei IP-Adressen der Fall sei.

## Welchen Inhalt muss eine Datenschutzerklärung haben?

Es muss in einer Datenschutzerklärung darüber aufgeklärt werden, um welche Daten es geht, und die Seitenbesucher müssen zudem darüber informiert werden, was mit diesen Daten geschieht:

- Was passiert mit den Daten aus Anfrageformularen?
- An wen werden Daten bei Gewinnspielen oder Werbung weitergegeben?

Die Pflicht, eine Datenschutzerklärung auf der Website einzubinden, ergibt sich aus § 13 Telemediengesetz (TMG). Das TMG verpflichtet Diensteanbieter und somit auch Website-Betreiber, ihre Nutzer über Art, Umfang und Zwecke der Erhebung und Verwendung personenbezogener Daten sowie über deren Verarbeitung in Staaten, die nicht der EU-Datenschutz-Richtlinie unterliegen, allgemein verständlich zu informieren. Das gilt auch, wenn dazu externe Dienstleister im Wege der Auftragsdatenverarbeitung tätig werden und Tools wie Google Analytics bei der Analyse des Nutzerverhaltens zum Einsatz kommen.

Gemäß § 13 TMG gilt diese Verpflichtung jedoch nur für „Diensteanbieter“. „Diensteanbieter“ ist dabei nach § 2 Nr. 1 TMG „jede natürliche oder juristische Person, die eigene oder fremde Telemedien zur Nutzung bereithält oder den Zugang zur Nutzung vermittelt“. Dem Begriff „Telemedien“ unterfallen nach § 1 Abs. 1 TMG alle elektronischen Informations- und Kommunikationsdienste,

soweit sie nicht Telekommunikationsdienste (Übertragung von Signalen in Telekommunikationsanlagen oder -netzen) oder Rundfunk sind. Da nahezu jede Webseite der Information oder Kommunikation der Besucher dient, unterfallen Websites regelmäßig dem Begriff des Telemediums.

## Welche Form muss eine Datenschutzerklärung haben?

In der Praxis erfolgt die Unterrichtung zum Datenschutz meist durch Einbinden eines Links auf eine Datenschutzerklärung. Diese ist häufig auf der Startseite der Website verlinkt, da die vorgeschriebene Information zu Beginn des Nutzungsvorgangs erfolgen muss.

## Welche Folgen drohen bei Verstößen?

Wird der Nutzer einer Website nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig über die datenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit dem Besuch der Website aufgeklärt, kann dies gemäß § 16 TMG Bußgelder bis zu 50.000 Euro nach sich ziehen.

Nach einer Entscheidung des OLG Hamburg stellt § 13 Abs. 1 TMG zudem eine Marktverhaltensregel dar, was zur Folge hat, dass fehlende oder fehlerhafte Datenschutzerklärungen einen abmahnfähigen Wettbewerbsverstoß darstellen (OLG Hamburg, Urteil vom 27.06.2013, Az. 3 U 26/12).



Foto: the-lightwriter – www.fotolia.com



Das Landgericht Köln sieht im Fehlen einer Datenschutzerklärung auf der eigenen Website ebenfalls einen Wettbewerbsverstoß (LG Köln, Beschluss vom 26.11.2015, Az. 33 O 230/15). In einem aktuellen einstweiligen Verfügungsverfahren bejahte auch das Landgericht Hamburg einen Unterlassungsanspruch wegen fehlender Datenschutzerklärung auf der Website einer Immobilienmaklerin (LG Hamburg, Beschluss vom 07.01.2016, Az. 315 O 550/15). Mitbewerber und Verbände im Sinne § 8 Abs. 3 Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) können den Diensteanbieter daher bei fehlenden oder fehlerhaften Datenschutzerklärungen auf Unterlassung und Erstattung von Abmahnkosten in Anspruch nehmen.

**Gibt es Änderungen durch die DSGVO?**

In ihrer derzeitigen Fassung liegen die maßgeblichen Bestimmungen des TMG einer ausschließlichen Entscheidung des deutschen Gesetzgebers zugrunde und basieren nicht auf europäischem Recht. Es spricht

daher viel dafür, dass die Regelungen der DSGVO die §§ 11 ff. TMG überschreiben werden.

Art. 12 Abs. 1 DSGVO fordert die Übermittlung der erforderlichen Informationen und Mitteilungen in einer präzisen, transparenten, verständlichen und leicht zugänglichen Form und in einer klaren und einfachen Sprache. Vom Anwendungsbereich erfasst sind alle Informationen und Mitteilungen gem. Art. 13 bis 22 und Art. 34 DSGVO, die sich auf die Verarbeitung personenbezogener Daten beziehen. Der Anwendungsbereich ist dadurch weit ausgestaltet und umfasst jeden Vorgang beziehungsweise jede Vorgangsreihe in Zusammenhang mit personenbezogenen Daten. Bezüglich der Formerfordernisse ergeben sich im Vergleich zur derzeitigen Rechtslage keine neuen Voraussetzungen.

Problematisch erscheint, dass gemäß Art. 13 Abs. 1 DSGVO die Bereitstellung der zwingenden Pflichtangaben zum jeweiligen

Erhebungszeitpunkt verlangt und die Verantwortlichen grundsätzlich dazu anhält, informationstechnische Lösungen einzurichten, die mit Hilfe von Pop-ups oder anderen elektronischen Informationsmechanismen unmittelbar vor der Datenübermittlung über die Begleitumstände der konkreten Erhebung und Verarbeitung unterrichten. In Art. 13 Abs. 4 DSGVO ist jedoch geregelt, dass die Pflicht zur situationsbedingten Belehrung vor jeglicher Datenverarbeitung entfällt, wenn der jeweils Betroffene über alle maßgeblichen Informationen bereits verfügt. Es ist daher weiterhin ausreichend, wenn der Verantwortliche eine verordnungskonforme Datenschutzerklärung vorhält.

Nach Ablauf der Übergangsfristen zum 25. Mai 2018 wird der Geltungsbereich des derzeitigen § 13 Abs. 1 TMG demnach durch den Katalog an Pflichtinformationen nach Art. 13 DSGVO ersetzt werden, welcher den Umfang an zwingend bereitzustellenden Angaben bedeutsam erweitert. CM

NETZWERK – AUSTAUSCH – WISSENSAUFBAU

# Neuer VdW-Arbeitskreis zum Thema Datenschutz

**Im Juli 2016 wurde auf Initiative der LEG in Düsseldorf ein Round Table Datenschutz gegründet. Ziel des Tisches ist es, gemeinsam die Auswirkungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zu analysieren und Leitlinien für die Unternehmenspraxis zu entwickeln. Knapp ein Jahr später liegt ein erster Entwurf der Ausarbeitungen vor. Die Kernergebnisse werden nach Prüfung allen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zur Verfügung gestellt. Aufgrund der vielfältigen Entwicklungen und neuen Herausforderungen im Datenschutzrecht hat der Verband**

**beschlossen, einen eigenen Arbeitskreis Datenschutz zu gründen.**

Der Arbeitskreis wird die Arbeit des Round Tables ergänzen. Ziel ist es, aus den Erkenntnissen des Round Tables Hilfestellungen für die Praxis abzuleiten und einen Austausch zwischen den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zu ermöglichen. Der Arbeitskreis richtet sich an Datenschutzbeauftragte und Juristen, die für die Umsetzung des Datenschutzrechtes im Unternehmen verantwortlich sind.

**VdW Forum am 4. und 5. Juli 2017 – Workshop zum Thema Datenschutz**

Auch im Rahmen des diesjährigen VdW Forums am 4. und 5. Juli 2017 im Hotel Van der Valk in Düsseldorf wird es einen Workshop zum Thema Datenschutz geben. Einleitend werden von Rechtsanwältin Silvia C. Bauer (Partnerin, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft, Köln) die Grundlagen des Datenschutzes vermittelt sowie die Reform des Datenschutzrechtes thematisiert. Der abschließende Blick in die Praxis von Kurt



Bröhl (Datenschutzbeauftragter, GAG Immobilien, Köln) zeigt, wie ein geeignetes Datenschutzmanagementsystem im Wohnungsunternehmen aufgebaut werden kann und welche Anforderungen sich an die Praxis stellen. CM/LW

**i** INFO

Interessierte Unternehmensvertreter sind herzlich willkommen und können sich an die Referentinnen RA'in Cindy Merz (0211-16998-23; [c.merz@vdw-rw.de](mailto:c.merz@vdw-rw.de)) oder Lisa Wilczek (0211-16998-67; [l.wilczek@vdw-rw.de](mailto:l.wilczek@vdw-rw.de)) wenden.

## NATIONALER ASBESTDIALOG

# Auftaktveranstaltung am 8. Mai 2017 in Berlin

Die Bundesregierung hat mit Verbänden privater und öffentlicher Bauherren, der Bauwirtschaft, kommunalen Spitzenverbänden, Gewerkschaften und Berufsgenossenschaften einen Prozess initiiert, um den Umgang mit den sogenannten „neuen“ Asbestbelastungen in Putzen und Spachtelmassen zu beraten. Dabei wird es auch um Änderungen gesetzlicher Grundlagen, wie der Gefahrstoffverordnung, gehen. Der GdW hatte in einer Umfrage zu Jahresanfang 2017 unter allen Verbänden dazu um Input gebeten und dankt allen, die sich daran beteiligt haben. Im Ergebnis entstand eine konsolidierte Rückmeldung an das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS).

In diesem Dialog geht es um die Auswirkungen von Asbest in Gebäuden, die vor 1995 errichtet wurden. Der VdW Rheinland Westfalen ist gemeinsam mit dem GdW an dem Dialog beteiligt und hat bereits frühzeitig im Rahmen einer zielgruppenspezifischen Befragung seine Mitglieder einbezogen. Als erster Schritt des nationalen Asbestdialoges wurde die Universität Wuppertal vom BMAS beauftragt, eine Befragung der Stakeholdergruppen durchzuführen. Die Ergebnisse zeigen die Wissensstände und Informationsbedarfe der Beteiligten und geben einen ersten Überblick über die Erwartungen, Positionen und Vorschläge der Interessengruppen. Die Ergebnisse stellen ausdrücklich keine repräsentative Bestandsaufnahme zum tatsächlichen Umgang mit Asbest-Altlasten in der Baupraxis dar.

Anlass für diese Aktivität der Ministerien ist die Erkenntnis, dass Asbestbelastungen durch bestimmte Bauprodukte, in denen



Eine offen gestaltete Dialogform ermöglichte allen Anwesenden die Teilnahme an der Diskussion.



Dietmar Menzer (BMUB) und André Grose-Jäger (BMAS) vertraten die Positionen der federführenden Bundesministerien (v. l.).

Asbest fest im Produkt eingebunden vorliegt, in der Praxis bisher nicht ausreichend wahrgenommen wurden. Mitte 2015 war ein Diskussionspapier des Verein Deutscher Ingenieure (VDI) zu asbesthaltigen Spachtelmassen, Klebern, Dichtungsmassen und Anstrichstoffen erschienen, die bis zum Inkrafttreten des Herstellungs- und Verwendungsverbotes für Asbest Ende 1993 in Verkehr gelangt sein können.



Fabian Viehrig (GdW) (links) vertrat in der Diskussion die wohnungswirtschaftlichen Interessen.

Diese asbesthaltigen Bauprodukte, die grundsätzlich der Kategorie "festgebunden" unterfallen, können dann Gesundheitsgefahren hervorrufen, wenn sie im Zuge von Bauarbeiten mechanischen Beanspruchungen ausgesetzt werden und Fasern freisetzen. Davor sollen die am Bau Beschäftigten, aber auch die Bewohner und Nutzer der betroffenen Gebäude und nicht zuletzt die Umwelt wirksam geschützt werden.

Im Rahmen des Asbestdialogs wollen die Ministerien zusammen mit den Organisationen Maßnahmevorschläge zur Information und Sensibilisierung sowie zur weiteren Ausgestaltung des Rechtsrahmens in allen betroffenen Bereichen des Bau-, Abfall-, Umwelt- und Arbeitsschutzrechts entwickeln.

Im Ergebnis des ersten Dialogforums des Asbestdialogs am 8. Mai 2017 in Berlin hat das BMAS gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und



Fotos: Thomas Meyer / OSTKREUZ





Yasmin Fahimi, Staatssekretärin BMAS, führte in die Veranstaltung ein.



Die Auftaktveranstaltung rief ein großes Interesse hervor.

Reaktorsicherheit (BMUB) Themenblöcke für die weitere Beratung zur Suche von Lösungen für den künftigen Umgang mit Asbest erarbeitet. Im Fokus stehen bisher nicht beachtete Asbestgefährdungen aus Fasern in Putzen, Klebern und Spachtelmassen.

**Diese Themen sind:**

- Aufklärung, Sensibilisierung und Information,
- Erkundung, Bewertung und Dokumentation,

- sichere Durchführung von Arbeiten,
- Qualifikation, Aus- und Weiterbildung.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Teilnehmer am Asbestdialog ist aufgefordert, zielführende Maßnahmen vorzuschlagen, die eigenen Beiträge dazu zu benennen und notwendige Unterstützungsmaßnahmen durch die Bundesregierung aufzuzeigen. Der GdW erhält dabei die Unterstützung des VdW Rheinland Westfalen bei der Beantwortung des Fragebogens. Der Termin für



die zweite Veranstaltung ist für den 22. Juni 2017 in Berlin geplant. FRK

■ Mehr unter [www.asbestdialog.de](http://www.asbestdialog.de)

**KOMMUNALE BODEN- UND LIEGENSCHAFTSPOLITIK**

# Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau

**Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt seit vielen Jahren. Pro Jahr müssten in Deutschland circa 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Häufig gestaltet sich die Umsetzung neuer Vorhaben jedoch schwierig – bebaubare Flächen fehlen, vorhandene Freiflächen sind schwer auszuweisen oder zu mobilisieren und die erforderlichen Baulleitplan- und Genehmigungsverfahren kosten viel Zeit. Eine Ausweitung des Baulandangebots ist neben den Baukosten eine maßgebliche Stellschraube für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau. Eine erste Erleichterung hierbei könnte die neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ bringen.**

In vielen Fällen verzögert sich die (erneute) Aktivierung von Bauland zusätzlich durch den Widerstand der alteingesessenen Bewohner. Sie fürchten mitunter einen Anstieg der Verkehrsbelastung, den Verlust vorhandener Freiflächen sowie eine verbaute Aussicht und wenden sich

daher teilweise beständig gegen geplante Neubauvorhaben.

Viele Kommunen haben daher integrierte Bauland- und Wohnungsbaustrategien und lokale Bündnisse entwickelt, um diesen Herausforderungen gerecht werden zu können. Das Ziel der Kommunen ist es, Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau zu schaffen, um so den dringend benötigten Wohnraum schnell schaffen zu können.

Am 4. April 2017 hatten Vertreter der Verwaltung, Politik und Immobilienwirtschaft in Köln auf der Veranstaltung „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit die Möglichkeit, ihre Liegenschaftspolitik vorzustellen und in Austausch zu treten. Manche Kommunen setzen beispielsweise Innenentwicklungsmanager ein. Innenentwicklungsmanager sollen Freiflächen ermitteln, Wohnungsunternehmen bei der Entwicklung neuer Vorhaben unterstützen und als zentraler

Ansprechpartner der Stadtverwaltung fungieren. Zugleich sollen sie moderierend eingreifen, wenn über die Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau verhandelt wird. Baulücken und Brachflächen sollen so für den Wohnungsneubau schnell aktiviert werden.

Bewährt hat sich auch, unterschiedliche Grundstücksvergabearten zum Einsatz zu bringen. Die Kommune hat so die Möglichkeit, unterschiedliche Unternehmensformen und Investorentypen zu berücksichtigen, um ein ausgewogenes und gemischtes Quartier zu schaffen und die städtebauliche Qualität zu steigern. Durch die Mischkalkulation der Baulandentwicklung ist die Gesamtrentabilität positiv.

Um die Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau zu erhöhen, ist es das Ziel, gute und erfolgreiche kommunale Strategien bekannt zu machen, damit diese ein gutes Beispiel für andere Kommunen sein können. EA

## 16. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

# Kongress der kommunalen / öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen und privaten Wohnungs- und Immobilienunternehmen

4. und 5. Juli 2017 in Düsseldorf

Van der Valk Airporthotel, Am Hülserhof 57, 40472 Düsseldorf



| Programm – Dienstag, 4. Juli 2017 |  |
|-----------------------------------|--|
| 12.00 Uhr                         | <b>Mittagsimbiss in der Fachmesse</b>  |
| 13.00 Uhr                         | <b>Begrüßung</b><br>Alexander Rychter<br>Verbandsdirektor<br>VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf   |
| 13.15 Uhr                         | <b>Nach Hofer, Trump und Le Pen: Welchen Weg geht Europa?</b><br>Jakob Augstein<br>Journalist und Verleger   |
| 14.00 Uhr                         | <b>Parallele Workshops</b><br><br><b>Workshop 1</b><br>Krisenkommunikation – Modernisierungen und Bauprojekte überzeugend vermitteln<br><br><b>Workshop 2</b><br>Tax Compliance Management System: Was braucht die Immobilienwirtschaft? Motivation, Umsetzung, Nutzen<br><br><b>Workshop 3</b><br>Novellierung des Datenschutzrechts – neue Anforderungen für Wohnungsunternehmen?<br><br><b>Workshop 4</b><br>Arbeitswelt 4.0? Personalentwicklung und Digitalisierung<br><br><b>Workshop 5</b><br>Neues Baurecht in Bund und Land – Chance für den Wohnungsbau? |
| 15.45 Uhr                         | <b>Kaffeepause</b>   |
| 16.15 Uhr                         | <b>Diskussionsrunde mit Parteienvertretern der Landtagsfraktionen</b><br>Moderation:<br>Dr. Tobias Blasius<br>Landeskorrespondent NRW, Funke Mediengruppe  |
| 17.00 Uhr                         | <b>Blaue Stunde/ Umtrunk in der Ausstellung</b>  |
| 19.00 Uhr                         | <b>Abendveranstaltung im Van der Valk Airporthotel</b><br>mit Grußwort des Ministers für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW  |

| Programm – Mittwoch, 5. Juli 2017 |  |
|-----------------------------------|--|
| 9.00 Uhr                          | <b>Begrüßungskaffee</b>  |
| 9.15 Uhr                          | <b>Hat Heimat eine Zukunft?</b><br>Jörn Klare<br>Journalist und Autor des Buches „Nach Hause gehen – Eine Heimatsuche“   |
| 10.00 Uhr                         | <b>Kaffeepause</b>   |
| 10.45 Uhr                         | <b>Parallele Workshops</b><br><br><b>Workshop 1</b><br>Krisenkommunikation – Modernisierungen und Bauprojekte überzeugend vermitteln<br><br><b>Workshop 2</b><br>Tax Compliance Management System: Was braucht die Immobilienwirtschaft? Motivation, Umsetzung, Nutzen<br><br><b>Workshop 3</b><br>Novellierung des Datenschutzrechts – neue Anforderungen für Wohnungsunternehmen?<br><br><b>Workshop 4</b><br>Arbeitswelt 4.0? Personalentwicklung und Digitalisierung<br><br><b>Workshop 5</b><br>Neues Baurecht in Bund und Land – Chance für den Wohnungsbau? |
| 12.30 Uhr                         | <b>Zusammenfassung und Ausblick</b><br>Alexander Rychter<br>Verbandsdirektor des<br>VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf  |
| 12.45 Uhr                         | <b>Ausklang beim gemeinsamen Mittagsimbiss in der Fachausstellung</b>  |



## GEBÜHREN UND ANMELDUNG

- **Tagungsgebühr:** jeweils 430,00 Euro für die ersten beiden angemeldeten Personen eines Unternehmens, ab der dritten Person jeweils 330,00 Euro (inklusive Abendveranstaltung)
- **Anmeldung:** bitte bis spätestens 23. Juni 2017 online auf [www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de](http://www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de) (auch mobil möglich)

## Die Workshops

### Workshop 1

#### Krisenkommunikation – Modernisierungen und Bauprojekte überzeugend vermitteln

##### Themen und Referenten

- Für den Ernstfall gewappnet – Entwicklung eines Krisenkommunikationshandbuchs (mit schlankem Budget) und Leitlinien im Umgang mit sozialen Medien am Beispiel von Facebook – Tobias Fruh, Pressesprecher, Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg
- Umgang mit negativer Presse beim Modernisierungsprojekt in Köln-Zollstock – Jörg Fleischer, Pressesprecher, GAG Immobilien AG, Köln
- Baumaßnahmen ohne Ärger? Moderation und Konfliktbewältigung bei Mieter- und Mitgliederversammlungen – Christian Sterr, Analyse & Konzepte GmbH, Hamburg

**Moderation:** Thomas Schwarz, Prokurist, Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss, Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises PR & Marketing

### Workshop 2

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

**Referent:** Prof. Dr. Michael Pannen, Steuerberater, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

##### Teilnehmer Podiumsdiskussion

- Prof. Dr. Michael Pannen, Steuerberater, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
- Jürgen Gnewuch, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Abteilungsleiter Steuerberatung, Steuerpolitik VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
- Frank Esser, Vorstand, Mülheimer Wohnungsbau eG, Mülheim an der Ruhr

**Moderation:** Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

### Workshop 3

#### Novellierung des Datenschutzrechts – neue Anforderungen für Wohnungsunternehmen?

##### Themen und Referenten

- Grundlagen des Datenschutzes und Ausblick EU-Datenschutzverordnung, RA'in Silvia C. Bauer, Partnerin, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Köln
- Aufbau eines Datenschutzmanagementsystems bei der GAG Immobilien AG, Kurt Brühl, Datenschutzbeauftragter der GAG Immobilien AG, Köln

##### Moderation:

- RA'in Cindy Merz, Referentin für Rechtsangelegenheiten, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
- Lisa Wilczek, Referentin für Multimedia und Datenschutzbeauftragte, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf



### Workshop 4

#### Arbeitswelt 4.0? Personalentwicklung und Digitalisierung

##### Themen und Referenten

- EU-Datenschutz-Grundverordnung – Neue Regelungen ab 2018 – Nana Vomfell, Datenschutzbeauftragte Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
- Arbeiten 4.0 – der Dialogprozess – Reimund Overhage und Roland Fraatz, Referat Gute Arbeit, Human Resource Strategien, Altersgerechtes Arbeiten, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Bonn
- Digitalisierung 2.0: Faktor Mensch – Franz-Helmut Gerhards, Chief Digital Officer, DAK-Gesundheit, Hamburg
- Digitales Recruiting und Talent Management – Lutz Willmer, Abteilungsleiter Personalentwicklung und Change Management, LEG Management GmbH, Düsseldorf

**Moderation:** Nadine Ibing, Leiterin Personalwesen, Berufliche Bildung und Personalentwicklung, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

### Workshop 5

#### Neues Baurecht in Bund und Land – Chance für den Wohnungsbau?

##### Themen und Referenten

- Urbanes Gebiet – neue Möglichkeit für mehr Wohnungsbau? – Eva Maria Niemeyer, Hauptreferentin, Referat Baurecht und Liegenschaften, Städtetag NRW, Köln
- BauO NRW – Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft – RA Michael Halstenberg, Ministerialdirektor a. D., HFK Rechtsanwälte LLP, Düsseldorf
- Rollstuhlgerechtes Bauen – Praxisbericht aus der Wohnungswirtschaft – Jens Breuer, Abteilungsleiter Instandhaltung, GAG Immobilien AG, Köln
- Düsseldorfer Stellplatzrichtlinie – Erfahrungsbericht zur Vereinbarung über die notwendige Anzahl an Stellplätzen zwischen Kommunen und Unternehmen – Ulrike Lappeßen, Leiterin des Bauaufsichtsamtes, Stadt Düsseldorf

##### Moderation:

- RA'in Eva Appellmann (1. Tag), Referentin für Rechtsangelegenheiten, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
- Frederik R. Kruska (2. Tag), Referent für Energie, Umwelt, Bau-technik und Normung, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf



# Wo sind die Menschen am zufriedensten?

**WOHNEN IN DEUTSCHLAND** >> Die Mehrheit der Deutschen ist mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Regional sind allerdings deutliche Unterschiede erkennbar. Dies geht aus der „Wohnzufriedenheitsstudie“ von infas 360 hervor, die bundesweit den Wohnwert einzelner Wohnumfelder identifiziert. Durch die Verknüpfung von Befragungsergebnissen mit mikrogeografischen Raummerkmalen verfolgt die Studie einen innovativen Analyseansatz und eröffnet damit für Wohnungsunternehmer, Projektentwickler und Kommunen gleichermaßen neue Perspektiven auf die Quartiers- und Standortentwicklung.

Mehr als 10.000 Personen nahmen bundesweit an der Untersuchung von infas 360 teil. Die Wohnzufriedenheit der Teilnehmer wurde mehrdimensional anhand eines bewährten Fragensets erfasst: So wurden die Teilnehmer gefragt, wie zufrieden sie mit einzelnen Merkmalen ihrer Wohnung und ihres Wohngebäudes, ihrer Nachbarschaft, der Infrastruktur und Versorgungslage in ihrem Wohnumfeld sowie dem Erscheinungsbild ihres Wohngebiets sind.

Dies sind zentrale Faktoren, die Auskunft über die „gefühlte“ Lebens- und Wohnqua-

lität in einem Viertel geben. Dabei ist die Nachbarschaft – gemeint sind dabei die Menschen, die im direkten Umfeld leben – ein zentrales und sehr wichtiges Element für die emotionale Wohnzufriedenheit. Je nach Lebensphase und Lebenssituation haben die weiteren Faktoren durch unterschiedliche Wohnansprüche dagegen eine variable Gewichtung: Die Wohnung selbst ist vor allem für Familien sowie Singles und Paare mittleren bis höheren Alters sehr relevant, da sie für diese Teilgruppen den zentralen Lebensmittelpunkt darstellt. Familien haben zwar andere Ansprüche an ihre Wohnung als

Senioren, beide Gruppen eint jedoch die erhöhte Bedeutung der Nachbarschaft und der Infrastrukturausstattung ihres Wohnumfelds für ihre Wohnzufriedenheit. Für junge Singles und Paare sind vor allem die Infrastruktur und der Freizeitwert der Umgebung wichtig – die Wohnung selbst ist deutlich weniger relevant und vielfach noch eine „austauschbare Kulisse“ auf der Suche nach privater und beruflicher Etablierung.

## Mikrogeografische Raummerkmale bereichern die Messung von Wohnzufriedenheit

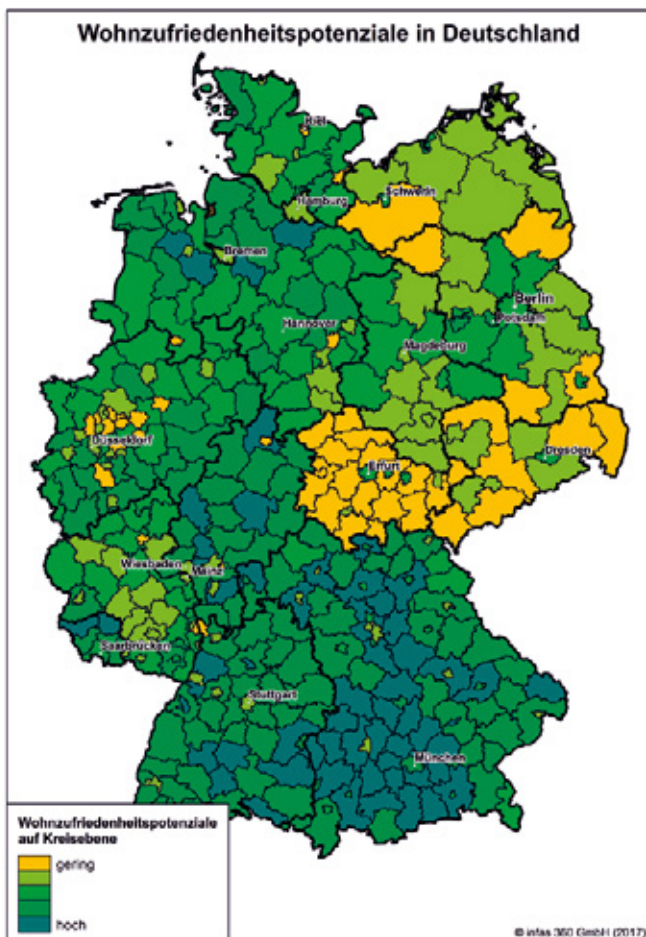
Die Befragungsergebnisse wurden mit zahlreichen Informationen aus der infas 360-Datenbank angereichert, die das unmittelbare Wohnumfeld und die Nachbarschaft der Teilnehmer beschrei-

ben. Dazu zählten Sozialindikatoren wie zum Beispiel Altersstruktur, Haushaltsform, Kaufkraft und Migrationshintergrund, aber auch Merkmale der städtebaulichen Charakterisierung wie zum Beispiel Siedlungsstruktur, Frei- und Grünflächenanteile, Bebauungsdichte, Geschossigkeit, dominierende Gebäudetypen und Baujahrsklassen, Flächennutzung und Wohnlage wurden integriert. Ebenfalls eingebunden wurden Informationen zum Angebot diverser Infrastruktureinrichtungen aus den Bereichen Nahversorgung, Bildung/Betreuung, Gesundheit und Freizeitgestaltung sowie deren Erreichbarkeit, ferner Merkmale der Verkehrsinfrastruktur wie Zentrenreichbarkeit, ÖPNV- oder Autobahnanbindung sowie zum Beispiel Daten zu Belastungen und Beeinträchtigungen im Wohnumfeld, etwa durch Gewerbe, Auto- und Bahnverkehr.

Mit dieser Fülle an Daten lassen sich nicht nur in differenzierter und objektiver Weise Stärken und Schwächen einzelner Wohnstandorte in Deutschland beschreiben, sondern gleichzeitig Zusammenhänge zwischen objektiven Strukturen und der subjektiv gefühlten Wohnqualität ermitteln.

## Wohnzufriedenheitspotenziale bundesweit verfügbar

Anhand der identifizierten sozialräumlichen und strukturellen Muster, die für die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und der Nachbarschaft relevant sind, wurden die Analyseergebnisse per „Zwillingssuche“ flächendeckend auf ganz Deutschland übertragen. Grundlage dieser Adaption in die Fläche ist ein wissenschaftlich getestetes und vielfach praxiserprobtes statistisches Verfahren, die Small Area Methods. Im Ergebnis können bundesweit auf kleinräumiger Basis Wohnzufriedenheitspotenziale für verschiedene Wohnstandorte und Bevölkerungsgruppen ausgewiesen werden.



Bereits die bundesweite Betrachtung der Wohnzufriedenheitspotenziale zeigt deutliche regionale Unterschiede. Im Kern liefert diese sehr grobe Betrachtung jedoch wenig überraschende Ergebnisse: Zufriedenheitsunterschiede zwischen den neuen und den alten Bundesländern, Stadt-Land-Gefälle in Ostdeutschland, das Ruhrgebiet als „Sorgenkind“ im Westen und südliche Bundesländer mit sehr hohen Zufriedenheitspotenzialen.

**Einsatzfeld Stadt: kleinräumige Wohnzufriedenheitspotenziale erkennen**

Weitaus interessantere Ergebnisse liefert hingegen die Analyse von einzelnen Stadtteilen und Wohnquartieren. Hier zeichnen sich erhebliche Unterschiede und damit wertvolle Anhaltspunkte für die Stadtteilentwicklung ab.

Beispiel Düsseldorf: Auf den ersten Blick sind Zufriedenheitsunterschiede vorrangig zwischen Stadtteilen mit unterschiedlichem sozialen Rang und landschaftlichen Lageparametern zu finden. Zu den Gewinnern zählen beispielsweise die Stadtteile Wittlaer, Kalkum, Kaiserswerth und Angermund. Gegenteiliges gilt unter anderem für die innenstadtnahen Stadtteile Flingern-Süd, Oberbilk und Friedrichstadt.

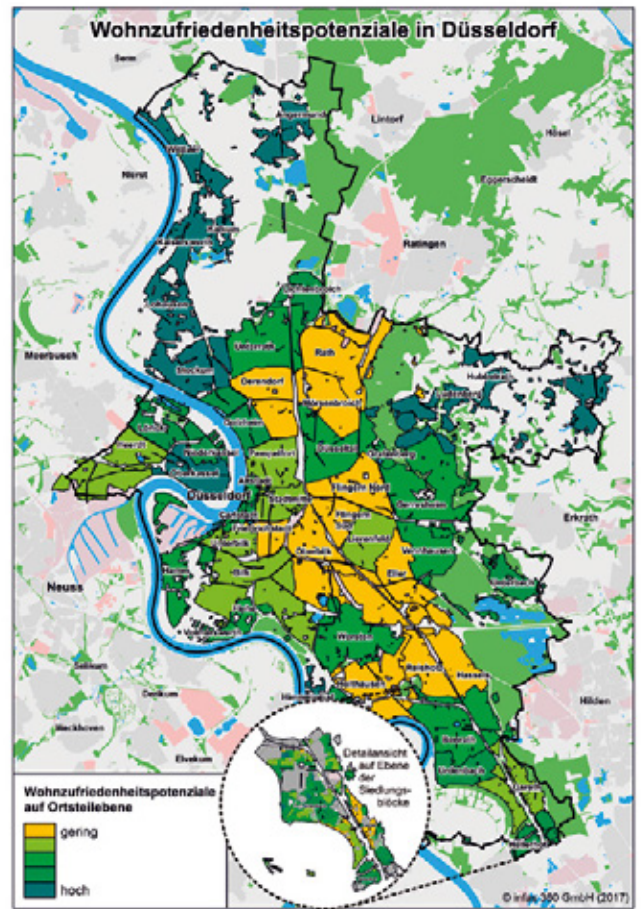
Stadtteile sind jedoch selten homogen. Vielmehr variieren Sozialstruktur- und Wohnumfeldmerkmale innerhalb der administrativ festgelegten Stadtteilgrenzen. Beispielhaft dafür steht der Stadtteil Garath, in dem sehr unterschiedliche Wohnzufriedenheitspotenziale für die einzelnen Siedlungsblöcke festzustellen sind. Darüber hinaus lässt sich auf dieser kleinräumigen Ebene der Siedlungsblöcke prognostizieren, welche Bevölkerungsgruppen sich in welchen Wohnquartieren besonders wohlfühlen werden. Anhand der ermittelten zielgruppenspezifischen Standortfaktoren kann aufgezeigt werden, wie attraktive Wohnstandorte für bestimmte

Zielgruppen, beispielsweise Familien, entwickelt werden können. So lassen etwa in Düsseldorf die Stadtteile Wittlaer, Carlstadt und Oberkassel eine hohe Wohnzufriedenheit bei Familien mit niedriger bis mittlerer Kaufkraft erwarten. Gegenteiliges gilt unter anderem für die Stadtteile Hassels, Eller, Oberbilk und Garath.

Was sind dafür die Gründe? Auch hier gibt die Wohnzufriedenheitsstudie von infas 360 wertvolle Antworten. Allgemein zeigt sich, dass Familien unabhängig von ihrer Kaufkraft der Ausgestaltung ihres Wohnumfelds und ihrer Nachbarschaft einen sehr hohen Stellenwert beimessen. Familien präferieren besonders durchgrünte und aufgelockerte Wohngebiete mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Gleichzeitig schätzen sie kurze Wege für die Versorgung des täglichen Bedarfs. Erwartungsgemäß sollten auch Angebote für Kinder und Jugendliche im Wohnumfeld nicht fehlen. Für Familien – insbesondere junge Familien – steht nicht nur der Eigentumserwerb im Fokus, sondern sie schätzen auch Wohngebiete mit einem hohen Eigentümeranteil. In puncto Nachbarschaft fühlen sich Familien, vor allem mit mittlerer und hoher Kaufkraft, zudem umso wohler, je mehr sich die Lebenssituation und -phase der Nachbarn mit ihrer eigenen deckt.

**Detaillkenntnisse als entscheidender Wettbewerbsvorteil**

Jeder Standort hat ein spezifisches Profil, das ihn für bestimmte Zielgruppen attraktiv



macht und für andere nicht. Wohnungsunternehmer, Projektentwickler und Kommunen müssen dieses Wissen vor Ort in attraktive Wohnlösungen und Planungsstrategien überführen. Dabei ist es wichtig, Standortpotenziale für einzelne Bevölkerungsgruppen richtig einzuschätzen und Wohnquartiere gezielt weiterzuentwickeln. Die vorgestellte Wohnzufriedenheitsstudie liefert hierzu bundesweit für jeden Standort detaillierte Informationen.

**i GASTBEITRAG**

**Dr. Barbara Wawrzyniak**  
 Leiterin Daten & Analysen  
 infas 360 GmbH  
[www.infas360.de](http://www.infas360.de)

**Dr. Jette Kellerhoff**  
 Senior-Projektleiterin Regionalforschung  
 Schwerpunkt Wohnen und Stadtentwicklung  
 infas Institut für angewandte Sozialwissenschaft GmbH  
[www.infas.de](http://www.infas.de)



Foto: ivanko80 – www.fotolia.com



## VERANSTALTUNGSANKÜNDIGUNG

## Summer School for Young Professionals der Wohnungswirtschaft

**D**as EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Housing Europe – der Europäische Verband der öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungswirtschaft sowie die EFL European Federation for Living laden zur Summer School vom 21. bis zum 25. August 2017 ins EBZ nach Bochum ein.

Zum ersten Mal haben Young Professionals der Wohnungswirtschaft in ganz Europa die Möglichkeit, am internationalen fachlichen Austausch teilzuhaben. Ob Energiewende, demografischer Wandel oder Quartiersentwicklung, die Wohnungswirtschaft steht überall vor den gleichen Herausforderungen. Namhafte europäische Experten, Referenten und Branchenakteure berichten über ihre aktuellen Forschungsergebnisse und Best-Practice-Beispiele. Young Professionals erhalten hier neue Impulse und lernen von den Erfahrungen der europäischen Nachbarn, um zukunftsweisende Konzepte zu entwickeln und Innovationen voranzutreiben. *LW*

### ■ Weitere Informationen bei:

Susanne Juranek

Tel: +49 234 9447 558

Mail: [s.juranek@e-b-z.de](mailto:s.juranek@e-b-z.de)

<http://www.e-b-z.de/europa/european-summer-school.html>



## VERANSTALTUNGSRÜCKBLICK

## Europatag im EBZ



Spannende Podiumsdiskussion mit Landes- und Bundestagsabgeordneten.



Bob Kempink, Vorsitzender des Europäischen Tisches, Verbandsdirektor Alexander Rychter und VdW-Referentin Lisa Wilczek stellten den European Table of Housing Corporations vor.



**Am 11. Mai 2017 drehte sich im EBZ alles rund um das Thema Europa und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der stattgefundene EU-Projekttag für Berufsschüler geht zurück auf eine Initiative der Bundeskanzlerin zu Beginn der deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2007. Jugendliche sollen sich an diesem Tag intensiv mit der europäischen Idee beschäftigen und kennenlernen, wie Europa in der Praxis funktioniert.**

Im Rahmen einer Podiumsdiskussion mit Oliver Wittke (Bundestag, CDU), Frithjof Schmidt (Bundestag, Bündnis 90/Die Grünen), Serdar Yüksel (Landtag, SPD), Holger Ellerbrock (Landtag, FDP) und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW, wurden aktuelle Entwicklungen der EU diskutiert und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft.

Erwald Kuin aus den Niederlanden vom Wohnungsunternehmen Beter Vonen Vechtdal war ebenfalls vor Ort und präsentierte das Unternehmen sowie die Besonderheiten des niederländischen Wohnungsmarktes. Über Skype wurden Vertreter von Housing Europe, dem europäischen Immobilienverband, zugeschaltet. Gemeinsam beleuchteten sie aktuelle Themen wie die Bezahlbarkeit von Wohnraum und den Umgang mit demografischen Entwicklungen.

Auch der Europäische Tisch – European Table of Housing Corporations – war an einer Lernstation für die Berufsschüler vertreten. Bob Kempink, Vorsitzender des Tisches und VdW-Europareferentin Lisa Wilczek, standen den interessierten Schülern für Fragen rund um den europäischen Immobilienmarkt zur Verfügung und erläuterten die Arbeit des Europäischen Tisches. *LW*



## KFW-AWARD BAUEN UND WOHNEN 2017

# Die KfW ehrt Bauherren, die an morgen denken

Die KfW Bankengruppe, einer der größten Förderer von privatem Wohneigentum in Deutschland, vergab im Jahr 2003 zum ersten Mal den Award für Bauen und Wohnen. Der Wettbewerb steht dafür, nachhaltiges privates Bauen zu schaffen und zukunftsweisende Stilrichtungen in Deutschland zu veranschaulichen. Eine besondere Bedeutung hat die Förderung von energieeffizientem Bauen und Sanieren sowie komfortablem Wohnen.

Am 22. Mai 2017 wurde in der Hauptstadtrepräsentanz der Bertelsmann AG in Berlin zum 15. Mal der KfW-Award für Bauen und Wohnen vergeben. Das Motto der Veranstaltung in 2017 lautete Ausbauen, Anbauen, Umbauen – effizienten Wohnraum schaffen und modernisieren. Prämiert wurden private Bauherren oder Baugemeinschaften, die in den letzten fünf Jahren ein Gebäude erweitert, modernisiert oder kreativ beeinflusst haben und dabei gleichzeitig Wohnraum geschaffen oder intelligent aufgewertet haben. Dr. Ingrid Hengster aus dem KfW-Vorstand sagte, man wolle Bauherren ins Rampenlicht holen, damit sie andere inspirieren, ihre Träume zu verwirklichen.

Die Projekte mit bester Balance aus Architektur- und Erscheinungsbild, Energie- und Kosteneffizienz, optimaler Raum- und Flächennutzung sowie der individuellen Wohn-



Foto: KfW Bankengruppe / Thorsten Euth

Die Preisträger und Jury des KfW-Awards Bauen und Wohnen 2017

lichkeit wurden beurteilt und ausgezeichnet. Insgesamt 99 Einsendungen erhielt die KfW zum Award Bauen und Wohnen. Vergeben wurden insgesamt 30.000 Euro. Die ersten fünf Gewinner erhielten zusammen 25.000 Euro und die weiteren fünf am besten bewerteten Projekte erhielten jeweils ein Preisgeld in Höhe von 1.000 Euro. Der fünfte Preis ging an das Ehepaar Ickler. Sie renovierten ein 80-jähriges Haus in Dorfen von literatur- und baugeschichtlichem Wert und erhielten dafür 2.000 Euro. Den vierten Preis und 3.000 Euro gewann Frank Orschler für die Modernisierung eines spätmittelalterlichen Bürger-

hauses in der Erfurter Altstadt. Den dritten Preis und 4.000 Euro erhielten Daniel und Tina Seibert für den Umbau eines Gewerbehinterhauses im Stil eines luftigen Wohnparadieses in Stuttgart. Der zweite Preis und 6.000 Euro ging an die Gemeinschaft von 20 Eigentümern des Altbaukomplexes in einem Szeneviertel in Leipzig. Der erste und damit der Gewinnerpreis von 10.000 Euro ging an das Hof- und Dorfensemble Kaulsdorfer Kastanienhof in Berlin. Es war eine sehr gelungene Veranstaltung mit beeindruckenden Preisträgern und einer sensationellen Atmosphäre. CG

## AUFRUF ZUR TEILNAHME

# Ideenwettbewerb EnEff.Gebäude.2050

Im Rahmen des Ideenwettbewerbs EnEff.Gebäude.2050 werden hochambitionierte und innovative Konzepte für nahezu klimaneutrale Gebäude und Quartiere gesucht. Der Ideenwettbewerb steht im Kontext der Förderinitiative „EnEff.Gebäude.2050 – Innovative Vorhaben für den nahezu klimaneutralen Gebäudebestand“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi). Die Auslobung erfolgte am 4. Mai 2017 im Rahmen der Berliner Energietage durch den Projektträger Jülich (PtJ).

Der Ideenwettbewerb beinhaltet zwei unterschiedliche Themenschwerpunkte:

- Thema 1: Ideen für zukunftsweisende Gebäude und Quartiere – Einreichung bis: 15. August 2017
- Thema 2: Konzepte für einen internationalen „Energiewettbewerb“ – Einreichung bis: 15. September 2017

Die Preisverleihung mit einer Ausstellung der prämierten Arbeiten findet am 6. Dezember 2017 statt. Die vollständigen Wettbewerbs-

unterlagen stehen zum Download bereit: <https://www.ptj.de/eneff-gebäude-2050/ideenwettbewerb> LW

- Rückfragen können per E-Mail oder über ein Kommunikationsforum gestellt werden: Rückfragen per E-Mail: [ptj-ideenwettbewerb@solidar-pw.de](mailto:ptj-ideenwettbewerb@solidar-pw.de)  
Rückfragen Forum: <http://ptj-ideenwettbewerb.solidar-pw.de>.

VIELE MITGLIEDSUNTERNEHMEN GEBEN DER BRANCHE EIN GESICHT

# Imagekampagne der Wohnungswirtschaft geht weiter

Unter dem Motto „Es gibt 82 Millionen Gründe dafür, dass es uns gibt“, startete am 2. Mai 2017 die bundesweite Imagekampagne der Wohnungswirtschaft. Viele Mitgliedsunternehmen und Akteure der Wohnungswirtschaft im Westen haben sich bereits an der Kampagne beteiligt und sich mit den Plakatmotiven fotografieren lassen. In der Ausgabe 5/2017 unseres VerbandsMagazins wurde darüber bereits berichtet. Es freut uns sehr, dass wir seit

der letzten Ausgabe viele weitere Fotos erhalten haben, sodass wir auch im vorliegenden VerbandsMagazin wieder viele Gesichter der Wohnungswirtschaft im Westen zeigen können. MD

- Alle Fakten, Informationen und Motive der Kampagne sowie alle eingereichten Fotos werden auf der Branchen-,Home'-Page [www.wohnungswirtschaft.de](http://www.wohnungswirtschaft.de) gebündelt dargestellt.



Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG



Wohnungsgenossenschaft Witten Mitte mit StS Gunther Adler



Herner Wohnungsgenossenschaften mit OB Frank Dudda



GWG Neuss



Wohnungsgenossenschaften aus NRW bei einem Treffen in Oberhausen



Emmericher Baugenossenschaft mit Bundesbauministerin Barbara Hendricks





Wohnbau Lemgo



Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd



Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte



Die Wohnungswirtschaft Münsterland



Die Wohnungswirtschaft Bochum



VdW Rheinland Westfalen



Die Wohnungswirtschaft Siegerland



Erstsiedlungsgenossenschaft Gindorf



Wohnbau Dinslaken



## KONGRESS KOOPERATIVE STADTENTWICKLUNG: 12. BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE

## Stadt 4.0: Smarte Städte durch Digitalisierung?

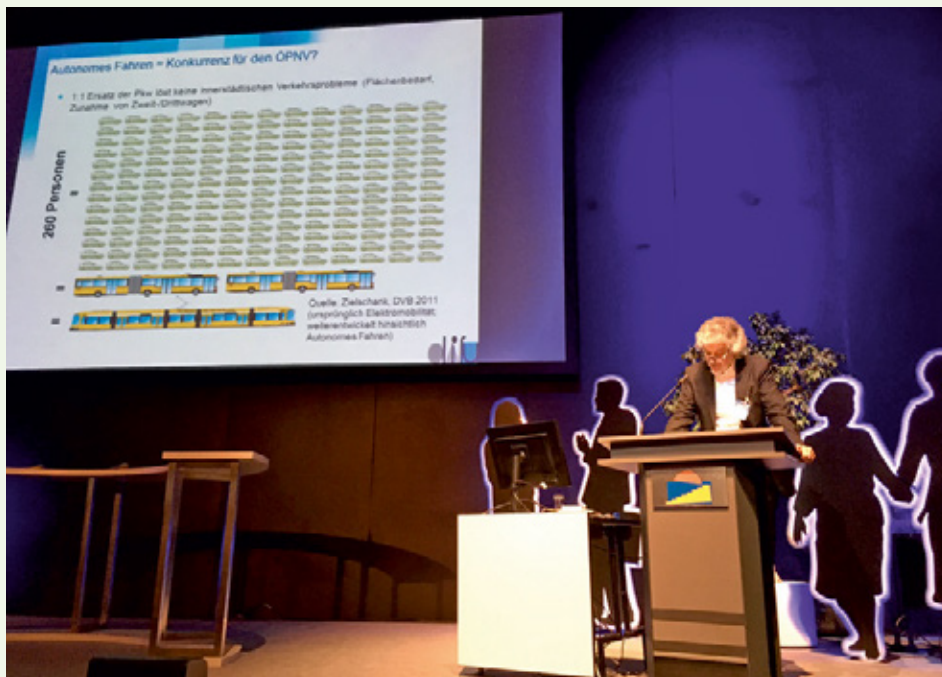
Die 12. Bielefelder Stadtentwicklungstage standen dieses Jahr ganz im Zeichen der Digitalisierung und des Konzepts der Smart City. Bei dem Thema fällt der Blick zunächst auf die Industrie 4.0, wobei innerhalb kürzester Zeit intelligente und digital vernetzte Systeme im Zuge der vierten industriellen Revolution dazu führten, dass Menschen, Maschinen, Logistik und Produkte direkt miteinander kommunizieren und kooperieren. Doch nicht nur in der Wirtschaft, sondern auch in unseren Städten sorgt die Digitalisierung zunehmend für Veränderungen und urbane Innovationen. Digitale Medien leisten bei Planungsverfahren und bei der Architektur Unterstützung, und auch die Beteiligung der Bürger an Stadtentwicklungsprozessen findet immer mehr auf digitalen Plattformen statt.

Wie aber wirken sich solche Transformationsprozesse auf unsere Städte aus? Welche Konsequenzen haben diese für das Leben in den Quartieren und welchen Chancen und welchen neuen Anforderungen sehen sich die Akteure der Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft gegenüber? Was macht eine Stadt wirklich „smart“ und was verbirgt sich überhaupt hinter diesem Konzept?

Die Bandbreite an Potenzialen und neuen Aufgabenstellungen, die das Thema der Digitalisierung allein für die Akteure der Wohnungswirtschaft mit sich bringt, zeigten



Oberbürgermeister Pit Clausen, Sabine Kubitzka, Petra Eggert-Höfel und Alexander Rychter (v. l.)



Prof. Martin zur Nedden über die Chancen und Risiken einer digitalen Stadtgesellschaft

Sabine Kubitzka (Geschäftsführerin BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH) und Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen) bereits zum Auftakt der Veranstaltung auf. So sei das Thema der Digitalisierung nicht nur auf einzelne Beteiligungsformate der Quartiersbewohner beziehungsweise Mieter zu reduzieren, sondern auf die gesamte Wertschöpfungskette der Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft zu übertragen, so Rychter. Auf der anderen Seite seien aber stets die Fragen des Datenschutzes, der Datensicherheit und des Datenumgangs mitzudenken und beispielsweise im jeweiligen Wohnungsunternehmen zu implementieren, so Kubitzka.

### Digitalisierung als Instrument integrierter Stadtentwicklung verstehen

Anknüpfend daran zeigte Pit Clausen, Oberbürgermeister der Stadt Bielefeld, auf, wie die Digitalisierung bereits das politische und Verwaltungshandeln der Stadt Bielefeld beeinflusst und Einzug in den Planungsalltag sowie die Beteiligung von Bürgern gefunden hat. Dabei betonte er, dass nicht die Digitalisierung der Stadt das handlungsleitende Ziel sein dürfe. Viel mehr ginge es darum, Digitalisierung zielgerichtet und passgenau einzu-

setzen, um die Lebensqualität in den Städten zu verbessern. Somit seien die Digitalisierung sowie die mit ihr verbundenen Potenziale und Risiken in ganzheitliche und integrierte Konzepte einzubetten, keinesfalls aber als Ziel von Stadtentwicklung zu verstehen.

Dies unterstrichen auch Prof. Martin zur Nedden, wissenschaftlicher Direktor und Geschäftsführer des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu), und Michael Lobeck, Moderator und Berater in der Stadtentwicklung – [promediare.de](http://promediare.de), mit ihren Vorträgen. Beide kommen dabei zu dem Schluss, dass die aktuelle Diskussion um Digitalisierung in der Stadtentwicklung nach wie vor eher technokratisch geführt würde und sich in erster Linie auf Fragen der technischen Machbarkeit und Realisierbarkeiten stützt. Die gesellschaftliche Komponente der Digitalisierung, die zugleich einen wesentlichen Baustein des Konzeptes der Smart City darstelle, würde hingegen noch nicht hinreichend in der Diskussion Berücksichtigung finden.

### Digitalisierung ersetzt nicht das persönliche Miteinander

Die Aspekte der gesellschaftlichen Konsequenzen der Digitalisierung sowie den damit verbundenen Risiken behandelten daher



Dr. Antje Flade aus psychologischer Forschungsperspektive und Rena Tangens als Gründungsvorsitzende des Vereins Digitalcourage e.V. Dabei wurde deutlich, dass digitale Interaktion zwar eine immer wichtiger werdende Ergänzung in Kommunikationsprozessen darstellt, aber nicht den direkten Austausch von Menschen im Umgang miteinander ersetzen könne. So seien nach wie vor die Quartiere in den Städten die zentralen Orte des sozialen Zusammenlebens.

Die Tagung fand in diesem Jahr erstmalig in einem neuen Format statt und bot daher mit insgesamt neun verschiedenen Thematischen für die Teilnehmer die Möglichkeit, die Beiträge der Referenten vertieft zu diskutieren und andere Aspekte der Digitalisierung, wie zum Beispiel das Wohnen im Alter oder die Chancen der Digitalisierung für den ländlichen Raum, aufzugreifen. Die Ergebnisse dieser vielfältigen Diskussionsstränge wurden dann im Plenum zusammengefasst und veranschaulichten die breite Palette der Potenziale einer digitaler werdenden Stadtgesellschaft.

**Das Smartphone als Voraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe?**

Dabei betonte Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, in seiner Rede zwar ebenfalls die Relevanz von ganzheitlichen Strategien und Rahmenbedingungen auf dem Weg zu einer „Smart City“. Entscheidend sei es jedoch, eine digitale Integration und Teilhabe der gesamten Bevölkerung – und dazu gehören auch jene Generationen, die keine „Digital Natives“ sind – ebenso sicherzustellen wie das Vermeiden einer weiteren gesellschaftlichen Spaltung.

So dürfe das Smartphone nicht zur Grundvoraussetzung gesellschaftlicher Integration werden. Allerdings verbinde er mit der Digitalisierung die Chance, gleichwertige Lebensbedingungen in der Bundesrepublik herzustellen, indem mithilfe einer voranschreitenden Technologisierung lokal angepasste und dezentrale Lösungen, beispielsweise zur Sicherung der medizinischen Versorgung im ländlichen Raum, entwickelt werden können.



Staatssekretär (BMUB) Gunther Adler über die Chancen der Digitalisierung in der Stadt 4.0

Den Abschluss der Veranstaltung machte Prof. Dr. Wilhelm Bauer, geschäftsführender Institutsleiter Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO. Er richtete mit seinem Vortrag den Blick auf das Leben und Arbeiten in der Stadt 4.0. Durch die Verknüpfung von soziokulturellen und ökonomischen Aspekten sowie der

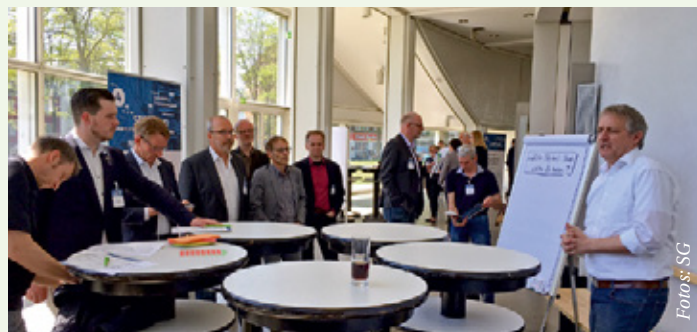
>>



Die Preisträger des studentischen Ideenwettbewerbs „Quartier der Zukunft“



Sabine Kubitzka und Alexander Rychter bei der Eröffnung der Veranstaltung



Diskussion an den Gruppentischen – hier zur Frage: Welche (digitale) Stadt wollen wir haben?

Nutzung von Daten und einer stärkeren Vernetzung würden neue „Möglichkeitsräume“ in der Stadt von morgen geschaffen. Diese erlauben es, das Arbeiten und Leben in der Zukunft individuell und flexibel miteinander zu vereinen und somit den immer wichtiger werdenden Komponenten von Work-Life-Balance und einer Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu ermöglichen. Die Bielefelder Stadtentwicklungstage wurden auch in diesem Jahr von der BGW mbH gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe und der Stadt Bielefeld veranstaltet. Der VdW ist darüber hinaus Kooperationspartner. Im nächsten Jahr gehen die Bielefelder Stadtent-

wicklungstage in die 13. Runde. Datum und Thema werden demnächst bekannt gegeben.

### Studentischer Ideenwettbewerb „Quartier der Zukunft“

Im Anschluss an die Tagung wurde die Preisverleihung des studentischen Ideenwettbewerbs „Quartier der Zukunft“ unter anderem von Petra Eggert-Höfel (Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft OWL) und Alexander Rychter durchgeführt. Bei dem Wettbewerb des urbanLab der Hochschule Ostwestfalen-Lippe und der Arbeitsgemeinschaft OWL sollten für zwei Plangebiete, eines in Lippstadt und eines in Bielefeld, ein Bebauungs- und Freiraum-

konzept erarbeitet werden. Dabei bestand die Aufgabe darin, das Leben im „Quartier der Zukunft“ sowie das Bild des künftigen sozialen Zusammenlebens in Vielfalt widerzugeben. Die eingereichten Beiträge der Studierenden waren dabei so überzeugend, dass nicht nur zwei dritte Plätze, sondern auch zwei erste Preise vergeben wurden, die beide an Studierende der TU Dortmund gingen. Die Beiträge aller Wettbewerbsteilnehmer machten eindrucksvoll deutlich, dass es nicht die eine Lösung für „das“ Quartier der Zukunft gibt, sondern die Studierenden vielmehr die Zukunftsperspektive in der Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten, der Bewohner und des gesellschaftlichen Miteinanders sehen. SG

## VERBRAUCHERZENTRALE NRW

# Neue Integrationsangebote für geflüchtete Menschen und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen



**Der Alltag in den Herkunftsländern geflüchteter Menschen ist anders gestaltet als in Deutschland. Dies führt zu einem hohen Bedarf an Kommunikation auf allen Seiten. Um den Übergang von der zentralen Unterkunft zur eigenen Wohnung meistern zu können, benötigen besonders geflüchtete Menschen gezielte Informationen neben den klassischen Informationen zum Mietverhältnis, besonders auch über nötige Telekommunikationsverträge oder Rundfunkgebühren. Die Verbraucherzentrale NRW möchte ihren neuen Mietern genau diese Informationen beim Einzug in ihre eigene Wohnung geben.**

Die Verbraucherzentrale NRW bietet ab jetzt Unterrichtseinheiten an, die 90 Minuten umfassen und niederschwellig gestaltet sind, um einen geeigneten Einstieg in sehr komplexe Themenfelder zu bieten. Die Gruppenstärke kann bei Menschen, die kaum über deutsche Sprachkenntnisse verfügen, bereits bei fünf Personen liegen.

Zum Thema eigene Wohnung haben wir drei Unterrichtseinheiten vorgesehen:

- Bezug der eigenen Wohnung und Basisinformationen rund um Verträge und Versicherungen
- Strom bezahlen – Kosten senken
- Richtig heizen – Geld sparen

Dank der Förderung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen kann die Verbraucherzentrale NRW diese Unterrichtseinheiten kostenfrei für Vermieter anbieten.

FRK

- Wir kommen gerne zu Ihnen in organisierte Gruppen. Erreichbarkeit bei Fragen und zu Terminabsprachen:  
E-Mail: [Get-in@verbraucherzentrale.nrw](mailto:Get-in@verbraucherzentrale.nrw)  
Tel.: 0211 3809-379  
[www.verbraucherzentrale.nrw/fluechtlingshilfe](http://www.verbraucherzentrale.nrw/fluechtlingshilfe)



## VERORDNUNG ÜBER BAU UND BETRIEB VON SONDERBAUTEN (SONDERBAUVERORDNUNG)

# Novellierte Sonderbauverordnung setzt breitere Einstellplätze und Fahrgassen fest

**Mit Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) Ausgabe 2017 Nr. 1 vom 4. Januar 2017 Seite 1 bis 50 wurde die am 2. Dezember 2016 beschlossene Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) verkündet, die am 5. Januar 2017 in Kraft getreten ist.**

Im Teil 5 der SBauVO sind die Anforderungen an Stellplätze und Garagen geregelt. Von diesen Regelungen ist mithin auch die Wohnungswirtschaft betroffen. In § 125 SBauVO finden sich detaillierte Regelungen zur Breite der Einstellplätze und Fahrgassen. Verglichen mit der SBauVO alter Fassung, sind die Einstellplätze und Fahrgassen zukünftig um rund 15 Zentimeter breiter zu errichten.

Aufgrund des zu erwartenden Flächenmeherverbrauchs und entsprechender Auswirkungen auf die Baukosten regte

der VdW Rheinland Westfalen zunächst schriftlich und sodann im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs am 24. Mai 2017 an, die SBauVO zu novellieren (vergleiche hierzu umfassend das Rundschreiben vom 29. Mai 2017). Zum einen sollte geprüft werden, ob eine Verbreiterung der Einstellplätze und Fahrgassen tatsächlich erforderlich ist. Der Verband wird dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen Regelungsvorschläge zukommen lassen, die auch Abweichungen ermöglichen. Zum anderen ist eine weitere Übergangsregelung für die Fälle erforderlich, in denen der Vorhabenträger im Jahr 2016, gestützt auf die SBauVO in der damals geltenden Fassung, mit der Erstellung von Bauvorlagen begonnen hat und diese im Jahre 2017 einreichen möchte. Denn nach den aktuellen Regelungen der SBauVO müssten diese Vorhaben wohl in den überwiegenden Fällen der novellierten SBauVO angepasst werden, damit das Vorhaben

genehmigungsfähig ist. Dies könnte im Einzelfall bedeuten, dass bereits fertiggestellte oder fast fertiggestellte Bauvorlagen umfassend überarbeitet werden müssten. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ist gerade mit der Novellierung der SBauVO befasst. Mit dem Inkrafttreten der novellierten SBauVO ist im Dezember 2017 zu rechnen. Der Verband berichtet weiter. EA

■ **Der Verband bittet die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, für die sich die vorstehend skizzierte Herausforderung aktuell stellt, an den Verband zu wenden. Im Dialog mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wird sich der Verband gerne um praxisgerechte Lösungen bemühen.**

## AKTUELLER STAND DER ABFALLVERZEICHNIS-VERORDNUNG (AVV)

# HBCD-haltige Dämmstoffe als gefährlicher Abfall

Für das Jahr 2017 wurde auch für HBCD-haltige Polystyrol-Dämmstoffabfälle die Eigenschaft „gefährlicher Abfall“ ausgesetzt, sie gelten bis zum 31. Dezember 2017 als normaler Abfall und können damit unproblematisch entsorgt werden. Bis zum 31. Dezember 2017 soll eine allgemeine Lösung gefunden werden. Dazu laufen aktuelle Bund-Länder-Gespräche.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) hat Anfang Mai 2017 den Referentenentwurf einer „Verordnung über die Getrenntsammlung und Überwachung von nicht gefährlichen Abfällen mit persistenten organischen Schadstoffen (POP-Abfall-Überwachungsverordnung – POP-Abfall-ÜberwV)“ vorgelegt. Wesentlicher Inhalt der Verordnung ist es, dass HBCD-haltige Abfälle nicht als gefährliche Abfälle eingestuft werden. Diese Lösung wäre über das aktuelle Moratorium hinaus dauerhaft.

Weiter wird die getrennte Sammlung des Abfalls festgeschrieben, und zwar unter Verweis auf das Kreislaufwirtschaftsgesetz und damit die technische Möglichkeit und die wirtschaftliche Zumutbarkeit. In Bezug auf HBCD-haltige Wärmedämmplatten wird in der Begründung ausgeführt, dass sie auf der Baustelle getrennt von den übrigen Bau- und Abbruchabfällen zu sammeln sind, wenn die getrennte Sammlung technisch möglich (Gegenbeispiel: Verbundstoffe, die sich nicht auftrennen lassen) und wirtschaftlich zumutbar (Gegenbeispiel: zu geringe Menge, um einen Container zu bestellen) ist. Für die Anlagenbetreiber wird eine gezielte Mischung in der Anlage erlaubt. Alles gemeinsam soll die Entsorgungskosten wieder auf die ursprünglichen Kosten zurückführen. Hinsichtlich der Dokumentationspflichten wird für HBCD-haltige Wärmedämmplatten auf das Sammelentsorgungsverfahren verwiesen. Dies bedeutet, dass Erzeuger und Besitzer HBCD-haltiger Dämmstoffplatten ein

Register in Papierform, bestehend aus den Übernahmescheinen, zu führen haben. Von weiteren Nachweispflichten ist der Erzeuger beziehungsweise Besitzer des Abfalls befreit.

Der Verordnungsentwurf gilt als eilbedürftig und soll noch vor Ende der Legislaturperiode verabschiedet werden. Der GdW verzichtet aufgrund der sinnvollen und praxisgerechten Lösung auf eine Stellungnahme. FRK





## QUARTIERSAKADEMIE NRW

## Bürger vernetzen Nachbarschaften: Quartiersentwicklung digital – Aufruf zur Mitwirkung

Das Stadtentwicklungsministerium hatte im vergangenen Jahr zu einem Modellprojekt „Bürger vernetzen Nachbarschaften. Quartiersentwicklung nutzt digitalen Wandel“ aufgerufen. Das Ministerium unterstützt damit Quartiersinitiativen 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 ihre Ziele vor Ort zu erreichen. 14 ausgewählte Bürgerwerkstätten arbeiten jetzt mit wissenschaftlicher Begleitung daran, Lösungen für lokale Probleme zu entwickeln, die möglicherweise auch auf andere Nachbarschaften übertragbar sind.

Das Themenspektrum der digitalen Möglichkeiten im Quartier ist breit gestreut. Es geht generell um die Verbesserung der Lebensqualität im Quartier: Nahversorgung, Mobilität, leer stehende Gebäude, klimagerechte Quartiere, Mieterinitiativen, Grün im öffentlichen Raum, Erhalt von Baukultur,

Kultur, Tauschbörsen für Kompetenzen und Dienstleistungen, generations- und kulturübergreifende Projekte.

Die Bürgerwerkstätten werden sich und ihre Projekte bei der diesjährigen Jahrestagung der Quartiersakademie „Bürger vernetzen Nachbarschaften. Quartiersentwicklung nutzt den digitalen Wandel“ am 12. und 13. Oktober 2017 in der Philharmonie Essen präsentieren. Das Ministerium für Stadtentwicklung ruft zur Mitgestaltung der Tagung auf. Interessierte Initiativen können sich bereits jetzt mit ihren Projekten bewerben, um aktiv an der Vorbereitung der Tagung mitzuwirken, eigene Aktivitäten vorzustellen und sich perspektivisch mit vergleichbaren Initiativen zu vernetzen.

Angesprochen sind Nachbarschaftsgruppen, Initiativen, Kommunen, Wohnungsunternehmen, Vereine, Wissenschaftler, die digitale Angebote der Information und Kommunikation, Apps oder Cloud Services für ihre Aktivitäten nutzen oder perspektivisch nut-

## QUARTIERSAKADEMIE NRW

Bring Dich ein, sei Nachbar.

zen wollen. Bürgerschaftliches Engagement in den Stadtteilen zu stärken, das ist das Ziel der Quartiersakademie, die das Ministerium für Stadtentwicklung im Jahr 2015 ins Leben gerufen hat. In Seminaren und Workshops tauschen sich im Rahmen der Quartiersakademie Bürgergruppen und Initiativen über die Gestaltung ihres Wohnumfeldes aus. Themen wie Integration von Flüchtlingen, demografischer Wandel, Barrierefreiheit oder Aktivitäten wie „Urban Gardening“ stehen dort auf der Agenda. Immer stärker geraten dabei auch digitale Anwendungen in den Fokus. Virtuelle Vernetzung mit realem Bezug ins Quartier und praktischem Gebrauchswert für die Bürger – das haben zahlreiche Bürgergruppen als Aufgabe erkannt. LW

### ■ Kontakt und weiterführende Informationen:

E-Mail: [info@quartiersakademie.nrw.de](mailto:info@quartiersakademie.nrw.de)  
[www.quartiersakademie.nrw.de](http://www.quartiersakademie.nrw.de)

### KOOPERATIONSVERANSTALTUNG DER QUARTIERSAKADEMIE NRW MIT DEM VDW AM 7. JULI 2017 IN BOCHUM

## „Bezahlbares Wohnen, Versorgung, Vielfalt und Zusammenleben“

**Die Tagung „Bezahlbares Wohnen, Versorgung, Vielfalt und Zusammenleben: Bürgerschaftliche Mitwirkung in der integrierten Quartiersentwicklung“ wird am 7. Juli 2017 in der Bochumer Hustadt stattfinden. Ziel der Veranstaltung ist es, anhand konkreter Projektbeispiele die Potenziale wohnungswirtschaftlichen Engagements in der integrierten Quartiersentwicklung aufzuzeigen. Dabei stehen unter anderem die Fragen im Fokus, wie Quartiersbewohner in die Prozesse der Quartiersentwicklung eingebunden werden können. Welche Formen und Wege der Beteiligung eignen sich dafür besonders? Und welche Mehrwerte ergeben sich aus dem kooperativen Miteinander der Akteure und Bewohner im Quartier?**

In dem Zusammenhang werden neben der Hustadt, als gelungenes Beispiel der Versteigerung eines Stadtumbauprozesses in einer Großwohnsiedlung der 1960er-Jahre, eine ganze Reihe weiterer Projekte von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland aus ganz NRW präsentiert: Beispiele aus der energetischen Sanierung von Quartieren, wie in der Stadt Essen, stehen dabei ebenso im Fokus wie gelungene Integrations- und Beteiligungskonzepte aus Mülheim an der Ruhr oder Solingen sowie Projekte, die sich dem generationengerechten Wohnen im Quartier widmen, wie beispielsweise in Witten.

Bei der Tagung handelt es sich um eine Kooperationsveranstaltung der Quartiersakademie NRW des Ministeriums für Bauen,

Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) und dem VdW Rheinland Westfalen.

Die Veranstaltung beginnt um 10 Uhr (Evangelische Kirchengemeinde Querenburg, Auf dem Backenberg 8, 44801 Bochum) und endet um 16 Uhr mit einem Quartiersrundgang. Die Teilnehmeranzahl ist begrenzt, Anmeldungen erbeten an: [marion.trautmann@nrw-urban.de](mailto:marion.trautmann@nrw-urban.de) SG

### ■ Weitere Informationen unter:

<http://quartiersakademie.nrw.de>  
 Ansprechpartner im Verband: Svenja Grzesiok, Referentin für Städtebau, Baukultur, Stadt- und Quartiersentwicklung, Tel.: 0211 16998-29, E-Mail: [s.grzesiok@vdw-rw.de](mailto:s.grzesiok@vdw-rw.de)

## GRUNDSTÜCKSMARKT RHEINLAND-PFALZ

## Landesgrundstücksmarktbericht im März 2017 vorgestellt

Die Immobilienmärkte in Deutschland sind weiterhin in Bewegung und entwickeln sich regional zum Teil stark unterschiedlich. Insbesondere in den städtischen Regionen steigen bei zunehmenden Bevölkerungszahlen die Umsätze und Preise. In den ländlichen Regionen stagnieren oder fallen die Preise und die Transaktionen gehen zurück, was in Teilbereichen auch Leerstand zur Folge hat. Dieses Fazit zieht der Landesgrundstücksmarktbericht 2017, den Innenminister Roger Lewentz im März 2017 in Mainz öffentlich vorgestellt hat.

„Von ländlicher Lage bis zur sogenannten Schwarmstadt – Rheinland-Pfalz bietet alles. Dementsprechend heterogen sind auch die Preise. Das sind wichtige Hinweise auch für die Politik. Die Preise und insbesondere die Preisentwicklung sind Indikatoren für die wirtschaftliche Entwicklung. Hieraus ist abzuleiten, wo es läuft, wo wir unterstützen müssen, wo der Markt überdreht. All das liefert uns der vorliegende Bericht. Hier gilt es dann mit Instrumenten wie der Dorferneuerung, der Städtebauförderung, der Landesplanung oder der Wirtschaftsförderung politisch anzusetzen“, so Lewentz. Dabei liegen die Bodenwerte für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz bei durchschnittlich 50 bis 120 Euro/m<sup>2</sup>, in Spitzenlagen bei 400 bis 600 Euro/m<sup>2</sup>.

Für den Landesgrundstücksmarktbericht 2017, der durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes erstellt wurde, sind rund 140.000 abgeschlossene Kaufverträge erfasst und ausgewertet worden. Durch die Kaufverträge wurden rund 17 Milliarden Euro auf dem Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz umgesetzt und 30.000 Hektar Fläche zwischen Eigentümern transferiert.

Der Marktbericht legt die bereits 2015 getroffene Aussage, dass entlang der Ballungsgebiete des Rheins wie auch im Bereich der luxemburgischen Grenze eine deutlich größere Nachfrage nach Immobilien gegenüber den ländlich strukturierten Gebieten besteht, erneut dar.

Der Landesgrundstücksmarktbericht enthält Informationen für Immobilienfachleute, interessierte Bürger, Bauwillige, Investoren



sowie Politik. Der von einem unabhängigen Expertengremium verfasste Bericht soll die Orientierung auf dem rheinland-pfälzischen Immobilienmarkt erleichtern. Auf Grundlage der Ausführungen kann auch ein Laie annähernd den Wert eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung ermitteln.

Der Landesgrundstücksmarktbericht 2017 steht auch online unter [www.gutachterausschuesse.rlp.de](http://www.gutachterausschuesse.rlp.de) zur Verfügung.

Der Tischvorlage zum Pressetermin zur öffentlichen Vorstellung des Berichtes sind weitere aufschlussreiche Informationen zu entnehmen.

#### Bodenwertniveau und Bodenpreisentwicklung Wohnbauland

Deutliche Erhöhungen der Bodenwerte im Vergleich zum Landesgrundstücksmarktbericht 2015 von mehr als zehn Prozent gab es beispielsweise in den Ortsgemeinden Echernacherbrück, Grafschaft-Lantershofen, Harthausen sowie in den Städten Mainz, Trier, Koblenz, Landau in der Pfalz, Bingen am Rhein, Manderscheid, Daun und Adenau.

Bezogen auf die relative Bodenpreisentwicklung für die Landkreise und kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2014 bis 2016 stiegen die Bodenpreise im nördlichen Rheinland-Pfalz – mit Ausnahme von der Stadt Koblenz – nur sehr gering an (minus drei bis plus drei Prozent). Auch die Region Westeifel-Mosel verzeichnete trotz des Luxemburger Einflusses im Raum Trier nur eine Bodenpreissteigerung von minus ein bis plus vier Prozent. Im südöstlichen

Bereich von Rheinland-Pfalz (von Bingen bis Würth am Rhein) stiegen die Bodenpreise in diesem Zeitraum am stärksten an (zwischen vier Prozent im Landkreis Bad Dürkheim bis 16 Prozent in der Stadt Worms).

#### Preisniveau und -entwicklung für Einfamilienwohnhäuser

Für ein normiertes Einfamilienwohnhausgrundstück in verschiedenen Lagen von Rheinland-Pfalz unterscheiden sich die Immobilienwerte zum Teil erheblich. So liegt der höchste Wert mit rund 555.000 Euro in Mainz (Bodenwert 525 Euro/m<sup>2</sup>) und der niedrigste Wert mit rund 175.000 Euro bei einem Bodenwertniveau von rund 20 Euro/m<sup>2</sup> in Schmißberg im Kreis Birkenfeld.

Der Wertunterschied beträgt 380.000 Euro (rund 215 Prozent), der allein durch die jeweilige Lage und die entsprechende Nachfrage erzeugt wird.

#### Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Die Veränderung der Preise für Wohnungseigentum wird mithilfe des 2012 erstmals durch den vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz und den örtlichen Gutachterausschüssen rückwirkend bis zum Jahr 2000 ermittelten Immobilienpreisindex für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) in Rheinland-Pfalz deutlich. Nach moderaten Steigerungen von 2008 bis 2010 stiegen die Preise für Wohnungseigentum landesweit deutlich an (zum Beispiel in 2016 rund sechs Prozent). Die Entwicklung setzt sich auch in 2016 fort. Die Ursache sind die weiterhin niedrigen Zinsen, sodass Wohnungseigentum als Ersatz für bisherige Kapitalanlagen attraktiv wird („Betongold“).



# Erstes Regionaltreffen in Dortmund: Von der Nordstadt auf den Hochofen

**SPARTE DER ÖFFENTLICHEN/KOMMUNALEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN (ÖKU)** >> Am 15. Mai 2017 hat sich die Sparte der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen (ÖKU) zum ersten Regionaltreffen zusammengefunden. Ziel der Regionaltreffen ist es, den Austausch und Wissenstransfer der öffentlichen und kommunalen Unternehmen untereinander zu stärken. „Wir möchten uns gute Projekte direkt vor Ort anschauen und voneinander lernen“, leitete Uwe Eichner, Spartenvorsitzender und Geschäftsführer der GAG Immobilien AG in Köln, die Veranstaltung ein.



Mit der Besichtigung des Hochofenwerks Phoenix-West in Dortmund-Hörde ging es für die Teilnehmer hoch hinaus.

Diese hatte auf Einladung der Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21) im Hause des Unternehmens ihren Auftakt. Nachdem Klaus Graniki, Geschäftsführer der DOGEWO21, zunächst zentrale Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes sowie aktuelle Herausforderungen und Projekte der DOGEWO21 vorstellte, wurde schnell klar, dass heute vielmehr die Praxis im Fokus stehen sollte. Und so standen auf der Agenda der Besuch der Dortmunder Nordstadt sowie des Phoenix-Geländes in Dortmund-Hörde.

## Die Dortmunder Nordstadt – eine „No-go-Area“?

Nach den zahlreichen negativen Berichterstattungen im Vorfeld der Landtagswahl war es zumeist die Dortmunder Nordstadt, die als Paradebeispiel einer sogenannten „No-

go-Area“ betitelt wurde. Wurde deshalb in der Einladung zum Regionaltreffen um festes Schuhwerk gebeten?

Mit großer Spannung blickten die Teilnehmer daher auf den ersten Programmpunkt der geführten Busexkursion. Doch schon beim ersten Halt in der Nordstadt zeigte sich, dass es keiner gesteigerten Abenteuerlust bedarf, um sich in der Nordstadt aufzuhalten. Vielmehr zeigte die DOGEWO21 eines ihrer Projekte, bei dem es um das Zusammenleben von Studierenden mit Menschen mit kognitiven Einschränkungen geht. Darüber hinaus präsentierte die DOGEWO21 weitere Projekte, bei der sie beispielsweise verwahrloste Immobilien aufkaufte, um sie gemeinsam mit Beschäftigungsmaßnahmen sozialer Träger wieder in Wert zu setzen. Und so wurde

während der Exkursion zwar deutlich, dass es sich bei der Nordstadt zweifelsohne um einen Standort mit besonderen Herausforderungen handelt – immerhin liegen hier die Arbeitslosigkeit und der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund weit über dem städtischen Durchschnitt. Allerdings treten diese sozialen Problemlagen und städtebaulichen Missstände, wie beispielsweise am Nordmarkt, räumlich äußerst konzentriert und nur in einigen Quartieren innerhalb der Nordstadt auf. Daneben stehen jedoch jene Quartiere, die sich im Laufe der Jahre und mithilfe umfangreicher öffentlicher Förderprogramme sowie privaten Engagements – sowohl von unternehmerischer als auch zivilgesellschaftlicher Seite – insbesondere für Studierende, junge Familien und rund um den Borsigplatz natürlich auch für den



ein oder anderen BVB-Fan zu attraktiven und bezahlbaren Wohnlagen entwickelt haben.

Zwar gibt es in der Nordstadt insbesondere in den problematischen Quartieren noch viel zu tun, wie auch die Stadtteilführerin Annette Kritzler vor Ort berichtete. Dennoch könne von einer „No-go-Area“ keinesfalls die Rede sein. Eine solch einseitige und zudem undifferenzierte mediale Berichterstattung sei vielmehr ein „No-Go“, wie die quartiersbezogenen Akteure vor Ort vermittelten.

**Von integrierter Quartiersentwicklung zur Industriekultur**

Von der Nordstadt ging es dann zum ehemaligen Industriestandort „Phoenix“ auf dem

als Antwort auf den Strukturwandel nicht nur der bekannte Phoenix-See mit seiner angrenzenden Wohnbebauung realisiert wurde. Unter dem Motto „Phoenix Dortmund – der Zukunft einen Standort geben“ soll auf der Fläche von Phoenix-West einer der größten technologischen Innovationsstandorte Deutschlands entstehen, wie der Dortmunder Stadtrat Ludger Wilde während seiner Führung erläuterte. Dabei wird dem industriellen Erbe des Standortes weiterhin Rechnung getragen. Der Hochofen, zentrale städtebauliche Landmarke, wird dabei erhalten und durch einen „Skywalk“ für Besucher zugänglich gemacht. Und so ging es am Ende des ersten Regionaltreffens der ÖKU für alle Beteiligten mit der Begehung

und Besichtigung des ehemaligen Hochofens hoch hinaus – deshalb also das feste Schuhwerk!

**Ausblick**

Der Erfahrungsaustausch vor Ort und die Besichtigung vielfältigster Dortmunder Projekte -insbesondere der DOGEWO21 - wurden von den Beteiligten als Bereicherung gesehen und machten Lust auf mehr. So findet am 18. Oktober 2017 das zweite Regionaltreffen in Gummersbach statt. *SG*



Klaus Graniki (DOGEWO21) und Stadtrat Ludger Wilde präsentieren den Zukunftsstandort PHOENIX in der Phoenixhalle.



Die letzte „Schrottimobilie“ an der Flurstraße wird renoviert.



Teilnehmerrunde beim ersten Regionaltreffen der Sparte ÖKU

Fotos: Roswitha Stiz



## GESUND WOHNEN UND LEBEN

## GWG Neuss veranstaltete Hausmesse für ihre Mitglieder

**A**m 13. Mai hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss (GWG) buchstäblich den roten Teppich für ihre Mitglieder ausgerollt. Nachdem die erste Hausmesse der GWG unter dem Motto „Mein sicheres Zuhause“ vor zwei Jahren auf reges Interesse gestoßen war, informierte die Genossenschaft nun gemeinsam mit 15 Partnern umfangreich zum Thema Gesundheit.

Bundesgesundheitsminister Hermann Gröhe gehörte gleich um 10 Uhr zu den ersten Gästen sowie auch Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. Gemeinsam mit den Vertretern des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft begaben sie sich auf einen Rundgang durch einen „Markt der Möglichkeiten, des Austauschens und des Entdeckens“, wie es GWG-Vorstand Ulrich Brombach formulierte.

Und tatsächlich war das Angebot so mannigfaltig, dass sich der Minister eine Dreiviertelstunde Zeit nahm, um sich intensiv mit den Ausstellern auszutauschen und einige Dinge auch selbst auszuprobieren. Die insgesamt 15 ausstellenden Partner der Genossenschaft boten ausführliche Beratung zu sechs verschiedenen Themenfeldern: Gesundes Wohnumfeld,



*Gute Gespräche mit Hermann Gröhe, Bundesminister für Gesundheit*

gesundheitsbewusste Ernährung und Gesundheitsvorsorge standen ebenso auf dem Programm wie Sport und Physiotherapie, das Leben im Alter sowie der Bereich Demenz und Pflege. Dabei beschränkten sich die Aussteller nicht auf die Informationsvermittlung im persönlichen Gespräch, sondern setzten vielfach auf die unmittelbare praktische Erfahrung der Gäste: Ob Sofort-Blutwert-Check, Händedesinfektion oder sogar Yoga- und Gymnastikübungen „auf der Matte“: Wer wollte, konnte selbst aktiv werden und erste praktische Erfahrungen am eigenen

Leib sammeln. Sogar das Catering war gesund und kam vom lokalen Biobauernhof.

„Wir möchten für unsere Mitglieder mehr sein als die Vermieterin ihrer Wohnung. Schließlich bedeutet Wohnen ja auch mehr, als ein Dach über dem Kopf zu haben.“ erklärt GWG-Vorstand Stefan Zellnig die Motivation der Genossenschaft für ihr Konzept, themenbezogene Hausmessen für ihre Mitglieder zu veranstalten. Da die GWG in ihrer Region gut vernetzt ist, kann sie mithilfe ihrer Partner umfangreiche Hilfestellungen rund ums Wohnen und Leben anbieten. Dies geht von der Herstellung persönlicher Kontakte bis zur bedarfsgerechten Erweiterung des eigenen genossenschaftlichen Angebotes. So plant die GWG zurzeit den Bau einer Wohngruppe mit zehn Appartements für demenziell erkrankte Menschen, die sie neben ihren weiteren Neubauprojekten auch auf ihrer Hausmesse vorstellte.

Die Resonanz ihrer Mitglieder gibt der Genossenschaft recht: Auch der zweite Tag der offenen Tür wurde zum Erfolg, und so wird es wohl nach „Sicherheit“ und „Gesundheit“ auch in zwei Jahren eine Neuauflage dieser Veranstaltung geben. Thema? „Das wird noch nicht verraten, aber Ideen haben wir selbstverständlich schon“, sagt Ulrich Brombach.

*Thomas Schwarz/MD*



*Yoga- und Gymnastikübungen*



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HERNE-SÜD

# Einweihung der „Strünkeder Höfe“ in Verbindung mit 90-jährigem Jubiläum

Am 12. Mai 2017 durften die Sektkorken endlich knallen. Im Rahmen eines Festakts wurde das Bauprojekt der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG (WHS) an der Jobststraße 27 – 33 in Herne-Baukau eingeweiht. Gemeinsam mit dem Oberbürgermeister der Stadt Herne Dr. Frank Dudda, dem VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, weiteren Persönlichkeiten der Herner Wirtschaft und Politik sowie vielen dort wohnenden Mitgliedern der WHS wurde auf das gelungene Bauprojekt angestoßen.

Von der Fertigstellung eines „Leuchtturmprojekts“, nicht nur für die WHS, sondern auch für die gesamte Stadt, sprach WHS-Vorstandsvorsitzender Klaus Karger in seiner Begrüßung. Einen besonderen Dank richtete Karger für die hervorragende Zusammenarbeit an die am Bau beteiligten Firmen sowie die Herner Stadtverwaltung, Herner Sparkasse und Stadtwerke Herne.

WHS-Aufsichtsratsvorsitzende Ellen Bobe-Kemper freute sich in ihrer Rede über den gelungenen Brückenschluss der WHS: „An der

Stelle, wo einst vor 90 Jahren die ersten Häuser der Genossenschaft errichtet wurden, ist nun moderner und attraktiver Wohnraum anzubieten.“ Eine Vorlage, die auch Oberbürgermeister Dr. Frank Dudda nutzte: „Dieses Bauprojekt könnte so in dieser Form auch in Berlin stehen.“ Ein großes Lob sprach der Oberbürgermeister den Verantwortlichen der WHS aus. Dabei betonte er, dass die WHS trotz wachsender Herausforderungen stets bodenständig und traditionsbewusst ihre Ziele verfolgt habe und wie am Projekt „Strünkeder Höfe“ zu beobachten sei, dies auch mit Bravour umgesetzt wurde.

Verbandsdirektor Alexander Rychter gratulierte der WHS ebenfalls zum 90. Geburtstag und verwies in seiner Rede auf die wachsende Problematik, insbesondere in den Ballungsgebieten noch fehlenden preiswerten, bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Umso schöner sei es nun, dass der WHS dieses herausragende Bauvorhaben so geglückt sei.

Abschließend zeigte sich auch Herfried Langer, Architekt und Geschäftsführer des zuständigen Architekturbüros „Tor 5“ aus



Bochum, glücklich über die Einweihung: „Ich möchte mich persönlich insbesondere für das Vertrauen der WHS in unsere Arbeit bedanken“.

Bei dem anschließenden Fest nutzten viele der Mieter die Möglichkeit, die neuen Nachbarn besser kennenzulernen. Bei einem leckeren Imbiss und Getränken entwickelte sich die Einweihungsfeier so zum ersten Mieterfest der Häuser Jobststraße 27 – 33. Getreu dem Motto der WHS: Willkommen daheim.

WGS/MD



Jochen Weber (Bürgermeister der Stadt Recklinghausen), Herfried Langer (Architekt und Geschäftsführer „Tor 5“), Klaus Karger (Vorstandsvorsitzender der WHS), Rolf Drinkmann (Vorstand WHS), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW-RW), Simone Hitzler (Vorstand WHS), Dr. Frank Dudda (Oberbürgermeister der Stadt Herne) und Ellen Bobe-Kemper (Aufsichtsratsvorsitzende WHS) (v. l.)

Fotos: Wohnungsgenossenschaft Herne Süd



## VIVAWEST

# VIVAWEST feiert Sportfest mit knapp 9.100 Läufern im Revier



Das Ruhrgebiet hat sich am 21. Mai 2017 erneut von seiner Breitensportlichen Seite gezeigt. Spannende Wettkämpfe, ideale Lauftemperaturen und eine ausgelassene Stimmung – der 5. VIVAWEST-Marathon war ein voller Erfolg. 9.071 Läufer machten sich unter hervorragenden Bedingungen am Sonntagmorgen auf ihren Weg durch die Ruhrgebietsstädte Gelsenkirchen, Essen, Bottrop und Gladbeck. 1.158 Marathonis, 3.814 Halbmarathonläufer, 636 Staffelläufer, 1.517 10-Kilometer-Läufer und 1.946 Schüler beim EVONIK-Schulmarathon bedeuten einen neuen Anmelderekord für den VIVAWEST-Marathon.

Unterstützt von circa 100.000 miteifernden Zuschauern entlang der Strecke und im Start-/Zielbereich und begleitet von der Musik der Siegerbands aus dem Band-Marathon, die an den Fanpoints für Stimmung sorgten, lieferten sich auch einige bekannte Topläufer ein spannendes Rennen. Die Nase vorne hatte nach einem spannenden Schlusspurt etwas überraschend der Marokkaner Abid Ezamazami vor Elias Sansar aus Detmold. Am Ende hatte Ezamazami mit der Zielzeit von 2:26:15 lediglich drei Sekunden Vorsprung auf Vorjahressieger Sansar. Damit verpasste er den Streckenrekord von Florian Neuschwander aus dem Jahr 2013 um knappe 18 Sekunden. Dritter wurde der deutsche Marathonmeister aus dem Jahr 2012, Jan Simon Hamann aus Hamburg, in einer Zeit von 2:27:25 h.



Erschöpft, aber zufrieden nach 10-km-Lauf.



Die Oberbürgermeister-Staffel mit Frank Baranowski aus Gelsenkirchen, Bernd Tischler aus Bottrop, Dr. Frank Dudda aus Herne und dem Düsseldorfer Oberbürgermeister Thomas Geisel.

Bei den Frauen siegte die für den LAZ Puma Rhein-Sieg startende Sigrid Bühler in persönlicher Bestzeit von 2:57:16 Stunden. Auch sie verpasste den Streckenrekord der Frauen nur knapp um 19 Sekunden. Zweite wurde Birgit Schönherr-Hölscher (Witten) in 3:09:43 Stunden vor Anke Lehmann aus Drevenack in 3:10:56 Stunden.

### Prominente Oberbürgermeister-Staffel belegt 9. Platz und wirbt für das Ruhrgebiet

Unter den Startern befand sich in diesem Jahr auch erstmals eine komplette und prominent besetzte Oberbürgermeister-Staffel. Der Clou: Neben Frank Baranowski aus Gelsenkirchen, Bernd Tischler aus Bottrop und Dr. Frank Dudda aus Herne war mit dem Düsseldorfer Oberbürgermeister Thomas Geisel auch ein „Nicht-Revierler“ dabei, um für das wunderschöne Revier und das Sportland Nordrhein-Westfalen zu werben. Mit einer Zeit von 3:50:47 Stunden schlugen sich die sportlichen Oberbürgermeister sehr gut und belegten in der Staffeldwertung den neunten Rang.

Auch bei Titelsponsor VIVAWEST war die Stimmung sehr gut. „Wir haben uns sehr über die Teilnahme der vier Oberbürgermeister aus Gelsenkirchen, Bottrop, Herne und Düsseldorf gefreut. Das ist ein schönes

Signal für den VIVAWEST-Marathon und die gesamte Region“, so Claudia Goldenfeld, VIVAWEST-Geschäftsführerin.

Neben den vier Oberbürgermeistern waren auch weitere prominente Starter im Feld zu finden. 10.000-Meter-Europameister Jan Fitschen startete ebenso in einer Staffel wie die Schalke-Legenden Willi Landgraf, Holger Gehrke, Jürgen Ludinger und Günther Schlipper, die von Weltmeister Olaf Thon als Teamkapitän auf die Strecke geschickt wurden.

### 17.500 Euro für guten Zweck: Evonik spendet 1 Euro für jeden gelaufenen Kilometer

Insgesamt „erliefen“ Evonik-Mitarbeiter und die knapp 2.000 teilnehmenden Schüler aus den Staffeln des EVONIK-Schulmarathons an diesem Sonntag rund 17.500 Kilometer, was einer Spendensumme von 17.500 Euro entspricht, da EVONIK für jeden erlaufenen Kilometer einen Euro spendet. Das Geld kommt dem Hilfsprojekt „BEEautiful“ in Burkina Faso zu Gute.

LW

- Der VIVAWEST-Marathon wird am 27. Mai 2018 in seine nächste Runde gehen.

EMMERICHER BAUGENOSSENSCHAFT EG

# Mieterstrommodell und energieeffizientes Wohnen in Emmerich am Rhein

Die Emmericher Baugenossenschaft (EBG) zeigte sich überaus erfreut über die großartige Resonanz zum Tag der offenen Tür, welcher am 12. Mai 2017 auf der Wallstraße in Emmerich am Rhein stattfand. Pünktlich um 13 Uhr konnten sich die Besucher – Handwerker aus der Region, zukünftige Mieter, Interessenten und Vertreter der Politik – am Grill- und Waffelstand stärken und einen Blick auf die Neubauwohnungen werfen. Aufsichtsratsvorsitzender Hans-Joachim Frücht führte Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks und Verbandsvertreterin Eva Appelman durch das energieeffiziente neue Haus.

Die EBG setzt seit vielen Jahren erfolgreich Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz um. Das Projekt Wallstraße zeigt erneut, dass Klimaschutz und bezahlbares Wohnen schon längst keine Gegensätze mehr sind. „Die Neubauten sehen nicht nur schick aus, sondern sind auch noch kostengünstig und klimafreundlich“, so Horst Boch, Vorstand der EBG.

Innenstadtnah entstehen zwei baugleiche Körper mit jeweils 19 Wohnungseinheiten und einer Tiefgarage. Beide Objekte



Zahlreiche Besucher am Tag der offenen Tür an der Wallstraße in Emmerich am Rhein

erzielen beeindruckende Energieeffizienzwerte, mit denen zukünftig Energie- und Betriebskosten in erheblichem Maße eingespart werden. Dafür sorgt zum Beispiel die Rundum-Wärmedämmung, die Dreifach-Wärmeschutzverglasung sowie die Wärmepumpe zur Beheizung der Wohnungen. Bereits 2015 hatte die EBG in moderne und

energieeffiziente Wohnungen investiert. Die Heizkosten der Vergleichsobjekte in der Feldstraße, die 2015 bezogen wurden, liegen unter 30 Cent pro Quadratmeter und Monat, sodass für eine 70-Quadratmeter-Wohnung mit monatlichen Heizkosten von nur 21 Euro gerechnet werden kann. Aufgrund der guten Erfahrungen wurde der Bauträger ImmoReal GmbH aus Emmerich am Rhein mit dem Bauprojekt Wallstraße beauftragt.

**i** WEITERE INFORMATIONEN

**Informationen zum Objekt**

- 2 Häuser mit jeweils 19 Wohnungen
- 2 Grundstücke (jeweils 1.700 m<sup>2</sup>)
- 4 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss
- Tiefgarage und Keller
- barrierefrei, Aufzug, breite Türen, bodengleiche Duschen, Balkone, alle Badezimmer mit Fenster
- Fußbodenheizung (Erdwärme), Durchlauferhitzer (Warmwasser)
- Fußbodenbeläge Vinylboden Holzoptik, Bad- und Abstellraum gefliest
- Grundmiete: 7,50 EUR/m<sup>2</sup>/Monat beziehungsweise 7,70 EUR/m<sup>2</sup>/Monat im Obergeschoss
- Photovoltaik-Anlage: 19 kWp (17.000 kWh/Jahr)



**Informationen zur Genossenschaft**

- Gründung: 1899
- Mitglieder: 842 (Stand 31.12.2016)
- Mitarbeiter: 7
- Wohnungsbestand: 494 Wohnungen, 474 Verwaltungseinheiten über Tochtergesellschaft
- Bilanzsumme: 23 Mio. (Stand 31.12.2016)
- Durchschnittsmiete: 4,94 EUR/m<sup>2</sup>/Monat (aktuell)

**Mein Sonnenscheintarif – Kooperation mit den Stadtwerken Emmerich**

Der „Mieterstrom“ wird vom eigenen Dach gewonnen. „Die Kombination von solarerzeugtem Strom und Grünstrom aus unserem Netz ist nicht nur eine saubere Sache, sondern schont auch den Geldbeutel der zukünftigen Mieter“, so Ingo Sigmund, Vertriebsleiter der Stadtwerke Emmerich. Mit dem kunden- und klimafreundlichen Stromtarif der Stadtwerke Emmerich „Mein Sonnenscheintarif“ sichern sich die neuen Mieter neben einer Preisgarantie zusätzlich „tagsüber“ einen Sonnenscheinbonus, egal ob die Sonne scheint oder nicht. „Mein Sonnenscheintarif“ wurde für das Mieterstrommodell der EBG in Kooperation mit den Stadtwerken Emmerich entwickelt. Damit ist es auch Mietern ohne Eigenheim möglich, an der Energiewende teilzuhaben und Geld

>>



zu sparen. „Wir freuen uns, dass wir mit den Stadtwerken Emmerich erneut ein innovatives und energieeffizientes Wohnprojekt in der Region realisieren konnten“, so Horst Boch am gut besuchten Tag der offenen Tür. Auch die Energieagentur NRW überzeugte sich vom Konzept vor Ort.

**Gesetzliche Regelungen unterstützen das Energiekonzept**

Um die Heiz- und Betriebskosten sehr gering zu halten, wurde zum Beispiel auf den Einbau von Heizkostenverteiltern oder Wärmemengenzählern verzichtet. Die Sonderregelung der Heizkostenverordnung § 11 macht es möglich, die Kostenverteilung

nach Quadratmetern vorzunehmen. „Auch die gewählte elektrische Warmwasseraufbereitung ist dank der Neuregelungen in der EnEV zukunftsfähig und trägt dazu bei, die hygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung ohne Aufwand für uns umzusetzen“, so Maik Leyboldt von der EBG.

**Abrechnung und technischer Support**

Die Strom- und Wohnungswasserzähler werden komplett fernausgelesen, sodass ein Termin für die Zählerablesung nicht notwendig wird. Die komplette Abrechnung für Strom, Heizung und Trinkwasser übernehmen die Stadtwerke Emmerich inklusive des technischen Supports. „Sollte einmal ein

technisches Probleme auftreten, wird die Störmeldung direkt auf das Rufbereitschaftshandy des Stadtwerke-Mitarbeiters geschickt“, erklärt Anke Wilke von der Emmericher Baugenossenschaft. So kann sofort reagiert werden, bevor die Mieter die Störung bemerken.

**i** **GASTBEITRAG >>**  
 von Maik Leyboldt

---

Emmericher Baugenossenschaft eG  
[www.emmericher-baugenossenschaft.de](http://www.emmericher-baugenossenschaft.de)

**GRÜNDUNG AM 11. JULI 1897**

**120 Jahre SBV Solingen eG**

**D**ie 28 beherzten Bürger, die am 11. Juli 1897 die Genossenschaft „Solinger Spar- und Bauverein“ zur Linderung der Wohnungsnot gegründet hatten, ahnten sicher nicht, dass sich ihre Selbstorganisation zur größten Wohnungsgenossenschaft des Rheinlands entwickeln würde. Von ihrem Gründungsgedanken hat die SBV Solingen eG in all

diesen Jahren nichts verloren: Gemeinsam etwas schaffen zum Wohle aller. Von Anfang an hat sich die SBV Solingen eG zum Ziel gesetzt, die heute viel zitierte „Nachhaltigkeit“ sozial, wirtschaftlich und ökologisch zu leben. So werden Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit zukunftsfähigem Wirtschaften und den Interessen der Mitglieder berücksichtigt.

Die SBV Solingen eG erhält und schafft immer wieder neuen bezahlbaren Wohnraum, festigt die sozialen Strukturen in den Quartieren und fördert das Miteinander durch vielfältige Aktivitäten. Gleichwohl übernimmt die Genossenschaft Verantwortung für das Leben in der Stadt und wurde in 120 Jahren ein starkes Stück Solingen.



*Auftritt der Waschfrauen mit Erika Asbeck, Almut Marczinski, Marlies Picklein und Irmgard Stuckmann bei der Jubiläumsfeier des Waschhauses: Statt langer Reden kurz ins alte Waschhaus-Leben*

Statt einer besonderen Feier anlässlich dieses „kleinen“ Jubiläums setzt die Genossenschaft zwei andere Glanzlichter: Im Juli findet die Verleihung des 5. Klaus-Novy-Preises, den die Spar- und Bauverein Solingen eG als Impulsgeber für genossenschaftliches Wohnen zu ihrem 100-jährigen Jubiläum ins Leben gerufen hatte, statt. Außerdem würdigt die Genossenschaft in ihrem 120. Jahr ein weiteres Jubiläum: zehn Jahre Waschhaus-Museum im Weegerhof. Hierzu wurde bereits eine Sonderausgabe des MitgliederMagazins veröffentlicht sowie eine Kunstausstellung und ein Konzert veranstaltet. Weitere Veranstaltungen sind für den Herbst geplant.

*Ulrich Bimberg/MD*

- **Das nächste Jubiläum wird in Solingen dann in fünf Jahren gefeiert – zum 125-jährigen Geburtstag der SBV Solingen eG.**

## FRÜHJAHRSTREFFEN DER VORSITZENDEN DER REGIONEN

## 36. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften

**Am 26. April 2017 fand der 36. Treffpunkt der Regionalen Arbeitsgemeinschaften im Verbandsgebäude des VdW Rheinland Westfalen in Düsseldorf statt.**

Zu Beginn zeigte Mirja Dorny, Referentin des VdW Rheinland Westfalen, die neuen Präsenzen der Regionalen Arbeitsgemeinschaften auf der Internetseite des Verbandes und erläuterte den Aufbau.

Im Anschluss informierte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, über die aktuellen wohnungspolitischen und immobilienwirtschaftlichen Themen. Unter anderem ging Rychter auf den Klimaschutzplan 2050 und die Zusammenarbeit im Bündnis für bezahlbares Woh-

nen und Bauen sowie auf die Neue Gemeinnützigkeit ein. Im Rahmen der aktuellen Verbandsaktivitäten wies Rychter bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf die Landespräventionswoche 2017 vom 9. bis 15. Oktober hin und nannte abschließend weitere Termine für das zweite Quartal 2017.

Im Folgenden informierte VdW-Referentin Lisa Wilczek über die Ergebnisse der GdW-Mitgliederbefragung zur Gründung einer eigenen Immobilienplattform und betonte die sehr gute Rücklaufquote der Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen.

Rychter sprach dann noch über das Superwahljahr 2017 mit der Landtagswahl am 14. Mai 2017 in Nordrhein-Westfalen sowie der

Bundestagswahl am 24. September 2017. Er ging dabei auf die Positionspapiere vom GdW zur Bundestagswahl und vom VdW Rheinland Westfalen zur Landtagswahl ein und wies auf die Auswertung der Parteiprogramme hinsichtlich der wohnungswirtschaftlichen Schwerpunkte zur Landtagswahl hin.

Abschließend beschrieb Dorny die gemeinsame Imagekampagne von GdW und den Regionalverbänden und bekräftigte, dass im Rahmen der Kampagne die Leistungen der Wohnungswirtschaft bei der Schaffung eines Zuhauses für Millionen von Menschen herausgestellt werden sollen, bei denen der Mensch im Mittelpunkt steht. *MD*



Gemeinsam mit  
**Weitblick**  
planen.

Von Anfang an auf lange Sicht: **Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner der Wohnungswirtschaft.** Mit guten Konditionen, flexiblen Produkten und individueller Betreuung auf Augenhöhe. **Besuchen Sie unsere Blaue Stunde am 4. Juli 2017 im Rahmen des VdW-Forum Wohnungswirtschaft in Düsseldorf!**



info@wlbank.de  
www.wlbank.de



Ihre Regionaldirektoren:  
**Berndt Henke**  
Mobil +49 171 6131720  
berndt.henke@wlbank.de

**Frank Thureau**  
Mobil +49 171 6156406  
frank.thureau@wlbank.de





**ABGABENORDNUNG**

# Teilnahme der Gemeinde an der Außenprüfung

**§ 21 Abs. 3 Finanzverwaltungsgesetz (FVG) enthält keine Ermächtigungsgrundlage für das Finanzamt, die Teilnahme eines Gemeindebediensteten an der steuerlichen Außenprüfung gegenüber dem Steuerpflichtigen anzuordnen (Finanzgericht Düsseldorf, Beschluss vom 17. Januar 2017).**

## 1. Anordnung der Teilnahme der Gemeinde an der Betriebsprüfung

Die Beteiligten streiten über die Befugnis des Finanzamtes, die Teilnahme eines Gemeindebediensteten an der Betriebsprüfung anzuordnen. Mit Verfügung vom 23. August 2016 ordnete der Antragsgegner – das Finanzamt – eine steuerliche Außenprüfung bei der Antragstellerin an. Mit Schreiben vom 6. September 2016 teilte die Stadt A, Fachbereich Steuern und Grundbesitzabgaben, dem Antragsgegner mit, dass ihr Bediensteter B beabsichtige, an der Betriebsprüfung teilzunehmen. Sie bat um Erlass der erforderlichen Teilnahmeanordnung. Daraufhin teilte der Antragsgegner der Antragstellerin mit Verfügung vom selben Tage mit, dass die Stadt A von ihrem Recht auf Teilnahme an der Außenprüfung nach § 21 Abs. 3 FVG Gebrauch mache und B der vorgesehene Teilnehmer der Stadt sei. Dagegen legte die Antragstellerin Einspruch ein und beantragte – erfolglos – die Aussetzung der Vollziehung. Mit der Außenprüfung hat das Finanzamt zwischenzeitlich begonnen, ohne dass bislang ein Gemeindebediensteter teilgenommen hat.

Im gerichtlichen Aussetzungsverfahren hat sich die Antragstellerin insbesondere darauf berufen, dass sie neben ihrer Bautätigkeit Gewerbestandteile entwickle. Dabei stehe sie in einem intensiven Wettbewerb mit der Stadt A. Sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite würden die Stadt beziehungsweise städtische Gesellschaften auftreten. Durch ihre Teilnahme an der Betriebsprüfung erhalte die Stadt Informationen, welche die Geschäfte mit der Antragstellerin beeinflussen könnten.

## 2. Rechtliche Beurteilung

Das Finanzgericht Düsseldorf hat ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Teilnahmeanordnung bejaht und diese von der Vollziehung ausgesetzt.

§ 21 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 FVG räume den Gemeinden das Recht ein, an Außenprüfungen der Landesfinanzbehörden teilzunehmen. Zudem gewähre § 21 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 FVG den Gemeinden ein Informationsrecht hinsichtlich der Realsteuern. Als Steuergläubiger habe die Gemeinde nämlich ein berechtigtes Interesse daran, im Einzelfall Näheres über den Steueranspruch dem Grunde und der Höhe nach zu erfahren. Das Teilnahme- und Informationsrecht sei Ausfluss der Ertragshoheit der Gemeinden und müsse daher auch von diesen geltend gemacht werden. Es falle in ihre allgemeine und ausschließliche Verwaltungszuständigkeit und gehöre zu ihrem grundrechtlich geschützten Selbstverwaltungsbereich (Art. 28 Grundgesetz (GG)).

Nur die Gemeinde selbst bestimme nach pflichtgemäßem Ermessen, ob sie von ihrem Teilnahmerecht Gebrauch machen will. Die Geltendmachung des Rechts könne nicht auf einen anderen Hoheitsträger delegiert werden. Der Antragsgegner sei dafür nicht zuständig gewesen. Indem er einen fremden Verwaltungsakt erlassen hat, habe er seine Kompetenzen überschritten.

Eine § 196 Abgabenordnung (AO) vergleichbare Kompetenznorm für die Anordnung des auf der bloßen Organisationsnorm des § 21 FVG beruhenden Teilnahmerechts fehle. Die Anordnung sei nicht Teil der Prüfungsanordnung im Sinne des § 196 AO. § 21 FVG selbst enthalte keine Kompetenznorm und treffe keine Regelung gegenüber dem Steuerpflichtigen. Es handele sich vielmehr um eine rein organisatorische Vorschrift zur Regelung der Rechte und Pflichten zwischen den Behörden. Soweit das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) eine Verwaltungskompetenz aus einer entsprechenden Anwendung der §§ 196, 197 AO herleite (Urteil vom 27. Januar 1995 – 8 C 30/92, Bundessteuerblatt II 1995 Seite 522), könne dem nicht gefolgt werden. Bei der Mitteilung über die Teilnahme nach § 21 FVG handele es sich um einen belastenden Verwaltungsakt, der dem Gemeindebediensteten den Zutritt zu den Geschäftsräumen des Steuerpflichtigen erlaube. Hierfür bedürfe es einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage. Diese sei weder für den Antragsgegner noch für die Gemein-

de festzustellen. Für eine Anordnungskompetenz des Antragsgegners nach §§ 196, 197 AO hätte es der Bezugnahme auf § 21 Abs. 3 FVG bedurft. Einer Analogie zulasten des Steuerpflichtigen seien diese Bestimmungen nicht zugänglich.

Mit der Regelung in § 21 Abs. 3 FVG, die die Entscheidungszuständigkeit über die Teilnahme der Kommune an der Außenprüfung der Gemeinde übertrage, bestimme das FVG die Sachzuständigkeit der Gemeinde im Sinne einer funktionalen Aufgabenteilung zwischen Gemeinde und Finanzbehörde. Die Rechte und Pflichten des Antragsgegners im Steuerverfahrensverfahren bestimme hingegen die AO. Eine eigenständige Aufgabenbestimmung stehe dem Antragsgegner nicht zu. Diese Kompetenzgrenze könne weder von der Finanzbehörde noch von den Gerichten überschritten oder kraft einer „Annexkompetenz“ in einer zuständigkeitsbegründenden Analogie zugunsten des Antragsgegners verschoben werden. Dies gebiete der Vorbehalt des Gesetzes (Art. 20 Abs. 3 GG) und gelte auch dann, wenn eine anderweitige Zuständigkeitsregelung im Einzelfall durchaus sachdienlich sein mag. Letztlich stelle sich die fehlende sachliche Zuständigkeit des Antragsgegners auch nicht als unbeachtlich im Sinne des § 127 AO dar. Vorschriften über die sachliche Zuständigkeit seien keine Verfahrensvorschriften im dort genannten Sinne.

## 3. Bedeutung bei Betriebsprüfungen

Die Streitfrage hat erhebliche Bedeutung für die Betriebsprüfungspraxis. Die Entscheidung stellt nämlich die verbreitete praktische Übung infrage, wonach das Finanzamt die Teilnahme eines Gemeindebediensteten an der steuerlichen Außenprüfung gegenüber dem Steuerpflichtigen anordnet. Die Gemeinden haben an einer derartigen Prüfungsteilnahme aufgrund ihrer Ertragshoheit für die Gewerbesteuer und deren zunehmender Bedeutung im Kanon der Unternehmenssteuern großes Interesse. Nach dem Urteil des BVerwG vom 27. Januar 1995 ermächtigen weder § 21 Abs. 3 FVG noch §§ 1 Abs. 2 Nr. 4, 195 ff. AO die Gemeinde dazu, die Teilnahme eines Gemeindebediensteten an der steuerlichen Außenprüfung gegenüber dem Steuerpflich-

tigen anzuordnen. Die Gemeinde hat danach kein eigenes Anordnungsrecht gegenüber dem Steuerpflichtigen. Vielmehr soll das gesetzliche Teilnahmerecht der Gemeinden im Rahmen der Prüfungsanordnung des Finanzamts entsprechend § 197 AO durch Mitteilung von Namen und Zeit gegenüber dem Steuerpflichtigen verwirklicht werden. Die Verwaltungskompetenz stehe insoweit dem Finanzamt zu. Dies entspricht dem Be-

schluss des Finanzgerichts Düsseldorf vom 18. November 1983.

Dem ist das Finanzgericht Düsseldorf mit seinem aktuellen Beschluss entgegengetreten. Es sieht insbesondere in §§ 196, 197 AO keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage. Das Finanzgericht Düsseldorf hat die Beschwerde zur Fortbildung des Rechts zugelassen und dabei auf die bislang fehlende

Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) hingewiesen. Die Finanzverwaltung hat von dem Rechtsmittel zwischenzeitlich Gebrauch gemacht. Es bleibt abzuwarten, ob sich der BFH der Auffassung des Finanzgerichts Düsseldorf anschließen kann. Die Betriebsprüfungspraxis wird dies mit Spannung verfolgen. JG

BETRIEBSVERANSTALTUNGEN

## BMF beantwortet Praxisfragen zur Besteuerung

Für Betriebsveranstaltungen wie Betriebsausflüge, Weihnachts- oder Jubiläumsfeiern sieht das Einkommensteuergesetz seit 2015 einen Freibetrag vor: Zuwendungen, die Arbeitnehmer anlässlich solcher Veranstaltungen vom Arbeitgeber erhalten (zum Beispiel in Form von Speisen, Getränken, Bühnenauftritten), können bis zu einer Höhe von 110 Euro pro Betriebsveranstaltung und Teilnehmer steuerfrei bleiben; nur für die übersteigenden Kosten fällt (Lohn-) Steuer an.

Vor 2015 bestand eine Freigrenze von 110 Euro pro Betriebsveranstaltung und Teilnehmer, sodass die kompletten Zuwendungen versteuert werden mussten, wenn die 110 Euro auch nur geringfügig überschritten worden waren.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat in einem Antwortschreiben an die Spitzenverbände der deutschen Wirtschaft

nun diverse Praxisfragen zur steuerlichen Behandlung von Betriebsveranstaltungen ab 2015 beantwortet. Die drei wichtigsten Aussagen im Überblick:

### Pro-Kopf-Aufteilung der Feierkosten

Das BMF weist darauf hin, dass die Gesamtkosten der Feier zur Berechnung des 110-Euro-Freibetrags weiterhin zu gleichen Teilen auf alle bei der Feier tatsächlich anwesenden Teilnehmer aufgeteilt werden müssen. Die Umrechnung darf nicht auf Grundlage der Zahl der angemeldeten Teilnehmer erfolgen.

Für Arbeitgeber hat diese Sichtweise den Nachteil, dass eine Betriebsveranstaltung zu unbeabsichtigten steuererhöhenden Folgen führen kann, wenn wesentlich weniger Gäste erscheinen, als ursprünglich angemeldet waren. Denn in diesem Fall bleiben die Kosten der Feier häufig nahezu gleich, müssen aber auf weniger Köpfe umgerechnet werden als geplant, sodass der 110-Euro-Freibetrag schneller überschritten wird.

### Einrechnung von Geschenken

Unter den Freibetrag können nur Zuwendungen fallen, die „anlässlich“ einer Betriebsveranstaltung anfallen – hierfür muss ein konkreter Zusammenhang zwischen Geschenk und Betriebsveranstaltung bestehen. Geschenke, die allen oder einzelnen Arbeitnehmern nur „bei Gelegenheit“ einer Betriebsveranstaltung überreicht werden, sind hingegen vom Anwendungsbereich des Freibetrags ausgeschlossen. Bei Geschenken bis 60 Euro pro Arbeitnehmer darf der Arbeitgeber nach dem BMF-Antwortschreiben pauschal unterstellen, dass sie „anlässlich“ einer Betriebsveranstaltung zugewandt wurden und somit unter den Freibetrag fallen.

### Behandlung von Reisekosten

Arbeitgeber können ihren Arbeitnehmern die bei einer Betriebsveranstaltung anfallenden Reisekosten (Fahrt- und Übernachtungskosten, Verpflegungsmehraufwendungen) separat steuerfrei erstatten, wenn die Veranstaltung außerhalb der ersten Tätigkeitsstätte des Arbeitnehmers stattfindet, der Arbeitnehmer wegen der Betriebsveranstaltung anreisen muss und er seine An- und Abreise selbst organisiert. Das BMF weist darauf hin, dass bei arbeitgeberseitiger Organisation der Anreise über betriebsinterne Reisemanagementsysteme keine separate steuerfreie Reisekostenerstattung möglich ist, sondern die übernommenen Reisekosten vom Arbeitgeber in den 110-Euro-Freibetrag eingerechnet werden müssen (BMF-Schreiben vom 7. Dezember 2016 – IV C 5 – S 2332/15/10001). JG



Foto: CandyBox Images – www.fotolia.com



**EINKOMMENSTEUER****Geburtstag eines Geschäftsführers**

**W**enn Arbeitnehmer die Kosten für eine Geburtstagsfeier als Werbungskosten geltend machen wollen, widersprechen Finanzämter und Steuergerichte häufig. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat allerdings im Fall eines Geschäftsführers einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft aus Rheinland-Pfalz mit dem Urteil vom 10. November 2016 dem Werbungskostenabzug stattgegeben. Der Geschäftsführer hatte anlässlich seines 60. Geburtstages sämtliche Mitarbeiter und „seinen“ Aufsichtsratsvorsitzenden an einem Freitagnachmittag in die Werkstatthalle des Betriebes eingeladen. Die Kosten der Geburtstagsfeier von 35 Euro pro Person rechnete der Geschäftsführer später als Werbungskosten in seiner Einkommensteuererklärung ab.

Ob die Kosten einer Feier privat (= nicht abziehbar) oder beruflich (= abziehbar) veranlasst sind, muss nach dem Urteil anhand folgender Kriterien überprüft werden:

- Anlass der Feier: Von erheblichem Gewicht für die steuerliche Behandlung

der Feierkosten ist der Anlass der Feier. Gleichwohl kann eine berufliche Veranlassung auch bei einem privaten Feieranlass wie einem Geburtstag gegeben sein, wenn andere Umstände der Feier hierfür sprechen.

- Gastgeber und Ort der Veranstaltung: Steuerlich relevant ist zudem, wer als Gastgeber auftritt, wer die Gästeliste bestimmt und an welchem Ort die Veranstaltung stattfindet.
- Gäste: Ein besonderes Augenmerk muss bei der Prüfung der Kostenveranlassung auf die Frage gelegt werden, nach welchen Kriterien die Gästeliste zusammengestellt worden ist. Werden Arbeitskollegen aufgrund ihrer Zugehörigkeit zu einer bestimmten betrieblichen Einheit (zum Beispiel Abteilung) oder nach ihrer Funktion (zum Beispiel Außendienstmitarbeiter) eingeladen, legt diese Eingrenzung den Schluss nahe, dass die Kosten für diese Gäste beruflich veranlasst und damit abziehbar sind. Werden hingegen nur ausgesuchte Arbeitskollegen eingeladen, spricht dies dafür, dass diese Personen aufgrund freundschaftlicher

Kontakte eingeladen wurden, was wiederum eine private Veranlassung nahelegt.

- Kosten der Feier: Bei der steuerlichen Beurteilung einer Feier ist zudem zu prüfen, ob sich die Kosten im Rahmen vergleichbarer betrieblicher Veranstaltungen bewegt haben.

Gemessen an diesen Kriterien war die Feier im Urteilsfall so gut wie ausschließlich beruflich veranlasst – und damit absetzbar. Zu dieser Einstufung trug bei, dass der Geschäftsführer sämtliche Mitarbeiter eingeladen hatte und der Arbeitgeber in die Organisation der Veranstaltung eingebunden war. Auch die maßvollen Kosten von 35 Euro pro Teilnehmer, Veranstaltungsort und -zeit sowie die Billigung der Feier durch den Arbeitgeber sprachen nach Ansicht des BFH für einen beruflichen Bezug.

Ein weiteres Indiz für die berufliche Veranlassung der Firmenfeier war für die Bundesrichter, dass der Geschäftsführer seinen Geburtstag zusätzlich im privaten Rahmen – und mit deutlich höheren Kosten – gefeiert hatte. JG

**VERANSTALTUNG****„Aktuelles Steuerrecht“**

**Am 17. Mai 2017 fand im Europäischen Bildungszentrum in Bochum die erste Tagung 2017 „Aktuelles Steuerrecht“ des VdW Rheinland Westfalen statt.**

Hauptgeschäftsführerin WP/StB Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. berichtete über Aktuelles zur Grunderwerbsteuer und Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen, den aktuellen Stand der Diskussion über die Einführung einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“, Bilanzrecht und Bilanzsteuerrecht – Aktuelles aus dem IDW und über die Genossenschaftsnovelle.

StB Anke Kirchhof vom VdW südwest informierte über Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden, Neu-

es zur Geschäftsveräußerung im Ganzen, Abgrenzung umsatzsteuerpflichtige/-freie Vermietung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen, Berichtigung einer § 14c UStG-Steuer, die umsatzsteuerliche Behandlung der Überlassung von Werbemobilen und über die Auslegung des Begriffs der „üblichen Miete“ im Ertragswertverfahren nach §§ 186 ff. Bewertungsgesetz (BewG). VBP/StB Jörg Cammann vom vdw Niedersachsen und Bremen berichtete über das aktualisierte Anwendungsschreiben zu § 35a Einkommensteuergesetz (EStG), die Firmenwagenbesteuerung (Urteil des Bundesfinanzhofs zu den vom Arbeitnehmer getragenen Kosten), Jubiläumsrückstellungen, Aufwendungen für die Erneuerung einer Einbauküche, Vorsteueraufteilung beim Betrieb eines Blockheizkraftwerkes sowie Anforderungen der Finanzverwaltung betreffend Datenzu-

griff und aktuelle Hinweise zur E-Mail-Archivierung.

Themen von WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen waren: Mieterstrom – Möglichkeiten für Wohnungsunternehmen, Umsatzsteuer – Auslandsbeziehungen, Körperschaftsteuerliche Optimierung von Ausschüttungen, Tax Compliance, Pensionsverpflichtungen sowie Aktuelles zur Flüchtlingsunterbringung. JG

- Die Tagungsunterlagen können entweder im PDF-Format über unsere Homepage (Mitgliederbereich) heruntergeladen werden oder in Papierform zum Preis von 50 Euro bei Jürgen Gnewuch bestellt werden. Tel. 0211 16998-28, E-Mail: [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de)

## EINLADUNG ZUR MITGLIEDERVERSAMMLUNG EINER GENOSSENSCHAFT

**Höheres Maß an Rechtssicherheit durch Fehlervermeidung**

**In einer Genossenschaft wird ein Beschluss gefasst, der polarisiert. Einige Mitglieder möchten sich mit „Händen und Füßen“ hiergegen wehren und suchen einen Rechtsanwalt auf. Dieser soll alle denkbaren Rechtsbehelfe prüfen und im Namen der Mitglieder gerichtliche Schritte gegen die Genossenschaft einleiten. Zuerst sieht sich der Anwalt die Einladung zur Mitgliederversammlung sorgfältig an.**

Es handelt sich sicherlich nicht um den Normalfall. Aber auch bei guter informationspolitischer Vorbereitung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mehrheitsbeschlüsse auf erbitterten Widerstand einzelner Mitglieder oder Interessensgruppen stoßen. In diesem Fall ist es besonders ärgerlich, wenn sich durch formelle Mängel bei der Einladung Angriffspunkte bieten.

Fallstricke lauern bereits bei der Formulierung der Einladung. Neben Selbstverständlichkeiten, wie die Ladung durch das zuständige Organ und die eindeutige Angabe der Firmierung der Genossenschaft sowie der Örtlichkeit, bedarf es einer konkreten Bezeichnung der einzelnen Tagesordnungspunkte. Dies bedeutet beispielsweise für die Ankündigung von Satzungsänderungen, dass diese hinreichend klar beschrieben werden müssen. Nicht ausreichend wäre die pauschale Sammelbezeichnung „Satzungsänderungen“.

Ein Augenmerk sollte zudem auf die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat gelegt werden. Hier ist es ratsam, auf zwei gesonderte Tagesordnungspunkte zurückzugreifen, da über die Entlastung der Organe getrennt Beschluss gefasst werden muss. Im jeweiligen Bereich der beiden Organe steht es der Mitgliederversammlung dann – ohne dass dies angekündigt werden müsste – offen, ob sie en bloc (für das Gesamtorgan) abstimmt oder gesondert über die Entlastung der einzelnen Organmitglieder beschließt. Zulässig wäre auch, auf eine Mischung aus en bloc- und Einzelabstimmung zurückzugreifen.

Sofern die Satzung für die Einladung eine unmittelbare schriftliche Benachrichtigung vorsieht, ist eine rechtzeitige Aufgabe zur Post wichtig. Denn gemäß § 46 Genossenschaftsgesetz (GenG) muss die Mitgliederversammlung mit einer Frist von mindestens zwei Wochen einberufen werden, während Tagesordnungspunkte (oder Änderungen dieser) allerspätestens eine Woche vorher angekündigt werden müssen. Denkbar ist, dass die Satzung längere Fristen festlegt. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang bei den einzelnen Mitgliedern maßgeblich, sodass die Postumlaufzeit berücksichtigt werden muss. Auch ein etwaiger Poststreik – wie zuletzt Mitte 2015 – kann eine Ladung vereiteln.

Für den Fall des Umzugs eines Mitglieds sollte in der Satzung geregelt werden, dass die Änderung der Anschrift der Genossen-

schaft mitgeteilt werden muss. Denn in diesem Fall gilt eine Einladung auch dann als rechtzeitig erfolgt, wenn wegen einer Nichtmitteilung fälschlicherweise an die alte Anschrift übersandt wird. Selbst bei aller Umsicht ist nicht ausgeschlossen, dass Ladungsmängel auftreten. In diesem Fall gilt es, das hieraus resultierende Risiko sachgerecht zu bewerten. Zunächst ist zu beachten, dass nur die gravierendsten Fehler eine Nichtigkeit der betroffenen Beschlüsse begründen. Dies wird beispielsweise anzunehmen sein, wenn ein Beschlussgegenstand überhaupt nicht angekündigt worden ist.

Weniger gravierende Mängel, wie die nicht rechtzeitige Ladung einzelner Mitglieder, führen hingegen regelmäßig lediglich zu einer Anfechtbarkeit der Beschlüsse, so dass diese nur durch ein gerichtliches Vorgehen „gekippt“ werden können. In diesem Fall prüft das Gericht, ob die weiteren Voraussetzungen einer Anfechtung (unter anderem die Wahrung der Anfechtungsfrist) vorliegen. Zudem ist entscheidend, ob der Mangel kausal für die Beschlussfassung war. Hierbei kommt es nicht zwingend nur darauf an, ob die einzelnen Stimmen für die Beschlussfassung ausschlaggebend waren. Denn ein Gericht kann durchaus auch zu der Überzeugung gelangen, dass ein nicht geladenes Mitglied andere durch seine Wortbeiträge umgestimmt hätte.

ST

## KÜNDIGUNG WOHNRAUMMIETVERHÄLTNIS

**BGH führt seine Rechtsprechung zur Anwendung der Generalklausel bei Wohnraumkündigungen fort (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB)**

**Häufig stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zulässig ist, wenn ein Spezialfall im Sinne des § 573 Abs. 2 BGB nicht gegeben ist.**

Im vorliegenden Fall kündigte der Vermieter dem Mieter, um die Durchführung eines sozialen Wohngruppenprojekts durch einen Dritten zu ermöglichen. Der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 10. Mai 2017, Az. VIII ZR 292/15, zitiert nach der Pressemitteilung des BGH vom 10. Mai 2017, Nr. 43/2017) lehnte ein berechtigtes Interesse des Ver-

mieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ab und entschied, dass die Kündigung rechtswidrig war.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagten sind seit dem Jahr 1996 Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung. 2014 hatte

&gt;&gt;



der Vermieter das Hausgrundstück erworben. Der Vermieter ist zugleich an einer Gesellschaft (GmbH) beteiligt, die Trägerin vielfältiger Einrichtungen mit umfassender medizinischer, sozialer, pädagogischer und rehabilitativer Betreuung ist. Die Gesellschaft beabsichtigt, die Gebäude unter Nutzung von Fördermitteln im Rahmen eines „Arbeits- und Lebensprojekts“ zu sanieren und umzubauen. Dabei sollen im bisherigen Mehrfamilienhaus und in der Scheune psychosoziale Wohngruppen mit insgesamt 23 Wohnplätzen und im Nebengebäude eine Tischlerei und Grünholzwerkstatt untergebracht werden. Der Vermieter möchte das Grundstück zur Verwirklichung dieses Projekts an die Gesellschaft vermieten. Höhere Mieteinnahmen möchte er dabei nicht erzielen. Mit Schreiben vom 1. August 2013 kündigte der Vermieter daher das Mietverhältnis mit den Mietern und begründete dies damit, dass andernfalls das geplante Arbeits- und Lebensprojekt nicht realisiert werden könne.

Der BGH hat entschieden, dass die streitgegenständliche Kündigung unwirksam ist, weil weder der vom Vermieter geltend gemachte Kündigungstatbestand der Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) vorliegt noch ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gegeben ist.

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses gegeben, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Dieser Kündigungstatbestand der Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) setzt voraus, dass der Vermieter durch den Fortbestand des Mietverhältnisses an einer Realisierung des dem Grundstück innewohnenden materiellen Werts, was in erster Linie durch Vermietung und Veräußerung geschieht, gehindert ist. Der Vermieter hatte jedoch keine wirtschaftliche Verwertungsabsicht, da es ihm nicht um den Erhalt höherer Mieteinnahmen ging. Er hatte vielmehr die Absicht, das Anwesen der gewerblichen Nutzung zur Umsetzung eines sozialpolitisch erwünschten Zwecks zuzuführen.

Bei Anwendung der danach allein noch in Betracht kommenden Generalklausel



Andrey Popov – www.fotolia.com

des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB verlangt das Gesetz eine einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien. Sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters sind nämlich von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschützt. Die für die Anerkennung eines berechtigten Interesses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche Gewichtigkeit der geltend gemachten Belange ist zunächst davon abhängig, mit welchem Regelatbestand das geltend gemachte Interesse am ehesten vergleichbar ist. Gemessen hieran ist im vorliegenden Fall ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht gegeben. Zwar war das Interesse des Vermieters darauf gerichtet, psychosoziale Wohngruppenplätze einzurichten. Insofern bleibt der personale Einschlag des Nutzungsinteresses des Vermieters jedoch deutlich hinter dem der Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) zurück, da der Vermieter im Wesentlichen wirtschaftliche Interessen verfolgt. Er will nämlich eigene Aufwendungen für die erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ersparen, indem er das Grundstück der Gesellschaft zur Verwirklichung des von dieser geplanten Projekts zur gewerblichen Nutzung überlässt. Außerdem ist er als Gesellschafter an einem möglichen Gewinn beteiligt.

Insgesamt weist die vom Vermieter geltend gemachte Interessenlage damit eine größere Nähe zur Verwertungskündigung auf, sodass für die Annahme eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich ist, dass der Vermieter durch die Vorenthaltung der Mieträume einen

Nachteil von einigem Gewicht erleidet. Diese Schwelle erreichen die vom Vermieter aufgeführten Gründe jedoch aus den vorstehend genannten Gründen nicht.

Diese Entscheidung des BGH zeigt zunächst, wie die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB anzuwenden ist. Zunächst ist immer zu prüfen, ob einer der Spezialfälle des § 573 Abs. 2 BGB – schuldhaftes Pflichtverletzung des Mieters (Nr. 1), Eigenbedarf (Nr. 2), wirtschaftliche Verwertung (Nr. 3) – erfüllt ist. Ist ein Spezialfall nicht gegeben, könnte die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB anwendbar sein. Ein Rückgriff auf § 573 Abs. 1 BGB kommt jedoch nur in Betracht, wenn keiner der speziellen Kündigungssachverhalte gegeben ist. Fehlt eines oder mehrere Tatbestandselemente des § 573 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB, so kann die Kündigung nicht ohne Weiteres auf den allgemeinen Kündigungstatbestand gestützt werden. Mithin entfalten die Spezialfälle eine Sperrwirkung für diejenigen Fälle, in denen ein Tatbestandsmerkmal fehlt. Anhaltspunkte dafür, ob der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 1 BGB haben könnte, geben die in § 573 Abs. 2 BGB genannten Spezialfälle. Ein Kündigungsgrund im Sinne des § 573 Abs. 1 BGB muss gleichgewichtig zu den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Spezialfällen sein und erfordert eine sorgfältige Abwägung.

Das Urteil bedeutet jedoch auch das Folgende: Hat sich ein Vermieter einmal entschlossen, das Gebäude nach den Bestimmungen des Wohnraummietrechts zu vermieten, so kann er das Gebäude nur unter begrenzten Voraussetzungen einer anderen Zweckbestimmung zuführen.

**BETRIEBSKOSTEN IM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT**

## Die Jahresfrist der Betriebskostenabrechnung des Vermieters gilt unabhängig vom Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung

**O**ftmals weigert sich der Mieter einer Eigentumswohnung seine Betriebskostennachzahlung zu leisten, bis die Gemeinschaft über die Jahresabrechnung beschlossen hat. Irgendwo habe er nämlich einmal gelesen, dass der Vermieter erst nach einem Beschluss abrechnen darf. Dies ist jedoch eine fehlerhafte Annahme. So hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Beschluss vom 14. März 2017 (Az.: VIII ZR 50/16) klargestellt, dass der Vermieter gar nicht so lange warten darf und der Mieter auch schon vorher zahlen muss.

### Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Im August 2014 erstellte die Hausverwaltung die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013, die mit einer Nachzahlung von 2.761 Euro endete. Eine Beschlussfassung über die WEG-Jahresabrechnung hatte zuvor nicht stattgefunden. Der Mieter weigert sich, die Nachzahlung zu leisten. Er beanstandet unter anderem, dass die Jahresabrechnung durch die Wohnungseigentümer nicht genehmigt sei, sodass diese nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung dienen könne.

Der BGH hat entschieden, dass der Mieter die Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung leisten muss. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung des WEG-Verwalters ist keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten des Vermieters einer vermieteten Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter. Vielmehr muss der Vermieter einer Eigentumswohnung über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) abrechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung des Verwalters noch nicht vorliegt.

Laufend entstehende Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sind bei der Vermietung einer Eigentumswohnung auch nicht erst dann angefallen, wenn die Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung beschlossen haben.

Hinsichtlich der die Vorschüsse nach dem Wirtschaftsplan übersteigenden sogenannten Abrechnungsspitze entsteht die Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers zur Kostentragung zwar nicht schon mit der Entstehung der Kosten, sondern erst mit der Genehmigung der Jahresabrechnung per Beschluss, jedoch entfalte dieser Beschluss der Wohnungseigentümer gegenüber dem Mieter als Dritten keine Bindung.

Ohne Erfolg blieb auch der Einwand der Revision, das von ihr – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und des Senats – befürwortete Erfordernis eines Beschlusses nach § 28 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) führe nicht zu einer (möglicherweise) lang anhaltenden Rechtsunsicherheit zwischen den Mietvertragsparteien, da es dem Wohnungseigentümer möglich sei, eine solche Beschlussfassung erforderlichenfalls gerichtlich gegenüber der Gemeinschaft durchzusetzen. Diese Erwägungen stünden – jedenfalls soweit es um die hier in Rede stehenden rechtlichen Voraussetzungen für die Abrechnung der Betriebskosten ginge – im Widerspruch zu der mit § 556 Abs. 3 BGB verfolgten Zielsetzung des Gesetzgebers.

Die Frage des laufenden Entstehens und des Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung ist damit unabhängig hiervon nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen. Der Mieter kann den Vermieter demnach nicht darauf verweisen, dieser dürfe die Betriebskosten ohne einen WEG-Beschluss über die Jahresabrechnung nicht abrechnen und ansetzen und der Mieter habe deshalb insoweit eine Betriebskostennachforderung nicht zu zahlen. Dies gilt auch, wenn der Vermieter Mitglied einer Wohnungserbauberechtigten Gemeinschaft ist, für die die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend gelten (§ 30 Abs. 3 Satz 2 WEG).

CM

- **Zu der Überschreitung der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB siehe auch: BGH, Urteil vom 25. Februar 2017, Az.: VIII ZR 249/15**

# „Energiekosten; kein Thema für Sie?“



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

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

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

|   |  |
|---|--|
| DEUTSCHES INSTITUT<br>FÜR SERVICE-QUALITÄT<br>GmbH & Co. KG<br><b>SEHR GUT</b><br><b>Gasanbieter</b><br>überregional<br>TEST Mai 2017<br>30 Anbieter<br>6x sehr gut, 14x gut,<br>7x bef., 3x ausc.<br>www.disq.de<br>Privatrechtliches Institut<br> | DEUTSCHES INSTITUT<br>FÜR SERVICE-QUALITÄT<br>GmbH & Co. KG<br><b>SEHR GUT</b><br><b>Stromanbieter</b><br>überregional<br>TEST März 2017<br>28 Anbieter<br>1x sehr gut, 9x gut,<br>11x bef., 7x ausc.<br>www.disq.de<br>Privatrechtliches Institut<br> |
|---|--|

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

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



## Aktueller Stand der politischen Initiativen in den Bereichen Energie und Technik in der laufenden Legislaturperiode

Bevor das Augenmerk gänzlich auf den Bundeswahlkampf gerichtet wird, stehen noch diverse Entscheidungen der Regierungskoalition zu wichtigen Gesetzen der Energiepolitik, des Arbeits- und Gesundheitsschutzes an. Der GdW hat diesbezüglich eine Übersicht zu den für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft relevanten Themen zusammengestellt.

### 1. Mieterstromgesetz

Die Förderung von Mieterstrom soll über eine Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) erfolgen. Der Gesetzentwurf liegt mit Stand 26.04.2017 als Kabinettsbeschluss vor. Er wird derzeit im Deutschen Bundestag behandelt. Eine Verabschiedung vor der Sommerpause scheint möglich.

Die Fassung des Kabinettsbeschlusses sieht vor, dass Mieterstrom einen Zuschlag erhält, der systematisch mit der Einspeisevergütung vergleichbar ist. Es wird also keine Verminderung der zu zahlenden EEG-Umlage geben. Die Förderung soll 8,5 Cent weniger als die Förderung von einspeisenden Anlagen betragen. Wenn also eine Anlage bis 10 kWp eine Einspeisevergütung von 12,3 Cent/kWh erhält, beträgt die Förderung für Mieterstrom 3,8 Cent/kWh. Sollte es also gelingen, für den Stromverbrauch der Mieter 1.000 kWh pro

WE und Jahr aus der Photovoltaik-Anlage bereitzustellen, würde die Förderung 38 EUR pro Wohnung und Jahr betragen.

Es soll nur Mieterstrom aus Photovoltaik-Anlagen gefördert werden. Andere erneuerbare Energien-Anlagen werden nicht berücksichtigt. Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK) erhalten nach wie vor die Förderung über das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG).

Laut Mieterstromgesetz sollen nur Anlagen Mieterstromförderung erhalten, die an, auf oder in einem Gebäude installiert sind. Dies wirft die Frage nach der Gebäudedefinition auf und schließt Quartierlösungen von vornherein aus. Es ist eine Preisobergrenze von 90 Prozent des Grundversorgertarifes für Mieterstrom vorgesehen. Entgegen der üblichen Vertragslaufzeit von zwei Jahren

nach § 309 BGB für Stromlieferverträge wird für Mieterstromverträge nur eine Vertragslaufzeit von einem Jahr vorgesehen (mit stillschweigender Verlängerung). Die Regelungen zur Vertragsgestaltung werden über eine Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes umgesetzt.

Eine Anpassung des Gewerbesteuergesetzes und des Körperschaftsteuergesetzes schien vor einigen Wochen zum Greifen nah, wurde jedoch mit dem jetzt vorgelegten Mieterstromgesetz nicht umgesetzt. Es ist auch nicht zu erwarten, dass diese Anpassungen im Rahmen des parlamentarischen Verfahrens erfolgen. Im besten Fall kann eine Aufweitung des sehr engen Gebäudebezuges erreicht werden. Eine Verabschiedung des Gesetzes ist wahrscheinlich, allerdings wird im Parlament die Mehrbelastung der Stromnetze kritisch gesehen.



Foto: zstock - www.fotolia.com



## 2. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Im April 2017 wurde endgültig klar, dass eine Verabschiedung des GEG in dieser Legislaturperiode nicht mehr erfolgen wird. Aus Sicht des Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) war der Entwurf ein guter Ausgleich einer extremen Bandbreite widerstrebender Interessen. Dabei drehte sich die Debatte vorrangig um die Frage, welches Anforderungsniveau Neubauten ab dem Jahr 2021 (Niedrigstenergiegebäude) haben sollen. Aus Umweltsicht wurde für eine Verschärfung auf ein KfW-40-Haus plädiert, in den Ministerien wurde lange Zeit eine Verschärfung auf ein KfW-55-Haus vorgesehen und vonseiten der Bauherren, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, aber auch der Architekten wurde verlangt, den Standard EnEV 2016 weiter als Neubauanforderung gelten zu lassen. Das BMWi hat angekündigt, mit dem vorliegenden Entwurf des GEG weiterzuarbeiten, wenn es so weit ist. Der GdW setzt sich dafür ein, diese Zeit für die weitere Diskussion über eine Umstellung des Energieeinsparrechts auf eine Anforderung an Treibhausgasemissionen und für eine mögliche Vereinfachung zu nutzen. Zur Frage der Steuerungsindikatoren wird in wenigen Wochen ein Gutachten der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) erscheinen, das durch die TU Darmstadt erarbeitet wurde, der Titel lautet: „Systematisierung und Diskussion alternativer Steuerungsindikatoren für die Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor“.

## 3. Strahlenschutzgesetz

Das Strahlenschutzgesetz wird erstmalig Regelungen zum Schutz vor Radon in Aufenthaltsräumen enthalten. Es wird auf Basis einer EU-Richtlinie erlassen und stellt eine vollumfängliche Umsetzung europäischer Anforderungen dar. Derzeit wird das Gesetz im Deutschen Bundestag beraten.

Es ist zu erwarten, dass durch zuständige Behörden Gebietsfestlegungen für Radonverdachtsgebiete erfolgen werden und dass das BMUB einen Radonmaßnahmenplan zur Bewältigung der langfristigen Risiken der Radonexposition festlegen wird.

Für neue Gebäude soll im Bedarfsfall eine Pflicht eingeführt werden, mit geeigneten Maßnahmen den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Die Pflicht soll als erfüllt gelten, wenn Maßnahmen zum Feuchteschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Tech-

nik eingehalten werden. Für Bestandsgebäude sollen Maßnahmen zum Schutz von Radon ergriffen werden, wenn bei einer baulichen Veränderung eines Gebäudes eine erhebliche Verminderung der Luftwechselrate erfolgt, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. FRK



### DAS WICHTIGSTE

**Aktueller Stand der letzten politischen Initiativen in den Bereichen Energie und Technik in der laufenden Legislaturperiode:**

1. **Mieterstromgesetz:** Im Parlament. Verabschiedung wahrscheinlich.
2. **Gebäudeenergiegesetz:** Gescheitert. Wiederaufruf nach der Bundestagswahl.
3. **Strahlenschutzgesetz (Radon):** Im Parlament. Verabschiedung wahrscheinlich.



**UNTERSUCHUNG**

# Wie schlägt sich die Wohnungswirtschaft auf Facebook?

Seit 2011 hat sich die Zahl der Wohnungsunternehmen, die Facebook nutzen, etwa verdreifacht. Doch interessiert sich überhaupt jemand für ihre Aktivitäten auf der Plattform? Wie ist das Feedback der Fans – Lob oder Shitstorm? Die Marketinggesellschaft stolp+friends hat die Facebook-Präsenzen von 120 GdW-Unternehmen untersucht.

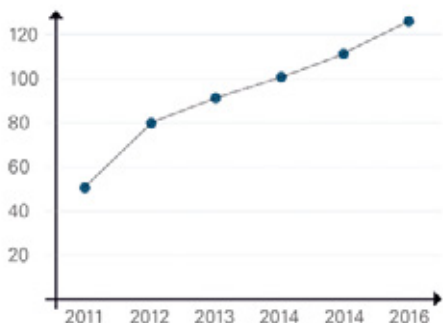
Mehr als 25 Millionen Menschen in Deutschland nutzen Facebook. Die meisten sind zwischen 25 und 49 – also in dem Alter, in dem sie für Wohnungsunternehmen als Zielgruppe besonders interessant sind. Über die Tageszeitung erreicht man diese Menschen kaum noch. Also liegt es nahe, sich im sozialen Netzwerk als modernes, kundenorientiertes Unternehmen zu präsentieren.

### Über 120 GdW-Wohnungsunternehmen machen mit

stolp+friends untersuchte die Präsenzen von 120 GdW-Unternehmen auf Facebook – und prüfte unter anderem, wann die Auftritte entstanden. Ergebnis: Seit 2011 hat sich die Zahl der Wohnungsunternehmen, die Facebook nutzen, verdreifacht.

### Viele Fans

Die untersuchten Auftritte finden regen Zuspruch. Im Durchschnitt kommen Wohnungsunternehmen auf 745 Fans. Die Bandbreite ist allerdings groß: Sie reicht von 20 bis zu über 7000.



Über 120 GdW-Wohnungsunternehmen machen mit.

**745**

Durchschnittliche Zahl der Facebook-Fans von Wohnungsunternehmen

### Gute Bewertungen

Einige Wohnungsunternehmen scheuen Facebook wegen des Risikos vieler negativer Reaktionen. Die Untersuchung gibt Entwarnung: Mit 4,1 von 5 Sternen ist die durchschnittliche Bewertung sehr positiv.

### Manchen fehlt der lange Atem

Grundlage für den erfolgreichen Einsatz von Facebook im Marketing ist die regelmäßige Pflege der Seite. Immerhin knapp zwei Drittel der Wohnungsunternehmen halten ihre Fans regelmäßig (mindestens einmal pro Monat) auf dem Laufenden. Bei einem Drittel der Unternehmen mit Facebook-Präsenz fehlt im Arbeitsalltag offensichtlich die Zeit für regelmäßige Updates.

### Erfolgreiche Beispiele

Besonders erfolgreiche VdW-Unternehmen auf Facebook sind die ha.ge.we aus Hagen und die Baugenossenschaft Freie Scholle aus Bielefeld. Beide kürte der VdW schon 2013 zu den erfolgreichsten Wohnungsunternehmen der Region auf Facebook – und beide haben

**4,1**

Durchschnittliche Bewertung der Wohnungsunternehmen auf Facebook

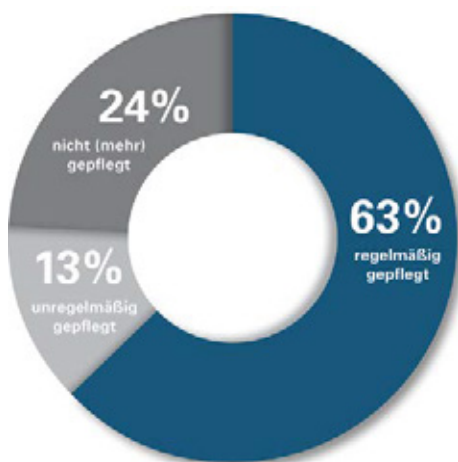
das in der Folge bestätigt. Der Lohn: Viele Fans und außerordentlich viele Interaktionen mit den Fans.

### Fazit

Immer mehr Wohnungsunternehmen nutzen Facebook. Allerdings wird das soziale Netzwerk in anderen Branchen deutlich häufiger genutzt. Mit durchschnittlich über 700 Fans sind die Wohnungsunternehmen auf Facebook durchaus erfolgreich. Und das, obwohl etwa ein Drittel der Auftritte selten gepflegt wird. Die durchschnittliche Bewertung mit 4,1 von 5 Sternen zeigt: Wohnungsunternehmen werden offensichtlich durchaus geschätzt. ▶

**i** **GASTBEITRAG >>**  
 von Hanno Schmidt

Konzeptioner und Texter bei stolp+friends. Die Marketinggesellschaft aus Osnabrück unterstützt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland unter anderem bei der Konzeption und Pflege ihrer Facebook-Präsenzen.



Manchen fehlt der lange Atem.



Erfolgreiche Beispiele

Fotos: stolp+friends

NEUE BROSCHÜRE DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

## Schon kleine Veränderungen erleichtern selbstständiges und sicheres Wohnen im Alter

Die neue Broschüre des Landes Nordrhein-Westfalen „Mein Leben, mein Zuhause – Wohnberatung und Wohnungsanpassung in NRW“ zeigt, wie schon kleine Veränderungen dazu beitragen können, im Alter ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu erleichtern und beispielsweise Stürze zu verhindern. Darüber hinaus gibt es Hinweise zu eventuell notwendigen Umbauten und entsprechenden Finanzierungsmöglichkeiten.

Neben anschaulichen Beispielen und Fotos, einer Checkliste sowie Adressen für weiterführende Informationen bietet „Mein Leben, mein Zuhause“ auch Hintergrundwissen, das die besonderen Anforderungen an ein altengerechtes Zuhause verdeutlicht. Zum Beispiel benötigen Ältere etwa viermal so viel Licht wie

Jüngere, um dasselbe zu sehen. Deshalb spielt ausreichende Beleuchtung in Wohnungen und Häusern für ältere Menschen eine zentrale Rolle.

„Selbstständig und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben, bedeutet auch für ältere Menschen ein großes Stück Lebensqualität. Damit sich dieser Wunsch umsetzen lässt, muss das Zuhause auf die besonderen Bedürfnisse Älterer ausgerichtet sein. Die neue Broschüre bietet wertvolle Hinweise, wo beispielsweise Stolperfallen lauern oder wie durch richtig angebrachte Haltegriffe im Bad oder die Erhöhung von Möbeln der Alltag einfacher und zugleich sicherer wird“, erklärte Ministerin Barbara Steffens bei der Übergabe der neuen Veröffentlichung Anfang Mai 2017 an die Landesarbeitsgemeinschaft Wohnberatung NRW (LAG Wohnberatung NRW). „Interessierte



können sich leicht verständlich informieren, gleichzeitig unterstützen wir mit der Broschüre die langjährige erfolgreiche Arbeit der Wohnberatungsstellen in Nordrhein-Westfalen“, so Steffens weiter.

Die Broschüre „Mein Leben, mein Zuhause – Wohnberatung und Wohnungsanpassung in NRW“ kann über die Internetseite des Ministeriums kostenlos bestellt und heruntergeladen werden [www.mgepa.nrw.de/publikationen](http://www.mgepa.nrw.de/publikationen). RS

- Telefonische Bestellungen sind möglich bei NRW direkt unter 0211 – 837-1001 (Bitte Veröffentlichungsnummer 202 angeben).



Foto: Ingo Bartussek – www.fotolia.com

## Termine 2017

### Termine Verband

|                                  |                                    |            |
|----------------------------------|------------------------------------|------------|
| VdW-Präsidium<br>VdW-Verbandsrat | Montag, 3. Juli 2017               | Düsseldorf |
| Genossenschaftsausschuss         | Dienstag, 4. Juli 2017             | Düsseldorf |
| VdW Forum Wohnungswirtschaft     | Dienstag/Mittwoch, 4./5. Juli 2017 | Düsseldorf |



## SEMINARE IM JUNI UND JULI 2017



|                       |                              |  |                                       |   |
|-----------------------|------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| 21.06.2017            | Bochum                       | Technisches Wissen für Immobilienmakler  | Dr.-Ing.<br>Armin Hartmann            | 2 |
| 21.06.2017            | Bochum                       | Aktuelles Mietrecht  | RiAG Prof. Dr.<br>Ulf P. Börstinghaus | 2 |
| 22.06.2017            | Frankfurt                    | Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand   | Dipl.-Ing.<br>Gotthard Grieseler      | 2 |
| 22.06.2017            | Bochum                       | Forderungsmanagement in der WEG-Verwaltung   | Massimo Füllbeck                      | 2 |
| 26.06 –<br>27.06.2017 | Boltenhagen                  | 9. FachForum Rechnungswesen / Unternehmenssteuerung  | Diverse                               | 4 |
| 27.06.2017            | Frankfurt                    | Schimmel- und Feuchteschäden –<br>Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung  | Dipl.-Ing.<br>Thomas Jansen           | 2 |
| 27.06.2017            | Hotel Stadt-<br>palais, Köln | Grundlagen der Betriebskostenabrechnung –<br>Rechtsicher und praxisnah   | RA Thorsten Wenning                   | 2 |
| 27.06.2017            | Bochum                       | „Klassische“ Instrumente der Kosten- und Leistungsrechnung:<br>Wohnungswirtschaftliche Prozesse besser steuern | Prof. Dr. Dirk Wenzel                 | 2 |
| 28.06.2017            | Bochum                       | Wohnungswirtschaftliches Controlling –<br>Kennzahlensysteme aufstellen und erfolgreich nutzen                  | Prof. Dr. Dirk Wenzel                 | 2 |
| 04.07.2017            | Bochum                       | Englisch für Vermieter mit Hand und Fuß  | Mark Pedigrew                         | 2 |
| 05.07.2017            | Bochum                       | Nachbarschaftskonflikte erfolgreich lösen –<br>Schlüsselkompetenz Mietermediation                              | Christian Thomas                      | 2 |
| 06.07.2017            | Bochum                       | Aktuelle Entwicklungen im Datenschutz  | RA'in Silvia C. Bauer                 | 2 |
| 10.07.2017            | Bochum                       | Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erkennen<br>und lösen                                    | Prof. Dr. Jürgen Keßler               | 2 |
| 10.07.2017            | Hotel Stadt-<br>palais, Köln | Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“<br>für Kaufleute                                     | Dr.-Ing.<br>Armin Hartmann            | 2 |
| 12.07.2017            | Lübeck                       | Wissen für Entscheider: Trinkwasserinstallationen –<br>Planung, Errichtung und laufender Betrieb               | Dipl. Ing. Thorsten Rabe              | 4 |
| 13.07.2017            | Lübeck                       | Haftung und Verantwortung des Bauleiters   | RA Frank Zillmer                      | 4 |

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

## IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de), <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Eva Appellmann (*EA*), Mirja Dorny (*MD*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Christina Göbel (*CG*), Svenja Grzesiok (*SG*), Nadine Ibing (*NI*), Frederik R. Kruska (*FRK*), Cindy Merz (*CM*), Christian Obert (*CO*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Roswitha Sinz (*RS*), Sebastian Tackenberg (*ST*), Lisa Wilczek (*LW*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin  
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Katharina Welsch, Tel.: +49 (681) 99281-22  
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



