

VerbandsMagazin

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



18 16. VDW-FORUM
WOHNUNGSWIRTSCHAFT

32 KOALITIONSVERTRAG FÜR
NORDRHEIN-WESTFALEN 2017–2022

4 SCHWERPUNKT – BÜRGERBETEILIGUNG
IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
Mehrwerte erkennen
und nutzen!

LIEBE LESER >> Am 29. Juni, genau 100 Tage vor der Bundestagswahl, legten CDU und FDP den gemeinsamen Koalitionsvertrag vor. Die wichtigsten bau- und wohnungspolitischen Handlungsfelder finden sich darin wieder: soziale Wohnraumförderung und verbesserte steuerliche Rahmenbedingungen, die Reduzierung von Baukosten – auch mit Blick auf die novellierte Landesbauordnung –, die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren, die Mobilisierung von Wohnbauflächen und die Zukunft des Mietrechts. Ein Signal, dass der hohe Stellenwert des Themas „Wohnen“ auch in der neuen Regierungskonstellation erhalten bleibt.



Positive Signale für das Bauen und Wohnen von **der neuen Landesregierung in Nordrhein-Westfalen!**

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung, so lautet der offizielle Titel des Ministeriums, das unter Leitung von Bauministerin Ina Scharrenbach künftig die politischen Weichen für die Wohnungswirtschaft stellen wird. Mit dem Koalitionsvertrag räumt die neue Landesregierung auch weiterhin den Themen Bauen und Wohnen in Nordrhein-Westfalen einen hohen Stellenwert ein. Dabei wird es auch in Zukunft darum gehen, gemeinsam Antworten auf wohnungspolitische Herausforderungen unseres Landes zu finden: Da ist zum einen der Klimawandel und die Energiewende, zum anderen der gesellschaftliche und demografische Wandel in unserem Land und seit Herbst 2015 auch die Aufgabe den Menschen, die in den zurückliegenden anderthalb Jahren in unser Land geflüchtet sind, ein neues Zuhause – eine neue Heimat – zu geben.

Im Sinne dieser politischen Ziele und Herausforderungen geht es daher heute und auch in den nächsten Jahren unverändert um die zentrale Aufgabe, die Wohnungsbestände in unserem Land – wo noch nicht geschehen – energetisch und generationengerecht zu modernisieren, vor allem aber in vielen Städten und Gemeinden Nordrhein-

Westfalens neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der diesen Qualitätsanforderungen entspricht.

Um sich diesen Herausforderungen zu stellen, um diese Ziele gemeinsam zu erreichen, hat der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem Land, mit Bauminister a. D. Michael Groschek, am 4. März 2013 das Bündnis für Wohnen in Nordrhein-Westfalen auf den Weg gebracht. Dieses Bündnis hat sich bewährt. Es war Vorbild für viele weitere Bündnisse – auch im Bund und 2015 in Rheinland-Pfalz. Daher ist es äußerst begrüßenswert, dass der neue Koalitionsvertrag für Nordrhein-Westfalen, den CDU und FDP am 16. Juni 2017 unterschrieben haben, sich für eine Fortsetzung unseres Bündnisses ausspricht.

Denn auch in der neuen Legislaturperiode wird es darum gehen, die Zukunft unserer Städte und Quartiere gemeinsam zu gestalten. Dabei geht es gerade mit Blick auf Fragestellungen der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik darum, die Interessenslagen von Investoren, Planern, Beteiligten und Betroffenen in Einklang zu bringen. Denn der „Brexit“ und die Wahlergebnisse der letzten Wochen und Monate auf nationaler und internationaler Ebene zeigen,

dass Bürger ihre Gestaltungsansprüche zunehmend artikulieren, einfordern und auch an den Wahlurnen zum Ausdruck bringen – oder sogar mit umfangreichem Protest entgegen treten. Und so wird es in Zukunft darum gehen, geeignete Formate zu finden, die eine konstruktive Beteiligung möglich machen und dazu beitragen, die Interessen aller Beteiligten zielführend auszuloten. Dieser Anforderung wurde auch von der neuen Landesregierung Rechnung getragen. Im Koalitionsvertrag ist festgehalten, neben den eigentlichen Wahlen auch die direktdemokratischen Instrumente wie Volksbegehren und Volksinitiativen weiterzuentwickeln.

Der Themenschwerpunkt dieser Ausgabe zeigt aktuelle Beispiele gelungener Beteiligung, die anschaulich verdeutlichen, wie „Heimat“ in NRW entstehen und weiter wachsen kann.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

- 4**
Schwerpunkt –
Bürgerbeteiligung
und Partizipation



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4** **Bürgerbeteiligung und Partizipation**
Mehrwerte erkennen und nutzen!
- 5** **Anmerkungen zur Rolle der Bürger in der Stadtentwicklung**
Beteiligung ist mehr ...
- 8** **Bürgerbeteiligung bei Wohnungsbauvorhaben**
Was unterscheidet gute von weniger guter Beteiligung?
- 10** **Mit bestehenden Nachbarschaften den Wohnstandort aufwerten**
Quartiersentwicklung Dortmund-Westerfilde/Bodelschwingh
- 12** **Der Dortmunder Weg**
Interview mit Klaus Graniki, Geschäftsführer der Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21)
- 13** **Kooperation zwischen Spar- und Bauverein eG und Reinoldus- und Schiller-Gymnasium**
Schüler werden zu Stadtplanern – SWOT-Analyse im Erdkundeunterricht
- 14** **Einfach gut wohnen in Köln Kalk Nord**
Zivilgesellschaft und Wohnungswirtschaft machen sich gemeinsam für den Stadtteil stark

- 18**
16. VdW-Forum
Wohnungswirtschaft



- 16** **Genossenschaftliches Beteiligungskonzept: flexibel, verbindlich, transparent**
Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld

VdW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- 18** **Nach dem Regierungswechsel in NRW: Die Erwartungen zum Thema Bauen und Wohnen sind hoch**
16. VdW-Forum Wohnungswirtschaft
- 23** **Genossenschaftsausschuss und Vollversammlungen der Sparten „ÖKU“ und „IPW“**
- AKTUELLES**
- 25** **Wohlgemeint gleich gut gemacht? Kritische Diskussion der „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“**
Gesprächsrunden mit der Linken und Bündnis 90/Die Grünen in Berlin
- 26** **Wohnungswirtschaft zieht stabile Jahresbilanz und fordert Willkommenskultur für Bagger und Neubau**
GdW-Jahrespressekonferenz 2017

- 32**
Koalitionsvertrag
für Nordrhein-Westfalen
2017 – 2022



- 28** **EU-Winterpaket – Diskurs zu den Gebäude- und Energieeffizienzrichtlinien**
Rückblick Brüsseler Klima.Diskurs
- 29** **Nationaler Asbestdialog**
Zweite Veranstaltung
am 22. Juni 2017 in Berlin
- 30** **„Grün in der Stadt“ und digitale Zukunft der Wohnungswirtschaft**
WohnZukunftsTag 2017 in Berlin

AKTUELLES NRW

- 31** **Imagekampagne der Wohnungswirtschaft geht weiter**
Viele Mitgliedsunternehmen geben der Branche ein Gesicht
- 32** **NRW bekommt ein Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung**
Koalitionsvertrag für Nordrhein-Westfalen 2017 – 2022
- 34** **Bezahlbares Wohnen, Versorgung, Vielfalt und Zusammenleben**
Kooperationsveranstaltung des VdW Rheinland Westfalen mit der Quartiersakademie in Bochum

36
17. Bauforum



44
Preiswürdige Fassade
einer Großwohnsiedlung



47
Grüne Städte –
Lebenswerte Quartiere



AKTUELLES RLP

- 36 **Die Stadt ist für alle da!
Neue Räume für das Wohnen**
17. Bauforum
- 37 **Baufertigstellungen im Jahr 2016
wieder angestiegen**
Statistisches Landesamt
Rheinland-Pfalz

**Gesellschafter kamen bei der Inge-
nieurkammer in Mainz zusammen**
Bauforum Rheinland-Pfalz

VdW-ARBEITSKREISE

- 38 **Nachhaltigkeit als Bestandteil von
Unternehmenskommunikation**
VdW-Arbeitskreis PR & Marketing
- 39 **Gemeinsame Studienfahrt nach
Regensburg**
Arbeitskreis für Energie, Umwelt,
Bautechnik und Normung

**EU-Datenschutz-Grundverordnung
und Novellierung des Bauvertrags-
rechtes**
Arbeitskreis Recht des VdW RW
tagt mit Fachausschuss Recht des
VdW südwest

VERBAND UND GREMIEN

- 40 **VdW-Mitarbeiter beim Düsseldorfer
Firmenmarathon**
Gemeinsam ans Ziel!

**VdW-Verbandstag am 19. und
20. September 2017 in Köln**
Save the date

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 42 **Die „Ossendorfer Gartenhöfe“ –
ein Projekt mit Vorbildcharakter**
DIE EHRENFELDER in Köln
- 43 **Traditionelle Bauform wird am
Stommerner Bahnhof neu belebt**
Spatenstich der GWG Wohnungsge-
sellschaft Rhein-Erft in Pulheim
- 44 **Preiswürdige Fassade einer
Großwohnsiedlung**
Spar- und Bauverein eG in Dortmund:
„Mal etwas anderes!“
- 45 **Carsten Tum nicht zu stoppen**
Tipp-Kick-Turnier der Duisburger
Wohnungsgenossenschaften für den
guten Zweck

JUBILÄEN

- 46 **Verband ehrt langjährige Tätigkeiten**
Ausgezeichnetes Engagement für die
Wohnungswirtschaft

TERMINE

- 46 **Termine 2017**
- 47 **Grüne Städte –
Lebenswerte Quartiere**
Tagung am 6. September in der
Grünen Hauptstadt Europas

**Tagung „Urbane Produktion – eine
Strategie für die funktionsgemischte
Stadt?“ am 8. November 2017 im
BARTHONIA SHOWROOM in Köln**
Veranstaltungsankündigung

- 48 **STEUERN**
- 51 **RECHT**
- 54 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 58 **FÜR SIE GELESEN**
- 60 **SEMINARE**



BÜRGERBETEILIGUNG UND PARTIZIPATION

Mehrwerte erkennen und nutzen!

Bürgerbeteiligung und Partizipation. Während für die einen diese beiden Begriffe zu Synonymen langwieriger und kostenintensiver Planungsprozesse – insbesondere bei Fragen der Nachverdichtung und des Wohnungsneubaus – wurden, stehen auf der anderen Seite jene, die gegenüber den planenden Instanzen eigene Gestaltungsansprüche einfordern und durchsetzen (wollen). Letztlich haben der „Wutbürger“ und der „Nimby“ (Not in my Backyard) Einzug in unseren Wortschatz gehalten, „Meinwohl“ anstelle von Gemeinwohl ist offenbar das Gebot der Stunde und die Kluft zwischen denen „da oben“ und jenen „da unten“ scheint immer weiter auseinanderzudriften, was nicht zuletzt in den gravierenden Ausschreitungen im Rahmen des G20-Gipfels in Hamburg seinen negativen Höhepunkt fand. Daher ist es Zeit, innezuhalten.

Bürgerbeteiligung steht im Verdacht, langwierig und teuer zu sein. Dabei ist sie ein entscheidender Aspekt, wenn es darum geht, Maßnahmen und Projekte in der Stadt- und Quartiersentwicklung bedarfsgerecht zu entwickeln, gemeinsam umzusetzen, langfristig tragfähig zu gestalten und letztendlich auch Akzeptanz für Projekte zu schaffen. Es geht also nicht, wie häufig formuliert, darum, „den Bürger mitzunehmen“, zumal sich bei näherer Betrachtung die Frage stellt, wer überhaupt wen „mitzunehmen“ hat?

Vielmehr geht es darum, geeignete Mittel und Wege zu finden, um sich gemeinsam auf den Weg für die Entwicklung von Stadt und Quartier zu machen. Wie der Beitrag von Klaus Selle in diesem Heft zeigt, handelt es sich bei Bürgerbeteiligung um eine Gemeinschaftsaufgabe. Im Sinne eines 360°-Blicks geht es dabei nicht nur um den Bürger als solchen, den es „mitzunehmen“, zu aktivieren,

zu steuern, zu überzeugen, in manchen Fällen auch zu beruhigen, zu motivieren und langfristig für seine Stadt und sein Quartier zu begeistern gilt. Es geht um die konstruktive Kommunikation zwischen Zivilgesellschaft, öffentlicher Hand und Wirtschaft.

Der Themenschwerpunkt zeigt zunächst den Status quo von Bürgerbeteiligung. Wir wollen uns entfernen von der aufgeheizten Debatte vom politikverdrossenen „Wutbürger“ und den Blick auf die Rolle des Bürgers in der Stadtentwicklung richten. Mit Klaus Selle, Michael Lobeck und Bernhard Faller berichten drei Wissenschaftler und erfahrene Praktiker von den Herausforderungen und den Mehrwerten von Partizipation und Bürgerbeteiligung, und Beispiele aus Köln und Bielefeld zeigen erfolgreiche Praxisbeispiele.

SG

BETEILIGUNG IST MEHR...

Anmerkungen zur Rolle der Bürger in der Stadtentwicklung

Die Frage nach dem Verhältnis von Stadtgesellschaft und Stadtentwicklung ist alt. Letztlich ist sie auf's Engste mit der Idee der europäischen Stadt verbunden – mit bürgerschaftlicher Selbstverwaltung und urbanen Lebensweisen. Schon in den Fresken Ambrogio Lorenzettis aus dem 14. Jahrhundert, mit denen im Rathaus Sienas die gute und schlechte Stadtregierung („buon e cattivo governo“) dargestellt wird, machen deutlich: Bürger wirken auf vielfache Weise an der Entwicklung der Städte mit – als politischer Souverän, als Marktakteure, als Beteiligte an und Betroffene von Planungsprozessen und nicht zuletzt als zivilgesellschaftliche Akteure. Diese „Rollenverfälschung“ gilt es auch heute zu bedenken, wenn von Beteiligung und Stadtentwicklung die Rede ist. Wer etwa die letzten Jahrzehnte Revue passieren lässt, wird erkennen, dass jeweils verschiedene Aspekte dieses Rollenpektrums „Konjunktur“ hatten: Während der Konflikte um Stadtsanierung wehrten sich Betroffene gegen den Umbau der Städte, dann machten Bürgerinitiativen, Selbsthilfebewegung und neue Genossenschaften deutlich, wie groß das bürgerliche Engagement jenseits von Staat und Markt ist.

Der Weg zur Entdeckung der „Potenziale der Zivilgesellschaft“ war da nicht weit und damit zur Erkenntnis, dass gesellschaftliche Wohlfahrt und mit ihr auch die Lebensqualität in den Städten nicht nur von Staat und

Markt „produziert“ werden. Und spätestens mit dem Leitbild der nachhaltigen Stadt wurde klar, dass dieses Ziel nur zu erreichen ist, wenn viele daran mitwirken.

Stuttgart 21 – Ein Wendepunkt in Sachen Bürgerbeteiligung

Dann kam Stuttgart 21. Und mit den Konflikten um das Bahnprojekt verengte sich die Perspektive wieder auf die überwunden geglaubte Frontlinie „oben“ gegen „unten“. Das Verständnis von „Bürgerbeteiligung“ fiel wieder auf den Stand der 1970er-Jahre zurück. Bis heute beherrschen diese alten konfrontativen Vorstellungen die Diskussionen – verbunden mit den wechselseitigen Schuldzuschreibungen. Und so verwundert es nicht, dass „Bürgerbeteiligung“ für die einen zum Synonym langwieriger und kostenintensiver Planungsprozesse wurde, während andere sich aufgefordert sehen, gegen „Investorenwillkür“ und „Obrigkeitsstaat“ ins Feld zu ziehen.

Chancen von Beteiligung nicht verkennen

Es wäre daher sehr zu wünschen, wenn Beteiligung wieder umfassender verstanden würde und auch ihre Potenziale wieder in den Blick gerieten. Das gilt auch für die Wohnungswirtschaft: Zunächst mag man da an Umsetzbarkeit, Zielgenauigkeit und langfristige Tragfähigkeit von Planungsvorhaben oder auch an nachfragegerechte wohnungswirtschaftliche Investitionsent-

scheidungen denken. Aber auch Fragen des sozialen Zusammenhalts, der Nachbarschaftsbildung und der Quartiersentwicklung sind von Bedeutung. Man denke nur an das oft sehr konstruktive Zusammenwirken von Wohnungsunternehmen, lokalen Ini-



HERR PROF. SELLE, WAS HEISST EIGENTLICH „BETEILIGUNG“?



Foto: Robert Poorten

In der Mehrzahl planungs- und projektbezogener Beteiligungen ist die Rollenverteilung ganz klar: Entschieden wird von den politischen Gremien. Alles andere zuvor ist Meinungsbildung. Das muss man allerdings von Anfang an sehr deutlich machen. Wenn das unterbleibt – und das ist leider oft der Fall – liegen die Folgen auf der Hand: Frustration, Verunsicherung und negative Wirkungen für zukünftige Beteiligungsangebote.

Eines muss aber noch angemerkt werden: Es gibt natürlich viele weitere Felder bürgerschaftlichen Engagements in der Stadtentwicklung, die weit über das Mitreden hinausgehen. Da wird in eigener Verantwortung gehandelt. Ob es nun um kulturelle oder soziale Projekte geht, um Vereinsaktivitäten, Nachbarschaftshilfe oder Baugemeinschaften ... All das ist für das Stadtleben und die Lebensqualität vor Ort gleichermaßen wichtig – und bedarf keiner umständlichen Beteiligungsprozeduren. Hier wirken Bürger ganz unmittelbar an der Entwicklung ihrer Lebensumfelder mit.



Beteiligung findet vor Ort statt – Eindrücke von Planungsprozessen in Stuttgart...



tiativen und Trägern der Wohlfahrtspflege in den Quartieren der Sozialen Stadt. Auch das anhaltende ehrenamtliche Engagement im Zuge der Zuwanderung verdeutlicht das Potenzial einer so verstandenen Beteiligung für die Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen.

Selbstverständlich wird es auch weiterhin Konflikte geben. Insbesondere mit baulicher Innenentwicklung und Nachverdichtung sind sie unweigerlich verbunden. Aber auch für die Bewältigung solcher kontrovers betrachteten Aufgaben ist Bürgerbeteiligung von Bedeutung – wenn sie nicht erst mit dem Konflikt beginnt, sondern lange vorher als Kommunikation zwischen Politik, Verwaltung, Wirtschaft – also auch Wohnungswirtschaft – und Bürgerschaft betrieben wird. Dafür gibt es in der Praxis der Stadtentwicklung gute Beispiele. Auch dort können nicht alle Konflikte aus der Welt geschafft werden. Aber eine bewährte Dialogkultur, in der die Akteure einander ein Mindestmaß an Vertrauen entgegenbringen, hilft Vorbehalte und Missverständnisse zu vermeiden und bietet Wege zum Umgang mit Interessensgegensätzen.

Bürgerbeteiligung heißt Vielfalt

Betrachtet man die alltäglichen Prozesse der Stadtentwicklung, wird schnell deutlich, dass dort viele Akteure tätig sind. Sie verfolgen eigene Ziele, handeln nach eigenen Logiken und nehmen Einfluss auf die Stadt, auf ihre Gesellschaft, ihre Entwicklung und das hiesige Leben – mal mit großer Macht des

Einzelnen, mal mit der Macht der großen Zahl. Denn auch die Vielzahl alltäglicher Handlungen hat Einfluss: Ob es um die Wahl des Wohnstandortes geht, das Mobilitätsverhalten, die Einkaufsgewohnheiten, Freizeitpräferenzen, die Energieverwendung, das soziale Miteinander im Stadtteil, das Engagement für dieses oder jenes Anliegen. Bürger sind also bei Weitem nicht nur an Entscheidungen Dritter beteiligt, sondern wirken aktiv und eigenständig mit. Insofern sind auch sie Akteure der Stadtentwicklung – allein und im Verbund mit anderen.

Öffentliche Hand, Marktakteure – hier Wohnungsunternehmen im Besonderen – und die Vielfalt der Bürgergesellschaft betreiben also Stadtentwicklung, für sich, mit anderen oder gegen sie. Daraus resultieren vielfach Bezüge, Überschneidungen, Abhängigkeiten, Konflikte und Kooperationen. Abstrakter gesprochen: Interdependenzen. Die sind gestaltbar: Man kann beobachten, wegsehen, dulden, zustimmen, tauschen, Rahmen setzen, anordnen, kritisieren, streiten, auf andere zugehen, miteinander reden, erörtern, schlichten, verhandeln, vereinbaren kooperieren ... und so fort.

Dementsprechend gibt eine schier unüberschaubare Zahl an Möglichkeiten, Bürger in Planungsprozesse oder die Entwicklung von Projekten einzubeziehen. Damit lässt sich jede denkbare Situation kommunikativ sinnvoll gestalten, vorausgesetzt man sieht in den Bürgern auch Akteure, auf deren Mitwir-

kung man bei wichtigen Themen der Stadtentwicklung angewiesen ist. Energiewende setzt die Mitwirkung der Hauseigentümer und Mieter ebenso voraus wie Akzeptanz für Standorte zur Energiegewinnung. Umweltverträgliche Mobilität gelingt nur, wenn sich auf breiter Basis Einstellungen und Verhalten ändern. Sozialer Zusammenhalt muss gelebt werden. Und Stadtkultur ist ohne Bürgerengagement nicht denkbar. Das sind nur Beispiele.

Wird nach den „gängigen Instrumenten“ von Bürgerbeteiligung gefragt, handelt es sich dabei zumeist um verschiedene Formen der „Angebotsbeteiligung“, wie etwa Bürgerversammlungen. Den meisten von ihnen ist gemein, dass die Öffentlichkeit allgemein eingeladen wird, und dann die Versammelten über Vorhaben informiert werden. Dies geschieht – insbesondere in der Vielzahl der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren – oft nur ein- oder zweimal. Und das war es dann ...

Im Gegensatz dazu sind differenziertere Verfahren dadurch gekennzeichnet, dass man

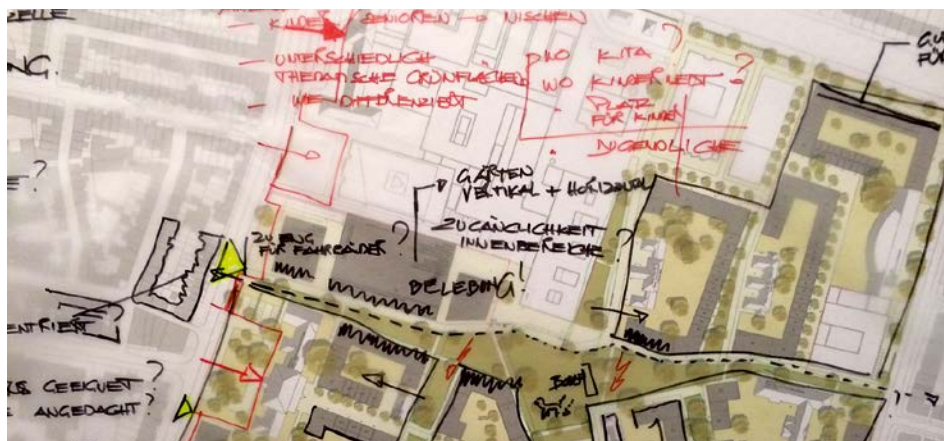
- eine umfassende Basisinformation (etwa im Internet) anbietet und so von Anfang an Transparenz herstellt;
- auf dieser Grundlage gezielt unterschiedliche Methoden einsetzt, um etwa bestimmte Zielgruppen zu erreichen, ein möglichst breites Spektrum von Gesichtspunkten sichtbar zu machen, auch Entscheider einzubinden und/oder ernsthaft an Inhalten zu arbeiten – bis hin zur kooperativen Entwicklung von Lösungen, etwa für Gestaltungsaufgaben im öffentlichen Raum.

Wer macht mit?

Bei unspezifischer Angebotsbeteiligung erreicht man zu eher abstrakten Plänen, wie beispielsweise Stadtentwicklungskonzepten, nur in Ausnahmefällen mehr als ein bis zwei Prozent der Gesamtbevölkerung. Bei konkreteren Vorhaben – etwa Platzumgestaltungen, größeren Baumaßnahmen et cetera – steigt der Anteil von Teilnehmenden aus dem jeweiligen Umfeld. Aber der ganz überwiegende Teil der Bevölkerung wird weiterhin nicht vertreten sein. Es sei denn, es wurde zuvor von den Planverantwortlichen richtig viel falsch gemacht: Stuttgart 21 war hier ein besonders deutliches, in den Grundstrukturen aber typisches Modell für das „Möglichst-viel-falsch-Machen“.



... in Aachen ...



... und in Bremen.

Aber gehen wir einmal nicht von einer solchen Haltung aus, sondern vom redlichen Bemühen um frühzeitige und offene Beteiligung. Dann ist auf ein zweites Merkmal solcher Angebotsbeteiligung hinzuweisen: Die Zusammensetzung der Teilnehmerschaft ist hier, wie die Soziologen sagen, selbst-selektiv. Es kommen vorrangig jene, die betroffen sind oder sich betroffen fühlen, zweitens Personen, die bereits in vielen anderen Feldern engagiert sind und als dritte Gruppe die der „Zeitreichen“, wie sie gelegentlich etwas sarkastisch bezeichnet wird. Kurzum, man wird auf diese Weise keinesfalls ein im statistischen Sinne „repräsentatives“ Abbild der Stadtbevölkerung herstellen können.

Das muss nicht unbedingt ein Problem sein. Aus zwei Gründen: Erstens kann man niemand zur Beteiligung zwingen. Viele Menschen haben andere Interessen als über Bachrenaturierungen, Wohnflächenzuwachs oder Mobilitätskonzepte zu reden. Insofern soll man sich über diejenigen freuen, die sich diesen und anderen Themen widmen. Und zweitens: Repräsentativität wird durch die

gewählten politischen Gremien hergestellt, die auf der Grundlage der Erörterungen und aller weiteren fachlichen Vorarbeiten und Abwägungsprozessen zu entscheiden haben. Wer eine Bürgerversammlung als eine Art Ersatzparlament missversteht, müsste wohl noch einmal im Fach Gemeinschaftskunde „nachsitzen“. Und wer den durchaus nicht unbegründeten Verdacht hat, dass in den gewählten Gremien nicht alle Bevölkerungsgruppen vertreten sind, berührt Grundprobleme der heutigen Demokratie, die durch planungsbezogene Bürgerbeteiligung nicht zu heilen sind. Das verweist aber dann doch auf zwei Herausforderungen, für die man in der Praxis Antworten finden muss:

- Die in Bürgerversammlungen präsenten Gruppen gehören zu denen, die auch ansonsten gut vertreten und in der lokalen Meinungsbildung zumeist deutlich zu hören sind. Da sind also Gegengewichte notwendig. Das lässt sich sozusagen durch „Ersatzvornahme“ in der Abwägung, besser noch natürlich durch gezielte kommunikative Schritte

erreichen – von Schlüsselpersonengesprächen über aufsuchende Beteiligung bis hin zur Bildung von Zufallsgruppen et cetera. So ist durchaus ein vollständiges Bild der Gesichtspunkte – und nur darum kann es gehen, nicht etwa um Mehrheitsentscheidungen – herzustellen.

- Es gibt immer wieder Rollenunsicherheiten. Auf allen Seiten: Diejenigen, die auf Versammlungen aktiv sind, halten sich schnell für Vertreter „der Bürger“ – obwohl sie doch nur sich selbst vertreten. Und die Politik scheut sich nicht selten, Entscheidungen „gegen die Bürger“ zu treffen, obwohl doch nur die Stimmen einiger zu hören waren. Hier sind dann doch deutliche Klarstellungen vonnöten. Sonst gerät die Beteiligung in Schiefelage und auch die Politik nimmt Schaden.

Ein 360°-Blick ist notwendig!

Es wird deutlich, dass Bürgerbeteiligung eine komplexe Angelegenheit ist. Es gibt nicht „den“ Bürger oder „die“ Bürgerin, genauso wenig, wie es „den“ richtigen Weg für Bürgerbeteiligung gibt. Wer also den Erfolg und Misserfolg von Planungsprozessen verstehen und/oder erklären will, sollte daher – sozusagen im 360°-Blick – sein Interesse auch auf Politik, Verwaltung und Wirtschaftsakteure und ihre jeweiligen Bezüge untereinander legen. Diesen Anspruch verfolgt das Projekt „multikom“ (Multilaterale Kommunikation in Prozessen der Stadtentwicklung), mit dem am Lehrstuhl Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen derzeit 50 Planungsfälle in Deutschland entsprechend untersucht werden.

- Erste Zwischenergebnisse sind in den PT-Materialien 39 als Download verfügbar: <http://www.pt.rwth-aachen.de/> Eine Querauswertung der 50 Beispiele wird im Herbst an gleicher Stelle vorliegen.

i **GASTBEITRAG >>**
 von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Klaus Selle

PT.RWTH Aachen University | Lehrstuhl
 Planungstheorie und Stadtentwicklung

NetzwerkStadt: Forschung. Beratung.
 Kommunikation GmbH

WAS UNTERSCHIEDET GUTE VON WENIGER GUTER BETEILIGUNG?

Bürgerbeteiligung bei Wohnungsbauvorhaben

Für Wohnungsunternehmen ist es mittlerweile selbstverständlich, die Kundenorientierung zu optimieren. Das betrifft sowohl den Umgang mit Bestandsmietern als auch die Ansprache von Neukunden. Seitdem in jüngerer Zeit der Wohnungsneubau wieder eine größere Rolle spielt, stehen die Wohnungsunternehmen vielfach vor einer neuen, bisweilen schwierigen Aufgabe: der Bürgerbeteiligung. Dabei geht es anders als in der Beziehung zum Kunden nicht um ein bilaterales Verhältnis, sondern um eine trilaterale Kommunikation und Entscheidungsfindung zwischen dem Wohnungsunternehmen als Investor, der Kommune als Planungs- und Genehmigungsinstanz und den am Vorhaben interessierten Bürgern. Meistens rührt das Interesse des Bürgers aus einer unmittelbaren Betroffenheit, manchmal artikuliert es sich aber auch unabhängig davon aus einem allgemeinen Interesse an stadtplanerischen und städtebaulichen Fragestellungen heraus. In jedem Fall sind bei der Bürgerbeteiligung zu Wohnungsbauvorhaben unterschiedliche Perspektiven und Erwartungen miteinander abzugleichen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht birgt dieser Abgleich nicht nur ein wirtschaftliches Risiko für das einzelne Vorhaben. Eine misslungene Bürgerbeteiligung kann darüber hinaus auch zu einem Imageschaden für das gesamte Unternehmen mit Rückwirkung auf unterschiedliche Geschäftsfelder führen.

Wohnungsneubau als Anlass zur Bürgerbeteiligung

In vielen Regionen und Städten hat der Wohnungsneubau in den letzten zehn Jahren nicht mit der steigenden Nachfrage Schritt

gehalten. Auch die Wohnungsunternehmen hatten vielfach Schwierigkeiten, ihre mit Bestandsinvestitionen ausgelasteten Planungsteams wieder auf den Wohnungsneubau auszurichten. Als größtes Hemmnis einer ausgeweiteten Bautätigkeit kann allerdings die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke gelten. Besonders in den wachsenden Städten hat die langfristige Abkehr von der Außenentwicklung dazu geführt, dass die inneren Entwicklungsreserven weitgehend aufgebraucht sind. Neue Bebauungspläne wurden kaum rechtskräftig. Erst die Jahre 2015/2016 zeigen eine Bautätigkeit, die eine Marktentspannung erwarten lässt.

Die verzögerte Reaktion der Märkte auf die steigenden Neubauerfordernisse hat vielfältige Ursachen. In der Wahrnehmung vieler Bürgermeister, Stadtplaner und Wohnungsbauinvestoren ist in den letzten Jahren vor allem der nachbarschaftliche und bürgerschaftliche Widerstand zu einem veritablen Hemmnis auf dem Weg zu mehr Wohnungsbau geworden. Gleichzeitig kann und will heute niemand darauf verzichten, mehr Bürgerbeteiligung zu fordern und dies als Fortschritt für ein demokratisches Gemeinwesen zu verstehen. Ganz so einfach ist die Sache allerdings nicht.

Beteiligung und repräsentative Demokratie

Das auch in der Politikwissenschaft noch nicht gelöste Dilemma besteht in der schwierigen Vereinbarkeit von direktdemokratischen Elementen mit der ansonsten repräsentativ-demokratischen Entscheidungsfindung. Das Votum einer notwendigerweise selektiven und meistens gegenüber Wohnungsbauvorhaben eher kritisch-ablehnenden Bürgerbeteiligung kann letztlich kaum bindend für die planungspolitischen Entscheidungen des Stadtrates sein. Wie weit der Einfluss gehen kann, ist allerdings offen. Das Baugesetzbuch sieht hier eine Abwägung der einzelnen Anregungen und Widersprüche vor. Was aus planerisch-fachlicher Sicht noch gelingen mag, ist im politischen Raum oft schwierig. Denn die vom Wählervotum abhängigen Politiker reagieren hier gerade bei unisicheren Mehrheiten und insgesamt sinkender Wählerbindung sensibel auf den bürgerschaftlichen Wider-

stand. Wohnungsbauinvestoren müssen dann bisweilen verwundert zur Kenntnis nehmen, dass die vormalig artikulierten und daher sicher geglaubte Zustimmung zum geplanten Wohnungsbauvorhaben schrittweise bröckelt und/oder sich mit steigenden politischen Forderungen gegenüber dem Investor verbindet.

Bürgerbeteiligung ist nicht gleich Bürgerbeteiligung

Was unterscheidet gute von weniger guter Beteiligung? Zum ersten die Einstellung der handelnden Akteure zueinander. Bei einer guten Beteiligung gehen die Akteure wechselseitig davon aus, dass sie es mit gleichwertigen Partnern zu tun haben. Respekt, Augenhöhe und Akzeptanz sind Begriffe, die diese Haltung beschreiben sollen, die eine Forderung an alle sich beteiligenden Akteure darstellt. Eine Forderung, sich für diese Haltung zu entscheiden und ihr gemäß zu agieren. Dies sollte und kann sich auch in der Konzeption entsprechender Bürgerveranstaltungen widerspiegeln.

Zum Zweiten geht es darum, nicht nur dann miteinander zu reden, wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist, sondern immer wieder. Informationen über konkrete Vorhaben dürfen nicht erst dann auf der Bildfläche erscheinen, wenn vieles schon geklärt und abgestimmt scheint. Im Rahmen einer moderierten Diskussion zu einem gescheiterten Nachverdichtungsprojekt in Bonn entstand im Laufe des Gesprächs von Befürwortern und Gegnern der konkreten Investition ein Konsens dazu, dass eine über die Stadt rollierende Planungsdiskussion, die quartiersbezogen immer wieder Entwicklungsmöglichkeiten, -wünsche und -hindernisse artikuliert, ein guter Schritt sei, um miteinander ins Gespräch zu kommen und vertrauensvoll miteinander umzugehen. Gute Beteiligung lebt davon, dass es ein ständiges Gespräch über die Stadt beziehungsweise den Stadtteil gibt.

Zum Dritten ist für gute Beteiligung entscheidend, immer wieder zu erklären, wie Stadtentwicklung in Deutschland funktioniert – rechtlich, ökonomisch und politisch. Es gehört auch dazu, darüber zu streiten, ob es so gut ist, wie es ist. Aber noch davor wäre



es wichtig zu erklären, wie es denn derzeit ist. Diese Aufgabe ist eine Verpflichtung an alle Akteure, die mit Stadtentwicklung zu tun haben. An Verwaltung, Politik, Investoren, Projektentwickler, Wohnungsunternehmen, Berater, Moderatoren und an zahlreiche Organisationen dazwischen – Architektenverbände, Volkshochschulen, Vereine, Verbände und vermutlich noch viele mehr. Unsere Erfahrung in der Praxis von Stadtentwicklung und Beteiligungsprozessen ist, dass über Gesetze, Akteure, Handlungsoptionen und Interessen in der Stadtentwicklung in der Bürgerschaft fast keine Kenntnis besteht. Gute Beteiligung lebt davon, dass diese Kenntnis wächst.

Zum Vierten ist es unverzichtbar, wechselseitig Klarheit über Möglichkeiten und Grenzen des jeweiligen Handelns schaffen. Die gewählten Repräsentanten entscheiden am Ende der Diskussion über öffentliches Baurecht. Diejenigen, die Kapital investieren, entscheiden darüber, ob und wie sie es investieren. Bürger entscheiden darüber, wie sie ihre Ideen in die Diskussion einbringen und wie sie Kritik formulieren. Sie entscheiden darüber, wie sie auf öffentliche Meinung und Politik Einfluss nehmen und wie sie im Nachgang neu entstandene Stadtelemente nutzen. Sie entscheiden darüber, ob sie die Repräsentanten ein weiteres Mal wählen oder sie abwählen. Gute Beteiligung lebt davon, dass die Rollen der Akteure geklärt sind und – für den jeweiligen Prozess – akzeptiert werden. Der völlig legitime Wunsch nach

einer Änderung des Zuschnitts dieser Rollen sollte von konkreten Beteiligungsprozessen getrennt werden.

Diese vier Elemente – Respekt, miteinander reden, Information und Rollenklarheit – ermöglichen gute Beteiligung. Ein besonders positiver Aspekt dieser vier Elemente ist, dass jeder Akteur mit jedem dieser Elemente jederzeit beginnen kann. Mitten in konkreten Planungs- oder Beteiligungsprozessen ebenso wie lange davor oder direkt danach. Wohnungsunternehmen sind gut beraten, einen Teil ihres Marketingbudgets in diese vier Elemente der Bürgerbeteiligung zu Wohnungsbauvorhaben zu investieren. Lange vor konkreten Bauvorhaben, in der Planungsphase, während des Bauens und auch danach.

Zu lange wurde die Praxis der Bürgerbeteiligung von der Einschätzung getragen, dass jede Form der Beteiligung gut und wünschenswert ist. Heute kommt es stattdessen darauf an, eine gute Balance zwischen den in Beteiligungsprozessen artikulierten Partialinteressen und dem vom Stadtrat vertretenen gesamtstädtischen Interessen zu finden. Einige Voraussetzungen dazu wurden oben beschrieben. Wegbereiter in eine qualitativ hochwertige und ausgewogene Beteiligungspraxis können kommunale Beteiligungsrichtlinien oder Beteiligungskonzepte sein. Die Wohnungsunternehmen vor Ort sollten sich aktiv in diese Diskussion einbringen und die Kommunen bei der Erarbeitung von solchen Beteiligungskonzepten unterstützen. ▶



GASTBEITRAG >>

von Bernhard Faller
und Michael Lobeck



Bernhard Faller
Eigentümer und Geschäftsführer
Quaestio Forschung und Beratung
www.quaestio-fb.de



Michael Lobeck
Moderator und Berater in der
Stadtentwicklung
www.promediare.de



ERFOLGREICHE BÜRGERBETEILIGUNG DURCH QUARTIERSMANAGEMENT UND QUARTIERSHAUSMEISTER

Bürgerbeteiligung und Partizipation brauchen gerade in benachteiligten Quartieren feste Strukturen. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben dies erkannt und setzen daher immer häufiger darauf, entsprechende Angebote im Quartier bereitzustellen. Liegen die Wohneinheiten im Besitz eines Unternehmens oder einer Genossenschaft, lässt sich dieser Anspruch verhältnismäßig einfach einlösen, indem von dem Unternehmen entsprechende Anlaufstellen im eigenen Wohnungsbestand (zum Beispiel Bewohnertreffpunkte, Beratungstützpunkte, Sozialmanagement und so weiter) angeboten und personell durch eigene Mitarbeiter oder Externe, wie zum Beispiel soziale Träger, unterstützt werden. In Quartieren mit heterogenen

Eigentümerstrukturen wird es oft schwieriger, da hier die Abstimmung und Kooperation der Stakeholder vor Ort nötig wird. Gute Beispiele wie aus Dortmund Scharnhorst-Ost, wo von den örtlichen Wohnungsunternehmen ein gemeinsames Quartiersmanagement finanziert wird, oder aus Köln Kalk mit dem sogenannten „Veedelshausmeister“ zeigen aber, dass sich dieser Aufwand lohnt. So kann ein wohnungswirtschaftliches Quartiersmanagement oder auch ein Quartiershausmeister an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Bewohnerschaft agieren und vermitteln. Durch die Präsenz und Arbeit vor Ort können die Bedürfnisse der Bewohner frühzeitig erkannt werden, sodass Konflikte gar nicht erst entstehen oder bereits zu einem frühen Zeitpunkt gelöst werden können.

Informationen zu den genannten Best-Practice-Beispielen finden sich unter:

- **Zum Download:**
Leben in Scharnhorst in bunt!
http://www.lebeninscharnhorst.de/Neu/d/leben_in_scharnhorst_web.pdf
- **Zum Kaufen:** <http://www.transkript-verlag.de/programmgebiete/?f=87372>
Montag Stiftung Urbane Räume (Hg.) (2013): Neue Partner für die Quartiersentwicklung. Die KALKschmiede* in Köln. Methoden – Erkenntnisse – Interviews. Transkript-Verlag. ISBN 978-3-8376-2664-3

QUARTIERSENTWICKLUNG DORTMUND-WESTERFILDE/BODELSCHWINGH

Mit bestehenden Nachbarschaften den Wohnstandort aufwerten

Seit 2013 engagiert sich die Stadt Dortmund mit Quartiersmanagement, Bürgerdialogen und Beteiligungsaktionen in intensivem Austausch mit Wohnungsunternehmen und Bewohnern im Quartier Westerfilde und Bodelschwingh im äußersten Nordwesten Dortmunds. Mit Erfolg. Die Ergebnisse einer Befragung von über 500 Bewohnern des Quartiers, das sich in den Anfangsjahren dieses Jahrtausends mit seinen Großwohnsiedlungen zum sozialen Brennpunkt entwickelt hatte, machen deutlich, dass erste Verbesserungen wahrgenommen werden. Das nachbarschaftliche Zusammenleben in den Großwohnbeständen wird aber immer noch deutlich schlechter bewertet als in den umliegenden Bereichen. Die Stärkung der Nachbarschaften ist vor diesem Hintergrund auch in Zukunft zentrale Aufgabe von Stadt und Wohnungsunternehmen, um Altmietern als wichtige Stabilitätsanker im Quartier zu halten und Wohnzufriedenheit sowie Image des Quartiers zu stärken.

Die Ausgangssituation: Wohnadresse als Stigma

Das Quartier Westerfilde/Bodelschwingh galt lange Jahre als bevorzugtes Wohnquartier für die Arbeiterschaft. Das änderte sich Anfang 2000 durch die wenig nachhaltig ausgerichtete Bewirtschaftung der Finanzin-



Sommerfest mit verschiedensten Beteiligungsaktionen für die Quartiersbewohner

vestoren als neue Eigentümer großer Teile des Wohnungsbestandes. Hohe Leerstandsquoten – in Teilen der Siedlung bis über 20 Prozent, in einzelnen Häusern bis zu 80 Prozent – und massive Wegzugstendenzen waren die Folgen. Das war 2009 das Ergebnis einer kleinräumigen Quartiersanalyse des heutigen Amtes für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Dortmund in drei durch Großwohnanlagen geprägten Teilquartieren des Stadtteils.

Das Außenimage von Westerfilde haben Experten in ihren Analysen als sehr negativ beurteilt. Demnach sei allein die Wohnadresse für Bewohner stigmatisierend und erschwere beispielsweise den Einstieg ins Berufsleben oder den Wechsel in ein anderes Beschäftigungsverhältnis. Außerdem war ein Verfall der Immobilienpreise zu verzeichnen. Zumindest die Leerstände haben die Finanzinvestoren in den Folgejahren deutlich reduziert, allerdings ohne Rücksicht auf eine gesunde Mieterstruktur. In der Folge hat sich die Bewohnerstruktur in den letzten 15 Jahren nachhaltig verändert: Gewachsene nachbarschaftliche Bezüge und Netzwerke sind zerbrochen und haben sich nicht neu entwickeln können. Soziale Spannungen haben sich zusätzlich verschärft. Die Bewohnerschaft fühlte sich abgehängt und alleingelassen.

Sauberkeit, mehr Farbe und Renovierung der Fassaden und Häuser, ein besseres soziales Umfeld, mehr Grünflächen und Spielplätze

haben Bewohner damals als Wünsche zur Verbesserung ihres Wohnviertels formuliert. Ein Mieterbeirat, in dem sich langjährige Mieter engagierten, trat für die Rechte der Mieter ein und bemühte sich in Gesprächen mit den ständig wechselnden Eigentümern um eine ordnungsgemäße Wohnungsverwaltung, korrekte Miet- und Betriebskostenabrechnungen sowie um kleinteilige Verbesserungen der Wohnsituation in den verschiedenen Wohnanlagen.

Städtisches Engagement als Startschuss: Quartiersmanagement und Bürgerdialoge

In dieser Situation hat die Stadt Dortmund 2012 ein Stadterneuerungskonzept auf den Weg gebracht. 2013 wurde mit städtischen Eigenmitteln ein Quartiersmanagement für Westerfilde eingerichtet und zu einem ersten Bürgerdialog im Quartier eingeladen, der seitdem fünf Mal stattgefunden hat. Seit Ende 2013 wurde ein kontinuierlicher Austausch mit den dialogbereiten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Quartier etabliert.

Erstes Resultat war ein gemeinsamer Letter of Intent, den im September 2014 acht örtliche Immobilienbesitzer, darunter auch ein Finanzinvestor, unterzeichnet haben. Gemeinsam wurde unter anderem eine schrittweise Anpassung der Bestände an die heutigen Wohnansprüche und -standards vereinbart. Ziel: Die Entwicklung und Umsetzung gemeinsamer Strategien und Projekte, die einen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit



Plakat zum Turnfest des TV Eintracht Bodelschwingh bei der Vonovia

des Stadtteils Westerfilde/Bodelschwingh leisten. Intensiviert wurde die Zusammenarbeit im Zuge weiterer Eigentümerwechsel seit 2015. Die neuen Eigentümer haben die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände auf Nachhaltigkeit ausgerichtet und ein umfassendes Investitions- und Modernisierungsprogramm für den besonders notleidenden Gebäudebestand aufgelegt. Die Erreichbarkeit für die Mieter hat sich seitdem deutlich verbessert.

**Integriertes Handlungskonzept:
Elf Millionen Euro Städtebauförderung
zur Umsetzung**

Bis 2014 hat die Stadt Dortmund gemeinsam mit Partnern, Akteuren und Bewohnern ein integriertes Handlungskonzept für Westerfilde und den Nachbarstadtteil Bodelschwingh entwickelt, für dessen Umsetzung bis 2024 knapp elf Millionen Euro aus städtischen Mitteln sowie aus Städtebauförderungsmitteln des Landes und des Bundes aus dem Programm „Soziale Stadt“ zur Verfügung stehen.

Es enthält folgende Leitlinien für eine integrierte und nachhaltige Entwicklung des Quartiers:

- Den Wohnungsbestand sichern, entwickeln und zukunftsfähig machen!
- Den öffentlichen Raum aufwerten und in seiner Nutzbarkeit verbessern!
- Das Gemeinwesen stärken, Inklusion fördern und ein Wir-Gefühl aufbauen!
- Die lokale Ökonomie stärken und zukunftsfähig machen!
- Das Image des Gebietes nach innen und nach außen verbessern!

**Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft:
Fachgespräche und Stadtteifonds**

Die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft wurde bei der Umsetzung des Handlungskonzeptes in regelmäßigen „Fachgesprächen Wohnungswirtschaft“ intensiviert. Die Wohnungsunternehmen beteiligen sich zudem an Stadtteifesten, gehen im Rahmen von Nachbarschaftsgesprächen gemeinsam mit dem städtischen Quartiersmanagement aktiv auf ihre Mieter zu und bringen ihre Bestände auf Vordermann. Neue Müllkonzepte werden entwickelt, Spielplätze mit Bewohnerbeteiligung neu geplant.

Vor dem Hintergrund der negativen Erfahrungen in der (oft fehlenden) Kommunikation der alten Eigentümer mit ihren Mietern und dem damaligen schlechten



Bedarfe der Bewohner werden mithilfe des Quartiersmanagements abgefragt.

Mieterservice wirken insbesondere die Nachbarschaftsgespräche vertrauensbildend. Bei einem „Schwätzchen vor ihrer Haustür“ mit Mitarbeitern des jeweiligen Wohnungsunternehmens und des Quartiersmanagements können die Mieter Anliegen und Anregungen äußern. Das Wohnungsunternehmen kümmert sich unmittelbar im Anschluss um die Beseitigung von Mängeln. Das Quartiersmanagement nimmt Anregungen für allgemeine Stadtteilthemen und für das Zusammenleben im Quartier auf. Daraus lassen sich beispielsweise Projekte für den Stadtteifonds entwickeln. Der Stadtteifonds zielt im Rahmen der Städtebauförderung auf die Aktivierung der Bewohnerschaft, indem von Bewohnern initiierte Projekte finanziell unterstützt werden. Vorgeschlagene Projekte werden von einer Stadtteiljury begutachtet, in der die Wohnungswirtschaft mit einer Stimme vertreten ist. Beispiele sind Freizeitaktionen für Kinder, Seniorenrunden und Kooperationen mit den örtlichen Sportvereinen.

Erste Ergebnisse: Bauliche Veränderungen und konkrete Vereinbarungen

Gleichzeitig nehmen die Menschen wahr, wie sich ihr Quartier optisch verändert. Fassaden werden gedämmt und gestaltet, Türen erneuert, Spielplätze gebaut, Wege und Aufenthaltsbereiche angelegt und besser beleuchtet. Auch die allgemeine Pflege der Anlage ist stark verbessert worden. Das Grün wird regelmäßig zurückgeschnitten, Sperrmüll abtransportiert et cetera. Es wird fleißig an dem Ziel gearbeitet, den Wohnungsbestand zu sichern, zu entwickeln

und zukunftsfähig zu machen. Auch für die Verbesserung des Images des Stadtteils sind dies wesentliche Schritte. Um die Nachbarschaften zu stärken und Altmietern als wichtigen Stabilitätsanker im Viertel zu halten, besteht die Herausforderung nun darin, das Quartier gemeinsam mit Bewohnern und Wohnungsunternehmen aufzuwerten und gleichzeitig die Mieten für die Bewohner bezahlbar zu halten.

„Nur durch gemeinsames Handeln gelingt es, Westerfilde positiv zu entwickeln. Ziel ist es, den erfolgreich gestarteten Prozess in eine langfristige Zusammenarbeit zu überführen, so wie es uns an anderer Stelle im Stadtgebiet modellhaft gelungen ist“, sagt Susanne Linnebach, stellvertretende Leiterin des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung.

Zentrale Partner, mit denen bereits Projektvereinbarungen abgeschlossen oder in Vorbereitung sind, sind heute die Vonovia, die LEG sowie die Dortmunder Spar- und Bauverein eG.

i **GASTBEITRAG >>**
von Stefanie Gerszewski

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen und Stadterneuerung
Abteilung Stadterneuerung und Quartiersentwicklung
Telefon: 0231 50 25688
E-Mail: stefanie.gerszewski@stadtdo.de

INTERVIEW MIT >> Klaus Graniki, Geschäftsführer der Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21)

Der Dortmunder Weg

„Beim ‚Dortmunder Weg‘, den ich als ‚lokales Bündnis für Wohnen‘ bezeichnen möchte, hat die gute Zusammenarbeit auf allen Ebenen Tradition und auch eine gute Zukunft.“

VM: Der „Dortmunder Weg“ ist ein viel zitiertes Beispiel, wenn es um kooperative und partizipative Stadtentwicklungsprozesse geht. Was aber zeichnet den „Dortmunder Weg“ aus?

Klaus Graniki: Der „Dortmunder Weg“ beschreibt das für unsere Stadt typische kontinuierliche und konstruktive Miteinander der für die Entwicklung unseres Wohnungsmarktes relevanten Akteure. Schon der Dortmunder Masterplan Wohnen, der 2004 als Orientierungsrahmen für die Dortmunder Wohnungspolitik vom Rat der Stadt beschlossen wurde, war gemeinsam von Vertretern aus Kommunalpolitik, Wohnungswirtschaft, Interessenvertretungen, Wissenschaft und Verwaltung in einem mehrjährigen Aufstellungsprozess gemeinsam erarbeitet worden.

Inzwischen verfügt Dortmund über eine große Anzahl gemeinsamer Instrumente und Projekte. So zeigen die zahlreichen

kleinräumigen Quartiersanalysen, die seit etwa zehn Jahren durchgeführt werden, Stärken und Schwächen Dortmunder Quartiere detailliert auf. Die Ergebnisse der Quartiersanalysen, zu denen auch Handlungsoptionen beziehungsweise -empfehlungen gehören, werden vor Ort in den Quartieren mit Experten, Kommunalpolitikern und interessierten Bewohnern kommuniziert und diskutiert.

Weitere Instrumente sind unter anderem der Aktionsplan Soziale Stadt oder auch das wichtige neue Projekt „Nordwärts“, das sich konzentriert der nördlichen Innenstadt und den nördlichen Vororten widmet.

Für uns als Wohnungsunternehmen ist diese gute Vernetzung wichtig; insbesondere der „gute Draht“ in die Verwaltung. Mit dem Dortmunder Amt für Wohnen und Stadtentwicklung arbeiten wir schon seit langer Zeit eng und konstruktiv zusammen. Die Stadt Dortmund hat es verstanden, das Thema



Foto: DOGEWO21

Wohnen durch ein seit Jahren „gewachsenes“ Amt immer im Fokus zu haben. Dies ist sicherlich dem Oberbürgermeister Ullrich Sierau zu verdanken, der als Raumplaner dem Thema Wohnen gegenüber immer aufgeschlossen ist.

VM: Wie sieht für Sie eine erfolgreiche Bürgerbeteiligung aus und welche Rolle spielt hier der „Dortmunder Weg“?

Klaus Graniki: Bürgerbeteiligung und im Falle der Wohnungsgesellschaften Mieterbeteiligung ist natürlich wichtig! Wir können sehr viel von den Menschen in unseren Quartieren erfahren und lernen. Sie wissen selbst am besten, was sie brauchen oder sie sich wünschen. Beteiligung fördert natürlich auch die wichtige Identifikation mit dem Quartier oder dem direkten Wohnumfeld. Das wissen wir aus Mieterveranstaltungen beispielsweise im Zusammenhang mit Modernisierungen oder auch aus der Arbeit unserer Nachbarschaftsagenturen in den Quartieren.

Die Beteiligung aller Akteure, und das sind neben Politik und Verwaltung auch Einzelpersonen, Institutionen, Vereine oder auch andere Netzwerke, ist für den Erfolg jedes Projekts unabdingbar. Beim „Dortmunder Weg“, den ich als „lokales Bündnis für Wohnen“ bezeichnen möchte, hat die gute Zusammenarbeit auf allen Ebenen Tradition und auch eine gute Zukunft.



Foto: Tupungato - www.shutterstock.com

SCHÜLER WERDEN ZU STADTPLANERN – SWOT-ANALYSE IM ERDKUNDEUNTERRICHT

Kooperation zwischen Spar- und Bauverein eG und Reinoldus- und Schiller-Gymnasium

Die zeitgemäße Entwicklung gewachsener Quartiere verlangt eine ganzheitliche Strategie und die Kooperation vieler lokaler Akteure. Eines dieser Quartiere ist der Althoffblock im westlichen Teil der Dortmunder Innenstadt. Der gesamte Althoffblock (Baujahr ab 1914) mit seinen viergeschossigen Wohnhäusern umschließt mehrere große Innenhöfe, die jeweils einige tausend Quadratmeter Grünfläche mit Spielplätzen und Wiesen bieten, die für die Anwohner zugänglich sind.

Mit ökonomischer Effizienz und ökologischem wie sozialem Engagement will die Spar- und Bauverein eG den Bewohnern vor Ort für jede Lebensphase passgenaue Wohnlösungen in intakten Nachbarschaften anbieten sowie eine gute Infrastruktur mit Kleingewerbe vorhalten. Doch wie genau kann dieser Anspruch umgesetzt werden? Was gehört unabdingbar zu einem lebenswerten Quartier dazu? Welche Problemlagen gibt es, welche Chancen, wie können Lösungsansätze aussehen?

Mit diesen und weiteren Fragen beschäftigen sich die Schüler des Erdkunde-Leistungskurses des Reinoldus- und -Schiller-Gymnasiums (RSG). Seit 2014 besteht zwischen der Dortmunder Genossenschaft und dem Gymnasium eine berufsvorbereitende Ko-



Der Althoffblock als „Untersuchungsgegenstand“

operation, innerhalb derer sich die Spar- und Bauverein eG verpflichtet, die Schule in ihrer pädagogischen Arbeit durch stärkere Realitätsbezüge zu unterstützen und ein jährliches Projekt mit den Erdkunde-Leistungskursen der Q1 zu dem curricularen Inhalt „Strukturen und Prozesse in städtischen Räumen“ durchzuführen.

In diesem Jahr erstellten die Schüler eine SWOT-Analyse sowie in Zusammenhang mit einer konkreten Immobilie eine Wertermittlung und führten im Anschluss eine

bedarfsgerechte Bestandsentwicklung im Hinblick auf ein längeres Verbleiben älterer Menschen im Quartier durch. Um diese Aufgabe zu erfüllen, hatten sie drei Wochen lang Zeit. Ende Juni stellten sie ihre Projektergebnisse einer Fachjury vor. Der Jury gehörten unter anderem der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, der Vorstandsvorsitzende der Spar- und Bauverein eG, Franz-Bernd Große-Wilde, der Vorstandsreferent der Genossenschaft, Sven Glocker, sowie die Ausbildungsverantwortliche, Stefanie Wenig, an.



Foto: Roman von Kölln

Ergebnispräsentation vor dem Vorstand des Spar- und Bauvereins eG mit Franz-Bernd Große-Wilde und Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW RW

Der lebendige Vortrag der Schüler bestand aus mehreren Abschnitten: So berichteten die Schüler zum Beispiel von einer selbst konzipierten Umfrage zu den Themen „Akzeptanz des Quartiers bei der Bewohnerschaft“ und auch „Verbesserungsmöglichkeiten“. Das Ergebnis dieser Umfrage hielten sie in einem selbst produzierten Video fest. Vermeintlich niederschwellige Angebote wie das Aufstellen von genügend Sitzmöglichkeiten sowie der Einbau von Rampen im Türbereich und die Bereitstellung eines Lieferservice für die Einkäufe waren erste Ideen der Schüler, um älteren Menschen den möglichst langen Verbleib im gewohnten Quartier zu ermöglichen. „Der gegenseitige Austausch ist immer wieder spannend. Die frischen Ideen und unverstellten Ansichten der Jugendlichen sind für uns wertvolle Impulse“, so Große-Wilde. *Timo Lammert/Nicole Brückner*

ZIVILGESELLSCHAFT UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT MACHEN SICH GEMEINSAM FÜR DEN STADTEIL STARK

Einfach gut wohnen in Köln Kalk Nord

Im Jahr 2009 wurde im Stadtteil Köln Kalk von der Montag Stiftung Urbane Räume das Projekt „KALKschmiede“ ins Leben gerufen. Denn auch nach über 20 Jahren öffentlicher Förderung lagen zu Projektbeginn im Wohnquartier Kalk Nord weitreichende städtebauliche Defizite und soziale Problemlagen vor: Während vor allem im Süden und Westen des durch den Strukturwandel geprägten Stadtteils städtebauliche Großprojekte auf brachgefallenen Industrieflächen realisiert werden konnten, blieb das Wohnquartier Kalk Nord von den weitreichenden städtebaulichen Bemühungen nahezu unberührt. Eine hohe Arbeitslosigkeit gepaart mit einem hohen Migrationsanteil und sozialen Konflikten prägte das Zusammenleben im Quartier. Die Frei- und Grünflächen befanden sich in defizitären Zuständen und es lag in Teilen ein weitreichender Sanierungsstau im Wohnungsbestand (Blockrandbebauung der 1930er- und 1950er-Jahre) mit heterogenen Eigentümerverhältnissen vor.

Ziel der Stiftung während der dreijährigen Projektlaufzeit war es daher, neue Impulse für die integrierte Quartiersentwicklung in Kalk Nord zu setzen und die wichtigen Schlüsselakteure des Quartiers sowie die Bewohner selbst in den Prozess einzubinden. Um dies zu erreichen, finanzierte die Stiftung die Stellen von drei Wissenschaftlern, die das Team der KALKschmiede* bildeten und in einem Büro im Quartier präsent waren.



Quartiershausmeister Andreas Breil im Gespräch mit Bewohnern

Ausgestattet mit zusätzlichen finanziellen Ressourcen ist es der KALKschmiede* gelungen, neue Akteurskonstellationen zu initiieren sowie Projekte auf der operativen Ebene anzustoßen und umzusetzen. Und obwohl das Projekt der Stiftung bereits abgeschlossen ist, lässt sich gerade mit Blick auf eine gelingende Beteiligung der Quartiersbewohner und anderer wichtiger Stakeholder vor Ort Transferpotenzial ableiten:

Bedarfsanalyse als erster Schritt im Beteiligungsprozess

Ein wichtiger Schritt im Prozess der Entwicklung Kalk Nord's war eine vorangestellte und umfangreiche Bedarfsanalyse. Mit Bewohnerbefragungen, Expertengesprächen, einer Stakeholder-Analyse, Kartierungen, der Auswertung statistischer Kennziffern

und so weiter konnte die KALKschmiede* die Handlungsdefizite vor Ort aufdecken und gleichzeitig die Bedarfe der Bewohnenden und Potenziale des Standortes aufzeigen. So war die Bedarfsanalyse zum einen ein wichtiger Schritt, um zunächst erste Kontakte vor Ort zu knüpfen, und diente zum anderen als Auftakt für den Entwicklungsprozess.

Integriertes Handlungsprogramm für eine ganzheitliche Strategie

Gemeinsam mit den Akteuren und Bewohnern vor Ort wurden dann in acht identifizierten Handlungsfeldern (Jugend & Bildung, Wohnen & Wohnumfeld, Nachbarschaft & Zusammenleben, Beteiligung & Teilhabe, Netzwerk & Zusammenarbeit, Alter & Gesundheit, Sicherheit & Sauberkeit und Versorgung & Infrastruktur) konkrete



Fotos: Sveltja Grzesko und KALKschmiede*



Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen: ein Vorher-Nachher-Vergleich

Projekte entwickelt und zum Teil bereits während der Projektlaufzeit umgesetzt. Ein gemeinsam entwickeltes Handlungsprogramm Kalk Nord 2012+, Kernergebnis des Projektes der KALKschmiede*, half dabei, die einzelnen Handlungsfelder in einem integrierten Konzept und einer ganzheitlichen Strategie zusammenzuführen.

Der Wohndialog Kalk Nord

Im Handlungsfeld Wohnen & Wohnumfeld wurde 2011 unter Beteiligung der GAG Immobilien AG (GAG), der Vovonia, der GWG zu Köln eG und dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 der „Wohndialog Kalk Nord“ (kurz: Wohndialog) gegründet. Gemeinsam wurde mit der Stadt Köln und der Montag Stiftung ein Letter of Intent verfasst. Unter dem Motto „einfach gut Wohnen in Kalk Nord“ sollen qualitativ gute, bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnungen mit adäquaten Freiräumen in einer stabilen Nachbarschaft geschaffen werden, um die Immobilienwerte mittel- und langfristig zu sichern. Neben dieser übergeordneten Zielsetzung lassen sich darüber hinaus weitere ableiten, wie das Nutzen von Synergien, die Verfolgung eines integrierten Handlungsansatzes sowie Außenwirksamkeit und eine Verbesserung des Images. Für die Realisierung der Zielsetzung des Eckpunktepapiers und der angestrebten Verbesserung der Kommunikation der Unternehmen untereinander sowie zu den Quartiersbewohnern wurden gemeinsame Handlungsmaßnahmen, wie zum Beispiel eine gemeinsame Freiflächengestaltung, abgeleitet und individuelle Maßnahmen untereinander abgestimmt.

Der Veedelshausmeister als „Kümmerer“ vor Ort

Neben dem Freisetzen von umfangreichen Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand (Modernisierung, Abriss/Neubau) ist die gemeinsame Finanzierung eines Veedelshausmeisters für das Quartier das Kernergebnis des Wohndialogs. Er ist an der Schnittstelle verschiedener Zuständigkeitsbereiche der Unternehmen, der Kommune sowie der Bewohnerschaft tätig. Dabei ist er für die Sauberkeit des öffentlichen Raumes im Quartier verantwortlich, greift Ideen der Bewohnerschaft auf und führt selbst kleinere Projekte, wie zum Beispiel gemeinsame Pflanz- und „Saubermach“-Aktionen, durch. Der Veedelshausmeister, selbst langjähriger Bewohner Kalks, fungiert als Ansprechpartner, „Kümmerer“ und Vermittler für die Bewohnerschaft. Während des Besuchs durch den ehemaligen Bauminister Nordrhein-Westfalens, Michael Groschek, wurde die Arbeit des Veedelshausmeisters besonders gelobt und gilt seither als Best-Practice-Beispiel integrierter Quartiersentwicklung und gelungener quartiersbezogener Beteiligung.

Kooperation braucht Kontinuität

Im Handlungsfeld Wohnen sind die Maßnahmen mit Blick auf die Bestandsentwicklung, dazu gehört auch der Neubau einer Einrichtung für das Betreute Wohnen der GAG sowie eines Nachbarschaftstreffs vor Ort, weitestgehend auf den Weg gebracht worden, was für die Entwicklung des Quartiers von großer Bedeutung ist. Auch ein sozialverträgliches Belegungs- und Sozialmanagement wurde von den Unternehmen, sofern noch nicht vorhanden, implemen-



Kleine Maßnahmen für die Verbesserung des Miteinanders

tiert, um nachbarschaftliche Konflikte präventiv zu vermeiden. Die Organisation der Bündnistreffen wird nach dem Rückzug der Montag Stiftung Urbane Räume von Mitarbeitern der Stadt Köln übernommen. Diese Initiative der Stadt wurde vor allem durch den öffentlichkeitswirksamen Prozess zur Erstellung des integrierten Handlungsprogramms initiiert und somit von der Stiftung angestoßen.

Beteiligung braucht feste Strukturen

Als unabhängigen Akteur vor Ort ist es der KALKschmiede* gelungen, einen Dialog mit unterschiedlichsten Akteuren im Quartier – angefangen vom einzelnen Bewohner bis hin zu örtlichen Vereinen, Schulen sowie den Akteuren des Wohnungsmarktes – zu initiieren. Dabei lag der wesentliche Erfolgsgarant darin, dass die KALKschmiede* ihre Beteiligungsformate stets bedarfs- und zielgruppenorientiert organisiert und – entsprechend des integrierten Handlungsansatzes – miteinander verknüpft hat. Während für die Bewohner umfangreiche niedrigschwellige Formate (auch unter Berücksichtigung von Bewohnern, die der deutschen Sprache nicht oder nur kaum mächtig sind), wie beispielsweise Tauschbörsen, Nachbarschaftsfeste, kleinere Projekte vor Ort, Zukunftswerkstätten (die sogenannten Zukunftsschmieden) angeboten wurden, organisierte sie die Treffen des Wohndialoges auf Geschäftsführerebene und somit auf professioneller Augenhöhe.

Darüber hinaus konnte die KALKschmiede* zwischen den unterschiedlichen Akteursgruppen vermittelnd wirken. Durch ihre unabhängige Rolle der KALKschmiede* konnten so auch konfliktträchtige Themen zielführend diskutiert werden und wenn nötig der Aushandlungsprozess verschiedener Zielsetzungen, Ansprüche, Handlungsweisen und so weiter erfolgreich bewältigt werden.



In Kalk Nord tut sich was: Wohnungsabriss und Neubau einer Einrichtung für das Betreute Wohnen und eines Nachbarschaftstreffs

Genossenschaftliches Beteiligungskonzept: flexibel, verbindlich, transparent

BAUGENOSSENSCHAFT FREIE SCHOLLE EG, BIELEFELD >> Jede Genossenschaft hat für ihre Mitglieder den Förderauftrag zu erfüllen. Die Einsicht, dass das am besten gelingt, wenn man die Mitglieder an der Ausgestaltung des Wohnens beteiligt, veranlasste die Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld, bereits 1993, die im Genossenschaftsgesetz vorgesehene Selbstverwaltung durch eine Erweiterte Selbstverwaltung zu ergänzen. Allerdings haben sich seitdem nicht nur die Rahmenbedingungen für Kommunikation signifikant verändert, auch das gesellschaftliche Umfeld ist ein anderes. Aus diesem Grund hat die Genossenschaft gemeinsam mit ihren Mitgliedern die Strukturen der Erweiterten Selbstverwaltung auf den Prüfstand gestellt und sie mit dem Konzept „Beteiligung in der Freien Scholle“ weiterentwickelt.

„Unser Ziel war es, die Beteiligung unserer Mitglieder auf eine breitere Basis zu stellen“, erklärt der Vorstandsvorsitzende Kai Schwartz. Dazu sollten die doch recht starren Selbstverwaltungsstrukturen aufgebrochen und durch flexibel nutzbare „Instrumente“ ersetzt beziehungsweise ergänzt werden. Darüber hinaus sollte nicht nur den Mitgliedern, sondern allen interessierten Bewohnern die Möglichkeit gegeben werden, sich an der Gestaltung des Wohnens in ihren Siedlungen zu beteiligen. Je nach Thema und Anlass gibt es deshalb unterschiedliche Beteiligungsinstrumente. Sie reichen vom Siedlungsrat, der sich aus Bewohnern aller

Häuser zusammensetzt, und der „klassischen“ Hausversammlung über eintägige Siedlungsworkshops, zu denen alle Bewohner eingeladen sind, bis hin zu langfristig angelegten Mitglieder-Arbeitsgruppen.

Wichtig ist, dass bei allen Formen der Beteiligung der Entscheidungsrahmen in jedem Fall von vornherein und für alle transparent kommuniziert wird. Das heißt, alle Beteiligten wissen, was sie entscheiden können und was nicht. Außerdem ist klar geregelt, welche Themen nicht Gegenstand von Beteiligung sein können. Nachbarschaftliche Streitigkeiten beispielsweise werden auch künftig

nicht im Rahmen der Beteiligung gelöst, sondern bleiben weiterhin ein Fall für die Serviceteams der Genossenschaft. Dass die Beauftragung von Reparaturen oder auch persönliche Interessen einzelner Mitglieder ebenfalls keine Themen für einen Beteiligungsprozess sind, versteht sich von selbst.

Dennoch gibt eine ganze Reihe von Themen, die sehr wohl gemeinsam mit den Mitgliedern diskutiert und entschieden werden können. Gute Erfahrungen hat die Bielefelder Genossenschaft zum Beispiel damit gemacht, ihre Planungen für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau mit ihren Siedlungsräten abzustimmen. Auch die Gestaltung der Außenanlagen mit den Bewohnern zu planen, hat sich bewährt. Indem die Genossenschaft diese Planungen, aber auch die Entwicklung neuer Dienstleistungsangebote mit ihren Mitgliedern abstimmt, hat sie das Ohr direkt am Kunden. Das vermeidet Fehlinvestitionen und steigert die Wohnzufriedenheit. Ein weiterer Vorteil: Durch die Beteiligung werden die genossenschaftlichen Entscheidungsprozesse transparenter. Jeder Beteiligungsprozess stärkt deshalb auch das Vertrauen in die Genossenschaft, ist man bei der Freien Scholle überzeugt.

Das gilt ohne Einschränkung für die Entwicklung des Beteiligungskonzeptes, das von einer Mitglieder-Arbeitsgruppe in einem Zeitraum von knapp zehn Monaten erarbeitet wurde. Delegierte der elf Siedlungen und des Aufsichtsrates sowie der Vorstand und Mitarbeiter der Verwaltung gehörten der Arbeitsgruppe an. Schnell wurde deutlich, dass insbesondere unklare Verantwortlichkeiten und daraus resultierende Unverbindlich-



Arbeitsgruppe des Siedlungsworkshops

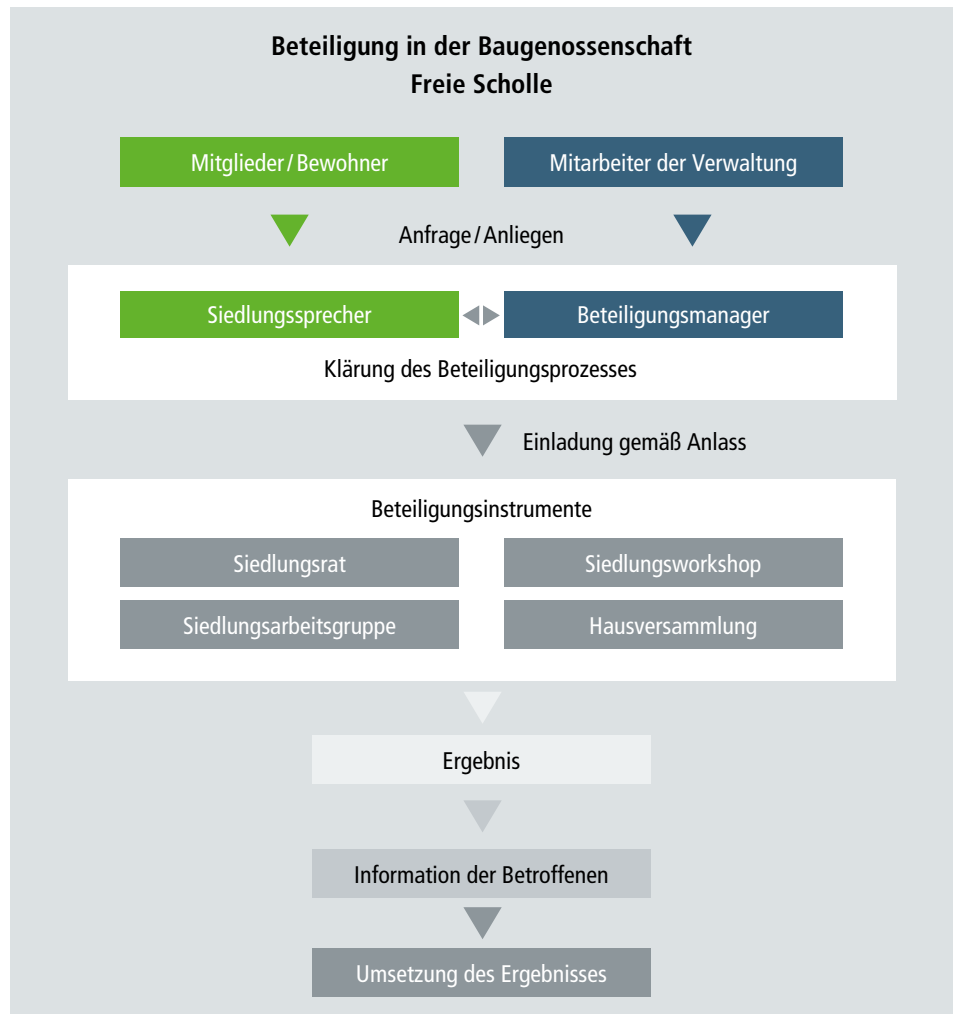
keiten sowohl bei den Mitgliedern als auch bei den Mitarbeitern zu Frust geführt hatten.

Um dieses Dilemma zu lösen, installierte die Genossenschaft einen Beteiligungsmanager. Er ist Ansprechpartner sowohl für die Mitglieder als auch für die Mitarbeiter der Verwaltung und hat die Aufgabe, die Beteiligungsprozesse zu initiieren, zu begleiten und zu einem konkreten Abschluss zu bringen. Als Stabsstelle ist er direkt dem Vorstand unterstellt und hat die Befugnis, auf alle für die Beteiligungsprozesse erforderlichen Ressourcen zurückgreifen zu können.

Deutlich wurde aber auch, dass nicht nur der Rahmen für die Beteiligung der Mitglieder klar definiert sein muss. Thomas Möller, seit Juli der erste Beteiligungsmanager der Genossenschaft, stellt klar: „Beteiligung heißt nicht, dass jeder Bewohner seine individuellen Wünsche erfüllt bekommt. Damit ein Vorschlag umgesetzt wird, muss er auch die mehrheitliche Zustimmung der anderen Mitglieder finden. Außerdem muss er auch rechtlich und wirtschaftlich für die Genossenschaft umsetzbar sein.“ Wichtig sei aber, dass im Rahmen des Prozesses deutlich kommuniziert werde, warum ein Vorschlag umgesetzt wird oder warum eine Umsetzung nicht möglich ist. Dann steige auch das Verständnis für ein „Nein“.

Seine ersten Erfahrungen mit der neuen Tätigkeit sieht der Beteiligungsmanager sehr positiv. So habe beispielsweise ein Mitglied vorgeschlagen, in seiner Siedlung eine sogenannte „Give-Box“ einzurichten. Dort hinein kann jeder zum Beispiel Bücher, Kleidung oder Ähnliches legen, und jeder, der hiervon etwas gebrauchen kann, kann sich kostenlos bedienen. „Besonders imponiert hat mir, dass dieses Mitglied sich auch gleich dazu bereit erklärt hat, die Verantwortung für eine solche ‚Give-Box‘ zu übernehmen“, freut sich Möller darüber, dass Beteiligung in diesem Fall auch gleich ein konkretes Engagement nach sich zieht.

„Ziel der Beteiligung ist es, für diese und für andere Anliegen Lösungen zu finden, die für alle Beteiligten verbindlich sind. Zu Beginn eines jeden Prozesses müssen wir deshalb in einem Gespräch mit dem Ideengeber und dem Siedlungssprecher klären, ob andere Mitglieder die Ideen unterstützen. Gemeinsam legen wir dann fest, wie es weitergeht und welche Beteiligungsplattform die geeignete ist“, erklärt Möller das weitere



Vorgehen. Im Fall der „Give-Box“ wird das ein Gespräch mit dem Siedlungsrat und interessierten Bewohnern sein, bei dem die Idee vorgestellt wird.

Ein anderes Beispiel ist der Siedlungsworkshop zur Gestaltung einer Grünfläche in der Mitte der Siedlung Albert-Schweitzer-Straße. Hierzu waren alle Bewohner der Siedlung eingeladen. Zunächst informierte die Verwaltung über die Rahmenbedingungen, die bei der Planung zu berücksichtigen waren. Auf dieser Grundlage erarbeiteten die Teilnehmer in Arbeitsgruppen Vorschläge für eine Wohnumfeldplanung. Diese flossen in die finale Planung ein. Noch in diesem Sommer werden die Vorschläge des Workshops umgesetzt.

„Insgesamt ist es uns gelungen, an die guten Erfahrungen anzuknüpfen, die wir mit der ‚alten‘ Erweiterten Selbstverwaltung gemacht haben. Im ‚neuen‘ Konzept haben wir diese konsequent weiterentwickelt und modernisiert“, zieht Beteiligungsmanager Möller ein erstes Fazit. Für die Mitglieder

und Bewohner seien dadurch die Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Wohnen in der Genossenschaft nachhaltig verbessert worden.

Da die Freie Scholle seit jeher großen Wert auf die genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung legt, ist das Beteiligungskonzept aber auch ein wichtiger Beitrag zur Modernisierung des Genossenschaftsgedankens. „Indem wir direkt mit den betroffenen Bewohnern das Wohnen gestalten, machen wir für sie Genossenschaft konkret erlebbar“, ist der Vorstandsvorsitzende Schwartz überzeugt.

i **GASTBEITRAG >>**
 von Michael Seibt

Leiter Öffentlichkeitsarbeit
 Baugenossenschaft Freie Scholle eG



16. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Nach dem Regierungswechsel in NRW: Die Erwartungen zum Thema Bauen und Wohnen sind hoch

„Werden Bauland und Bauen ständig teurer, kann am Ende kein günstiges Produkt herauskommen“, so brachte es VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Verlauf des 16. VdW-Forums im Düsseldorfer Van der Valk Hotel bestechend einfach auf den Punkt. Wie dieser Widerspruch aufgelöst werden kann, welche Instrumente dabei helfen können, welche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen – diese Fragestellungen zogen sich durch die insgesamt zweitägige Fachveranstaltung, die jährlich stattfindet.

In seiner Begrüßung griff VdW-Verbandsdirektor Rychter gleich einige Aspekte zur Senkung der Baukosten auf: Die geplante Novellierung der Landesbauordnung inklusive eines Moratoriums sei das richtige Signal, ebenso die Einrichtung der Baukostensenkungskommission. Die Mietpreisbremse verfehle ihr geplantes Ziel nach wie vor, sie bekämpfe lediglich die Symptome einer sich immer stärker drehenden Preisspirale, insbesondere in den Ballungsräumen und Metropolregionen des Landes. Schlussendlich kann nur Bauen die Antwort auf die neue Woh-

nungsfrage sein – verbunden mit sinkenden Baukosten.

Einen ersten Eindruck über die Auffassung der neuen Landesregierung vermittelte Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im neu zusammengestellten Ministerium für Bauen, Heimat, Kommunales und Gleichstellung in seinem anschließenden Wortbeitrag. Neben den besten Grüßen von Ministerin Ina Scharrenbach, sie war durch die erste Kabinettsitzung verhindert, die zeitgleich in Münster stattfand, sprach er die Einladung an die

NRW-Landeskorrespondent der FUNKE MEDIENGRUPPE und Vorsitzender der Landespressekonferenz, widmete sich den Themen des Koalitionsvertrages im Detail: Wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Strategien und Schwerpunkte, Perspektiven der sozialen Wohnraumförderung und steuerrechtliche Rahmenbedingungen, Reduzierung von Baukosten durch die Novellierung der Landesbauordnung (BauO NRW) sowie die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren, Flächenmobilisierung und die Zukunft des Mietrechts. Über die Grundausrichtung der künftigen Wohnungs- und Baupolitik herrschte parteiübergreifend Konsens – mehr Wohnungen, niedrigere Baukosten. Im Hinblick auf geeignete Methoden und Instrumente differierten die Konzepte allerdings.

Auf dem Podium stellten sich Sarah Philipp, stellvertretende Vorsitzende der SDP-Landtagsfraktion für die Bereiche Bauen und Infrastruktur, Arndt Klocke, Vorsitzender der Landtagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, Klaus Vossemer (CDU), Vorsitzender der Koalitionsarbeitsgruppe für Bauen und Verkehr, und Holger Ellerbrock, Mitglied des FDP-Landesvorstandes, den Fragen.

” **Werden Bauland und Bauen ständig teurer, kann am Ende kein günstiges Produkt herauskommen.“**

Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor

Branche aus, die Punkte aus dem vorliegenden Koalitionsvertrag möglichst schnell im Dialog mit Leben zu füllen. Auch das unter der Vorgängerregierung gestartete Bündnis für Wohnen soll weiter fortgeführt werden.

Die wohnungspolitische Diskussionsrunde unter Leitung von Dr. Tobias Blasius,



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter konnte in diesem Jahr rund 400 Teilnehmer begrüßen.



Unter den Gästen: Staatssekretär Dr. Jan Heinisch



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Sigrid Koeppinghoff, Stefan Klotz, Dr. Jan Heinisch (v. l.)



Fotos: 2017 T. Saltmann

Dr. Tobias Blasius, Vorsitzender der Landespressekonferenz, moderierte die Podiumsrunde.

Der Praxisteil des diesjährigen VdW-Forums widmete sich in insgesamt fünf Workshops aktuellen wohnungswirtschaftlichen Themen:

Workshop 1: Krisenkommunikation

Eine Krise ist eine komplexe, dynamische Kommunikationssituation, die nur begrenzt beeinflussbar ist und eine schnelle, koordinierte kommunikative Reaktion erfordert – so brachte Tobias Fruh, Pressesprecher der Volkswagen Immobilien GmbH, die Ausgangssituation für Krisenkommunikation in seinem Eröffnungsvortrag auf den Punkt.

Unter der Leitung von Moderator Thomas Schwarz, Prokurist der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e. G. Neuss und Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises PR & Marketing, stellten insgesamt drei Refe-

renten Maßnahmen zur Vorbeugung und Vorbereitung eines Krisenfalls in Theorie und Praxis dar und gaben darüber hinaus wertvolle Anregungen für den aktiven Dialog mit Mietern, um handfeste Krisen gar nicht erst entstehen zu lassen.

So kann die Entwicklung eines unternehmensinternen Krisenhandbuchs wertvolle Hilfe leisten. Abstimmungsroutinen, Verantwortlichkeiten und Prozesse werden frühzeitig durchgespielt, ohne den Zeitdruck, der im Ernstfall herrscht. Vor allem auf Social Media Plattformen ist schnelles, aber auch überlegtes Handeln erforderlich, um einen sogenannten „Shitstorm“, der sich anhand einzelner Posts schnell entwickelt, zu vermeiden.

Wie schnell sich eine aufschaukelnde Berichterstattung in den Medien multiplizieren kann, davon wusste Jörg Fleischer, Presse-

sprecher der GAG Immobilien AG Köln, ein Lied zu singen. Eine Modernisierungsmaßnahme in Köln-Zollstock sorgte für negative Presse. Erst die eigene, offensive Pressearbeit brachte Ausgewogenheit in die Diskussion. Plötzlich standen Informationen statt Spekulationen im Mittelpunkt, im Zeitverlauf kühlten die erhitzten Gemüter dann spürbar ab und die Berichterstattung versachlichte sich zunehmend.

Welche Rolle eine zielgruppengerechte Ansprache bei der Vermittlung von Informationen spielt, verdeutlichte der Beitrag von Christoph Sterr (Analyse & Konzepte). Das Beratungsunternehmen mit Sitz in Hamburg hat sich unter anderem auf die professionelle Organisation und Durchführung von Informationsveranstaltungen bei Mietern spezialisiert. Mit wachsender Erfahrung durch eine Vielzahl von Vor-Ort-Terminen zeigt sich, dass es vor allem wichtig ist, die Spra-



Vertraten unterschiedliche Positionen: Holger Ellerbrock, Mitglied des FDP-Landesvorstands, und Sarah Philipp (SPD)



Tobias Fruh, Pressesprecher, Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg

che des Gegenübers zu sprechen. So mag der Begriff der „Strangsanierung“ für Fachleute eine Selbstverständlichkeit sein, für Laien ist er jedoch unverständlich und wirkt abschreckend. Konkrete Regeln für Einladungsschreiben, den Aufbau und Ablauf von Informationsveranstaltungen sowie einige beispielhafte Methoden zur Beteiligung von Mietern machten den Workshop-Teilnehmern Mut, Krisenkommunikation auch im eigenen Unternehmen aktiv anzugehen.

Workshop 2: Tax Compliance Management System: Was braucht die Immobilienwirtschaft?

„Ein Auto braucht man. Aber es muss kein Mercedes sein.“ So könnte die zentrale Aussage (im übertragenen Sinne) des Workshops lauten.

Ausgangspunkt ist das höchst sensible Thema der Erfüllung steuerlicher Pflichten, ohne aus Sicht der Unternehmensführung ungewollt in eine straf- oder bußgeldrechtlich relevante Lage zu kommen. Derzeit existiert für Praxis und Finanzverwaltung ein hohes Maß an Verunsicherung, ob ein Fehler nur ein Fehler ist oder schon einen Fall für die Straf- und Bußgeldstelle darstellt. Der von der Finanzverwaltung initiierte Lösungsversuch besteht darin, dass das Vorliegen eines funktionierenden Tax Compliance Management Systems (Tax-CMS) ein Indiz gegen vorsätzliches oder leichtfertiges Verhalten sein kann. Im Kern wird also den Unternehmen ein Instrument an die Hand gegeben, sich mittels Nachweis der internen steuerlichen Organisation und Kontrolle straf- und bußgeldrechtlich zu enthaften.

Der Frage nach der „Passgenauigkeit“ eines Tax-CMS ging der von Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor VdW Rheinland Westfalen, moderierte Workshop nach. Dazu führte Prof. Dr. Michael Pannen, beim VdW Rheinland Westfalen zuständig für das Thema Tax-CMS, in das Thema ein, indem er Notwendigkeit, Aufbau und Umsetzungsschritte beleuchtete. Ohne zumindest grundlegendes Vorhandensein aller Bestandteile eines Tax-CMS und durchdachtes Vorhandensein einer Compliance-Organisation, einer Analyse der Compliance-Risiken und der Implementierung von Kontrollmaßnahmen wird eine Enthftung der Unternehmensleitung nicht gelingen. Prof. Pannen stellte einen für kleinere und mittlere Immobilienunternehmen heruntergebrochenen Lösungsansatz dar, der zentral bei einer Analyse der steuerlichen Risiken eines Unternehmens beginnt und unternehmensindividuell die bereits vorhandenen Bestandteile eines Tax-CMS sowie die zu erweiternden Teile zusammenstellen hilft.

Im Rahmen der anschließenden Podiumsdiskussion erörterten Frank Esser, Vorstand der Mülheimer Wohnungsbau eG, Jürgen Gnewuch, VdW Rheinland Westfalen, gemeinsam mit Dr. Ranker und Prof. Pannen im Austausch mit den Workshop-Teilnehmern die zentralen Motivationen und entscheidungsrelevanten Aspekte für ein Tax-CMS auch bei kleineren/mittleren Unternehmen in der Rechtsform der GmbH beziehungsweise Genossenschaft. Hierbei wurde klar, dass der Mehrwert nicht nur in einer Verteidigung gegenüber Finanzverwaltung, Staatsanwälten und Richtern besteht, sondern auch in der eigenen Bestandsaufnahme der für das Unternehmen relevanten steuerlichen Risiken. Hierzu wurden aus dem Kreis

der Unternehmen Beispiele erörtert. Die weitergehenden Überlegungen zur Umsetzung eines Tax-CMS können und sollten dann unternehmensindividuell, gegebenenfalls begleitet durch einen branchenkundigen Berater, erfolgen. Hingewiesen wurde auf die in Kürze verfügbare GdW-Arbeitshilfe zum Tax-CMS, die hier Anhaltspunkte bieten, aber keine für alle Unternehmen passgenaue Richtlinie darstellen kann. Ein Tax-CMS muss – soll es der Enthftung dienen – aus dem Unternehmen selbst heraus entstehen und gelebt werden (und nicht nur im Schrank stehen).

Workshop 3: Novellierung Datenschutzrecht

In einer Zeit der Digitalisierung rückt das Thema Datenschutz mehr als je zuvor in den Fokus – nicht zuletzt auch aufgrund der neuen EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), die ab dem 25. Mai 2018 unmittelbar Anwendung findet.

Um dieses höchst komplexe und praxisrelevante Thema den zahlreichen Teilnehmern des Workshops anschaulich zu vermitteln, hatte der VdW dieses Jahr kompetente Unterstützung durch zwei erfahrene Referenten. Rechtsanwältin Silvia C. Bauer, Partnerin in der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Köln, erläuterte zunächst die allgemeinen Grundsätze des Datenschutzrechts nach dem bisherigen Bundesdatenschutzgesetz, um dann die Neuerungen und gestiegenen Anforderungen wie beispielsweise umfassende Informations- und Dokumentationspflichten sowie verschärfte Sanktionen aufgrund der DSGVO vorzustellen.



Prof. Dr. Michael Pannen, Steuerberater, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf



Silvia C. Bauer, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Köln



Reimund Overhage, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Bonn

Im Anschluss zeigte Kurt Bröhl, Datenschutzbeauftragter der GAG Köln, welche Maßnahmen die GAG hierzu bereits getroffen hat und wie die Umsetzung eines Datenschutzkonzeptes in der Praxis erfolgen kann. Er stellte hierbei insbesondere den Ablauf eines extern begleiteten Datenschutzaudits vor, durch das Optimierungsbedarfe aufgezeigt und Arbeitsabläufe systematisiert wurden. Hinsichtlich der DSGVO betonte Bröhl die Notwendigkeit von Verfahrensverzeichnis, um zunächst den Status quo der Datenverarbeitungen überhaupt ermitteln zu können.

Die Teilnehmer des Workshops nahmen in diesem Zusammenhang gerne die Gelegenheit wahr, um an beide Referenten sowohl allgemeine Fragen zur DSGVO zu stellen als auch konkret auf ihr Unternehmen bezogene Probleme zu erläutern. Insgesamt zeigte sich, dass viele Fragestellungen unabhängig von Größe und Rechtsform des Unternehmens ähnlich sind.

Die Moderatoren des Workshops Lisa Wilczek, Datenschutzbeauftragte des VdW Rheinland Westfalen, und Rechtsanwältin Cindy Merz, stellten im Anschluss auch den neuen Arbeitskreis Datenschutz vor, der neben einer Plattform zum Austausch für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften auch die Erarbeitung praxisrelevanter Muster zum Gegenstand haben soll. Der Arbeitskreis richtet sich an Datenschutzbeauftragte und Juristen, die für die Umsetzung des Datenschutzrechtes im Unternehmen verantwortlich sind. Interessierte Unternehmensvertreter sind herzlich willkommen.

Workshop 4: Arbeitswelt 4.0? – Personalentwicklung und Digitalisierung

In diesem Workshop wurde der Versuch unternommen, die vielfältigen Auswirkungen der Digitalisierung auf die Mitarbeiter und Führungskräfte, auf die Ausgestaltung der Arbeitsplätze, aber auch auf die Prozesse innerhalb der Personalabteilung darzustellen.

Dazu referierten insgesamt sechs Experten zu vier Themenkomplexen:

Nana Vomfell, Betriebliche Datenschutzbeauftragte und Leiterin des Bereichs Compliance bei Vivawest Wohnen GmbH, stellte zu Beginn die Änderungen durch die in 2018 in Kraft tretende neue EU-Datenschutzverordnung vor und stand dabei vor der schwierigen Aufgabe, den Teilnehmern praktische Hinweise zu den Auswirkungen auf den Datenschutz im Personalbereich zu geben. Denn was sich durch die neue Verordnung wirklich ändern wird und wie Unternehmen darauf reagieren müssen, ist derzeit noch schwer einzuschätzen. Eines stellte sie jedoch heraus: Dokumentationspflichten werden sich verschärfen und dem Schutz personenbezogener Daten wird, nicht zuletzt im Hinblick auf die voranschreitende Digitalisierung, noch mehr Bedeutung beigemessen als bisher. Empfindliche Strafen sind bei Verstößen zu erwarten. Die Workshop-Moderatorin Nadine Ibing wies an dieser Stelle auf die Bemühungen des Verbandes hin, den Mitgliedsunternehmen unterstützende Hinweise und Arbeitshilfen zur Verfügung zu stellen.

Anschließend verblieb der Workshop inhaltlich auf der Makroebene. Reimund

Overhage, Leiter des Referates „Gute und altersgerechte Arbeit sowie HR-Strategien“ im Bundesministerium für Arbeit und Soziales, stellte Projekte und Instrumente der Bunderegierung zum digitalen Wandel vor. Dabei berichtete er voll allem vom derzeit laufenden Dialogprozess „Arbeiten 4.0“, bei dem Unternehmen sich direkt am Austausch mit der Politik beteiligen und ihre Wünsche, Herausforderungen und Fragestellungen darlegen und diskutieren können. Beim Workshop an Tag zwei ergänzte diese Ausführungen noch ganz spontan Patricia Schmidt aus dem NRW Arbeitsministerium. Beide Referenten zeigten eindrucklich, wie viele Instrumente und Arbeitshilfen den Unternehmen bereits heute zur Verfügung stehen, um sich im digitalen Wandel sicher aufzustellen.

Anschließend wurde die Perspektive hin zu praktischen Unternehmensbeispielen gewechselt. Zunächst stellte der Chief Digital Officer (CDO) der DAK Gesundheit, Franz-Helmut Gerhards, sehr eindrucklich den aktuellen Change-Prozess, die sogenannte „Digitale Fabrik“, vor und sprach dabei auch die notwendigen Veränderungen innerhalb einer Unternehmenskultur an, die von Mitarbeitenden und Führungskräften getragen werden müssen. Dies ist bezüglich der Digitalisierung keine leichte Aufgabe. Prozesse werden immer schneller, Arbeitsplätze und -tätigkeiten durch die Flexibilisierung immer komplexer. Führung muss für diese Aufgaben befähigen. An Tag zwei wurde Gerhards dann von Stephan Rothkoegel, Abteilungsleiter IT-Services der DAK Gesundheit, vertreten.



Für die CDU auf dem Podium: Klaus Voussem, Vorsitzender der Koalitionsarbeitsgruppe für Bauen und Verkehr



Autor Jörn Klare beantwortete die Frage „Hat Heimat eine Zukunft?“

Zum Abschluss des Workshops wies die Moderatorin dann noch einmal auf die Notwendigkeit der Fachkräftesicherung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Digitalisierung hin und kündigte den letzten Vortrag an: Lutz Willmer, Abteilungsleiter Personalentwicklung und Change Management, LEG Immobilien AG, sowie Franziska Jellema, Mitarbeiterin im Bereich Personal, LEG Immobilien AG, stellten die digitalen Recruiting-Strategien im Unternehmen vor. Hier hoben sie besonders ein Projekt zur Rekrutierung von technischen Fachkräften heraus und berichten vom Erfolg dieses Projektes. Als Quintessenz aus dem Vortrag konnten die Teilnehmer mitnehmen, dass es wichtig sei, digitale Strategien bei der Gewinnung neuer Mitarbeitender zu verfolgen und man die Berührungspunkte damit ein Stück weit ablegen sollte.

Workshop 5: Baurecht

Im Workshop 5 „Neues Baurecht in Bund und Land – Chance für den Wohnungsbau?“ ging es um die novellierten Vorschriften des Öffentlichen Baurechts und die Frage, ob die Novellierungen der schnellen Errichtung des dringend benötigten Wohnraums dienlich sind.

Eva Maria Niemeyer, Hauptreferentin, Referat Baurecht und Liegenschaften, Städtetag NRW, Köln, erläuterte das in der Baunutzungsverordnung neu geregelte Baugebiet „Urbanes Gebiet“. Das Urbane Gebiet ermöglicht eine hohe Durchmischung und Verdichtung von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Die zulässige hohe Baudichte ermöglicht es zukünftig in Großstädten, aber auch

in kleineren Städten, mehr Wohnraum auf gleicher Fläche zu schaffen. Es bleibt abzuwarten, in welchem Umfang und wie die Städte von der neuen Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch machen.

Anschließend stellte Rechtsanwalt Michael Halstenberg, HFK Rechtsanwälte LLP, Düsseldorf, die Inhalte der novellierten Bauordnung NRW dar. An vielen Stellen zeigte er auf, dass die im Dezember 2016 novellierten Anforderungen der Bauordnung NRW den Bau weiter verteuern. Die Baukostensteigerung resultiert dabei aus echten gesetzlichen Mehranforderungen, die die Bauherrn zukünftig zu erfüllen haben. Hinzu käme ein hoher Beratungsbedarf der Bauherrn, da einige wichtige Fragestellungen, zum Beispiel zur Bauproduktenverordnung, immer noch ungeklärt sind. Offen bleibt beispielsweise auch, welche Anforderungen konkret erfüllt werden müssen, damit eine Wohnung den Anforderungen „barrierefrei“ im Sinne der Bauordnung NRW entspricht. Auch Halstenberg begrüßte, dass im Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung vereinbart wurde, die Landesbauordnung mittels Moratorium auszusetzen, parallel zu überarbeiten und insbesondere die baukostensteigernden Vorschriften noch einmal genauer zu überprüfen. Es bleibt derzeit abzuwarten, ob demnächst an manchen Stellen, beispielsweise der starren R-Quote, eine Verbesserung im Sinne der Wohnungswirtschaft eintritt.

Im Anschluss daran stellte Ulrike Lappeßen, Leiterin des Bauaufsichtsamtes, Stadt Düsseldorf, die Düsseldorfer Stellplatzrichtlinie vor. Vor Erlass der Düsseldorfer Stellplatzrichtlinie wurden die notwendigen Stellplätze, orientiert an einer schematischen

Richtzahlentabelle, festgelegt. Jedoch ist die jeweilige Situation oft komplex und nicht schematisch lösbar. Daher ermittelte die Stadt Düsseldorf die sogenannte ÖPNV-Lagegunst der Wohnstandorte im Stadtgebiet und setzte danach differenziert die erforderliche Anzahl an Stellplätzen fest. Es werden drei Zonen mit sehr guter, guter und mittlerer ÖPNV-Anbindung unterschieden. Je nach Wohnungsgröße und Wohnnutzung ergibt sich eine differenzierte Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen im Wohnungsbau. Abweichende Stellplatzregelungen sind im Rahmen städtebaulicher Verträge möglich. Zu einem späteren Zeitpunkt soll eine vergleichbare Regelung für Fahrradabstellplätze erarbeitet werden.

Die an die Workshops anschließende Blaue Stunde, ausgerichtet von der WL Bank, bot die Möglichkeit zum informellen Austausch über die Arbeitsergebnisse.

Am zweiten Veranstaltungstag nahm Journalist und Buchautor Jörn Klare den Begriff Heimat näher unter die Lupe. In seinem Vortrag „Hat Heimat eine Zukunft?“ verarbeitete er auf unterhaltsame Art seinen Umzug aus der beschaulichen Kleinstadt in die Bundeshauptstadt Berlin, bevor die Themenworkshops in die zweite Runde gingen und die Veranstaltung bei einem gemeinsamen Mittagessen ausklang. Alle Interessierten können sich den Termin für das kommende Jahr bereits vormerken: Das nächste VdW-Forum Wohnungswirtschaft findet am 26. und 27. Juni 2018 im Van der Valk Airporthotel in Düsseldorf statt. *KS*



Michael Halstenberg, HFK Rechtsanwälte LLP, Düsseldorf



Gute Stimmung im VdW-Wohnzimmer:
Arndt Klocke, Uwe Eichner und Klaus Voussemer (v. l.)

Genossenschaftsausschuss und Vollversammlungen der Sparten „ÖKU“ und „IPW“

Im Vorfeld des 16. Forums Wohnungswirtschaft tagten die Sparte Wohnungsgenossenschaften (GENO), die Sparte der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) sowie die Sparte der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) des VdW Rheinland Westfalen im Ausschuss beziehungsweise in ihren Vollversammlungen am 4. Juli 2017 in Düsseldorf. In allen drei Sitzungen informierte Verbandsdirektor Alexander Rychter ausführlich über die aktuellen immobilienpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen.

Genossenschaftsausschuss

Ulrich Bimberg, Vorsitzender der Sparte, leitete die Sitzung des Genossenschaftsausschusses. Dieser erarbeitete unter anderem einen Wahlvorschlag für ein ausscheidendes Mitglied in den Gremien des Verbandes. Zudem wurde die Vollversammlung der Sparte am 19. September 2017 in Köln vorbereitet. Auch wurde die Geschäftsordnung der Sparte GENO abschließend überarbeitet, damit sie der Vollversammlung zur Abstimmung vorgestellt werden kann.

Olaf Rabsilber, Mitglied des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft „Typisch Genossenschaften Rheinland Westfalen“, informierte über aktuelle Aktivitäten der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften. Dabei ging er insbesondere auf den aktuellen Kino- und Radiospot und auf die Ergebnisse des Strategieworkshops ein.



Erstmals im Einsatz war das digitale Ausstellerkonzept.

Franz-Bernd Große-Wilde und Ulrich Bimberg berichteten des Weiteren über die Aktivitäten des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ sowie über Themen, die in den Gremien des GdW zuletzt auf der Agenda standen. Zu einer sehr konstruktiven Diskussion führte der Bericht von Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie Vivawest Wohnen GmbH und Vorsitzender der VdW-Arbeitsgruppe „Immobilienportal“, zum aktuellen Stand des Immobilienportals.

Vollversammlung der Sparte „ÖKU“

Die Sparte ÖKU tagte unter Leitung seines Vorsitzenden, Uwe Eichner. Im Mittelpunkt der Beratungen der Sparte standen Erfahrungsberichte von Mitgliedsunternehmen über komplexe und spannende Quartiersentwicklungen. Über die Wohnbauflächenentwicklung in Duisburg mit der GEBAG informierte Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH. Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG, zeigte anschaulich die Quartiersentwicklung Essener Nordcity. Beide machten deutlich, wie stark kommunale Wohnungsunternehmen mittlerweile als Partner der Kommunen bei der Stadtentwicklung sowie bei der Wohnungsversorgung gefragt sind.

VdW-Referentin Eva Appellmann, Rechtsangelegenheiten, informierte die Sparte über aktuelle Entwicklungen bei der Sonderbauverordnung des Landes sowie bei der novellierten Landesbauordnung BauO NRW vom 28. Dezember 2016 hinsichtlich des Wegfalls des sogenannten „Freistellungsverfahrens“. Volker Müller, Geschäftsführer der GWG Gummersbacher Wohnungsbaugesellschaft, gab abschließend einen Kurzbericht zum Handlungsrahmen mehrheitlich kommunal beteiligter Unternehmen.

Vollversammlung der Sparte „IPW“

Unter Vorsitz von Holger Hentschel führte die Sparte „IPW“ ihre erste von zwei Vollversammlungen im Jahr 2017 durch. Ein Vortrag von Prof. Dr. Spars, Autor des im Auftrag des Verbandes erarbeiteten Gutachtens zur wohnungswirtschaftlichen und sozialpolitischen Einschätzung einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ in Deutschland aus dem Februar 2017, stand im Zentrum. Die Zielsetzung der Schaffung preisgünstigen Wohnraums kann das Instrument einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ – so Prof. Dr. Spars – nicht beziehungsweise nicht in effektiver Weise erfüllen. Ganz im Gegenteil bestünde unter anderem das Risiko, dass sie aufgrund ihrer



Fachgespräche und netzwerken

Konkurrenz zur herkömmlichen sozialen Wohnungsförderung zu einem Hemmnis werden könnte. Hinzu kämen diverse mit ihr einhergehende Probleme, wie die Gefahr einer Schaffung sozialer Brennpunkte aufgrund der Zielgruppen-Beschränkung einer „Neuen Gemeinnützigkeit“. Das vollständige Gutachten von Prof. Dr. Spars ist abrufbar

über die Verbandshomepage (<http://www.vdw-rw.de/publikationen/broschuerenstudien-schriften.html>).

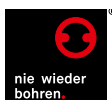
Einen zweiten Schwerpunkt der Vollversammlung bot ein Vortrag von Rolf Hammesfahr, LCS Service GmbH, zu Cyberrisiken, die insbesondere mit der elektronischen

Datenverarbeitung einhergehen. Als Einleitung des Vortrags und gleichzeitig Mahnung zur Vorsorge gegen Cyberrisiken diente der „Wanna Cry“-Virus, der in diesem Jahr weltweit zahlreiche Computersysteme blockierte.

RS

AUSSTELLER UND SPONSOREN

Wir danken allen Unternehmen, die das 16. VdW-Forum Wohnungswirtschaft als Sponsoren und/oder als Aussteller während der Messe unterstützt und dort ihre innovativen Produkte präsentiert haben.



GESPRÄCHSRUNDEN MIT DER LINKEN UND BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN IN BERLIN

Wohlgemeint gleich gut gemacht? Kritische Diskussion der „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“

Nach den ersten beiden Vorstellungen der Gutachten von Prof. Dr. Ing.-Volksw. Guido Spars, Bergische Universität Wuppertal, und Ministerialdirektor a. D. Dr. Peter Runkel, Arbeitskreis Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, im Auftrag von BBU/VdW Rheinland Westfalen am 29./30. März 2017 in Berlin und Düsseldorf fanden zwei weitere Termine zur Diskussion mit der Politik am 13. Juni und am 29. Juni 2017 in Berlin statt.

Die Gesprächsrunde am 13. Juni 2017 mit Vertretern der Partei DIE LINKE wurde beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) geführt. Der Termin am 29. Juni 2017 mit Vertretern der Partei Bündnis 90/Die Grünen fand im Abgeordnetenhaus in Berlin statt.

In beiden Runden stellte Dr. Runkel – in Kenntnis des mittlerweile zweiten, aktualisierten Gutachtens von Holm/Horlitz zur Wohnungsgemeinnützigkeit – rechtliche Ausführungen gemäß seinem Gutachten vor. Alexander Rychter informierte jeweils über die wesentlichen Aussagen des Gutachtens von Prof. Spars, in dessen Vertretung, sowie über die Wirksamkeit der Wohnungsbauprogramme in NRW.

DIE LINKE war im Gespräch prominent besetzt. Unter anderem nahm Katrin Lompscher, Berliner Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, teil. Weitere wichtige Mitdiskutanten waren: Thomas Brand, Leitender Senatsrat in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Andrej Holm und Dr. Sabine Horlitz, Autoren der Studie „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“, Katalin Gennburg MdA, Sprecherin für die Politikfelder Stadtentwicklung, Tourismus, Smart City im Berliner Abgeordnetenhaus, Anita Tack MdL, Sprecherin für Stadtentwicklungs-, Bau-, Wohnungs- und Verkehrspolitik, Stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses für Infrastruktur und Landesplanung im Landtag Brandenburg.



Foto: Roswitha Stitz

Teilnehmer der Diskussion: Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW RW), Anita Tack (MdL Brandenburg, DIE LINKE), Katrin Lompscher (Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, DIE LINKE), Katalin Gennburg (MdA Berlin, DIE LINKE), Maren Kern (Verbandsdirektorin BBU) (v. l.)

Maren Kern, BBU-Vorstand, führte durch die Diskussionsrunde, die in einer angenehmen, überwiegend sachbetonten Atmosphäre verlief.

Auch die Runde mit Bündnis 90/Die Grünen war hochrangig besetzt. An diesem Gespräch nahmen von deren Seite teil: Britta Haßelmann, MdB, Christian Kühn, MdB, und Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik von Bündnis 90/Die Grünen sowie weitere Abgeordnete und Mitarbeiter der Bundestagsfraktion. Auch Jan Kuhnert war Teilnehmer der Runde. Er hat im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen die Studie „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0)“ gemeinsam mit Olof Leps erarbeitet.

Dr. Runkel und Rychter speisten vor allem in Breite die Argumente gegen eine Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ein. Dabei betonten beide, dass die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft auch nach Abschaffung ihre gesellschaftliche Verant-

wortung wahrnehme. Verbandsdirektor Rychter informierte darüber hinaus über die erfolgreiche nordrhein-westfälische Wohnungspolitik, die es rückblickend für das Jahr 2016 geschafft habe, mehr sozial geförderte Wohnungen zu erstellen als durch Wegfall der Bindungen verloren gegangen sind.

In beiden Gesprächsrunden gab es zunächst einen kurzen Austausch grundsätzlicher Argumente für und gegen die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Im Hinblick auf die mit der Wohnungsgemeinnützigkeit verfolgten Ziele rissen die Teilnehmer im Gespräch dann an, wie denn gemeinsam Wege zu einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik jenseits der alten neuen Wohnungsgemeinnützigkeit aussehen könnten.

Vonseiten der Linken kam dann zum Ende der Wunsch, diese Gesprächsform zum Thema Gemeinwohl fortzuführen, was allseits Zustimmung fand. Zeitlich grob wurde dafür der Herbst 2017 ins Auge gefasst.

RS

GDW-JAHRESPRESSEKONFERENZ 2017

Wohnungswirtschaft zieht stabile Jahresbilanz und fordert Willkommenskultur für Bagger und Neubau

„Es muss wieder möglich sein, bezahlbare Mietwohnungen auch ohne Förderung für die Mitte der Bevölkerung zu bauen. Dazu muss Bauen Chefsache werden“, forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt der Jahrespressekonferenz in Berlin. Der GdW ist mit seinen 15 Regionalverbänden und 3.000 Mitgliedsunternehmen der stärkste Verband der professionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland.

Der GdW-Chef mahnte an, die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in der kommenden Legislaturperiode zügig umzusetzen. „Die Fakten liegen auf dem Tisch, aber wir werden nur dann mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen können, wenn endlich alle an einem Strang ziehen“, so Gedaschko. Es nütze keinem etwas, wenn sich Bund, Länder und Kommunen gegenseitig den Schwarzen Peter in die Schuhe schieben. „Wir brauchen mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preispirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau“, fasste der GdW-Chef zusammen.

„Egal wie man es dreht und wendet, die Lösung für die Probleme am Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen liegt im Wohnungsbau. Wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, denn allein in den großen Städten können die Herausforderungen nicht zeitgerecht für die Wohnungssuchenden gelöst werden. Und dann: bauen, bauen, bauen. Wir brauchen eine echte Willkommenskultur für Bagger und Neubau. Bei den



Menschen in den Quartieren und bei der Politik. Die Bedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau stimmen derzeit nicht. Hier muss die Politik ansetzen, wenn sie wirklich etwas bewirken will. Dann könnte aus Sonntagsreden endlich ein effektives Montagshandeln werden.“

Aus der Jahresstatistik wurden zahlreiche Fakten präsentiert. Wir stellen einige vor:

Gesamtinvestitionen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei fast 14 Milliarden Euro – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rund 13,8 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 38 Millionen Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2016 mit einem Anstieg von rund 23 Prozent und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen.

Investitionen in die Zukunft des Wohnens: 8,1 Milliarden Euro fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude

Mit 8,1 Milliarden Euro flossen im Jahr 2016 knapp 59 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instand gesetzt und instand gehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen

Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Millionen Euro)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2013	10.289	7.145	3.144
2014	10.893	7.586	3.307
2015	11.907	7.973	3.934
2016	13.825	9.854	3.970
2017	16.132	11.429	4.703

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen (in Wohneinheiten)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2013	13.036	11.231	1.805
2014	14.729	12.025	2.704
2015	17.382	13.386	3.996
2016	19.994	15.708	4.286
2017	28.292	21.048	7.244

Quelle: GdW-Jahresstatistik

tionen erneut verringert. Die Investitionen in den Neubau von Wohnungen sind erneut spürbar gestiegen. Rund 41 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2016 in dieses Segment. Im Jahr 2017 wird dieser Anteil auf 43 Prozent ansteigen.

GdW-Unternehmen bauen knapp 20.000 neue Wohnungen

Im Jahr 2016 haben die GdW-Unternehmen knapp 20.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Das waren 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit rund 38 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2017 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 28.300 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit der Jahrtausendwende und ein Plus von 41,5 Prozent.

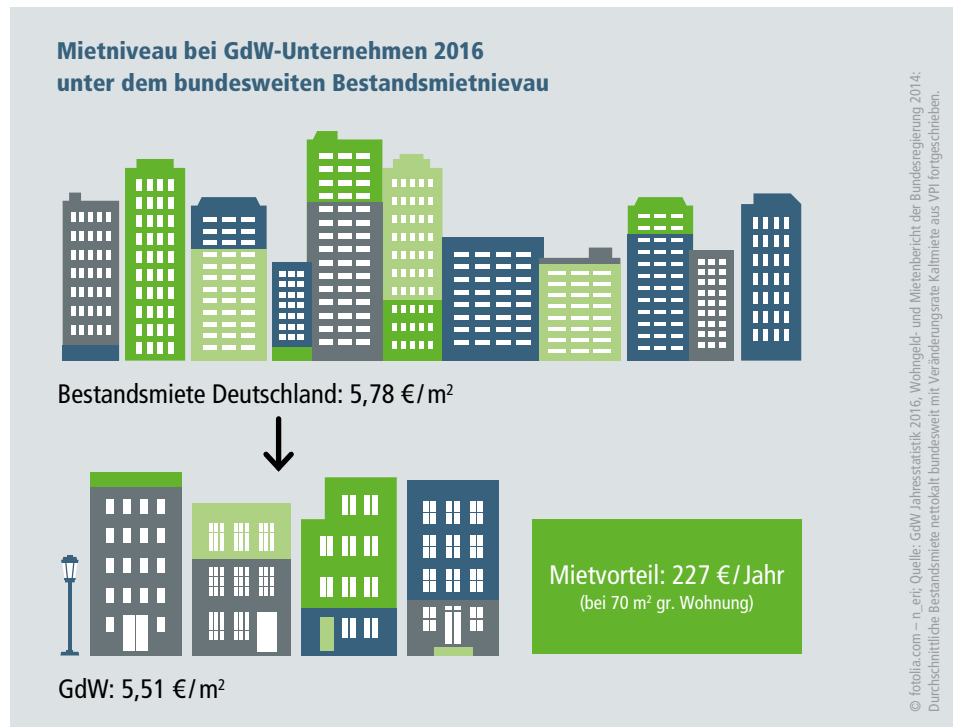
Im Jahr 2017 liegen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Berlin, Hamburg, Stuttgart, München und Köln. Aber auch Hannover, Frankfurt am Main, Nürnberg, Bochum, Karlsruhe, Lübeck, Leipzig, Düsseldorf, Aachen, Erlangen und Bietigheim-Bissingen gehören zu den Gebieten, in denen die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in diesen Schwerpunktregionen entstehen derzeit mehr als 65 Prozent aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten.

Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter – Neubau bezahlbarer Wohnungen immer noch zu wenig ausgeprägt

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Millionen Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2016 auf nur noch rund 1,3 Millionen Wohnungen. Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2016 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 812.256 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind über 28.000 Wohnungen weniger als noch in 2015.

GdW-Mieten liegen bei 5,51 Euro/m² und damit unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2015 auf 2016 um 15 Cent auf 5,51 Euro/m² gestiegen. Für die Mietwohnungen in Deutschland insgesamt



ergibt sich unter Verwendung von Daten des Sozioökonomischen Panels und den Steigerungsraten des Mietenindex für das Jahr 2016 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,78 Euro/m². Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2016 um 1,2 Prozent beziehungsweise um sieben Cent/m² gestiegen. Trotz des moderaten Mietanstiegs wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen weiterhin beruhigend auf das Mietniveau. Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 227 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

GdW-Unternehmen an der Spitze der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung – weniger Energieverbrauch, aktive Stadtentwicklungspolitik

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. „Wir können hier nur vorankommen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln können. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen“, erklärte Gedaschko. „Freiwilligkeit und Flexibilität bei den Ener-

giesparmaßnahmen haben sich bei Wohngebäuden bisher bestens bewährt. Es dürfen auch zukünftig keine Zwangsmaßnahmen verordnet werden, sondern wir brauchen noch stärkere Anreizsysteme. Zusätzliche, überhöhte energetische Mindestanforderungen würden dagegen jegliches wirtschaftliche Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben.“

Eingesparte Energie bei den GdW-Wohnungsunternehmen reicht für sechs Reisen zum Mars und zurück

Bei höheren energetischen Standards im Neubau sollen Energie und damit Energiekosten gespart werden. Die Fördermittel der KfW helfen dabei. Gleichzeitig entstehen aber höhere Investitionskosten, die im vermieteten Wohnungsbau höhere Mieten erforderlich machen. Die zusätzlich einsparbare Energiemenge wird bei der kontinuierlichen Verschärfung von Standards immer kleiner, die Aufwendungen dafür werden größer. „Höhere energetische Standards erhöhen deshalb die Wohnkosten. Dies insbesondere, weil jeder gesetzliche Standard in Deutschland keine Förderung erhält“, erklärte Gedaschko. Ein Vergleich zeigt, dass selbst ein Gebäude nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) im Vergleich zu einem Effizienzhaus-55 trotz etwas höherer Energiekosten auch nach 20 Jahren noch geringere Wohnkosten aufweist.

RS

RÜCKBLICK BRÜSSELER KLIMA.DISKURS

EU-Winterpaket – Diskurs zu den Gebäude- und Energieeffizienzrichtlinien

Mit dem sogenannten Winterpaket hat die Europäische Kommission Ende vergangenen Jahres den Fahrplan zur Reform des europäischen Energiemarktes vorgestellt. Welchen Einfluss hat das Paket auf die Rahmenbedingungen für die Energiewende in NRW? Welche Herausforderungen und Konflikte ergeben sich für Politik und Wirtschaft? Im Rahmen des Brüsseler Klima.Diskurs am 8. Juni 2017 in der Landesvertretung NRW in Brüssel wurden diese Fragen mit Vertretern der Kommission, dem Parlament sowie Fachexperten diskutiert.

Das EU-Winterpaket „Saubere Energie für alle Europäer“ hat das Ziel, die Verbraucher in der EU verlässlich mit sauberer Energie zu versorgen. Dazu hat die Kommission umfangreiche Vorschläge vorgelegt, unter anderem für Novellen der Gebäuderichtlinie, der Energieeffizienzrichtlinie und der Richtlinie über erneuerbare Energien. Insgesamt gesehen wird von der Kommission erneut der Fokus auf die Verminderung von Energiekosten gelegt.



Foto: Lisa Welzer

Alexander Rychter (l.) und Dr. Özgür Öner (r.) im Gespräch mit Jens Geier (M.), Vorsitzender der SPD-Abgeordneten im Parlament

Im Rahmen des Brüsseler Klima.Diskurs wurden die Vorschläge und Zielsetzungen des Paketes mit Vertretern der Kommission, dem Parlament sowie Fachexperten beraten. Andreas Arcais, Geschäftsführer des Klima.Diskurs.NRW moderierte die Veranstaltung.

Dr. Özgür Öner, Leiter des GdW-Büros in Brüssel, und Verbandsdirektor Alexander

Rychter vertraten die Positionen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Aus Sicht der Branche werden die Fragen der Wohnkosten sowie der Investitionskosten und damit das bezahlbare Bauen und Wohnen hingegen vernachlässigt. So begründet die Kommission ihre Maßnahmenvorschläge unter anderem damit, dass Energieeinsparungen und Energieeffizienzverbesserun-



Foto: Land NRW/Noack

Beratung zum EU-Winterpaket in der Landesvertretung NRW in Brüssel

gen beim Wohnungsbestand vielen Haushalten ermöglichten, der Energiearmut zu entkommen. Ebenfalls würden die sozialen Aspekte der Energieeffizienz gestärkt. Von der Senkung der Energiekosten profitierten insbesondere die wirtschaftlich schwächsten Verbraucher. Wohnungswirtschaftlich gesehen ist dies jedoch eine einseitige Sichtweise der Kommission, weil jede Investition in Deutschland finanziert werden muss. Hö-

here Bau- oder Sanierungskosten führen somit zu einer höheren Miete. Zusätzliche Maßnahmen verringern zwar eine eventuelle Energiearmut, die Wohnkosten insgesamt steigen aber. Damit wird die Bezahlbarkeit des Wohnens insgesamt erschwert.

Der GdW hat zu den genannten Richtlinien Stellungnahmen vorgelegt, die auf der Website abgerufen werden können. Die Richtlini-



en sollen noch in diesem Jahr mit dem Rat sowie dem Parlament beraten und beschlossen werden und 2018 in Kraft treten. *LW*

ZWEITE VERANSTALTUNG AM 22. JUNI 2017 IN BERLIN

Nationaler Asbestdialog

Wie bereits in der Juni-Ausgabe 2017 des VerbandsMagazins berichtet, wurde am 22. Juni 2017 der „Nationale Asbestdialog“ in Berlin fortgeführt. Es war die zweite von insgesamt drei Veranstaltungen. Bekanntermaßen ist es das Ziel der Bundesregierung, gemeinsam mit Verbänden privater und öffentlicher Bauherren, der Bauwirtschaft, kommunalen Spitzenverbänden, Gewerkschaften und Berufsgenossenschaften einen Prozess zu initiieren, um über den zukünftigen Umgang mit den sogenannten „neuen“ Asbestbelastungen in Putzen und Spachtelmassen zu beraten. Dabei wird es auch um Änderungen gesetzlicher Grundlagen nach der Bundestagswahl im September 2017 gehen.

Im Vorfeld der zweiten Veranstaltung wurde die bereits dritte Umfrage aller Beteiligten durchgeführt. Dies diente vor allem dazu, um nochmals jedem die Gelegenheit zum Austausch seiner Standpunkte zu gewährleisten, aber auch, um damit verbunden konkrete Vorschläge zu den jeweiligen Fragestellungen in den Dialog einzubringen. Die Ergebnisse dieser Umfrage dienen zudem als Ausgangspunkt für die nach fünf Themenschwerpunkten strukturierte Diskussion. Die Federführung des „Nationalen Asbestdialogs“ übernahm, wie zuvor auch, das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB).

Folgende Ausgangsfragestellungen wurden als Themenschwerpunkte diskutiert:

Themenblock I – Erkundung und Entsorgung:

1. Zu welchem Anlass/Zeitpunkt soll eine Erkundung von Asbestlasten erfolgen?
2. Welchen Umfang sollte die Erkundung haben und welche Informationen sollten als Ergebnis der Erkundung dokumentiert werden?
3. Wie kann sichergestellt werden, dass asbesthaltige Bauabfälle sicher entsorgt und Asbest beim Recycling nicht wieder in die Materialkreisläufe gelangt?

Themenblock II – Sichere Durchführung von Arbeiten:

1. Aufgrund welcher Kriterien und Nachweise sollte künftig die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Arbeiter von Asbestarbeiten bewertet werden?
2. Welchen Übergangszeitraum halten Sie für angemessen, in dem Anbieter von Asbestarbeiten die erforderlichen Kenntnisse/Qualifikationen und Geräteausstattungen erwerben können; wie kann die Übergangszeit gestaltet werden?

Die Diskussion lässt momentan jedoch nur bedingt Rückschlüsse auf das weitere Verfahren zu. Beide beteiligten Bundesministerien sind inhaltlich sicherlich sehr viel weiter mit ihrer jeweiligen hausinternen Positionierung zum Thema der neuen Asbestbelastungen, gaben diese in der Diskussion für die Diskus-

sionsteilnehmer und -zuschauer jedoch nicht preis. In der dritten und letzten Veranstaltung am 13. Juli 2017 ist mit einer Vorstellung der geplanten Maßnahmen zu rechnen. Zumindest momentan scheinen bisher in beiden Häusern eher moderate Verschärfungen für alle Beteiligte im Rahmen einer Initiative zur Novellierung bereits jetzt schon gültiger Gesetze und Verordnungen angestrebt zu werden. Neu wäre für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die verschärfte Anforderung zur Einführung eines neuen Schadstoffkatalogs für Wohngebäude als Grundlage für die Planung und Dokumentation für Arbeiten mit Gefahrstoffen. In welcher Form, welchem Umfang und Zeitraum dieses vonseiten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft umzusetzen wäre, bleibt bislang offen.

Neben der inhaltlichen Auseinandersetzung zu den oben genannten spezifischen Fachfragen wird der Dialog vonseiten der Bundesministerien insbesondere als eine Plattform zur Stimmungsfindung genutzt. Dass dabei der Austausch der nunmehr bekannten Maximalforderungen in den Vordergrund geriet, war sicherlich gewünscht, aber nicht verwunderlich. *FRK*

■ Alle Informationen siehe www.asbestdialog.de

WOHNZUKUNFTSTAG 2017 IN BERLIN

„Grün in der Stadt“ und digitale Zukunft der Wohnungswirtschaft

Den Schauplatz des ersten Tages des diesjährigen WohnZukunftstages bildete das Areal der Internationalen Gartenausstellung (IGA) 2017. Diese ist in Berlin an der Nahtstelle zwischen den Großwohnsiedlungen Marzahn und Hellersdorf gelegen. Sie bietet daher die einmalige Gelegenheit, den Beitrag des Wohnumfeldes für das nachbarschaftliche Zusammenleben in den typischen Großsiedlungen der späten 1970er-Jahre im Osten der Republik einer bundesweiten Öffentlichkeit exemplarisch nahezubringen. Dabei liegt die Besonderheit darin, dass durch das Gebiet der IGA erstmalig beide Großwohnsiedlungen unter anderem durch eine Seilbahn städtebaulich miteinander verknüpft werden und sich somit eine gemeinsame Naherholungsfläche teilen.

Hieran anknüpfend boten zahlreiche Vorträge einen Überblick zum aktuellen Stand der Gestaltung, Nutzung und Pflege des Wohnumfeldes, das für die durchgrüneten Wohnsiedlungen in besonderer Weise prägend ist. Eine Begehung der IGA rundete den ersten Tag ab, durch den Dr. Bernd Hunger, Referatsleiter für Stadtentwicklung des GdW und Vereinsvorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen, führte.

Einen ersten Höhepunkt des zweiten Tages bot ein Impulsvortrag des Bloggers, Buchautors, und Journalisten Sascha Lobo zu den Auswirkungen von Big Data auf das Leben



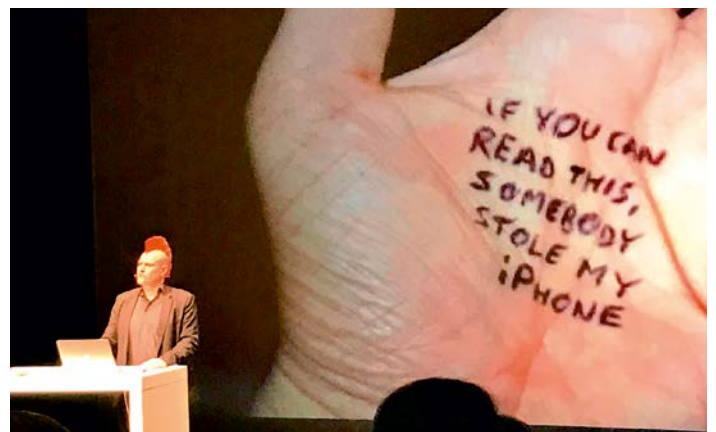
Zweiter Tag des WohnZukunftstages 2017 in Berlin

der Bürger. Im Anschluss erfolgte im Rahmen von insgesamt drei Panels ein weiterer fachlicher Teil der Veranstaltung, der sich unter anderem mit der digitalen Verbraucherfassung befasste. Eine Kurzdiskussion zum Smart Living bot Dr. Andreas Goerdeler, Nationale und europäische Digitale Agenda, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Prof. Dr. Annika Schach von der Hochschule Hannover sowie Janine Vespermann, Studentin der Hochschule Hannover, präsentierten im Rahmen eines spannenden Werkstattberichtes erste Zwischenergebnisse der Analyse des Wettbewerbs um Deutschlands beste Mieterzeitung.

Am zweiten Tag stellten zudem der GdW und die Bundesstiftung Baukultur ein Positionspapier für nachhaltig lebendige Städte und Gemeinden vor. Axel Gedaschko, Präsident des GdW, erklärte hierzu, dass es viele stabile Mittelstädte gibt, die trotz Schrumpfung ein Potenzial durch ihre Bedeutung für das Umland in sich bergen. Hieran knüpfte auch Reiner Nagel, Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, bei seinem Vortrag an: „In diesen Städten liegen große Chancen für attraktives und bezahlbares Wohnen, die noch zu wenig gesehen werden. Um dieses Potenzial aufzuschließen, sind baukulturelle Qualitäten ein wichtiger Schlüssel.“ ST



Axel Gedaschko zu einem Positionspapier über nachhaltig lebendige Städte und Gemeinden



Sascha Lobo zu den Auswirkungen von Big Data

VIELE MITGLIEDSUNTERNEHMEN GEBEN DER BRANCHE EIN GESICHT

Imagekampagne der Wohnungswirtschaft geht weiter



Spar- und Bauverein Dortmund



LEG



Wuppertaler Bau- und Sparverein



die Voerder Baugenossenschaft



Antoniter Siedlungsgesellschaft



Wohn + Stadtbau Münster



Spar- und Bauverein Velbert



WG am Vorgebirgspark



Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath



Wohnungsverein Münster



Baugenossenschaft Dormagen



GWG Wuppertal

KOALITIONSVERTRAG FÜR NORDRHEIN-WESTFALEN 2017–2022

NRW bekommt ein Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung

Schnell einigten sich CDU und Freie Demokraten in Nordrhein-Westfalen auf ihren Koalitionsvertrag „NRW-Koalition“. Genau 100 Tage vor der Bundestagswahl legten beide Parteien den 125 Seiten umfassenden Vertrag vor. Am 27. Juni 2017 wurde Armin Laschet zum Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen gewählt. Am 29. Juni wurde bekannt, dass es ein neu zugeschnittenes Ministerium geben wird, in dem Bauen und Wohnen dann aufgehoben sind: das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung. Es wird geleitet von der neuen Ministerin MdB a. D. Ina Scharrenbach, Vorsitzende der Frauen-Union NRW und in der letzten Legislaturperiode Landtagsabgeordnete im Wahlkreis Unna III-Hamm II.

Für diese Ausgabe des VerbandsMagazins haben wir den Vertrag auf Aussagen zu wohnungspolitischen und -wirtschaftlichen Handlungsfeldern durchsucht. Er ist in sieben Kapitel gegliedert, worunter das Kapitel IV „Land der vielfältigen Regionen“ die zentralen Aussagen zu „Bauen und Wohnen“ enthält.

Bauen und Wohnen

Unter der Überschrift „Land der vielfältigen Regionen“ betonen die Koalitionäre die Gleichwertigkeit von Stadt und Land. Die gro-

ße Vielfalt in der Siedlungsstruktur soll sich auch in der Bau- und Wohnungspolitik widerspiegeln. Menschen in Nordrhein-Westfalen sollen nicht nur auf dem Land, sondern auch in den Großstädten und ihrer suburbanen Umgebung bezahlbaren Wohnraum finden können. Dafür wollen CDU und FDP die Schaffung von Eigentum stärker fördern und den Wohnungsbau ankurbeln.

Beide Parteien nehmen dazu ordnungspolitisch und marktwirtschaftlich klare Positionen ein: „Die wirksamste Maßnahme, um den Mietpreisanstieg unter Kontrolle zu bringen, sind Investitionen in neue Wohnraumangebote.“

Zum Instrument der sozialen Wohnraumförderung sagen die Vertragspartner – noch eher allgemein – aus, dass sie das Wohnraumförderprogramm weiterentwickeln wollen. Konkret wird angekündigt, dass der Anteil der Eigentumsförderung bedarfsorientiert angehoben werden soll. In und um Wachstumszentren sollen gemeinsam mit den Kommunen neue Modelle zur Schaffung preiswerten Wohnraums realisiert werden. Dazu zählen, so die Vertragspartner, auch geförderte Genossenschaftsmodelle und Bauherrengemeinschaften.

Ferner sollen Förderbedingungen und Standards überprüft werden, um die Wohnraumförderung effizienter zu gestalten. Auch die NRW.BANK-Programme zum Beispiel zur Sanierung von WEG-Eigentum sollen evaluiert und am Beispiel anderer Bundesländer fortentwickelt werden. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sollen zudem geeignete und zielgerichtete Fördermaßnahmen mit dem Ziel zusätzlichen bedarfsgerechten Neubaus von Wohnungen mit R-Standard eingeführt werden.

Beide Partner geben ferner ein klares Bekenntnis zur Eigentumsförderung ab. „Wir wollen, dass junge Familien in Nordrhein-Westfalen sich den Traum eines Eigenheims verwirklichen können. Wohneigentum ist zugleich der beste Schutz gegen Altersarmut.“

Um die seit Jahren stagnierende Wohneigentumsquote zu erhöhen, wird angestrebt, die

Grunderwerbsteuer zu reformieren. So soll in einem ersten Schritt eine Bundesratsinitiative zur Einführung eines Freibetrages bei der Grunderwerbsteuer für selbst genutztes Wohneigentum gestartet werden. Dann soll in Nordrhein-Westfalen ein Freibetrag in Höhe von 250.000 Euro pro Person bei selbst genutztem Wohneigentum eingeführt werden, wobei Kinder darüber hinaus berücksichtigt werden sollen.

Der Verband hatte konkret zum Thema der Grunderwerbsteuer eine generelle Absenkung sowie als Minimalforderung eine Ausnahmeregelung für den sozialen Wohnungsbau eingefordert. Laut Medienberichten heißt es dazu vonseiten der Koalitionäre, dass es nicht beabsichtigt sei, Investoren an dieser Stelle zu entlasten; vielmehr soll die Wohneigentumsbildung privater Haushalte stärker unterstützt werden.

Ein weiteres Kapitel befasst sich mit der Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren, deren Dauer ein Hemmnis für den Wohnungsbau darstellt. Die Vorschläge dazu erstrecken sich vor allem auf Verkürzung von Fristen und die Einführung digitalisierter Verfahren.

Ordnungspolitisch wollen beide Koalitionäre im Themenfeld Bauen und Wohnen, konkret beim Mietrecht, aufräumen. Die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbegrenzungsverordnung sollen aufgehoben werden. Über das Bundesrecht hinausgehende landeseigene Regelungen werden für nicht erforderlich gehalten. Auch sollen die Kündigungssperrfristverordnung, die Zweckentfremdungsverordnung, die Umwandlungsverordnung aufgehoben und das Wohnungsaufsichtsgesetz überprüft werden.

Auch der Landesentwicklungsplan soll in puncto Hemmnisse für die Baulandausweisung überprüft und dahingehend bereinigt werden. Kommunen sollen damit wieder mehr geeignete Wohnbauflächen bereitstellen können. Konkret ist beabsichtigt, dass gesetzlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen zukünftig nicht mehr in zusätzlicher Inanspruchnahme von Fläche, die über diejenige für das unmittelbare Vorhaben hinaus-



geht, sondern flächenschonend durch ein Punktesystem zur ökologischen Aufwertung bestehender Natur- und Brachflächen erfolgen sollen. Um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten, sollen zusätzliche Siedlungsflächen an ÖPNV-Achsen eingerichtet werden.

Die Landesbauordnung soll stärker an die Musterbauordnung angeglichen werden, was unter anderem auch einer Forderung des Verbandes in den zurückliegenden Diskussionen um die Landesbauordnung entspricht.

Konkret wird angekündigt, dass in einem ersten Schritt die Landesbauordnung mindestens in Bezug auf das Abstandsflächenrecht an die Musterbauordnung angepasst werden soll, um somit Potenziale zur innerstädtischen Nachverdichtung freizusetzen. Um eine Reduktion von bestehendem Wohnraum zu verhindern, soll dafür Sorge getragen werden, dass Wohngebäude mit Bestandschutz auch ohne Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen im Zuge des Ersatzneubaus an gleicher Stelle und in gleicher Größe neu errichtet werden dürfen. Darüber hinaus soll die vorhandene Kubatur unter Beachtung des Brandschutzes auch bei Neubauten im verdichteten Innenstadtbereich wieder ausgeschöpft werden können. Weitere Veränderungen, zum Beispiel Aussagen zur sogenannten R-Quote, werden in diesem Passus nicht genannt.

Einen eigenen Absatz widmet der Vertrag auch dem zentralen Thema der Baukostenreduzierung. Vergleichbar der Bundesebene soll eine Kommission zur Baukostensenkung auf Landesebene eingerichtet werden, mit dem Ziel, landeseigene Vorgaben zu reduzieren. Das bestehende Bündnis für Wohnen soll auch damit fortentwickelt werden.

Mit einer Bundesratsinitiative soll erreicht werden, dass die Energieeinsparverordnung 2016 zunächst für drei Jahre ausgesetzt wird und die Vorgaben der Verordnung umfassend evaluiert werden. Zudem wollen die Vertragspartner die im Dezember 2016 novellierte Landesbauordnung durch ein Moratorium aussetzen, mit dem Ziel, die überarbeitete Landesbauordnung, bei der baukostensteigernde Regulierungen und Vorgaben abgeschafft werden sollen, schnellstmöglich in Kraft zu setzen. Explizit wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Freistellungsverfahren wieder in die Landesbauordnung aufgenommen werden soll.



Ministerpräsident Armin Laschet hat am Freitag, 30. Juni 2017, Ina Scharrenbach zur Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung ernannt.

Ferner soll auf Bundesebene eine Initiative zur Einführung einer dreiprozentigen linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) und einer zusätzlichen, zeitlich begrenzten Sonder-AfA für alle Wohngebäude ergriffen werden.

Städtebauförderung

Der Fokus der Städtebauförderung soll (weiterhin) auf der Entwicklung einer klaren Zukunftsperspektive in den geförderten Quartieren liegen. Zugesichert wird, um die erhöhten Bundesmittel für die Städtebauförderung vollständig abrufen zu können, dass auch die Kofinanzierung des Landes sichergestellt wird. Ferner bekennen sich CDU und FDP zu den getroffenen Entscheidungen zur Durchführung von Städtebauförderungsmaßnahmen sowie der REGIONALEN. Auch soll weiterhin die interkommunale Kooperation zwischen Großstädten und umliegenden Kommunen gefördert und ausgebaut werden.

Schließlich sollen für die Denkmalpflege die Fördermittel für die Baudenkmalpflege wieder auf jährlich rund zwölf Millionen Euro angehoben werden.

Unter dem Stichwort „Wirtschaft und Bürger entfesseln – weniger Bürokratie“ in einem anderen Kapitel sind noch die Ausführungen

zur Vereinfachung des Vergaberechts von Interesse. Weiterhin sollen öffentliche Vergaben nur bei Einhaltung des Mindestlohns und von allgemeinverbindlichen Tarifverträgen erfolgen können. Alle darüber hinausgehenden Regelungen im Tarifreue- und Vergabegesetz sollen aber entfallen. Schließlich soll das Landesklimaschutzgesetz auf die Ziele und Maßnahmen der Europäischen Union beschränkt bleiben.

Weichenstellungen für das Wohnen erkennbar

Erkennbar werden im breiten Themenfeld Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Landesplanung, grob zusammengefasst, Weichenstellungen beim Wohnungsbau mit einer Stärkung des Wohneigentums, weniger Ordnungsrecht und mehr Vorfahrt für den Wohnungsbau. Eine Reihe von angekündigten Maßnahmen entspricht den Wahlprüfsteinen des Verbandes. Weitere Ankündigungen im Vertrag sind noch zu ungewiss und hinsichtlich ihrer Konkretisierung und Umsetzung abzuwarten. Dazu zählt unter anderem der Umgang mit den Vorgaben der Landesbauordnung zur barrierefreien und rollstuhlgerechten Ausgestaltung von Wohnungen. Schließlich bleibt die Gewichtung von Wohneigentum und Mietwohnungsbau in den jährlichen Wohnungsbauprogrammen noch abzuwarten.

KOOPERATIONSVERANSTALTUNG DES VdW RHEINLAND WESTFALEN MIT DER QUARTIERSAKADEMIE IN BOCHUM

Bezahlbares Wohnen, Versorgung, Vielfalt und Zusammenleben

QUARTIERSAKADEMIE NRW
Bring Dich ein, sei Nachbar.

Am 7. Juli 2017 hat in der Bochumer Großsiedlung Hustadt die gemeinsame Veranstaltung „Bezahlbares Wohnen, Versorgung, Vielfalt und Zusammenleben“ des VdW Rheinland Westfalen mit der Quartiersakademie NRW stattgefunden. Die Tagung, die großen Zulauf erfahren hat und schon nach kurzer Zeit ausgebucht war, hat gezeigt, dass das Engagement der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften untrennbar von einer gelingenden Entwicklung von Quartieren ist. Ziel der Tagung war es, die breite Palette wohnungswirtschaftlichen Engagements im Kontext einer integrierten Quartiersentwicklung aufzuzeigen und die Frage nach den Erfolgsfaktoren für eine gelingende Entwicklung von Quartieren zu beantworten.

Wohnungswirtschaft als Partner der Quartiersentwicklung

Fest steht, dass Wohnungswirtschaft in diesem Zusammenhang ein wichtiger Partner von Zivilgesellschaft und öffentlicher Hand ist: Durch die nachhaltige Gestaltung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes werden die Weichen gestellt, um in den Quartieren Antworten auf Phänomene wie den Klimawandel oder auch den demografischen Wandel zu geben und den Menschen eine „Heimat“ zu geben. Dabei leisten Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften heute deutlich mehr, als „nur“ das Bereitstellen einer Wohnung. Beteiligung und die Teilhabe der Mieter und Quartiers-



Podiumsdiskussion zum Thema „Quartiersentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe“
Holger Hentschel (LEG Immobilien AG), Bernd Wortmeyer (GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH), Svenja Grzesiok (VdW RW), Burkhard Huhn (Stadt Bochum) und Ulrich Bimberg (Spar- und Bauverein Solingen eG) (v. l.)

bewohner nehmen einen immer größeren Stellenwert im unternehmerischen Handeln ein. Die Erfolge davon werden sichtbar und Erfolgsgeschichten sind oft übertragbar. In diesem Sinne wurden im Rahmen der Tagung gleich mehrere Beispiele der guten Praxis unter Beteiligung von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW vorgestellt.

Beteiligung als wichtige Komponente der Quartiersentwicklung

Den Auftakt machte Dr. Dieter Kraemer, der über die Hustadt – welche gleichzeitig Tagungsort war – referierte und hier insbeson-

dere das ganzheitliche Engagement der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau West hervorhob. Konkrete Projekte, wie eine einheitliche Fassadengestaltung, Maßnahmen zur Ertüchtigung des Wohnumfeldes oder soziale Projekte – wie unter anderem der Bewohnertreff des Fördervereins HUKultur – wurden im Anschluss der Tagung vor Ort besichtigt.

Wie Partizipation und Beteiligung auch unternehmensintern gelebt werden kann, zeigten Thomas Möller und Matthias Wagener anhand der Baugenossenschaft Freie Scholle



Dr. Torsten Bölting (InWIS) erläutert den Zusammenhang zwischen Quartier und Wohnungswirtschaft.



Thomas Möller (Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld) berichtet über das Teilnehmungsmanagement der Genossenschaft.



Dr. Dieter Kraemer zur Frage einer gelingenden Verstärkung für Stadtumbauprozesse.

Fotos: Mirja Dorny

eG in Bielefeld auf. Hier wird ein hauseigener Teilnehmungsmanager eingesetzt, wie auch im Schwerpunkt dieses Heftes umfassend erläutert wird.

Öffentliche Förderung und wohnungswirtschaftliches Engagement

Catrin Coners (Vonovia) und Sigrid Koepfinghoff (Bauministerium NRW) haben in ihrem gemeinsamen Vortrag gezeigt, dass das Hand in Hand von öffentlicher Förderung auf der einen Seite und dem wohnungswirtschaftlichen Engagement auf der anderen Seite zwei wichtige Komponenten sind, um Quartiere ganzheitlich – und auch mit dem Blick auf eine klimagerechte Entwicklung – zu erneuern. Das Eltingviertel in Essen ist dabei ein wesentliches Beispiel, bei dem öffentliche Fördermittel insbesondere für die energetische Quartierssanierung zielführend zum Einsatz gebracht wurden.

Integration und Generationengerechtigkeit im Quartier

Aber auch die Themen der Generationengerechtigkeit und der Integration geflüchteter Menschen spielen gerade aus wohnungswirtschaftlicher Sicht eine zentrale Rolle, um das soziale Miteinander in den Quartieren zu sichern und zu stärken sowie den Bewohnern einen langen Verbleib in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu gewährleisten. Wie das Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ ein Wohnungsunternehmen auf diesem Weg unterstützen kann, wurde von Beatrix Schwarze (Verein Familiengerechte Kommune e. V.) gemeinsam mit Frank Nolte (Wohnungsgenossenschaft Witten Mitte eG) anhand des Quartiers Heven-Ost in Witten vorgestellt.

Daran anknüpfend präsentierte Ulf Lennermann (SWB Service- Wohnungsvermie-



Fotos: Dr. Krämer

Mietergärten und ein einheitliches Fassadenkonzept sorgen für ein harmonisches Wohnumfeld.

tungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr) einen Weg zur Unterbringung geflüchteter Menschen im unternehmenseigenen Wohnungsbestand und zeigte dabei wesentliche Erfolgsfaktoren zur Integration dieser neuen Mieter auf. Dabei betonte er, dass die Integration vor Ort ein langfristiger Prozess sei, der durch entsprechende soziale Angebote unterstützt werden muss. So arbeitet die SWB mit dem Centrum für bürgerschaftliches Engagement eng zusammen. Dr. Sonja Clausen stellte dabei wesentliche Förderbausteine zur Integration geflüchteter Menschen vor, die nicht nur aus Sprachkursen bestehen, sondern insbesondere einen Fokus auf das Miteinander von Bestandsmietern im Quartier und den neu Hinzugezogenen legen. Diese umfassende und kooperative Herangehensweise wurde 2016 mit dem Preis Soziale Stadt ausgezeichnet.

Quartiersentwicklung: Was geht und wie es geht

Jedes Quartier ist anders. Und jedes Quartier hat eigene Herausforderungen, eine eigene Geschichte und eigene Potenziale. Dies macht es schwer, einen „Paradeweg“ für eine gelungene Quartiersentwicklungsstrategie zu finden. Dennoch lassen sich Erfolgsfaktoren – aber auch Hemmnisse – ableiten, die für das kooperative Agieren unter Einbezug wohnungswirtschaftlichen Engagements gelten. Diese wurden im Rahmen der Podiumsdiskussion von Ulrich Bimberg (Spar- und Bauverein Solingen eG), Holger Hentschel (LEG Immobilien AG), Burkhard Huhn (Stadt Bochum) und Bernd Wortmeyer

(GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH) unter Moderation von Svenja Grzesiok (VdW Rheinland Westfalen) anhand der unternehmenseigenen Erfahrungen aufgezeigt und diskutiert. Dabei kristallisierte sich heraus, dass das Miteinander von öffentlicher Hand und Wohnungswirtschaft als eine zentrale Voraussetzung dafür gilt, Quartiersentwicklungsprozesse auf eine breite Basis der Akzeptanz zu stellen und kollektiv voranzutreiben.

Quartiersakademie als Plattform für quartiersbezogene Lernprozesse

Die Diskutanten betonten insbesondere, dass integriertes und kooperatives Handeln gelernt werden kann und vor Ort einzuüben ist. Die Quartiersakademie kann dafür als eine wichtige Plattform dienen, um Erfahrungen auszutauschen und auch in Zukunft voneinander zu lernen. Dabei gilt es, alle Akteure von Quartiersentwicklungsprozessen einzubeziehen: Vom einzelnen Bürger über soziale Träger, der Wissenschaft, der öffentlichen Hand – bis hin zu einem international agierenden (Wohnungs-)Unternehmen. Denn eine integrierte Quartiersentwicklung erfordert auch eine Integration mit Blick auf die zu beteiligenden Akteure und setzt hier das kooperative und gemeinschaftliche Agieren voraus.

SG

- Die Ergebnisse der Tagung sowie die Präsentationen werden in Kürze auf der Homepage der Quartiersakademie veröffentlicht: www.quartiersakademie.nrw.de



17. BAUFORUM

Die Stadt ist für alle da! Neue Räume für das Wohnen

Am 28. Juni führte das Bauforum Rheinland-Pfalz, erstmals in Kooperation mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“, sein mittlerweile 17. Bauforum im ZDF-Konferenzzentrum in Mainz durch. Im Mittelpunkt stand die Frage, wie der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gedeckt werden kann. Im Fokus standen die zentralen Themen „Baulandverfügbarkeit und -aktivierung“.

Nach der Begrüßung durch Dr. Ulrich Link, Vorsitzender des Bauforums Rheinland-Pfalz und Vorstand der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), richtete Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen ihr Grußwort an die in großer Zahl erschienenen Teilnehmer aus den Branchen der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Architektenschaft, vonseiten der Kommunen, Finanzierungsinstitute, Stadtplaner und Ingenieure. Ahnen betonte, dass die Baulandverfügbarkeit ein zentrales Thema städtischer Wohnungspolitik sei. „Gemeinsam, strategisch und mit zukunftsweisenden Konzepten müssen wir die Baulandverfügbarkeit und ihre Aktivierung in den Fokus nehmen, um mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können, denn die Stadt ist für alle Menschen da. Die Baulandfrage in den städtischen Ballungsräumen ist inzwischen zu einem zentralen Thema der Wohnungspolitik geworden, um

das wir uns gemeinsam kümmern müssen: Land, Kommunen und alle Akteure aus der Immobilien- und Bauwirtschaft.“ Auch rheinland-pfälzische Städte, darunter insbesondere Mainz und Trier, verzeichnen einen anhaltenden Wachstumstrend. Durch den stetigen Bevölkerungszug in solche sogenannten Schwarmstädte steigt die Nachfrage nach Wohnungen immer noch stärker als das Angebot. Mit dem Bauforum verfüge das Land über eine Institution, der alle wichtigen Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft angehören und die sich in diesen Fragen engagierten, so Ahnen. „Das Land setzt sich dafür ein, dass alle Menschen eine geeignete Wohnung finden, die bezahlbar ist. Um dieses Ziel zu erreichen, stehen deshalb im Landeshaushalt 2017/18 für die Wohnungsbauförderung – unter Einbeziehung des Kreditvolumens der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) – jeweils 300 Millionen Euro zur Verfügung.“

Nach dem landespolitischen Aufschlag kamen unter anderem kommunale Vertreter und Praktiker zu Wort. Thomas Will, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen und Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens Wohnbau Mainz GmbH, und Christoph Kamplade, Baudirektor der Stadt Landau in der Pfalz, refe-



Fotos: Udo Koranzki

Doris Ahnen, Finanz- und Bauministerin des Landes Rheinland-Pfalz

rierten eindrucklich, wie Baulandaktivierung rechtlich und mit durchdachten Strategien und vorhandenen Instrumenten erfolgreich gelingen kann. Zu den nutzbaren und wirkungsvollen Instrumenten zählen dabei unter anderem die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und die Konzeptvergabe. Deutlich sprachen Will und Kamplade an, dass Wohnungspolitik gerade in wachsenden Städten Chefsache und der kommunalpolitische Wille zur Anwendung der Instrumente vorhanden sein müssen.

Dirk Siebels von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH illustrierte dann lebhaft, dass die Strategie von Landau funktioniert und sich auch Bauträger beim Wohnungsbau mit sozialer Wohnraumförderung mit Erfolg engagieren können. Vieles habe die Stadt gefordert, aber sie habe auch im Zusammenwirken mit der Wohnraumförderung des Landes gut gefördert, klare Entscheidungen getroffen und das Verfahren beschleunigt. Dr.-Ing. Erwin Drixler, Leiter des Fachbereichs Bauservice der Stadt Offenburg, zeigte – dem Landauer Vorgehen vergleichbar – auf, wie durch kommunale Steuerung, hier am Beispiel der kooperativen Baulandbereitstellung, Grundstücke für den sozialen und weiteren bezahlbaren Wohnungsbau mobilisiert werden können.

So bleibt zu hoffen, dass die guten Beispiele aus den Kommunen in kooperativem Zusammenwirken mit verantwortlichen Bauherren Schule macht.



Interessiertes Publikum aus den Branchen der Wohnungs-, Bau- und Finanzwirtschaft

STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ

Baufertigstellungen im Jahr 2016 wieder angestiegen

Im Jahr 2016 wurden in Rheinland-Pfalz nach den Meldungen der Bauaufsichtsbehörden 5.935 neue Wohngebäude fertiggestellt. Wie das Statistische Landesamt am 2. Juni 2017 mitteilte, entstanden in diesen Gebäuden insgesamt 10.395 neue Wohnungen. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr 6,9 Prozent mehr neue Wohngebäude und sieben Prozent mehr neue Wohnungen. Im Jahr 2015 war im Vorjahresvergleich noch ein Rückgang bei den Baufertigstellungen zu verzeichnen.

Das Gros der neu gebauten Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, nämlich 4.783; 81 Prozent. Daneben wurden 643 Zweifamilienhäuser und 509 Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen errichtet, zu denen auch Wohnheime zählen. Die fertiggestellten Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen beinhalteten insgesamt 4.326 Wohnungen. Dies sind knapp 42 Prozent

aller neuen Wohnungen. Daneben befinden sich 46 Prozent der neuen Wohnungen in Einfamilienhäusern und zwölf Prozent in Zweifamilienhäusern.

Regionale Betrachtung

Landesweit wurden durchschnittlich 25,8 Wohnungen je 10.000 Einwohner fertiggestellt. Den höchsten Wert unter den kreisfreien Städten wies die Stadt Landau mit 53,4 Wohnungen auf, den niedrigsten die Stadt Speyer mit 7,8 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Unter den Landkreisen erreichte der Rhein-Pfalz-Kreis mit 41,6 den höchsten und der Landkreis Birkenfeld mit 4,7 den niedrigsten Wert an Wohnungen je 10.000 Einwohner.

Deutlicher Anstieg von Wärmepumpenheizungen

Bauherren in Rheinland-Pfalz setzen nach wie vor auf Gas als primäre Heizenergie.



Foto: blackboard – www.fotolia.com

Den Ergebnissen der Statistik zufolge wurden knapp 47 Prozent der im Jahr 2016 neu errichteten Wohngebäude mit dieser Heizungsart ausgestattet. Vor zehn Jahren lag der Anteil noch bei 68 Prozent. Ölheizungen sind bei Neubauten mittlerweile nahezu bedeutungslos. Im Jahr 2016 wurde nur in knapp über ein Prozent aller Neubauten eine Ölheizung eingebaut. Immer mehr neue Wohngebäude werden dagegen mit einer Wärmepumpenheizung als primäre Heizquelle ausgestattet. Während 2016 bereits rund 42 Prozent der Neubauten eine Wärmepumpe als Heizquelle aufwiesen, lag der Anteil zehn Jahre zuvor noch bei 10,5 Prozent.

RS

BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Gesellschafter kamen bei der Ingenieurkammer in Mainz zusammen

Unter der Leitung von Roswitha Sinz, stellvertretende Vorsitzende des Bauforums Rheinland-Pfalz, kamen die Gesellschafter zu ihrer im Jahr 2017 mittlerweile zweiten Versammlung am 6. Juli im Konferenzzentrum der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz zusammen. Verschiedene Berichte über aktuelle Aktivitäten und Netzwerke in Rheinland-Pfalz standen im Mittelpunkt der Sitzung.

Nach den Begrüßungen der Teilnehmer und Gäste, diesmal auch durch die Gastgeberin Wilhelmina Katzschmann, führten die Gesellschafter zu Beginn, wie stets, einen allgemeinen Informationsaustausch zu aktuellen Themen. Sinz dankte an dieser Stelle und – mit Beifall aller bedacht – Bettina Egner und Herbert Sommer von

der Geschäftsstelle des Bauforums für die gelungene Vorbereitung und Organisation der Fachtagung 17. Bauforum „Die Stadt ist für alle da! Neue Räume für das Wohnen“. Im Verlaufe der Sitzung verständigten sich die Gesellschafter auch schon auf ein mögliches Thema für das 18. Bauforum, das zeitig genug vorbereitet sein will. Dafür wird sich wiederum eine kleine Arbeitsgruppe aus dem Kreis der Gesellschafter bilden.

Nach einem Bericht über die Neuaufstellung des Deutsch-Französischen Instituts für das Bauwesen in der letzten Gesellschafterversammlung informierte nunmehr Dr. Boris Dostal, Fachanwalt für internationales Wirtschaftsrecht und Vorsitzender des Deutsch-Französischen Instituts, über die rechts-sichere Gestaltung deutsch-französischer Bauverträge und die Anwendung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Allen Beteiligten wurde schnell klar, dass es noch großer Anstrengungen zu einer Harmonisierung bedarf, um solche grenzüberschreitenden Aktivitäten zu fördern. Dies gilt auch für die grenzüberschreitende

Ausbildungsinitiative des Instituts im Bau- und Handwerkerbereich.

Aktuell war auch der nächste Bericht von Dr. Barbara Jörg aus dem Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz. Sie stellte das vor wenigen Jahren ins Leben gerufene Umwelttechniknetzwerk „Ecoliance Rheinland-Pfalz e.V.“ vor, das derzeit 80 Mitglieder zählt. Im Mittelpunkt dieses Netzwerkes stehen Projekte vielfältiger Art, von denen alle im Netzwerk profitieren sollen.

Den dritten nicht minder wichtigen Beitrag gab Prof. Dr. Harald Ehes vom Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau des Landes Rheinland-Pfalz. Ehes ist zudem neues Gastmitglied im Reigen der Gesellschafter des Bauforums. Er informierte über Chancen und Risiken für vorgenutzte (altlastverdächtige) Flächen. Deren Nutzbarmachung für das Wohnen ist unter anderem ein Beitrag zur notwendigen Mobilisierung von Bauland.

RS





Foto: Mirja Dorny

VDW-ARBEITSKREIS PR & MARKETING

Nachhaltigkeit als Bestandteil von Unternehmenskommunikation

Zum vereinten Treffen der Marketing- und PR-Arbeitskreise des vdw Niedersachsen Bremen, des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen VNW und des VdW Rheinland Westfalen kamen über 40 Teilnehmer in den Nordsternpark nach Gelsenkirchen. Der verbandsübergreifende Austausch vermittelt stets neue Ideen und Eindrücke für die tägliche Arbeit in den heimischen Unternehmen.

Beim diesjährigen Treffen ging es vorwiegend um das Thema Nachhaltigkeit und dessen Kommunikation. Schließlich ist der Begriff derzeit in aller Munde, doch was tatsächlich dahinter steckt und wie Inhalte zielgenau und nachvollziehbar kommuniziert werden können, wird häufig nur oberflächlich tangiert.

Wie eine nachhaltige Unternehmensausrichtung fest in die Unternehmenskultur verankert werden kann, zeigte Dr. Christine Hawighorst von der CEWE Stiftung & Co. KGaA. Immer wieder neu wird das nachhaltige Engagement des Unternehmens geprüft und zertifiziert. Besonders überzeugt hat die Teilnehmer die klimaneutrale Herstellung aller Druckergebnisse von CEWE, die auch in der Wohnungswirtschaft von noch viel mehr Unternehmen angestrebt werden könnte.

Wie Täuschung vermieden und Nachhaltigkeit glaubwürdig kommuniziert werden kann, diskutierte Jonathan Przybylski, Referent Nachhaltigkeit und Unternehmenskommunikation bei Vonovia SE, mit den Teilnehmern. Er ging dabei auf die verschiedenen Zertifizierungen von Nachhaltigkeit ein und entwickelte im Dialog Zielgruppen für einen Nachhaltigkeitsbericht von Wohnungsunternehmen. Insbesondere ging es um die Frage, wie eine klare Abgrenzung von Nachhaltigkeitsbericht und Geschäftsbericht erzielt werden kann.

Am Nachmittag erläuterte zunächst Nicole Brückner, Leitung Unternehmenskommunikation Spar- und Bauverein eG Dortmund, den Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit in ihrer Genossenschaft und präsentierte fast druckfrisch den integrierten Bericht für das Jahr 2016, ein Produkt, das Nachhaltigkeitsbericht und Geschäftsbericht verknüpft.

Im Anschluss erklärte Jeanette Wojtena, Unternehmensentwicklung und Nachhaltigkeitsbeauftragte der VIVAWEST, wie das Thema Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil in die Strategie VIVAWEST 2025 eingebunden wird. Wojtena betonte dabei, dass das Unternehmen mit seinem nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell bestrebt sei, den langfristigen ökonomischen Erfolg bei gleichzeitiger Übernahme

von ökologischer und sozialer Verantwortung sicherzustellen.

Abgerundet wurden die Beispiele aus der Praxis von Frank Scharnowski, Leiter Marketing bei Gundlach Bau und Immobilien, aus Hannover. Das Unternehmen hat 2017 für seine nachhaltige Unternehmensführung den CSR-Preis (Corporate Social Responsibility) der Bundesregierung gewonnen.

Nach einem kurzen Erfahrungsaustausch fand dann eine Führung über das Nordsternareal statt. Das ehemalige Zechengelände, heute Landschafts- und Gewerbepark sowie Firmencampus der VIVAWEST, beeindruckte die Gäste spürbar.

Am zweiten Tag besuchten die Teilnehmer die VIVAWEST-Gartenstadtsiedlung Schüngelberg. Umgeben von Schachanlage, Zechenbahn und Halde nahm die Siedlung die Besucher mit in die Geschichte des Wohnungsbaus für Bergleute.

Die Veranstaltung endete mit der Führung im Nachbarschaftshaus Schüngelberg. Ein großer Dank für die hervorragende Hilfe bei der Organisation geht an die VIVAWEST.

MD

ARBEITSKREIS FÜR ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

Gemeinsame Studienfahrt nach Regensburg

In diesem Jahr führte die gemeinsame Fachexkursion vom Ausschuss Planung und Technik des vdw Niedersachsen Bremen und vom Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen nach Regensburg an der schönen Donau. Nicht nur aufgrund ihrer reichhaltigen Kultur und Geschichte bot die Stadt Regensburg einen besonderen Rahmen für den jährlichen gemeinsamen Austausch. Als ein Zentrum der Region bietet die mit dem Weltkulturerbe-Status ausgezeichnete Stadt unter anderem einen historisch sehr wertvollen Altstadt kern.

Neben der obligatorischen Stadterkundung wurden gemeinsam diverse Wohnungsneubauprojekte und städtebauliche Nachverdichtungsmaßnahmen besichtigt und natürlich auch kritisch zur Diskussion gestellt. Dabei wurde vorab die besondere wohnungswirtschaftliche Ausgangslage von Regensburg besonders hervorgehoben. Die positiven Einflussfaktoren durch die ortsansässige Universität und auch der starken lo-

kalen Wirtschaftskraft lassen auch zukünftig mit einem starken Bevölkerungswachstum rechnen. Die Wohnungsnachfrage, gerade auch im bezahlbaren und geförderten Segment, liegt bereits jetzt über der Kapazitätsgrenze. Dadurch sind auch Kaltmieten bis zu 14 Euro/m² schon jetzt leider keine Ausnahme.

Das könnte eine positive Grundlage für ortsansässige Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für umfangreiche Neubauproduktionen bieten, jedoch verhindern die exorbitanten Grundstückspreise (bis zu 2.500 Euro/m²) und die mangelnde Verfügbarkeit von Neubauproduktionen weitergehende Aktivitäten.

In einer gemeinsamen Arbeitskreissitzung wurden die aktuellen Themen wie der zeitgemäße Umgang zum Thema des Schallschutzes in Wohnungen, der Start des „Nationalen Asbestdialogs“ in Berlin und über ein richtungsweisendes Forschungsvorhaben zum Thema des energieeffizien-



Foto: nemo1963 – www.fotolia.com

ten Neubaus unter Beteiligung der TU München diskutiert.

Unser besonderer Dank gilt Ilka Birnbaum und Hiram Kahler vom vdw Niedersachsen Bremen für die hervorragende Organisation und das abwechslungsreiche Programm!

FRK

ARBEITSKREIS RECHT DES VDW RW TAGT MIT FACHAUSSCHUSS RECHT DES VDW SÜDWEST

EU-Datenschutz-Grundverordnung und Novellierung des Bauvertragsrechtes

Einmal jährlich treffen sich der Arbeitskreis Recht des VdW Rheinland Westfalen und der Fachausschuss für Recht des VdW südwest zu einer gemeinsamen Sitzung, in der rechtliche Fragestellungen über Verbandsgrenzen hinweg diskutiert werden. Gastgeber der diesjährigen Sitzung, die am 21. Juni in Frankfurt am Main stattfand, war die GWH Wohnungsgesellschaft mbH.

Die Vorsitzende des Fachausschusses für Recht, Frau Andrea Urban (GWH Wohnungsgesellschaft mbH), leitete die Sitzung. Sie begrüßte Dr. Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW südwest. Die-

ser berichtete zu Beginn der Sitzung über aktuelle Entwicklungen in seinem Verbandsgebiet, wie die anstehende Novellierung der hessischen Landesbauordnung.

In der Folge besprachen die Teilnehmer unter anderem die wesentlichen Inhalte der EU-Datenschutz-Grundverordnung, deren Anforderungen bis zum 25. Mai 2018 umgesetzt werden müssen. Auch vor dem Hintergrund der erweiterten Haftung für Verantwortliche und Auftragsverarbeiter sowie der enorm gestiegenen Bußgelder wurde dafür plädiert, die Datenschutzmaßnahmen in den Unternehmen auf den Prüfstand zu stellen und umfassend zu dokumentieren. Der VdW Rheinland Westfalen hat zusätzlich

einen eigenen Arbeitskreis zu der Thematik gegründet.

Auch besprachen die Mitglieder, welche Maßnahmen im Hinblick auf das neue Bauvertragsrecht, das am 1. Januar 2018 in Kraft treten wird, erforderlich sein werden (vergleiche hierzu das Rundschreiben des VdW vom 19. Juni 2017). Der GdW wird bis zu dessen Inkrafttreten vorhandene Musterverträge der neuen Rechtslage anpassen. Zudem wird der VdW eine Informationsveranstaltung zu den praxisrelevanten Auswirkungen der Baurechtsnovelle für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften anbieten.

ST

GEMEINSAM ANS ZIEL!

VdW Mitarbeiter beim Düsseldorf Firmenmarathon

Bereits zum siebten Mal nahmen zwei Staffeln des VdW Rheinland Westfalen beim Firmenlauf des Marathons Düsseldorf teil. Hierbei teilen sich jeweils vier Läufer einer Staffel die Marathon-Strecke über circa 42 Kilometer. Die einzelnen Teilstrecken betragen 8,6 Kilometer bis 13,1 Kilometer.

Mit den erzielten Leistungen konnten beide Staffeln sehr zufrieden sein. Die VdW Runners I haben den 255. Platz belegt und waren damit um circa fünf Minuten und über 200 Plätze besser als im Vorjahr. Die VdW Runners II belegten den 2.052. Platz von 2.424 Staffeln. Leider hat ein Staffelwechsel bei den VdW Runners II nicht geklappt, was dann zulasten der Endzeit und Platzierung ging. Das Wetter hat dieses Jahr aber hervorragend mitgespielt und es waren keine kurzfristigen Ausfälle zu vermeiden. Auch gab es nur positive Resonanz der Teilnehmer und alle wollen nächstes Jahr wieder dabei sein.

Jürgen Rödingen



Die 1. Staffel mit Jürgen Rödingen, Dorothea Möller und Werner Geismann (v. l.); es fehlt Marc Schüttler.



Die 2. Staffel mit Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker und Achim Palm (v. l.); es fehlen Anette Petereit und Borivoj Petereit-Savic.

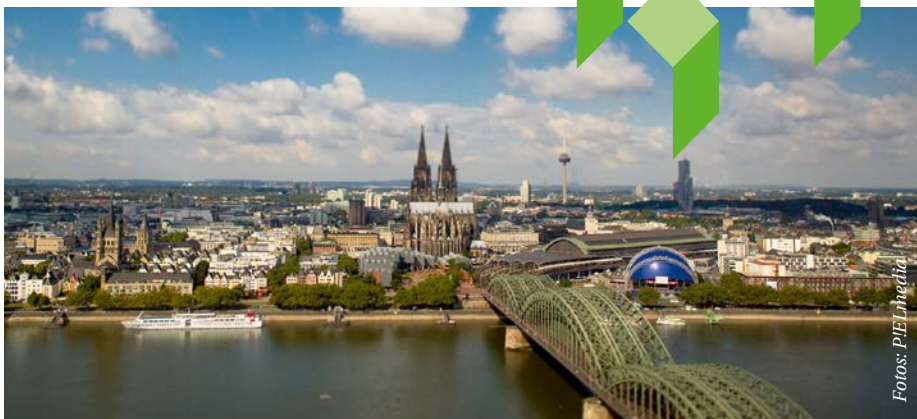
SAVE THE DATE

VdW-Verbandstag am 19. und 20. September 2017 in Köln

Der diesjährige Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen findet am 19. und 20. September 2017 im Gürzenich in Köln statt.

Wie immer tagen die wohnungswirtschaftlichen Sparten am Vormittag des 19. Septembers, bevor um 14 Uhr der Verbandstag mit der öffentlichen Veranstaltung im Gürzenich offiziell eröffnet wird. Unter anderem erwarten wir einen Gastbeitrag zu den bevorstehenden Bundestagswahlen von Prof. Dr. Jürgen Falter, Politikforscher und Senior-Forschungsprofessor an der Universität Mainz am Fachbereich 02, Sozialwissenschaften, Medien und Sport. Anschließend findet die gemeinsame Abendveranstaltung in der Flora, Köln, im Botanischen Garten statt. Die Mitgliederversammlung um 10 Uhr am

20. September 2017 beendet den diesjährigen Verbandstag. Eine Einladung mit der Anmelde-möglichkeit und den Hotelinformationen wird den Verbandsmitgliedern in den nächsten Wochen zugehen. NI



Die Treuhand im Westen



Assekuranzmakler
Betriebswirtschaft
Finanzmanagement



Wir machen nicht alles für jeden, sondern entwickeln Lösungen speziell für Sie

Willkommen bei der VdW Treuhand.

Als Tochterunternehmen des VdW Rheinland Westfalen e.V. sind wir, genau wie Sie, in der Wohnungswirtschaft zu Hause. Und mit unserer jahrzehntelangen Erfahrung wissen wir sehr genau, worauf es heute und morgen ankommt. Profitieren Sie mit uns beispielsweise von **VdW OneView** – dem vollintegrierten Darlehens- und Beleihungsmanager für maximale Transparenz. Genießen Sie alle Vorteile von **VdW OrgaPlan**, der Spezialsoftware, die effiziente Unternehmensstrukturen garantiert. Oder rechnen Sie mit dem leistungsfähigen **VdW Schadenmanagement**, das Online-Schadenportal, Online-Handwerkerservice und Treuhandkonten-Journal intelligent miteinander kombiniert.

Informieren Sie sich jetzt persönlich unter: 0211/95 99-0

www.vdw-treuhand.de

DIE EHRENFELDER IN KÖLN

Die „Ossendorfer Gartenhöfe“ – ein Projekt mit Vorbildcharakter

DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG ist Eigentümerin von circa 350 Wohnungseinheiten im Stadtteil Köln-Ossendorf. Das betroffene Wohngebiet umfasst die Rochusstraße links und rechts von der Gerhard-Bruders-Straße sowie die südlich von der Gerhard-Bruders-Straße gelegenen Objekte der Jüssenstraße, Peter-Franzen-Straße, Am Nußberger Pfad sowie Masiusstraße.

Abriss einer 80 Jahre alten Siedlung in Abschnitten

Die Objekte wurden in den 30er-Jahren erbaut und inzwischen ist der bauliche Zustand schlecht. Außerdem verfügen die Objekte über keinen hinreichenden und zeitgemäßen Schall-, Brand- und Wärmeschutz. „Die Wohnungen waren einfach nicht mehr zu vermieten“, sagt Werner Nußbaum, geschäftsführender Vorstand der Wohnungsgenossenschaft.

Über eine mögliche Sanierung der 80 Jahre alten Häuser, so Nußbaum, sei zwar nachgedacht worden, doch man habe den Plan verworfen. „Die Substanz ist schlecht, die Keller sind feucht, die Wohnungen haben eine einheitliche Größe von 43 Quadratmetern.“ Heizungen gehören ebenso wenig zur Ausstattung wie eigene Badezimmer in den Wohnungen. Dafür gibt es in den Kellern jeweils Gemeinschaftsbäder. Trotz mancher zwischenzeitlich vorgenommenen Verbesserungen durch Mieter oder die Genossenschaft blieb die Miete bei 3,20 Euro, ein für den Kölner Wohnungsmarkt unvorstellbar niedriger Wert.

Nachdem sich Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft intensiv mit Fachleuten aus



Bauabschnitt 1. Richtfest. Rede von Werner Nußbaum, Vorstand DIE EHRENFELDER

Architektur und Wohnungsbau ausgetauscht haben, hat sich die Genossenschaft – auch aus Gründen der Kostensicherheit – dazu entschlossen, das Wohngebiet schrittweise abzubauen und in insgesamt drei Bauabschnitten durch Neubau bis zum Jahre 2021 zu ersetzen. Die Realisierung in drei Abschnitten ermöglicht, die Bewohner in Ersatzwohnungen der Genossenschaft unterzubringen.

Richtfest zum ersten Bauabschnitt

Die Arbeiten am ersten Bauabschnitt entlang der Rochus- und Peter-Franzen-Straße haben begonnen und im Frühjahr 2018 sollen die Wohnungen hier schon bezugsfertig sein. Das Richtfest wird am 6. Juli 2017 gefeiert.

Gebaut werden Ein- bis Fünfstückwohnungen mit Wohnflächen von 41 bis 113 Quadratmeter. Insgesamt soll ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert werden. Die Zahl der Wohnungen wird sich von derzeit etwa 350 auf 435 erhöhen, die gesamte Wohnfläche von derzeit 15.000 auf rund 30.000 Quadratmeter in etwa verdoppeln. Die alten zweistöckigen Häuser werden

durch dreistöckige und teilweise durch vierstöckige Neubauten ersetzt.

Die Erdgeschosswohnungen der neuen Siedlung werden alle barrierefrei sein. Zudem richtet die Genossenschaft zum ersten Mal eine Wohngruppe für Demenzzranke mit neun Plätzen ein.

Bezahlbarer Wohnraum

Für die neuen frei vermietbaren Wohnungen wird die Genossenschaft im ersten Bauabschnitt neun Euro Miete verlangen, ein sehr niedriger Preis für heutige Kölner Marktverhältnisse. Die Sozialstruktur des Wohngebiets wird sich nicht allzu stark verändern, so Nußbaum. Das Drittel öffentlich geförderter Wohnungen wird den alten Mietern angeboten, die einen Wohnberechtigungsschein haben. Auch müssen Altmietler für die frei vermietbaren Wohnungen nicht gleich die kalkulierten neun Euro zahlen. Man denkt an Übergangslösungen, sagt Nußbaum. Er schätzt, dass die Hälfte der Mieter, die bereits ausziehen mussten und in anderen Wohnungen der Genossenschaft untergebracht wurden, wieder zurückkehren möchte. An-



Ansicht Neuplanung



Häuserreihe in der Rochusstraße kurz vor dem Abrisstermin



Abrissbeginn des ersten Bauabschnittes, Peter-Franzen-Straße, Ecke Gerhard-Bruders-Straße

dere werden wohl in ihren Ersatzwohnungen verbleiben wollen.

Zur Reduzierung der Stellplatzanzahl hat DIE EHRENFELDER ein eigenes Mobilitätskonzept erarbeitet und die Kölner Bauverwaltung schließlich überzeugen können. So wurde eine Zusammenarbeit mit einem Car-Sharing Unternehmen verabredet. Und: Die Haltestelle einer KVB-Linie liegt praktisch vor der Tür. Außerdem werden zahlreiche neue Fahrradstellplätze geschaffen. All diese Maßnahmen führen zu einer Verringerung der eigentlich vorgegebenen Stellplatzzahl von 325 auf 200 Plätze in insgesamt vier Tiefgaragen.

Für das gelungene bauliche Konzept zeichnet das Kölner Büro Molestina Architekten

verantwortlich, das aus einem kooperativen Werkstattverfahren mit drei Architekturbüros als Sieger hervorgegangen ist. In der Jury saßen Vertreter aus Verwaltung, Architektur und Wohnungswirtschaft. Das Büro Molestina arbeitet zudem mit den Landschaftsarchitekten FSWLA aus Düsseldorf zusammen. Eine Vorgabe war es, die Gärten und Rasenflächen zwischen den Häuserzeilen inklusive der alten Bäume weitgehend zu erhalten. Auch die Vorgärten der Häuser haben Bestandsschutz.

Planung mit viel Geschick und Vorbildcharakter

Sehr früh informierte DIE EHRENFELDER die Bewohner der Siedlung über ihr Neubauprojekt. Von den Bewohnern wurde ein sechsköpfiger Mieterrat gewählt. „Die

Entscheidung, die Bewohner von Anfang an zu beteiligen, verdient Respekt und könnte Vorbildcharakter für ähnliche Bauvorhaben haben“, urteilte der Kölner Stadtanzeiger in einem Bericht am 12. Februar 2014. Um viel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, war auch viel Verhandlungsgeschick seitens der Genossenschaft nötig – mit den Baubehörden wie bei der Planung.

Und so freuen sich die Genossenschaft und ihre Mitglieder auf das Richtfest zum ersten Bauabschnitt und können stolz sein auf das bisher Erreichte und noch in weiteren Bauabschnitten zu Schaffende. Ein Augenmerk auf Kostensicherheit und viel Feingefühl im Umgang mit allen Beteiligten werden auch weiterhin gefragt sein. RS

SPATENSTICH DER GWG WOHNUNGSGESELLSCHAFT RHEIN-ERFT IN PULHEIM

Traditionelle Bauform wird am Stommelner Bahnhof neu belebt

Es braucht schon ein wenig Fantasie sich vorzustellen, wie es voraussichtlich im Oktober 2018 am Stommelner Bahnhof aussehen wird, denn noch ist das höher gelegene Gelände zwischen Bahnhofstraße und Hirtzgasse weit von dem entfernt, was dort entstehen soll: ein dreigeschossiges Gebäude mit insgesamt 31 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Bald schon werden die Bagger dem Wildwuchs ein Ende bereiten und dem rund 2.428 Quadratmeter großen Areal innerhalb der nächsten 16 Monate ein völlig neues Gesicht geben. Um die Bauphase einzuläuten, trafen sich nun zum symbolischen ersten Spatenstich Achim Leirich, Geschäftsführer der GWG Wohnungsgesellschaft Rhein-Erft, Udo Buschmann, Aufsichtsratsvorsitzender der GWG und stellvertretendes Mitglied des Vorstandes der Kreissparkasse Köln, Manuel Franke, Abteilungsleiter Neubau/Modernisierung, und Martin Höschen, Technischer Beigeordneter der Stadt Pulheim.

Mit der modernen barrierearmen Wohnanlage knüpft die GWG Rhein-Erft an eine traditionelle Bauform aus dem Mittelalter an, den sogenannten Vierkanthof, der sein Herz im begrünten Innenhof findet und



Geschäftsführer GWG Rhein-Erft Achim Leirich, Pulheims Baudezernent Martin Höschen, Abteilungsleiter Neubau/Modernisierung GWG Rhein-Erft Manuel Franke, stellv. Mitglied des Vorstandes der KSK Köln und Aufsichtsratsvorsitzender GWG Rhein-Erft Udo Buschmann (v. l.)

dort den Bewohnern sowohl ein Stück weit Privatsphäre als auch den Raum für soziale Kontakte untereinander bietet.

Das Gebäude wird überwiegend mit 60 bis 80 Quadratmeter großen Zwei- beziehungsweise Dreizimmerwohnungen ausgestattet, geplant sind aber auch ein bis zwei kleinere Appartements und vier mehr als 90 Quadratmeter große Vierzimmerwohnungen. Aufzüge, die von der Tiefgarage aus alle Geschosse zugänglich machen, garantieren auch für beeinträchtigte Menschen Barrierefreiheit.

Leirich freut sich sehr, dass das Bauprojekt nun endlich starten kann. „Für mich ist es eine echte Herzensangelegenheit!“, so der GWG-Geschäftsführer. Sorge, dass die Wohnungen nicht schnell genug vermietet werden könnten, hat er dabei ganz und gar nicht. Im Gegenteil – erste Anfragen liegen jetzt schon vor. Kein Wunder – der Standort ist durchaus attraktiv, bietet er den Bewohnern doch einerseits den dörflichen Charakter, andererseits mit der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof auch die Möglichkeit, in kürzester Zeit in der Kölner Innenstadt zu sein. Tiepel

SPAR- UND BAUVEREIN EG IN DORTMUND: „MAL ETWAS ANDERES!“

Preiswürdige Fassade einer Großwohnsiedlung

Dortmund Westerfilde/Bodenschwingh steht im Fokus öffentlicher Förderprogramme. Dies wird bereits auf den Seiten 10 und 11 in diesem Heft deutlich. Neben des Engagements im Rahmen des „Fachgesprächs der Wohnungswirtschaft“ investiert die Spar- und Bauverein eG kontinuierlich in ihre Bestände – und ist daher auch seit Jahren und weit vor Beginn des Stadterneuerungsprogramms in Westerfilde aktiv. „Unser Engagement dort verdeutlicht, dass auch in einem vermeintlich stigmatisierenden Stadtteil Bestände funktionieren und durchaus beliebt sein können“, erläutert Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft. Ganz aktuell hat die Dortmunder Wohnungsbaugenossenschaft 2016 und 2017 unter anderem die Attika ihrer Großwohnsiedlung „Im Werkloh“ mit knapp 260 Wohneinheiten gedämmt, das Dach inklusive Dämmung erneuert und die Fassaden überarbeitet.

Da sich die einzelnen Gebäude der Siedlung architektonisch ähneln, war es der Spar- und Bauverein eG ein wichtiges Anliegen, durch individuelle und somit identitätsstiftende Farbgebung für optische Unterscheidbarkeit zu sorgen. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Die aufeinander abgestimmten



Gründerzeithaus in der Albrechtstraße



Fotos: Claudia Dreyße

Fassadengestaltung in der Großsiedlung Westerfilde/Bodenschwingh

Farbkonzepte sorgen dafür, dass sich keine Farbfolge wiederholt. Und so sieht zwar kein Haus aus wie das andere, aber dennoch wird die Zusammengehörigkeit deutlich.

„Dem Großteil unserer Bewohner sagt es zu, auch wenn es vielleicht nicht allen gefällt“, so Franz-Bernd Große-Wilde. „Eines aber ist sicher: Wir stechen mit dieser Gestaltung aus der Masse heraus, wir zeigen Individualität. Es ist mal etwas anderes – und für uns ein eindeutiges und klares Bekenntnis zum Stadtteil Westerfilde/Bodenschwingh.“

Die aktuelle Verleihung des 43. Dortmunder Fassadenpreises Ende Juni 2017 gibt der Genossenschaft mit dieser Strategie recht: Unter dem Motto „Farbige Fassaden – Freundliche Umwelt – Schöneres Dortmund“ wurde der Fassadenwettbewerb zum 43. Mal von der Maler- und Lackierer-Innung Dortmund und Lünen, der Sparkasse Dortmund, dem Eigentümerverband Haus&Grund Dortmund e.V. und dem DMB Mieterbund Dortmund e.V. – Mieterschutzverein durchgeführt. Gleich zweimal überzeugte die Spar- und Bauverein eG: Für die Gestaltung der Fassaden in der Teutoburger Str. 30–34 in Dortmund-Dorstfeld überreichte die Jury der Genossenschaft einen dritten Preis, während der farbenfrohe Anstrich der Gebäudekomplexe „Im Werkloh“ den ersten Preis erhielt. Wie immer wird die Spar- und Bauverein eG das

Preisgeld für einen guten Zweck im Quartier spenden.

Ein weiteres Vorzeigeprojekt der Spar- und Bauverein eG befindet sich im Dortmunder Unionviertel, dem sogenannten Kreativ- und Künstlerviertel. Mit der Modernisierung des Straßenzugs Albrechtstraße stand die Genossenschaft vor der Herausforderung, die charakteristischen Merkmale der historischen Bausubstanz zu erhalten und dabei die stadtteilprägenden Gestaltungselemente sensibel neu zu interpretieren, sodass die unverwechselbaren Gründerzeithäuser einzigartige „Visitenkarten“ des Quartiers bleiben. Wie in vielen anderen Maßnahmen wurden die historischen Häuserfronten hier unter Bewahrung aller charakteristischen Elemente aufgearbeitet.

„Ob Großwohnsiedlung, Altbau oder auch die typische 60er-Jahre-Wohnanlage: Wir sind davon überzeugt, dass im äußeren Erscheinungsbild die Qualität im Inneren sichtbar und spürbar wird. Mit einer akzentuierten und gut durchdachten Farbgebung können wir unsere Gebäude veredeln und so auch farblich einen Quartierszusammenhang herstellen“, erläutert Franz-Bernd Große-Wilde das Engagement der Genossenschaft, Farbe zu bekennen.

Nicole Brückner

TIPP-KICK-TURNIER DER DUISBURGER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN FÜR DEN GUTEN ZWECK

Carsten Tum nicht zu stoppen

Spannung, Entspannung und eine ganze Menge Spaß beherrschten das Geschehen beim Tipp-Kick-Turnier „R(h)ein für Duisburg“, das der Verbund „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ bei Spielwaren Roskothen auf dem Sonnenwall ausrichtete. Und es gab ausschließlich Gewinner: Denn die vier Teilnehmer spielten für den guten Zweck.

Besonderes Talent am kleinen eckigen Ball bewies Carsten Tum, Duisburgs Dezernent für Stadtentwicklung. Er war nicht zu schlagen und sicherte sich durch einen 6:1-Finalsieg gegen die Literatur-Fachfrau Elisabeth Evertz den ersten Platz. Hatte er etwa heimlich geübt? „Nein, vor vielen Jahren habe ich Tipp-Kick das letzte Mal gespielt. Der Anfang war holperig, doch von Spiel zu Spiel wurde es immer besser. Es war eine ausgezeichnete Veranstaltung“, erklärte Tum gut gelaunt.

Auch Evertz, die als Inhaberin der Buchhandlung Scheuermann quasi ein Heimspiel hatte, freute sich über das gelungene Turnier: „Es macht riesigen Spaß, mit so netten Menschen ein solches Turnier zu bestreiten. Klasse!“



Sarah Philipp und Bernard Dietz schenken sich nichts.



Fotos: duwo

Schossen das Eckige ins Eckige: Bernard Dietz, Elisabeth Evertz, Sarah Philipp und Carsten Tum (v. l.)

Nachdem die vier Teilnehmer in der Vorrunde im Modus „Jeder gegen Jeden“ gespielt hatten, qualifizierten sich Tum und Evertz als die beiden Bestplatzierten fürs Finale, den Einzug dahin verpassten die SPD-Landtagsabgeordnete Sarah Philipp und MSV-Legende Bernard Dietz trotz guter Leistungen am eckigen Ball. Was sie dann im kleinen Endspiel zeigten, war an Spannung nicht zu überbieten. Nach zweimal fünf Minuten hieß es 4:4, die Verlängerung musste her. Diese blieb torlos, sodass die Entscheidung per „Golden Goal“, bei dem das Spiel mit dem nächsten Tor beendet ist, fallen musste. Und da traf Philipp in den Winkel und gewann 5:4. Glücklicherweise und zufrieden sagte sie: „Von diesem Spiel wird man süchtig.“

Auch Dietz, der sich auf Unentschieden spezialisiert hatte und in der Vorrunde dreimal die Punkte teilte, zeigte sich ebenfalls bestens gelaunt: „Eine tolle Idee. Das war hervorragend. Wie viele Emotionen bei solch einem Spiel freigesetzt werden können, ist enorm. Meine Schusstechnik wurde zum Schluss zwar immer besser, aber es war starke Konkurrenz am Ball.“ Dietz, der mit einer Tipp-Kick-Figur im MSV-Dress spielen durfte, war auch während der Spielpausen

ein gefragter Mann. Da wurde für das eine oder andere Selfie posiert und gelacht.

Insgesamt lobten die Duisburger Wohnungsgenossenschaften Gelder in Höhe von 7.000 Euro für soziale Projekte oder gemeinnützige Organisationen aus. Die Spenden wurden von den Teilnehmern wie folgt vergeben: Tum – Frauenhaus Duisburg (2.000 Euro); Evertz – Kinder- und Jugendhospiz St. Raphael (1.800 Euro); Philipp – Immersatt Kinder- und Jugendtisch (1.700 Euro); Dietz – Lernbauernhof Ingenhamshof (1.500 Euro).

Drei Tipp-Kick-Experten zeigten im Rahmen des Turniers einige Tricks und Feinheiten, fungierten zusätzlich als kompetente Schiedsrichter. Zudem gab es für die Besucher die Möglichkeit, an einem zweiten Tipp-Kick-Tisch zu spielen und Preise zu gewinnen. Dietmar Vornweg, Sprecher der Duisburger Wohnungsgenossenschaften, freute sich über das gelungene Turnier: „Es hat sichtlich allen Beteiligten großen Spaß bereitet. Alle waren mit viel Herzblut dabei. Und wenn dann noch für den guten Zweck gespielt wird, ist das doch optimal.“

Martin Plich

AUSGEZEICHNETES ENGAGEMENT FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Verband ehrt langjährige Tätigkeiten



Theo Schelberg, ausgezeichnet für 25-jährige Aufsichtsrats-tätigkeit bei der Wohnstättengenossenschaft Wetter eG – Jürgen Brause, Klaus-Jürgen Winter, Alexander Rychter, Theo Schelberg, Heidi Schelberg, Frau Klenke, Gerold Klenke, Claudia Büchel (v. l.):



Eva Schwiddessen, ausgezeichnet für lang-jähriges Engagement als Vorstand der Woh-nungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG



Siegfried Dziemballa, ausgezeichnet für lang-jährigen Einsatz als geschäftsführendes Vorstandsmitglied für die Eisenbahner Woh-nungsgenossenschaft Schwerte eG



Folker Naumann, ausgezeichnet für lang-jährige Tätigkeit als Vor-standsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland sowie Engagement in Verbands-gremien

Termine 2017

Termine Verband		
Arbeitskreis Compliance	Donnerstag, 10. August 2017	
Sommerfest der Wohnungswirtschaft	Donnerstag, 24. August 2017, 17 Uhr	Bochum
VdW-Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung	Mittwoch, 30. August 2017, 15 Uhr	Erkrath
NRW-Wohnungsbautag	Mittwoch, 6. September 2017, 10 Uhr	Düsseldorf
Veranstaltung „Grüne Städte – Lebenswerte Quartiere. Mehrwerte grüner Infrastruktur für das Wohnen im Quartier“	Mittwoch, 6. September 2017	Essen
VdW-Präsidium, VdW-Beirat, VdW-Verbandsrat	Dienstag, 12. September 2017	Düsseldorf
VdW-Verbandstag	Dienstag – Mittwoch, 19. – 20. September 2017	Köln
VdW-Mitgliederversammlung	Mittwoch, 20. September 2017, 10 Uhr	Köln
VdW-Arbeitskreis Wohnen im Alter	Mittwoch, 27. September 2017	
VdW-Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung gemeinsam mit VdW südwest, Saarland	Mittwoch – Donnerstag, 27. – 28. September 2017	Ennepetal
Veranstaltung „Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft“	Dienstag, 17. Oktober 2017	Düsseldorf

TAGUNG AM 6. SEPTEMBER IN DER GRÜNEN HAUPTSTADT EUROPAS

Grüne Städte – Lebenswerte Quartiere

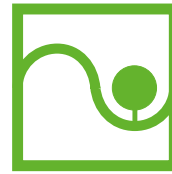
Am 6. September veranstaltet der VdW Rheinland-Westfalen gemeinsam mit dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau NRW die Tagung „Grüne Städte – Lebenswerte Quartiere“ in Essen, der Grünen Hauptstadt Europas.

Eine Wohnung ist noch kein Zuhause, denn zu Hause sein bedeutet mehr: Dazu gehören soziale Angebote, ein nachbarschaftliches Miteinander ebenso wie ein qualitativvolles Wohnumfeld. Attraktive Grünflächen und

klug gestaltete Gartenanlagen können sich in diesem Zusammenhang erheblich auf den Erfolg eines Wohnquartiers auswirken. Bei der Tagung richtet sich der Blick daher auf die grünen Infrastrukturen im Quartier.

Wissenschaftler, Planer und Praktiker widmen sich unter anderem den

Fragen, welche Mehrwerte mit Grün in der Stadt verbunden sind und wie Prozesse einer gelungenen Wohnumfeldgestaltung – auch unter Berücksichtigung sozialer und ökonomischer Aspekte – aussehen können. Ausgezeichnete Beispiele, unter anderem aus dem Wettbewerb „Viertel vor Grün“, werden vorgestellt und Thomas Kufen, Oberbürgermeister der Stadt Essen, wird Einblicke in das Jahr der Grünen Hauptstadt Europas geben. Darüber hinaus werden Fördermöglichkeiten des Bundes und des Landes NRW für mehr Grün in der Stadt vorgestellt. SG



Ihre Experten für
Garten & Landschaft

- Die Einladung mit dem detaillierten Programm wird in den nächsten Wochen versandt. Ansprechpartnerin im Verband: Svenja Grzesiok, Referentin für Städtebau, Baukultur, Stadt- und Quartiersentwicklung.

Telefon: 0211 16998-29

E-Mail: s.grzesiok@vdw-rw.de



Fotos: VGL NRW



GRÜNE
HAUPTSTADT
EUROPAS

VERANSTALTUNGSANKÜNDIGUNG

Tagung „Urbane Produktion – eine Strategie für die funktionsgemischte Stadt?“ am 8. November 2017 im BARTHONIA SHOWROOM in Köln

Das Bauministerium des Landes Nordrhein-Westfalen plant am 8. November 2017 eine perspektivisch spannende Veranstaltung, die auch vor dem Hintergrund der Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ besonderes Gewicht erhält.

Wie folgt, wird die Veranstaltung vor-angekündigt:

Die vitale funktionsgemischte Stadt ist das Leitbild nachhaltiger Stadtentwicklung. Urbane Produktion kann dabei ein wichtiger Bestandteil sein, denn nach Jahren der Funktionstrennung zeigt sie Wege auf, wie neue stadtaffine Produktionstypologien, Manufakturen, Kleingewerbe

und Handwerke dazu beitragen können, wieder mehr Funktionsmischung in den verschiedenen Stadtquartieren zu erreichen und Versorgungsqualitäten zu sichern oder wiederherzustellen. Urbane Produktion verspricht kleinere Serien unter anderem durch digitale Steuerung, dezentrale Fertigung, einen sparsameren Umgang mit Fläche und minimierte Transportwege. In den USA gilt die „next economy“ als Schlüsselfaktor für ökonomische Innovation und für die Reurbanisierung der Stadt.

Im Rahmen der Veranstaltung sollen Möglichkeiten der Stabilisierung und Revitalisierung Urbaner Produktion diskutiert werden.

Als Referenten nehmen teil: Prof. Dieter Läßle, HCU Hamburg; Barbara Ettinger-Brinckmann, Bundesarchitektenkammer Berlin; Franz-Josef Höing, Planungsdezernent Stadt Köln; Dr. Stefan Gärtner, IAT Gelsenkirchen (Gutachten des MBWSV) und andere. Die Tagung wird moderiert von Prof. Dr. Guido Spars, Bergische Universität Wuppertal. RS

- Die Einladung mit einem detaillierten Programm und den dazugehörigen Anmeldeinformationen versendet das Bauministerium in den nächsten Wochen.

ZWEITES BÜROKRATIEENTLASTUNGSGESETZ**Neuerungen im Überblick**

Am 12. Mai 2017 wurde das zweite Bürokratieentlastungsgesetz im Bundesrat verabschiedet. Damit ergeben sich auch für das Steuerrecht einige praxisrelevante Neuerungen.

Umsatzsteuer

So wird die Wertgrenze für Kleinbetragsrechnungen ohne gesonderten Umsatzsteuer-Ausweis von bisher 150 Euro auf 250 Euro angehoben. Die Änderung in § 33 Satz 1 Umsatzsteuerdurchführungsverordnung (UStDV-E) tritt bereits für 2017 in Kraft. Nicht übernommen wurde hingegen der zwischenzeitliche Vorschlag, die Betragsgrenze der umsatzsteuerlichen Kleinunternehmerregelung von 17.500 Euro auf 20.000 Euro anzuheben.

Einkommensteuer

Ebenfalls ab 2017 ändert sich die Betragsgrenze für vierteljährliche Lohn-

steuer-Anmeldungen. Eine vierteljährliche Anmeldung ist gemäß § 41a Abs. 2 Satz 2 Einkommensteuergesetz (EStG-E) vorzunehmen, wenn die abzuführende Lohnsteuer für das vorangegangene Kalenderjahr mehr als 1.080 Euro, aber nicht mehr als 5.000 Euro (statt bisher 4.000 Euro) betragen hat.

In Anlehnung an den erhöhten Mindestlohn steigt auch die Tageslohngrenze gemäß § 40a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 EStG-E von 68 Euro auf 72 Euro. Bis zu dieser Grenze ist die Pauschalierung der Lohnsteuer für kurzfristig Beschäftigte möglich.

Änderungen ergeben sich auch für Wirtschaftsgüter, die nach dem 31. Dezember 2017 zugehen und für die die Sofortabschreibung nach § 6 Abs. 2 EStG (GWG) in Anspruch genommen wird (§ 6 Abs. 2 Satz 4 EStG). Diese sind in ein besonderes laufend zu führendes Verzeichnis bei Überschreiten

der Wertgrenze von 250 Euro (statt bisher 150 Euro) aufzunehmen.

Auch die Wertuntergrenze zur Bildung eines Sammelpostens wird gemäß § 6 Abs. 2a Satz 1 und 4 EStG von bisher 150 Euro auf 250 Euro angehoben. Unverändert bleibt die obere Wertgrenze von 1.000 Euro.

Daneben wird durch Änderung des § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG der Schwellenwert für die Sofortabschreibung bei GWG von bisher 410 Euro auf 800 Euro angehoben. *JG*

EINKOMMENSTEUER**Ertragsteuerliche Beurteilung von Betriebsveranstaltungen**

Die Kurzinfo der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen vom 21. September 2016 ergänzt das Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 14. Oktober 2015, das sich umfassend mit der lohn- und umsatzsteuerlichen Behandlung von Betriebsveranstaltungen befasst.

Ergänzend dazu ist beim Betriebsausgabenabzug im Zusammenhang mit Betriebsveranstaltungen Folgendes zu beachten: Zur steuerlichen Beurteilung ist zwischen betrieblich und geschäftlich veranlassten Veranstaltungen zu unterscheiden. Eine Veranstaltung gilt als betrieblich, wenn sie überwiegend für eigene Arbeitnehmer (gegebenenfalls mit Begleitpersonen) stattfindet. Betriebsveranstaltungen im Sinne des § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) sind grundsätzlich betrieblich veranlasst.

Im Gegensatz dazu ist eine Veranstaltung als geschäftlich anzusehen, wenn überwie-

gend betriebsfremde Personen (zum Beispiel Geschäftsfreunde, Kunden, Lieferanten) teilnehmen. Indiz für Abgrenzung ist die Überwiegensprüfung.

Betriebsausgabenabzug bei betrieblicher Veranstaltung:

Zuwendungen im Sinne der Tz. 2 des oben genannten BMF-Schreibens an eigene Arbeitnehmer (auch ehemalige Arbeitnehmer als Arbeitnehmer im Sinne des § 1 Abs. 1 S. 1 Lohnsteuerdurchführungsverordnung (LStDV), Praktikanten, Referendare und Ähnliche) und deren teilnehmende Begleitpersonen zuzüglich der gegebenenfalls nicht abziehbaren Vorsteuer berechtigen in vollem Umfang zum Betriebsausgabenabzug. Dies gilt auch für Aufwendungen, die auf den teilnehmenden Arbeitgeber und dessen Begleitperson entfallen, soweit auch Begleitpersonen der Arbeitnehmer in gleichem Maße an der Veranstaltung teilnehmen können.

Aufwendungen, die der geschäftlich veranlassten Teilnahme von Geschäftspartnern oder Arbeitnehmern verbundener Unternehmen und Leiharbeitern sowie deren Begleitpersonen an betrieblich veranlassten Veranstaltungen zuzuordnen sind, unterliegen dagegen den Beschränkungen des § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 und 2 EStG (R4.10 Abs. 7 S. 3 EStR) und dürfen demnach 35 Euro je Empfänger im Jahr nicht übersteigen.

Aufwendungen, die auf die privat veranlasste Teilnahme von Personen entfallen (zum Beispiel Begleitperson des Arbeitgebers, soweit die Teilnahme von Begleitpersonen den Arbeitnehmern auch eingeräumt wird), sind vom Betriebsausgabenabzug ausgeschlossen.

Betriebsausgabenabzug bei geschäftlicher Veranstaltung:

Soweit der Aufwand für Bewirtungskosten sowie die übrigen Kosten (vergleiche Tz. 2 Buchstaben b - g des oben genannten BMF-

Schreibens) auf Geschäftspartner oder Arbeitnehmer verbundener Unternehmen und Leiharbeiter sowie deren Begleitpersonen entfällt, gelten die Beschränkungen des § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 und 2 EStG (35 Euro). Neh-

men daneben auch Arbeitnehmer an geschäftlichen Veranstaltungen teil, ist der Betriebsausgabenabzug für diese ebenfalls nach § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 und 2 EStG beschränkt (R 4.10 Abs. 6 S. 7 EStR). Der Anteil

der auf einen Personenkreis entfallenden Aufwendungen bestimmt sich jeweils nach Maßgabe der Tz. 4 Buchstabe a des oben genannten BMF-Schreibens. *JG*

EINKOMMENSTEUER

Abzugsverbot für pauschale Einkommensteuer auf Geschenke

Entstehen dem Steuerpflichtigen Aufwendungen für Geschenke an Geschäftsfreunde und übernimmt er zusätzlich die Steuer, die durch die Zuwendung an den Beschenkten ausgelöst wird, ist der Steuerpflichtige nicht zum Betriebsausgabenabzug berechtigt, wenn die Zuwendung zusammen mit der Steuer 35 Euro übersteigt (Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 30. März 2017 – IV R13/14; veröffentlicht am 7. Juni 2017).

Im Wirtschaftsleben ist es nicht unüblich, Geschäftspartner zu kulturellen und sportlichen Veranstaltungen einzuladen. Solche Geschenke, die die Geschäftsbeziehung fördern oder Neukunden anziehen sollen, können beim Empfänger zu einkommensteuerpflichtigen Einnahmen führen. Müsste der Empfänger den Wert der Einladung versteuern, würde der Zweck des Geschenks vereitelt. Deshalb ist es dem Schenkenden gestattet, die auf das Geschenk entfallende Einkommensteuer des Beschenkten zu übernehmen. Macht er von diesem Recht Gebrauch, wird die Steuer bei ihm mit einem Pauschsteuersatz von 30 Prozent erhoben (vergleiche § 37b Einkommensteuergesetz (EStG)). Durch die Übernahme der Versteuerung kommt es zu einem sogenannten „Steuer Geschenk“.

Aufwendungen für Geschenke an Geschäftsfreunde sind nicht als Betriebsausgabe abziehbar. Das gilt nur dann nicht, wenn die Kosten pro Empfänger und Wirtschaftsjahr 35 Euro nicht übersteigen. Das Abzugsverbot soll verhindern, dass unangemessener Repräsentationsaufwand vom Steuerpflichtigen auf die Allgemeinheit abgewälzt wird und dient der Bekämpfung des sogenannten „Speisenunwesens“.



Foto: zwehren – www.fotolia.com

Im Urteilsfall hatte ein Konzertveranstalter in großem Umfang Freikarten an Geschäftspartner verteilt. Soweit diesen dadurch steuerpflichtige Einnahmen zugeflossen sind, hatte er pauschale Einkommensteuer auf die Freikarten an das Finanzamt abgeführt.

Hierzu führte der BFH weiter aus:

Diese Steuer ist als weiteres Geschenk zu beurteilen mit der Folge, dass diese das steuerliche Schicksal der Zuwendung – hier der Freikarten – teilt.

Zählt die verschenkte Freikarte zum unangemessenen Repräsentationsaufwand, muss das auch für die übernommene Steuer gelten. Ein Betriebsausgabenabzug kommt danach nicht in Betracht, wenn der Wert des Geschenks und die dafür anfallende Pauschalsteuer insgesamt 35 Euro übersteigen.

Damit ist das Abzugsverbot auch dann anzuwenden, wenn diese Betragsgrenze erst aufgrund der Höhe der Pauschalsteuer überschritten wird.

Der BFH ist mit diesem Urteil wie schon das Finanzgericht (FG) dem Bundesfinanzministerium (BMF) gefolgt (BMF-Schreiben vom 19. Mai 2015 – IV C 6 – S 2297-b/14/10001) und hat die in weiten Teilen des Schrifttums vertretene Auffassung von der Pauschalsteuer als einer eigenständigen Unternehmensteuer verworfen. Der zuwendende Unternehmer, der die Wertgrenze von 35 Euro einhalten will, wird also künftig darauf achten müssen, dass der Wert des Geschenks und die übernommene pauschale Einkommensteuer diesen Betrag nicht übersteigt. *JG*

UMSATZSTEUER

Grenzüberschreitende Geschäftsbeziehungen

Gerade in grenznahen Regionen pflegen einige Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft Geschäftsbeziehungen zu ausländischen Unternehmern. Darunter fällt der gelegentliche Erwerb von Waren ebenso wie die langfristig wiederkehrende Inanspruchnahme von im Ausland ansässigen Dienstleistern. Die umsatzsteuerlichen Konsequenzen sollen hier beispielhaft skizziert werden.

1. Beispiel: Blumenkauf

Ein Wohnungsunternehmen vom Niederrhein verfügt über einen Regiebetrieb, der auch gegenüber Dritten umsatzsteuerpflichtige Leistungen (Gartenpflege u. W.) erbringt. Ansonsten hat das Wohnungsunternehmen im Wesentlichen umsatzsteuerfreie Vermietungsleistungen.

Für einen größeren Auftrag zur Begrünung einer Fläche kauft das Wohnungsunternehmen Pflanzen und Blumen in Venlo (Niederlande) und lässt diese zur Verwendung nach Deutschland bringen. Die Rechnung über 13.000 Euro enthält die Umsatzsteuer-ID-Nummer beider beteiligter Unternehmen, weist jedoch keine Umsatzsteuer aus.

Ein umsatzsteuerpflichtiger innergemeinschaftlicher Erwerb liegt vor, wenn ein inländischer Unternehmer eine Lieferung aus einem EU-Mitgliedsstaat erhält (§ 1a Umsatzsteuergesetz (UStG) „Bestimmungslandprinzip“). Eine Ausnahme zum innergemeinschaftlichen Erwerb ergibt sich, wenn der Erwerber nur umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt (oder Kleinunternehmer ist)

und der Erwerber die „Erwerbsschwelle“ für den innergemeinschaftlichen Erwerb von 12.500 Euro unterschreitet.

Im vorliegenden Fall sind beide Kriterien nicht erfüllt (beide Kriterien müssten erfüllt sein, damit der Erwerber keine Umsatzsteuer abzuführen hätte). Der Erwerber hat nicht nur umsatzsteuerfreie Umsätze, auch wird die Erwerbsschwelle überschritten.

Gemäß § 1a UStG liegt ein innergemeinschaftlicher Erwerb vor, da beide Beteiligten im Rahmen ihres Unternehmens tätig werden und die Ausnahmeregelung nicht in Betracht kommt. Im Ergebnis hat das Wohnungsunternehmen den (Netto)-Rechnungsbetrag an den niederländischen Blumenhändler zu entrichten und zusätzlich die deutsche Umsatzsteuer (sieben Prozent) an das zuständige Finanzamt zu zahlen. Der Blumenhändler wiederum gibt eine Zusammenfassende Meldung (ZM) gemäß §18a UStG ab, welche die von ihm getätigte umsatzsteuerfreie innergemeinschaftliche Lieferung anzeigt und den grenzüberschreitenden Sachverhalt sowie die noch zu entrichtende Umsatzsteuer für die niederländische und deutsche Finanzbehörde nachprüfbar macht.

2. Beispiel: Handwerkerleistungen

Zur Bewältigung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen greift eine Vermietungsgenossenschaft aus dem Ruhrgebiet regelmäßig auf Handwerker aus dem Nachbarstaat Polen zurück. Ein polnischer Handwerksbetrieb baut Türen in mehrere Objekte

der Vermietungsgenossenschaft ein und rechnet daraufhin 10.000 Euro netto ohne Umsatzsteuer ab.

Der vorliegende Fall fällt als Werklieferung in den Anwendungsbereich des § 13b UStG. Der Leistungsort liegt dort, wo die Arbeiten ausgeführt wurden, also im Inland. Somit ergibt sich aus Sicht der Umsatzsteuer eine Steuerbarkeit und Steuerpflicht. Gemäß § 13b Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 5 UStG schuldet die Vermietungsgenossenschaft als Leistungsempfänger die deutsche Umsatzsteuer und hat die Umsatzsteuer an ihr Finanzamt abzuführen.

3. Beispiel: Werbeanzeige auf Facebook

Zu Werbezwecken schaltet ein Wohnungsunternehmen online Anzeigen auf den Webseiten von Facebook und ebay Kleinanzeigen. Mit der Einblendung der Werbung erbringt der jeweilige Betreiber eine sonstige Leistung, deren Leistungsort sich nach § 3a Abs. 2 UStG bestimmt und in Deutschland liegt.

Somit ist die Schaltung von Werbeanzeigen in Deutschland umsatzsteuerbar und auch umsatzsteuerpflichtig. Zu beachten ist die Steuerschuldnerschaft gemäß § 13b UStG. Das leistende Unternehmen hat seinen Sitz im übrigen Gemeinschaftsgebiet (Facebook in Irland und ebay in Luxemburg), folglich gelten für den Leistungsempfänger § 13b Abs. 1 und Abs. 5 UStG. Demnach schuldet das in Deutschland ansässige Wohnungsunternehmen die entstehende Umsatzsteuer gegenüber seinem Finanzamt und erhält eine (Netto)-Rechnung vom leistenden Unternehmen. Auch wenn das deutsche Wohnungsunternehmen Kleinunternehmer ist, hat das Wohnungsunternehmen die Umsatzsteuer gemäß § 13b UStG abzuführen.

Fazit

Längst geht die Bedeutung der Umsatzsteuer für Wohnungsunternehmen über das hinaus, was eine umsatzsteuerfreie Vermietungstätigkeit als Kerngeschäft vermuten lässt. Insbesondere bei grenzüberschreitenden Leistungsbeziehungen empfiehlt sich daher, Sachverhalte genau zu prüfen, um eine gesetzmäßige Abwicklung sicherzustellen.



EINBEZIEHUNG DER BÜRGER BEI DER PLANUNG NEUER VORHABEN

Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung

Ein häufiger Praxisfall: Ein Vorhabenträger plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohneinheiten. Er freut sich auf die Realisierung seines Projekts und die Möglichkeit, vielen Bürgern ein neues Zuhause zu geben. Die Nachbarn hingegen haben die freie Wiese über die Jahre zu schätzen gelernt und nutzen diese gerne für Spaziergänge mit dem Hund, zum Fußballspielen und Ähnliches. Auch fürchten die Nachbarn nach Umsetzung des Vorhabens erhöhte Verkehrsbelastungen. Um das noch brachliegende Grundstück entsprechend nutzen zu können, muss zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Vorhabenträger hat Bedenken, dass die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung die Umsetzung seines Vorhabens verzögern oder gar beeinträchtigen könnte, und hofft auf die Gunst der Nachbarn.

Die vorstehend angerissenen unterschiedlichen Interessenlagen müssen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in einer Öffentlichkeitsbeteiligung ermittelt, bewertet und in Ausgleich gebracht werden. Die im Baugesetzbuch geregelte Verpflichtung zur Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung ermöglicht den Bürgern eine Teilhabe an kommunalen Entscheidungsprozessen. Manchmal ergeben sich aus den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen wichtige Anregungen für die Verwaltung, damit diese eine breitere Argumentations- und Diskussionsbasis hat. Bei Öffentlichkeitsbeteiligungen verbleibt die endgültige Entscheidung jedoch bei der Verwaltung.

Von der Möglichkeit der Teilhabe an Verwaltungsentscheidungen ist daher die Möglich-



keit der Bürger zu unterscheiden, selbst eine Sachentscheidung zu treffen. Gemäß § 26 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) können Bürger unter den dort näher geregelten Voraussetzungen beantragen (Bürgerbegehren), dass sie anstelle des Rates über eine Angelegenheit der Gemeinde selbst entscheiden (Bürgerentscheid).

Über den Nutzen von Öffentlichkeitsbeteiligung im Vorfeld von Verwaltungsentscheidungen gehen die Meinungen häufig auseinander. Die einen sehen Öffentlichkeitsbeteiligungen als hilfreiche Unterstützung kommunaler Entscheidungsträger und die Möglichkeit, eigene Interessen vertreten

zu können. Die anderen halten Öffentlichkeitsbeteiligungen für unnötig, da diese häufig viel Zeit kosten und mangels entsprechender Expertise der jeweiligen Bürger nicht zu einem weiteren Erkenntnisgewinn führen. Die rechtlich verankerten (sogenannten formellen) Beteiligungsprozesse sind jedoch, anders als die freiwilligen (sogenannte informelle) Beteiligungsprozesse, zwingend durchzuführen. Die Anforderungen formeller Beteiligungsprozesse sind in dem jeweils einschlägigen Gesetz geregelt. Hierzu ergänzend haben manche Kommunen, beispielsweise die Stadt Bonn, zusätzliche Leitlinien zur Bürgerbeteiligung erlassen, die die frühzeitige Einbindung der Bürger und Transparenz des Beteiligungsverfahrens sicherstellen sollen.

Der bekannteste formelle Beteiligungsprozess der Öffentlichkeit ist wohl der im Rahmen der Bauleitplanung. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen (vergleiche hierzu § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)). Zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Flächennutzungsplans und/oder eines Bebauungsplans sind daher Bauleitplanverfahren durchzuführen. In

>>



den Bauleitplanverfahren hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, ihre Interessen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu vertreten. Die formellen Anforderungen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind im BauGB geregelt:

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung). Jeder hat die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, auch Kinder und Jugendliche. Nur in Ausnahmefällen kann von dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden.

Im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung statt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, bei einem Fristbeginn im Monat Februar für die Dauer von mindestens 30 Tagen oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Letzteres wurde mit der BauGB-Novelle 2017 eingeführt. Es bleibt abzuwarten, wie die Praxis und die Rechtsprechung damit umgehen. Jedenfalls muss die Öffentlichkeit die Möglichkeit haben, sich ein umfassendes Bild von dem geplanten Vorhaben und etwaigen Auswirkungen zu machen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend

gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Dies soll verhindern, dass die Öffentlichkeit sich nicht am Bauleitplanverfahren beteiligt und anschließend mit langwierigen Klageverfahren die Umsetzung des Vorhabens verzögert. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen (§ 4a BauGB).

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung findet auch die Behördenbeteiligung statt (§ 4 BauGB). Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung der vorstehend genannten Verfahrensschritte einem Dritten übertragen (§ 4b BauGB). Sie kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen. Weitere Regelungen über die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Beteiligung bestehen nicht, sodass die konkrete weitere Ausgestaltung der jeweiligen Kommune obliegt.

Nach der öffentlichen Auslegung sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zu prüfen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen und das Ergebnis mitzuteilen. Die endgültige Entscheidung verbleibt bei der Verwaltung.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung in Bauleitplanverfahren Rechtsschutzfunktion für die Bürger und Informationsfunktion für die Behörden hat. Auch wenn die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung von manchen Vorhabenträgern mit Skepsis gesehen wird, können durch die Öffentlichkeitsbeteiligung auch neue Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Mitunter hat die ortskundige Öffentlichkeit nämlich wichtige Hinweise und kreative Lösungen zu etwaigen Faktoren, die einer erfolgreichen Planung entgegenstehen könnten. Gerade im eingangs beschriebenen Fall könnten von den Nachbarn beispielsweise wertvolle Hinweise zur Verkehrslage vor Ort erfolgen, die der Vorhabenträger bisher nicht berücksichtigt hat. Auch der Vorhabenträger hat schließlich ein Interesse daran, dass die Straßen den zu erwarteten Mehrverkehr problemlos aufnehmen können und die Erschließung seines geplanten Vorhabens gesichert ist. Daher sollte es das Ziel sein, frühzeitig im kooperativen Dialog langfristig akzeptierte Lösungen zu schaffen; auch, um spätere langwierige Klageverfahren, die die Umsetzung des Vorhabens weiter verzögern könnten, zu verhindern.

Daneben finden sich in weiteren Fachgesetzen verbindliche Normen, die bereits im Vorfeld von Genehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren mehr Transparenz schaffen sollen, um die Akzeptanz behördlicher Entscheidungen in der Öffentlichkeit und bei den Bürgern zu erhöhen, vergleiche beispielsweise Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (EnWG), Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). EA



DAUERTHEMA RAUCHENDE NACHBARN

Rauchen nach Plan oder Rauchen verbieten?

Das Rauchen in Wohnungen, speziell auf Balkonen und Terrassen, sorgt immer wieder für Streit unter Nachbarn – der häufig vor Gericht endet. In einem neuen Urteil des Landgerichts Dortmund vom 8. Juni 2017, Az.: 1 S 451/15 wurde einem Ehepaar nun als Interessenausgleich ein Zeitplan auferlegt.

Landgericht Dortmund, Urteil vom 8. Juni 2017, Az.: 1 S 451/15 – Rauchen auf der Terrasse

Das betroffene Ehepaar saß regelmäßig auf seiner Terrasse in einer Dortmunder Reihenhaussiedlung und rauchte. Die direkten Nachbarn – überzeugte Nichtraucher – fühlten sich hierdurch gestört. Nach gescheiterten Einigungsversuchen dokumentierten die Nachbarn das Rauchverhalten des Ehepaars und erklärten im anschließenden Gerichtsverfahren, dass der Rauch durch ihr ganzes Haus ziehe. Lüften könnten sie nur noch, indem sie mitten in der Nacht einen Wecker stellten.

Die zuständige Amtsrichterin führte einen Ortstermin durch und wies die Klage ab. Das Landgericht Dortmund stellte sich hingegen auf die Seite der Nichtraucher. Das Gericht berief sich auf den Grundsatz, dass jeder ein Recht habe, rauchfrei zu wohnen. Das Rauchen auf der Terrasse sei eine nachhaltige und häufige Beeinträchtigung der Nachbarn. Mit seinem Urteil legte es den Rauchern folgenden Zeitplan auf: Von null bis drei Uhr, sechs bis neun Uhr, zwölf bis 15 Uhr und 18 bis 21 Uhr dürfen sie draußen nicht rauchen. Ein Verstoß führt zu einem Ordnungsgeld von bis zu 250.000 Euro oder Ordnungshaft.

BGH, Urteil vom 16. Januar 2015, Az.: V ZR 110/14 – Rauchen auf dem Balkon

Auch der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich bereits in seinem Urteil vom 16. Januar 2015, Az.: V ZR 110/14 mit rauchenden Mietern auseinandergesetzt und kam zu einem ähnlichen Ergebnis. Das Rauchen stelle zwar nach den Maßstäben des § 906 Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Immission und mithin eine Besitzstörung im Sinne des § 858 Abs. 1 BGB dar, aber der Unterlassungsanspruch nach § 862 Abs. 1 Satz 2 BGB bestehe nicht uneingeschränkt, sondern das Gebot der gegenseitigen Rück-

sichtnahme führe im Allgemeinen zu einer Gebrauchsregelung. Es komme zudem nicht darauf an, dass das Rauchen im Verhältnis zum Vermieter gestattet sei. Die Annahme, durch Rauchen erzeugte Immissionen wären sozialadäquat und damit stets unwesentlich im Sinne von § 906 Abs. 1 BGB, sei, nach Heranziehung der Grundsätze aus den Nichtrauchergesetzen von Bund und Ländern, nicht mehr pauschal zu bejahen. Der Mieter, der unter Berufung auf die Gesundheitschädlichkeit des Passivrauchens von einem anderen Mieter verlangt, das Rauchen auf dem Balkon zu unterlassen, muss aber das sich aus den Nichtraucherchutzgesetzen ergebende Indiz erschüttern, dass mit dem Rauchen im Freien keine solchen Gefahren einhergehen.

BGH, Urteil vom 18. Februar 2015, Az.: VIII ZR 186/14 und LG Düsseldorf, Urteil vom 28. September 2016, Az.: 3 S 18/15 – Tabakgeruch im Hausflur

Neben der Problematik der auf dem Balkon oder der Terrasse rauchenden Mieter hat auch ein Rechtsstreit zur Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Zigarettengeruchs im Treppenhaus die Justiz jahrelang beschäftigt.

Der 75-jährige Beklagte war seit 40 Jahren Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Klägerin behauptete, dass von der Wohnung des Beklagten seit dem Tod seiner Ehefrau vor allem infolge unzureichender Lüftung der Wohnung über die Fenster und mangelnder Entleerung der gefüllten Aschenbecher Zigarettengeruch ins Treppenhaus gelangte und dort zu erheblichen Geruchsbelästigungen führte. Der Beklagte habe diesen Zustand trotz Abmahnung nicht abgestellt. Wegen dieser Umstände hatte die Klägerin die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses erklärt. Das Amtsgericht Düsseldorf (Urteil vom 31. Juli 2013, Az.: 24 C 1355/13) hat nachfolgend der Räumungsklage stattgegeben und das Landgericht Düsseldorf (Urteil vom 26. Juni 2014, Az.: 21 S 240/13) die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Die Revision hatte Erfolg und führte zur Aufhebung und Zurückverweisung an eine andere Kammer des Berufungsgerichts. Dieses hat die Klage der Wohnungseigentümerin abgewiesen, da die



Beeinträchtigungen durch Tabakgeruch im Treppenhaus nicht auf ein vertragswidriges Verhalten des beklagten Rauchers zurückzuführen waren.

Lösung: Rauchverbote?

Eine höchstgerichtliche Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu der Wirksamkeit von Rauchverboten liegt bislang nicht vor. Ein generelles und ausnahmsloses Rauchverbot für die Wohnung, zu der auch der Balkon zählt, in formularmäßigen Mietverträgen dürfte gegen § 307 Abs. 2 BGB verstoßen, weil ein solches Verbot wesentliche Rechte des Mieters (im Sinne von Art. 2 und Art. 13 Grundgesetz) hinsichtlich der Nutzung seiner Wohnung erheblich einschränkt.

Bezieht sich das Rauchverbot allerdings ausschließlich auf Gemeinschaftseinrichtungen, wird dies auch durch formularmäßige Vereinbarung zulässig sein, da zum einen in größerem Maße die Rechte anderer Mitbewohner betroffen sind, zum anderen ist der rauchende Mieter in diesen Räumlichkeiten selbst weniger schutzwürdig.

Individualvertraglich können Rauchverbote hingegen grundsätzlich uneingeschränkt vereinbart werden.

Verstöße gegen wirksam vereinbarte Rauchverbote können Schadensersatzansprüche des Vermieters nach sich ziehen und Gründe für eine außerordentliche Kündigung seitens des Vermieters darstellen, jedoch wird ohne Beschwerden eine Überprüfung der Einhaltung kaum möglich sein.

**WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER STANDPUNKT ÜBER DIE AUSLEGUNG
ZUR VERPFLICHTUNG DER ERSTELLUNG VON ENERGIEAUSWEISEN**

Gebäudedefinition bei der Erstellung von Energieausweisen

Am 1. Oktober 2007 trat mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 erstmals die Verpflichtung in Kraft, bei der Vermietung von Wohnungen dem potenziellen Mieter einen Energieausweis zugänglich zu machen. Aktueller Rechtsstand ist die Verpflichtung, einen Energieausweis spätestens zur Besichtigung einer Wohnung vorzulegen und nach Mietvertragsschluss unverzüglich zu übergeben. Zu den Details siehe GdW Arbeitshilfe 74 [1].

Gemäß § 17 Abs. 3 EnEV sind Energieausweise für Gebäude zu erstellen. Die Begründung zur EnEV 2007 [2] sagte dazu: „Energieausweise müssen grundsätzlich für Gebäude ausgestellt werden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz soll für gemischt genutzte Gebäude mit Wohnungen oder Wohnflächen vorgesehen werden, sofern die unterschiedlichen Nutzungen in solchen Gebäuden materiell-rechtlich getrennt behandelt werden müssen.“

Nach Anlage 1 Nr. 2.6 EnEV kann bei aneinandergereihten Gebäuden zwar die Anforderung auf alle Gebäude gemeinsam bezogen werden, es ist aber für jedes Gebäude ein Energieausweis zu erstellen. Regeln für aneinandergereihte Gebäude waren bereits in der Wärmeschutzverordnung vorhanden. Die Begründung zur EnEV 2002 ([3] und Anlage 2) greift das auf und stellt klar, dass mit „aneinandergereiht“ eindeutig Reihenhäuser gemeint sind.

Gleichwohl ist der Begriff Gebäude in der EnEV nicht abschließend definiert.

Deshalb hat sich die GdW Arbeitshilfe 56 [4] ausführlich der Frage gewidmet, wie ein Gebäude zum Zwecke der Erstellung eines Energieausweises definiert werden kann. Danach ist ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Eingängen ein Gebäude und kann einen Energieausweis erhalten. Die Erstellung von Energieausweisen folgte bisher diesen Leitlinien, ohne dass es Beanstandungen gab. Der Text ist in Anlage 1 wiedergegeben.

Derzeit entsteht durch Äußerungen eines Messdienstes [5] jedoch der Eindruck, an der üblichen Praxis habe sich etwas geändert



und es sei für jede Hausnummer ein einzelner Energieausweis zu erstellen.

Aus Sicht des GdW gibt es dafür keinerlei Grundlage, mit Ausnahme der erwähnten Reihenhäuser. Auch der Bezug auf die Auslegung der Bauministerkonferenz [6] in einem uns vorliegenden Schreiben von ista an Wohnungsunternehmen gibt keinen Anlass für eine abweichende Praxis.

Die Auslegung 20-1 zu § 17 Abs. 3 Satz 1 EnEV 2013 der Bauministerkonferenz klärt die Frage: „Können Energieausweise auch für Teile eines Wohngebäudes ausgestellt werden?“ und erläutert unter anderem:

Für die Ausstellung von Energieausweisen kommt es darauf an, was unter einem Gebäude im Sinne des § 17 Abs. 3 EnEV 2013 zu verstehen ist. Was ein Gebäude ist, ergibt sich aus der allgemeinen Bedeutung des Wortes „Gebäude“ sowie der Anforderung an Beheizung und Kühlung nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EnEV 2013. Zur Abgrenzung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Wohnungen können bestimmte Umstände – meistens

mehrere gemeinsam – als Anhaltspunkte herangezogen werden. Für ein Gebäude können beispielsweise sprechen:

- die selbstständige Nutzbarkeit,
- ein trennbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang,
- die Abgrenzung durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche,
- eigene Hausnummer,
- Eigentumsgrenzen,
- eigener Eingang,
- die Trennung durch Brandwände.

Des Weiteren wird die Erstellung einzelner Energieausweise für Gebäude einer Reihenhäuserzeile und zwei Doppelhaushälften auch unter Vorliegen einer gemeinsamen Heizungsanlage erörtert. Besonders wird auf den bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften oft unterschiedlichen Modernisierungszustand verwiesen, der die Erstellung einzelner Energieausweise notwendig mache.

Die in der oben genannten Auslegung beschriebenen Anhaltspunkte sollen als Orientierung dienen. Sie müssen nicht kumulativ

vorliegen und sind auch nicht abschließend formuliert. In der Regel liegen mehrere Anhaltspunkte gleichzeitig vor. Allein die Hausnummer kann demzufolge bei Mehrfamilienhäusern nicht als alleiniges Abgrenzungsmerkmal herangezogen werden.

Auch würde sich durch den Bezug allein auf den einzelnen Hauseingang kein informativer Mehrwert ergeben. Im Gegenteil könnten durch die Kleinteiligkeit insbesondere beim Verbrauchsausweis einzelne individuelle Besonderheiten im Nutzerverhalten an Bedeutung gewinnen. Ein Bezug auf den einzelnen Hauseingang bei Mehrfamilienhäusern würde auch dem in der Begründung zur EnEV 2007 dargelegten Prinzip der Vereinfachung und Kostenbegrenzung nicht gerecht werden. Es ist uns darüber hinaus keine Quelle bekannt, die den Begriff „Reihenhauszeile“ oder „Doppelhaushälfte“ für ein Mehrfamili-

lienhaus mit mehreren Hausnummern, das heißt Hauseingängen, verwendet.

Fazit:

Der GdW empfiehlt, sich bei der Definition eines Gebäudes zum Zwecke der Erstellung eines Energieausweises

- an den Kriterien der oben genannten Auslegung (zum Beispiel gemeinsame

wärmeübertragende Umfassungsfläche, ein Eigentümer, gleicher Modernisierungszustand) sowie

- weiterhin an den Hinweisen der GdW Arbeitshilfe 56 zu orientieren.



DAS WICHTIGSTE

Energieausweise sind entsprechend § 17 EnEV für Gebäude zu erstellen. In letzter Zeit wurde von Dienstleistern die Auffassung geäußert, in Mehrfamilienhäusern sei jeder Hauseingang beziehungsweise jede Hausnummer als einzelnes Gebäude zu betrachten und jeweils ein einzelner Energieausweis zu erstellen. Dafür gibt es jedoch keinerlei Grundlage. Die Abgrenzung, wofür ein Energieausweis auszustellen ist, richtet sich nach einer Reihe von Anhaltspunkten und nicht nur nach einem. Demnach kann für Mehrfamilienhäuser der Energieausweis selbstverständlich für eine gesamte Gebäudehülle ausgestellt werden, auch wenn mehrere Hauseingänge vorhanden sind.

BRANDSCHUTZ – AKTUELLE DISKUSSION ZUR SICHERHEIT VON HOCHHÄUSERN

Brand in Londoner Hochhaus „Grenfell Tower“ am 14. Juni 2017 und seine Folgen

Die Tragödie von London wirft aktuell die allgemein berechtigte Frage auf, inwiefern eine derartige Brandkatastrophe auch in Deutschland möglich sein könnte. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften überprüfen derzeit ihre Bestände auf etwaige Gefahrenpotenziale im Bereich des Brandschutzes, nicht nur bei Hochhäusern. Auch Kommunen und Städte sind sensibilisiert, wie ein Beispiel aus Wuppertal zeigt. Ähnlich wie in London wurde auch hier einem privatwirtschaftlichen Vermieter die weitere Nutzung eines Hochhauses mit sofortiger Wirkung untersagt. Nicht nur zu Hintergründen über diesen konkreten Fall, sondern auch über generelle Belange des Brandschutzes hat der VdW Rheinland Westfalen seine Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mittels diverser Rundschreiben im Juni und Juli 2017 informiert. Zudem steht der Verband gerne bei allen Fragen rund ums Thema Brandschutz unterstützend seinen Mitgliedern zur Verfügung. Gerade auch bei Belangen der Mieterkommunikation zum Thema



Foto: GWithaya – www.fotolia.com

steht der Verband beratend zur Seite. Denn oftmals vermag eine sachliche Darstellung der grundlegenden Zusammenhänge die Unsicherheit vonseiten der Mieterschaft zu nehmen.

Was ist bekannt?

Am 14. Juni 2017 brannte in London ein 24-stöckiges Wohnhochhaus. Mindestens

79 Menschen sind ums Leben gekommen. Nach Aussagen der Feuerwehr in London konnte die Brandursache identifiziert werden. Ein elektrischer Defekt in einem Kühlschrank gilt demnach als Auslöser für die Katastrophe. Das Gebäude wurde 1974 gebaut und von 2014 bis 2016 saniert. Nach Angaben der britischen Zeitung The Guardian war das Gebäude mit brennba-



ren Aluminium-Verbundplatten mit Polyethylen-Kern saniert worden. Das ist ein kostengünstiges Material, das weltweit bei der Sanierung von Hochhäusern Verwendung findet, nicht aber in Deutschland. Mit dem gleichen Material war das 23-stöckige Hochhaus in Melbourne verkleidet, in dem sich 2014 das Feuer innerhalb von 15 Minuten vom vierten bis zum 21. Stock ausbreitete.

Ist mit einem derartigen Brandfall auch in Deutschland zu rechnen?

Hochhäuser dürfen in Deutschland nur mit nicht brennbaren Dämmstoffen gedämmt werden. Die bauaufsichtlichen Zulassungen sehen für verschiedene Gebäudekategorien verschiedene Brandchutzanforderungen vor:

- Bei Gebäuden geringer Höhe bis sieben Meter dürfen normalentflammbare Außenwandbekleidungen erfolgen.
- Bei Gebäuden von sieben bis 22 Meter müssen Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sein.

i **QUELLEN ZUM BRANDSCHUTZ AN FASSADEN:**

- **Bauministerkonferenz – Merkblatt (Stand 18. Juni 2015): Empfehlungen zur Sicherstellung der Schutzwirkung von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) aus Polystyrol.** In: DIBt-Newsletter 3/2015, <https://www.dibt.de/de/Service/Newsletter.html>
- **VdS-Richtlinie 3461 Wärmedämmverbundsystem – Leitfaden zum Brandschutz** https://www.vds.de/fileadmin/vds/publikationen/vds_3461_web.pdf
- **Fact Sheet des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) zum Brandschutz und Wärmedämmung in Deutschland anlässlich der Brandkatastrophe in London**



Foto: Ingo Bartussek – www.fotolac.com

- Für Gebäude über 22 Meter Höhe, das heißt Hochhäuser, dürfen ausschließlich nicht brennbare Dämmmaterialien eingesetzt werden.

Vermutlich bestehen weitere Unterschiede in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften für Hochhäuser in Deutschland und England. In Deutschland gelten für Hochhäuser hohe Sicherheitsanforderungen, die in den Hochhausrichtlinien der Länder niedergelegt sind. Die Musterhochhausrichtlinie legt unter anderem fest, dass Hochhäuser zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege ins Freie haben müssen (bis 60 Meter alternativ ein Sicherheitstreppehaus) und dass eine automatische Feuerlöschanlage, automatische Brandmelder und Feuerwehraufzüge vorhanden sein müssen.

In Deutschland ist davon auszugehen, dass bauaufsichtlich zugelassene Produkte und Systeme ausreichend sicher sind. Letztendlich geht es darum, dass aus einem Brandereignis keine Katastrophe werden darf. Schutzziele sind die Verzögerung eines Brandüberschlags bis zum Löscheinsatz und die Vermeidung eines zusätzlichen Beitrages eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) zum Brandgeschehen sowie einer Brandweiterleitung durch WDVS.

Im Jahr 2011 hat das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) festgestellt, dass die bisher zugelassenen WDVS hinreichend sicher seien. Ab 2012 hat sich auch die Bauminis-

terkonferenz ausführlich mit der Frage beschäftigt, ob die Regeln für den Brandschutz ausreichend sind. Es wurden in einer Projektgruppe unter Einbeziehung der Feuerwehr alle relevanten Brandereignisse von WDVS mit Polystyrol untersucht. Für die Auswertung lagen insgesamt 18 Fälle aus den vergangenen Jahren vor, bei denen zugelassene WDVS in Brand geraten waren. Die überwiegende Anzahl der Brandereignisse ging auf Brandherde außerhalb der Gebäudefassade zurück, wie Müllcontainer, Motorräder, Autos und vorsätzliche Brandstiftung. Da es sich im Verhältnis zu den verbauten Systemen um eine geringe Anzahl an Ereignissen handelte und diese oft auf Straftaten beruhten, deren Berücksichtigung nicht vom Schutzziel des Bauordnungsrechts erfasst wird, sei im Ergebnis für den Gebäudebestand keine konkrete Gefahr zu erkennen. Die Gefahrbetrachtung sei mit der Behandlung bestandsgeschützter Treppenhäuser beziehungsweise Treppen aus Holz vergleichbar, die zwar aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse beim Neubau nicht mehr in allen Fällen zulässig sind, bei denen aber eine Nachrüstung nicht verlangt wird. Im Ergebnis hat die Bauministerkonferenz ein Merkblatt aufgelegt, das eine ordnungsgemäße Instandhaltung des Wärmedämmverbundsystems als Voraussetzung für die Schutzwirkung einer Fassade im Fall einer Brandeinwirkung sieht und die Vermeidung von Brandlasten an der Außenfassade empfiehlt. FRK

TOP-THEMA GIGABIT-NETZE

ANGACOM
 WHERE BROADBAND MEETS CONTENT

Rückblick ANGA COM 2017 – internationale Fachmesse und Kongress für Breitband, Kabel und Satellit

Die diesjährige ANGA COM, internationale Fachmesse und Kongress für Breitband, Kabel und Satellit, fand vom 30. Mai bis 1. Juni 2017 in Köln statt. 460 Aussteller aus 37 Ländern präsentierten die neuesten Entwicklungen aus den Multimedia-Bereichen.

Die Topthemen von Ausstellung und Kongress waren in diesem Jahr Gigabit-Netze und neue TV-Formen. Die gemeinsame Eröffnungsdiskussion mit dem Medienforum NRW war mit besonders hochkarätigen Vertretern der Breitband- und Medienbranche besetzt: Dr. Hannes Ametsreiter (CEO, Vodafone Deutschland), Niek Jan van Damme (Vorstand Deutschland, Deutsche Telekom), Anke Schäferkordt (Geschäftsführerin, Mediengruppe RTL Deutschland), Carsten Schmidt (Vorsitzender der Geschäftsführung, Sky Deutschland), Lutz Schüler (CEO, Unitymedia), Ronny Verhelst (CEO, Tele Columbus) und Christoph Vilanek (CEO, freenet). Die Diskussion trug den Titel „Gigabit, 4K und Over the Top: Breitband und Medien in der Disruption“.

In den Breitbandpanels des Kongressprogramms ging es unter anderem um Gigabit-



Aussteller präsentierten sich in den Messehallen.

Netze, neue Kooperationsmodelle, DOCSIS 3.1, WiFi, Internet of Things, Smart Home und Smart City. Zu den Medienthemen zählen die Stichworte AppTV und OTT, HD und UHD TV, DVB-T2, Virtual Reality, Big Data,

Personalized TV, Urheberrecht und die Anbietervielfalt im Fernsehmarkt.

Das Medienforum NRW, das in diesem Jahr vom Mediennetzwerk.NRW organisiert wurde, gestaltete am Eröffnungstag medienpolitische Kongresspanels und Streitgespräche. Im Fokus der Veranstaltungen standen dabei vor allem die Veränderungen der Kommunikation und Meinungsbildung durch Intermediäre und die Herausforderungen, die sich daraus für die Medienpolitik und Medienanbieter ergeben.

Der dritte Tag war wie im Vorjahr als Thementag Breitband konzipiert. Der Programmschwerpunkt lag auf Infrastrukturthermen und adressierte gleichermaßen Kabel- und Glasfasernetzbetreiber als auch Wohnungsunternehmen. Die Themenpalette der acht Strategie- und Technikpanels umfasste Regulierungsfragen für die Gigabit-Gesellschaft, Kooperationsmodelle für den Breitbandausbau, Smart City, Smart Home, Internet of Things und DOCSIS 3.1. LW

■ Die nächste ANGA COM findet vom 12. bis 14. Juni 2018 in Köln statt.



ANGA COM 2017 Eröffnung

ÜBER BÜRGERBETEILIGUNG HINAUS:

Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe?

Bürgerbeteiligung: unbequem, langwierig und teuer! Aber ist dem wirklich so? Klaus Selle, Professor für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der RWTH Aachen und selbst mit seinem Büro Netzwerk-Stadt seit vielen Jahren in der Begleitung verschiedenster Stadtentwicklungs- und Beteiligungsprozesse aktiv, widmet sich in seinem Buch „Über Bürgerbeteiligung hinaus: Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe?“ unter anderem dieser Fragestellung. Schon in seinem einleitenden Beitrag in diesem Heft wird deutlich, dass Bürgerbeteiligung und Stadtentwicklung ein Thema mit langer Geschichte ist. Die Diskussionen rund um Stuttgart 21 zum Anlass nehmend, werden in dem Buch daher folgende Fragen auf den Prüfstand gestellt: Sind die alten Konzepte und Begriffe von Beteiligung noch tauglich? Weisen die Forderungen nach mehr Beteiligung in die richtige Richtung? Und: Wie schlägt sich das alles vor Ort nieder? Verändert sich der Alltag der Bürgerbeteiligung? Welche neuen Entwicklungen sind zu beobachten? Fragen wie diese werden in Analysen und Reportagen aus der Praxis behandelt. Und natürlich wird auch gefragt, was aus den Befunden und Beobachtungen folgt, welche Konsequenzen zu ziehen sind. Das Buch, ganz im Stil von Selle, richtet sich dabei sowohl an



Wissenschaftler als auch Praktiker. Es gibt Anlass eigene Denkweisen zu hinterfragen und wirft auch einen kritischen Blick auf bisherige Beteiligungspraktiken. SG

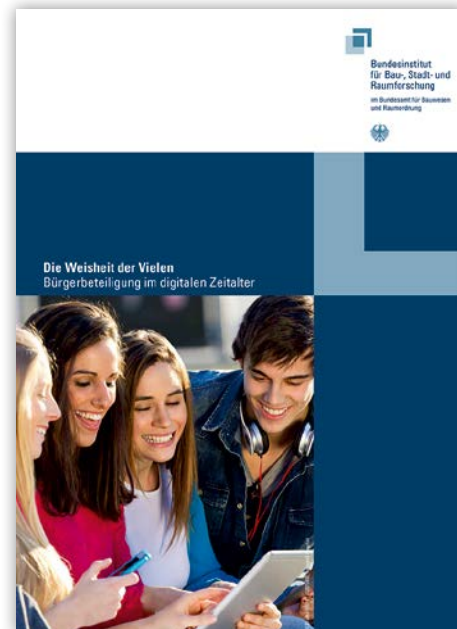
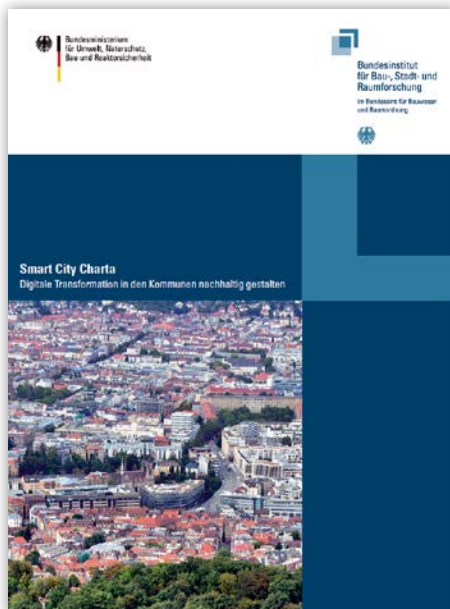
- Klaus Selle, „Über Bürgerbeteiligung hinaus: Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe? Analysen und Konzepte“, Mai 2013, Rohn-Verlag – edition stadtentwicklung, 536 Seiten, ISBN 978-3-939486-73-2, 38 Euro

DIGITALE TRANSFORMATION IN DEN KOMMUNEN NACHHALTIG GESTALTEN

Smart City Charta

Die Digitalisierung berührt heute nahezu alle Lebensbereiche. Schlagworte wie Big Data, Industrie 4.0, Arbeit 4.0 oder Smart Cities umreißen die Entwicklung. In Teilen deuten sich bereits räumliche Auswirkungen an. Beim 11. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik vom 12. bis 14. Juni 2017 in Hamburg wurde daher die „Smart City Charta – Digitale Transformation in den Kommunen nachhaltig gestalten“ vorgestellt. Bei der Dokumentation handelt es sich um das Ergebnis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) ins Leben gerufenen Dialogplattform Smart Cities. Diese hat sich anknüpfend an die Habitat-III-Konferenz in Quito im Oktober 2016 unter anderem mit den folgenden Fragen auseinandergesetzt: Welche Chancen und welche Risiken sind mit der Digitalisierung auf der städtischen Ebene verbunden? Führt Digitalisierung zu mehr Ressourcen-Effizienz? Werden verträglichere Produktionsformen möglich? Wie sieht zukünftig der Alltag aus und welche Kompetenzen brauchen wir?

70 Personen vertraten bei der Dialogplattform Städte, Kreise und Gemeinden, verschiedene Bundesressorts, die kommunalen Spitzenverbände, Organisationen der Wissenschaft, der Wirtschaft und der Zivilgesellschaft. Eingeladen waren auch die Städtebauministerien der Länder. Die Smart



City Charta gibt Leitlinien und Handlungsempfehlungen auf dem Weg zu Smart Cities.

Die Smart City Charta ist in deutscher und englischer Sprache als Download erhältlich: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Stadtentwicklung/smart_city_charta_langfassung_bf.pdf oder kostenfrei zu beziehen bei gabriele.bohm@bbr.bund.de (Stichwort: Smart City Charta deutsch/englisch, ISBN978-3-87994-2).

Der Prozess zur Smart City Charta wurde durch Forschungsprojekte des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) inhaltlich unterstützt und begleitet. So werden beispielsweise in der Sonderveröffentlichung „Die Weisheit der Vielen. Bürgerbeteiligung im digitalen Zeitalter“, April 2017, auch Handlungsempfehlungen ausgesprochen, wie Digitalisierung im Rahmen von Bürgerbeteiligungsprozessen zielführend eingesetzt werden kann. SG

- Download unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/smart-cities-buergerbeteiligung.html?nn=395966> oder kostenfrei zu beziehen bei gabriele.bohm@bbr.bund.de (Stichwort: Smart Cities – Bürgerbeteiligung, ISBN978-3-87994-191-904-6).



vermieten / verkaufen / verwalten



Energie + Umwelt



Wohnen im Alter



Büro + Außendienst



soziales Management



Checkliste für ein Studium an Ihrer Verbandshochschule

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

>>jetzteinschreiben

Für eine starke Branche

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mehr als nur verwalten, vermieten, verkaufen. Die vielfältigsten Aufgaben im Management bewältigen zu können – dabei helfen wir Ihnen. Ein Studium an der EBZ Business School mit Studienzentren in Hamburg, München, Bochum, Berlin, Wiesbaden ist ein guter Einstieg.

www.ebz-business-school.de

SEMINARE IM AUGUST UND SEPTEMBER 2017

10.08.2017	Hannover	Aktuelle Rechtsprechung zu wiederkehrenden Problemstellungen im Wohn- und Gewerberaummietrecht	Mario Viehweger	3
11.08.2017	Bochum	Auftragsvergabe & Baurechtsschaffung – Leitfaden für die Praxis	Dr. Michael Terwiesche	2
14.08. – 15.08.2017	Frankfurt	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	Detlef Wendt	2
14.08.2017	Hannover	Wohnungswirtschaftliche Grundlagen für Neu- und Quereinsteiger	Kerstin Bonk	3
15.08.2017	Frankfurt	Neues Bauvertragsrecht – Gesetzesänderung zum 01.01.2018	Dr. Julian Linz	2
16.08.2017	Frankfurt	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A-Z	Massimo Füllbeck	2
17.08.2017	Bochum	Tatort Treppenhaus – Mieterstreitigkeiten aus rechtlicher Sicht	Detlef Wendt	2
17.08.2017 + 22.08.2017	Hannover	Zum 1. Mal im Büro: Sicher starten in den Beruf mit souveränem Auftritt, Etikette und Arbeitsorganisation	Iris Kadenbach	3
21.08.2017	Hannover	„Wohnungsangebote auf Zeit“ – ein neues Geschäftsfeld?	Heiko Hennenberg	3 4
22.08.2017	Frankfurt	Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich – Probleme und Risiken bei Neubauvorhaben und Bauen im Bestand	Dr. Julian Linz	2
23.08.2017	Frankfurt	Technisches Wissen für Immobilienmakler	Dr. Armin Hartmann	2
24.08.2017	Hannover	Building Information Modeling – „BIM 1 – Ja, nein, vielleicht.“	Philipp Ohm	3 4
24.08.2017	Frankfurt	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
28.08.2017	Hannover	Das Insolvenzrecht und die Insolvenz des Mieters	Beate Heilmann	3
29.08.2017	Bochum	Kaufmännisches Wissen für Techniker	Christian Thomas	2
29.08.2017	Frankfurt	Rechtliche Instrumente bei „Problemmieter“ – Von der Abmahnung bis zur Kündigung	Nele Rave	2
31.08.2017	Bochum	Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung	Dieter Bachmann	2
31.08.2017	Bochum	Effizientes Arbeiten – Mit Selbstmanagement und Zeitplanung erfolgreich zum Ziel	Nicole van Lieshout	2
01.09.2017	Bochum	Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen, richtiges Protokollieren und erfolgreiches Veranstaltungsmanagement	Tanja Bögner	2
04.09.2017	Frankfurt	Geschäftsraummietrecht – Rechtliche Grundlagen und aktuelle Rechtsprechung	Detlef Wendt	2
04.09.2017	Bochum	Das moderne Sekretariat – Schlüsselkompetenzen erfolgreich weiterentwickeln	Tanja Bögner	2
05.09.2017	Bochum	Konflikte am Bau erfolgreich vermeiden und lösen	Jürgen F. J. Mintgens	2
05.09.2017	Frankfurt	Aktuelle Entwicklungen im Datenschutz	Silvia C. Bauer	2
06.09.2017	Bochum	Forderungsmanagement – Modul 1: „Mietrechtliche Aspekte“	Detlef Wendt	2
06.09.2017	Rostock	Aktuelle Mietrechtsprechung und die Folgen für Wohnungsunternehmen	Rainer Maaß	4
06.09.2017	Düsseldorf	Reform des Bau- und Architektenrechts	Dr. Martin Stelzner, Martin Graf, Dr. Jörg Zerhusen	1
07.09.2017	Bochum	Quartiersmanagement – Vom Problemviertel zum Aushängeschild	Christian Thomas	2
07.09.2017	Bochum	WEG aktuell – Rechtsprechung und Bedeutung für die Praxis	Detlef Wendt	2
11.09.2017	Bochum	Vermietungstraining kompakt – Erfolgreich vermieten an die richtigen Kunden!	Dieter Kiwus	2
11.09.2017	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A-Z	Massimo Füllbeck	2
12.09.2017	Bochum	Hausbewirtschaftungsprozesse aus Sicht der Finanzbuchhaltung	Prof. Dr. Dirk Wenzel	2
14.09.2017	Bochum	Bautechnik aktuell: Wärmedämmung, Lüftung, EnEV und Co. – Was Sie wissen sollten!	Dr. Armin Hartmann	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

Wir sind eine mittelgroße Wohnungsgenossenschaft mit ca. 4.100 Mitgliedern und einem Bestand von ca. 2.900 Wohnungen. Wenn Sie eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit sind, die uns mit Können und Engagement weiter nach vorne führt, suchen wir Sie im Rahmen einer geordneten Nachfolgeregelung zum 1. Januar 2018 oder zum nächstmöglichen Termin als

Leiter der technischen Abteilung (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Gemeinsam mit dem kaufmännischen Vorstand steuern Sie die Genossenschaft operativ und entwickeln sie weiter.
- Sie repräsentieren das Unternehmen nach innen und außen und arbeiten vertrauensvoll mit unseren genossenschaftlichen Gremien zusammen.
- Sie stehen für Effizienz und die fortlaufende Optimierung des gesamten technischen Bereichs.
- Sie verfügen über hohe fachliche Kompetenz, Integrität und die Fähigkeit, die Realitäten des Marktes mit unseren genossenschaftlichen Werten in Einklang zu bringen.
- Mit Ihrer ausgeprägten sozialen Kompetenz, Ihrer kommunikativen Stärke und Ihrem Teamgeist vertreten Sie unsere Genossenschaft klar und zielorientiert.

Ihre Qualifikation:

- Ihre berufliche Basis ist ein abgeschlossenes Studium als Architekt (m/w) oder Bauingenieur (m/w).
- Sie verfügen über mehrere Jahre einschlägige Berufspraxis in einer vergleichbaren Position der Immobilien-/Wohnungswirtschaft. Entsprechende Führungserfahrung bringen Sie mit.
- Ihre Kenntnisse in Baurecht, Grundstücksrecht und Betriebswirtschaft sind überzeugend.
- Sie übernehmen Verantwortung für unsere Mitarbeiter und unseren Bestand.

Wenn diese vielseitige und verantwortungsvolle Position Sie anspricht, senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin an: **Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Vorstand, Am Hülsenbusch 56, 44803 Bochum**



GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSVEREIN
ZU BOCHUM eG

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
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.

