

## VerbandsMagazin

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

**19** VERLEIHUNG 5. KLAUS-NOVY-PREIS

**20**



**BUNDESTAGSWAHL –  
WAHLKREISGESPRÄCHE UND  
PARTEIPROGRAMME IM ÜBERBLICK**

**33** SOMMERFACHREISE  
VON DORIS AHNEN

**4** SCHWERPUNKT – STEIGENDE BAUKOSTEN

Das Dilemma zwischen  
Politik und Investitionen





**LIEBE LESER >>** Menschen ein Zuhause zu geben, dieser verantwortungsvollen Aufgabe stellen sich die Mitgliedsunternehmen im gesamten Verbandsgebiet jeden Tag. Grundsätzlich müssen Wohnungen bezahlbar bleiben – nicht nur für diejenigen, die darin wohnen, sondern auch für diejenigen, die sie bauen und instand halten. Denn neben sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit stehen die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen auch für die ökonomische Nachhaltigkeit ihres Handelns ein.



## *Nicht nur Wohnen,* **auch Bauen muss bezahlbar sein**

**„Auf teurem Boden wächst kein günstiger Wohnraum.“ Diese Aussage der aktuellen VdW-Imagekampagne zeigt eine Facette der lebhaften Baukostendiskussion, die derzeit in der Branche geführt wird.**

Doch nicht nur die Grundstückspreise manövrieren die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seit einiger Zeit in ein unangenehmes Spannungsfeld: Einerseits sollen sie die vielfach geforderten günstigen und gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnungen bereitstellen, auf der anderen Seite erschweren ihnen dabei stetig steigende Baukosten zunehmend die Möglichkeit, wirtschaftlich zu handeln.

Die Stellschrauben zum Ausweg aus dieser Zwickmühle auf politischer Ebene sind bekannt: Umsetzung der Ergebnisse des Bünd-

nisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und der Vorgaben aus der Baukostensenkungskommission des Bundes, Überprüfung und Abschaffung unnötiger bürokratischer Regelungen, die Mobilisierung von bezahlbarem Bauland, Abkehr von energetisch motivierter Dämmung um jeden Preis und die Bereitstellung von rollstuhlgerechtem Wohnraum mit Augenmaß sollen hier nur als Beispiel für ein Maßnahmenpaket genannt sein, das in Anbetracht der derzeitigen und künftigen Herausforderungen vor allem in Metropolregionen und Schwarmstädten mehr als erforderlich ist.

Im Hinblick auf die oben genannten Aspekte verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen und damit die Attraktivität von Bauen wieder zu erhöhen, ist Aufgabe des Bundes und der Länder. Das Bauen selbst bleibt Auf-

gabe der Unternehmen. Auch sie heben und entwickeln seit geraumer Zeit Potenziale zur Baukostensenkung, zum Beispiel durch modulare Grundrisskonzepte, Dachaufstockung und Nachverdichtung in serieller Bauweise oder verbesserte Planungsprozesse. Jede dieser Vorgehensweisen zahlt sich im wahrsten Sinne des Wortes aus, denn sie vergrößern das Angebot an bezahlbaren Wohnungen.

Ihr

Thomas Will

Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen

### 4 Schwerpunkt – Steigende Baukosten



#### SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Das Dilemma zwischen Politik und Investitionen**  
Steigende Baukosten
- 6 **Ursachenforschung auf Bundesebene**  
Baukostensenkungskommission
- 8 **Überprüfung baukostensteigernder Maßnahmen**  
Landesbauordnung NRW
- 9 **Wohnen geht in Serie**  
Baukostensenkung in der Praxis:  
Vonovia
- 10 **Schnell und günstig – aber gut!**  
Baukostensenkung in der Praxis:  
Bau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Herford eG
- 11 **Ausschreibungsverfahren „Seriel-  
ler und modularer Wohnungsbau“**  
Innovative Konzepte gesucht
- 12 **Aus Erfahrung lernen**  
Baukostensenkung in der Praxis:  
Wohnbau Mainz GmbH
- 13 **Drei Fragen an Axel Koschany**  
Serielles und modulares Bauen  
aus Architektensicht

### 22 Parteiprogramme im Überblick – Themenfeld Bauen und Wohnen



#### AKTUELLES

- 14 **Gleich drei Gründe zum Feiern**  
Sommerfest der Wohnungswirtschaft
- 15 **Architektenkammer NRW erhält  
Quality Award**  
VdW Rheinland Westfalen  
zeigt Präsenz in München  
Expo Real 2017
- 16 **Deutsche Immobilienwirtschaft  
ist Stabilitätsanker in Europa**  
Gutachten Wirtschaftsfaktor  
Immobilien 2017
- 17 **Monitoring Städtebauförderung –  
wie, wo, warum?**  
Programme im Überblick
- 18 **Erkenntnisse und Empfehlungen  
des Siebten Altenberichts**  
Sorge und Mitverantwortung in  
der Kommune  
**Lokale Bündnisse für bezahlbares  
Wohnen und Bauen**  
Neue Studie des Bundesinstituts für  
Bau-, Stadt- und Raumforschung  
(BBSR) erschienen
- 19 **Spar- und Bauverein Solingen eG  
vergab 5. Klaus-Novy-Preis**  
Bundesweiter Preis für  
Genossenschaftsideen
- 20 **Wohnungswirtschaft diskutiert mit  
Bundestagskandidaten**  
Vor der Bundestagswahl

### 33 Sommerfachreise von Doris Ahnen – Demografie und Wohnen in Rheinland-Pfalz



- 22 **Parteiprogramme im Überblick**  
Themenfeld Bauen und Wohnen
- 24 **Keine politischen Experimente beim  
Wohnen**  
Positionen zur Bundestagswahl 2017

#### AKTUELLES NRW

- 27 **2. Wohnungsbautag beschäftigt sich  
mit Bund-Länder-Verhältnis**  
Aktion Impulse für den Wohnungsbau  
NRW
- 28 **Wohnungsmärkte zeigen sich  
weiterhin angespannt**  
Expertenbefragung NRW.BANK-  
Wohnungsmarktbarometer 2017
- 29 **Gutes Bauen im öffentlich  
geförderten Wohnungsbau**  
Landespreis für Architektur,  
Wohnungs- und Städtebau  
Nordrhein-Westfalen 2017  
**Bundesweite Imagekampagne  
der Wohnungswirtschaft**
- 30 **NRW-Bauministerin besucht  
den „Schützenhof“**  
Quartiersrundgang in Lünen  
**Der Trend zeigt nach unten**  
Zahl der Baugenehmigungen

- 38** Von der Problemimmobilie zum Vorzeigebjekt



- 40** Neue Kampagne – Zuhause ist ein Gefühl



- 41** Mülheimer StadtQuartier Schloßstraße nimmt Form an



- 31** **Bauen mit Holz im urbanen Raum**  
10. Europäischer Kongress (EBH 2017) in Köln am 18./19. Oktober

**Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft**

Veranstaltungsankündigung

- 32** **Weitere Gesprächsrunden im Wahljahr 2017**  
#WohWiTalks

**AKTUELLES RLP**

- 33** **Sommerfachreise von Doris Ahnen**  
Demografie und Wohnen in Rheinland-Pfalz

- 34** **Unternehmensbesuche auch in Rheinland-Pfalz**  
GdW-Präsident Gedaschko auf Sommerfachreise bei den Verbänden

- 35** **Vorfahrt für den Wohnungsbau**  
Wohnungspolitischer Talk mit Bundestagskandidaten in Mainz

**VdW-ARBEITSKREISE**

- 36** **Die Sitzung des Arbeitskreises Compliance am 10. August 2017**  
Das Spannungsfeld zwischen Sozialadäquanz und Korruption
- 6. Sitzung mit dem Themenschwerpunkt Digitalisierung**  
VdW-Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung

- 37** **Hanf dämmt grüner**  
Zukunftsgerechte Modernisierung des Wohnungsbestandes

- 38** **Von der Problemimmobilie zum Vorzeigebjekt**  
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal (GWG)

- 39** **Papieraushänge im Hausflur sind Geschichte**  
Mieterkommunikation über das Digitale Brett

- 40** **Zuhause ist ein Gefühl**  
Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG

- 41** **StadtQuartier Schloßstraße wächst nun rasant in die Höhe**  
Grundsteinlegung

- 42** **Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG weiht Kastanienhöfe ein**  
Neue Nachbarschaftlichkeit in Düsseldorf

**Wohnungsvermittlungsagentur für Flüchtlinge erfolgreich ins Leben gerufen**

Allbau-Gruppe blickt zurück auf 2016

**JUBILÄEN**

- 43** **Vorstandsmitglied Winfried Eling verabschiedet**

**Ehrennadel in Silber für Roland Rösch**

**Posthume Ehrung für Gero Rutenbeck**

- 44** **Die GEWOBAU feierte ein tolles Jubiläum**  
111 Jahre faires Wohnen in Essen

- 44** **TERMINE**  
**45** **STEUERN**  
**48** **RECHT**  
**51** **TECHNIK UND MULTIMEDIA**  
**54** **FÜR SIE GELESEN**  
**55** **SEMINARE**

STEIGENDE BAUKOSTEN

# Das Dilemma zwischen *Politik und Investitionen*

**Mehr Wohnungen werden benötigt und das zu günstigen Preisen. Überall wird diese Forderung inzwischen postuliert – auch die neue NRW-Landesregierung bekräftigt die Aussage, vor allem wenn es um Lösungsstrategien für angespannte Wohnungsmärkte in Städten wie Köln, Münster oder Koblenz geht. Der Bedarf wird auf rund 400.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 beziffert. Die grundlegende Problematik bei der Diskussion um bezahlbares Wohnen: Wie sollen auf der einen Seite günstige Wohnungen entstehen, wenn auf der anderen Seite die Baukosten weiter steigen?**

Im Jahr 2016 wurden von den nordrhein-westfälischen Bauämtern 47.160 Wohnungen (einschließlich Umbaumaßnahmen) als fertiggestellt gemeldet. Davon entfielen 11.149 Wohnungen auf den Bau von Sozialwohnungen. Das entsprach zwar einem Anstieg von 16 Prozent, half allerdings nur bedingt, die angespannten Wohnungsmärkte in den Ballungsgebieten und Schwarmstädten zu entlasten oder den Sektor des sozial geförderten Wohnungsneubaus zu stimulieren. Zwar liegt für dieses Jahr bislang nur belastbares Zahlenmaterial für das 1. Halbjahr 2017 vor (siehe Seite 30), aber auch in diesen Zahlen zeichnet sich ab,

dass die avisierten Zielgrößen nicht erreicht werden können. Ob diese Kapazitäten in den kommenden Jahren hinzukommen, ist mehr als fraglich.

**Hohe Baukosten wirken abschreckend**

Für viele gilt der Bau von neuen Wohnungen nach wie vor als Allheilmittel für den in manchen Regionen erdrückend großen Bedarf an Wohnraum. Doch trotz der aktuell besonders günstigen Konditionen am Kapitalmarkt und der Steigerung des Wohnungsbauprogramms der Landesregierung auf bis 800 Millionen Euro übt sich die Wohnungswirtschaft – dazu zählen auch kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften – in Zurückhaltung. Aus ihrer Sicht stellt sich der Wohnungsneubau allgemein und speziell im mehrgeschossigen Mehrfamilienhausbau schlichtweg als zu teuer und zu aufwendig dar.

**Gesetzliche und rechtliche Vorgaben treiben die Preise**

Aus der fortwährenden Verschärfung von gesetzlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf Bund- und Länderebene, den Grunderwerbssteuern, den steigenden Grundstückskosten sowie den sich ständig verteuernden Planungs- und Baukosten entwickelt sich eine Preisspirale, deren

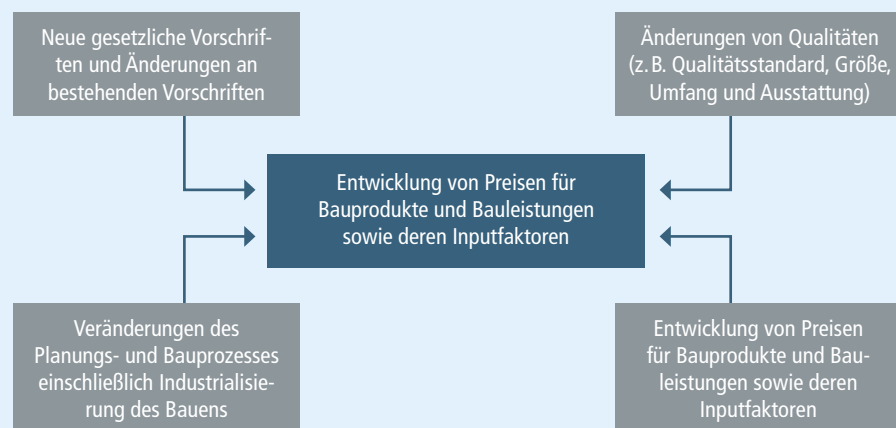
Ende bislang nicht in Sicht ist. Und mit den Baukosten steigen die Kaltmieten. Die Wohnungskaltmiete im Neubau ist im Jahr 2016 auf 10,50 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Daran entfacht aktuell eine Diskussion um soziale Gerechtigkeit sowie der Segregation und Gentrifizierung von ganzen Stadtteilen, verbunden mit der deutlichen Forderung an die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, doch günstigeren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Angesichts dieser Gemengelage stellt sich allerdings die Frage, wer diese finanz- und ressourcenintensiven Neubauten zu den erwarteten Mieten überhaupt errichten kann und soll.

**Konzertierte Vorgehensweise von Bund, Ländern und Unternehmen**

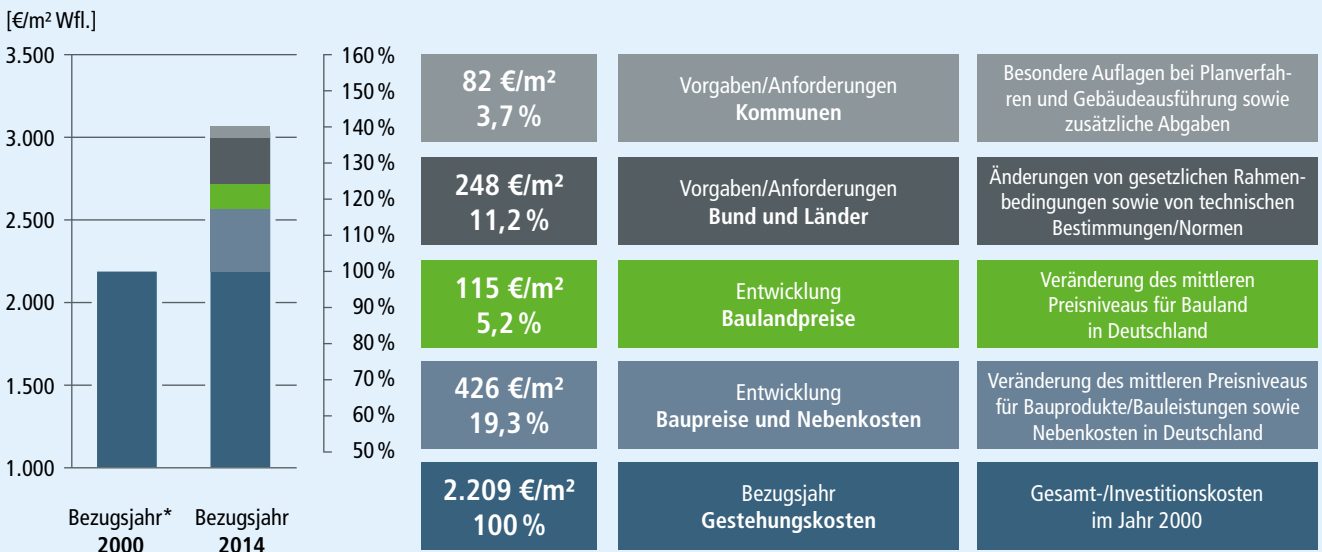
Die bisher von der Politik ergriffenen Mittel, wie zum Beispiel die Mietpreisbremse, bleiben ihren Erfolg bislang schuldig. Sie sollten dabei helfen, das Wohnen wieder günstiger zu machen, setzten dabei aber lediglich auf Seiten der Mieter an, ohne dabei dem Ursprungsproblem der hohen Baukosten wirklich zu Leibe zu rücken.

Der Themenschwerpunkt dieser Ausgabe beleuchtet dieses Themenfeld aus unter-

**Wesentliche Faktoren für die Veränderung der Höhe der Baukosten**



**Gestehungskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude<sup>MFH</sup>**



\* Hinweis: Zwischen dem Bezugsjahr 2000 und dem Betrachtungsjahr 2014 sind die Lebenshaltungskosten in Deutschland um rund 25 % angestiegen.

schiedlichen Perspektiven und gibt einen Überblick darüber, welche Wege zur Baukostensenkung derzeit auf den jeweiligen Ebenen beschränkt werden. Auf Bundesebene hat die Baukostensenkungskommission wertvolle Grundlagenarbeit im Hinblick auf die Identifikation und Bekämpfung von Preistreibern geleistet. Auf Landesebene ist das angekündigte Moratorium der

Landesbauordnung eine Chance, die Interessen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wieder zu Gehör zu bringen. Drei Beispiele aus Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zeigen abschließend, welche Maßnahmen in der alltäglichen Praxis greifen, um Baukosten unmittelbar und mittelbar zu senken. Serielles und modulares Bauen sind die Schlagworte, der GdW Bun-

desverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) hat hierzu sogar unlängst einen eigenen Wettbewerb ins Leben gerufen. Wie sich diese Konzepte aus architektonischer Sicht darstellen, dazu nimmt Architekt Axel Koschany Stellung.

FRK/KS



# Ursachenforschung auf Bundesebene

**BAUKOSTENSENKUNGSKOMMISSION** >> Im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen auf Bundesebene wurde unter anderem eine Baukostensenkungskommission eingesetzt – mit klarem Arbeitsauftrag: Überprüfung von preistreibenden und überdimensionierten Standards und Kosten von Verfahren und Materialien, insbesondere bei der energetischen Sanierung. Im November 2015 hat die Kommission ihren Endbericht vorgelegt. Wissenschaftlich und technisch begleitet wurde die Baukostensenkungskommission von einem Bearbeitungsteam, dem unter anderem Dipl.-Ökonom Michael Neitzel von InWIS Forschung & Beratung, Bochum, als Projektleitung angehörte.

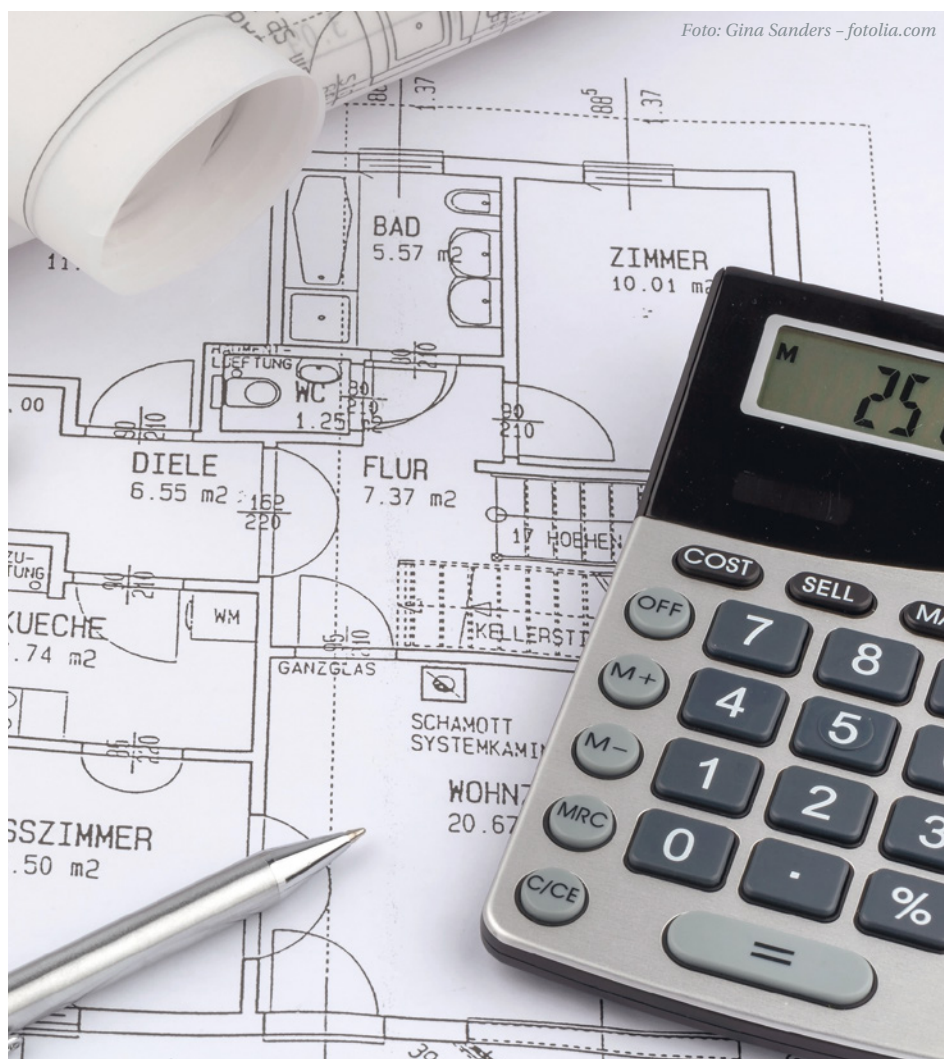
In der einsteigenden Analyse der Baukosten und ihrer Steigerung stellt der Bericht fest, dass sich die Preisentwicklung von Immobilien (Grundstück und Gebäude) von der Baukostenentwicklung getrennt hat. Es besteht die Gefahr, dass jede Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Bau und die Vermietung von Wohnungen über die „Einpreisung“ in Grund und Boden konterkariert wird.

Die überproportional hohe Nachfrage nach Wohnraum in großen Städten führt zu einer hohen Nachfrage nach Bauleistungen, zu einer hohen Kapazitätsauslastung in Handwerk und Industrie sowie infolgedessen zu erhöhten Preisen, sodass es dort zu einem besonders starken Anstieg der Baukosten kam. Kommunale Verfahren der Baulandvergabe und Planung zur Bebaubarkeit beeinflussen maßgeblich den Baulandpreis.

## Allgemeine Empfehlungen

Aufbauend auf einer umfangreichen Analyse gibt die Baukostensenkungskommission eine Reihe von Empfehlungen, worunter sie nachstehende Punkte als besonders wichtig herausstellt:

- Es sollte eine verpflichtende Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnungen und Normen eingeführt werden. Die Prüfpflicht des Erfüllungsaufwandes für Bürger, die Wirtschaft und die Verwaltung muss um die Auswirkung auf die Wohnkosten ergänzt werden. Für dieses Vorhaben ist eine Methodik vor dem Hintergrund bestehender Mustergebäude zu entwickeln.
- Auf die stetige Zunahme kostenverursachender Anforderungen aus den verschiedensten Rechtsbereichen sollten der Bund und die Länder mit einer Transparenzinitiative reagieren. Neue Anforderungen sollten verpflichtend daraufhin geprüft werden, in welchem Umfang damit Kostensteigerungen verbunden sind und das Bauen und Wohnen dadurch verteuert wird.
- Kostenaspekte sollten durch die in der Normungsarbeit tätigen Experten stärker berücksichtigt werden. Generell sollten bei Normungsprozessen die Auswirkungen auf die Höhe der Baukosten bestimmt werden, um eine Kosten-Nutzen-Abwägung vornehmen zu können. In besonders kritischen Fällen (zum Beispiel Schallschutz) wird die Bildung von DIN ad-hoc-Gruppen (Wohnungswirtschaft, Planer und Bauausführende) empfohlen.






- Die Länder werden aufgefordert, die Landesbauordnungen stärker an der Musterbauordnung zu orientieren. Idealerweise wäre eine einheitliche Einführung der Musterbauordnung anzustreben. Eine Rechtsangleichung sorgt für Transparenz und spart „Umplanungskosten“ für die landesspezifischen Anpassungsnotwendigkeiten.
- Der Bestandsschutz sollte in die Musterbauordnung einfließen und einheitlich von den Ländern umgesetzt werden. Gegenüber dem Bundesrecht sollten die Länder keine zusätzlichen Anforderungen an das Bauen stellen. Die Musterbauordnung ist zudem auf interdisziplinäres Konfliktpotenzial zu untersuchen.
- Im Zuge einer umsichtigen Stadtentwicklungsplanung müssen Stellplatzanforderungen an die heutige Nachfrage angepasst und durch neue Mobilitätskonzepte ergänzt oder ersetzt werden. Es muss möglich werden, in Innenstädten und Ballungsräumen Stellplätze durch andere Mobilitätskonzepte zu ersetzen.
- Des Weiteren ist nach Möglichkeit eine Nachverdichtung von Wohnsiedlungen, Brachflächen und Baulücken unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsfunktion sowie sozialer, ökologischer und

ökonomischer Aspekte anzustreben. Entsprechende Förderprogramme sollten Maßnahmen der Nachverdichtung, des Anbaus und der Aufstockung besonders berücksichtigen. Bei der Ausweisung von Flächen für den Neubau sollte eine höhere Baudichte zugelassen werden.

- Die Mindestanforderungen an den Schallschutz bedürfen einer kritischen Überprüfung hinsichtlich der Kosten-Nutzen-Relevanz, einer Vereinheitlichung sowie einer rechtlichen Absicherung. Ob Mindestanforderungen oder erhöhte Anforderungen an den Schallschutz erfüllt werden sollen, ist zwischen Planern beziehungsweise Bauausführenden und Bauherrn verbindlich festzulegen.
- Brandschutzanforderungen der örtlichen Feuerwehren dürfen die öffentlich-rechtlichen Regelungen des Baurechts nicht weiter verschärfen. In diesem Sinne sollte geprüft werden, ob der Markt Feuerwehrfahrzeuge anbietet, die das Retten von Personen über die Feuerwehrleitern auch in engeren Straßen ermöglicht. Damit kann ein zweiter baulicher Rettungsweg vermieden werden. Es sollte ferner überlegt werden, ob innenliegende Sicherheitstreppe unter der Hochhausgrenze mit geringerem technischem Aufwand realisiert werden können.

### Spezielle Empfehlungen an die Wohnungswirtschaft und weitere Bauherren

Unter anderem sind folgende Hinweise zu finden:

- Die Vorgaben an die Planung müssen konsequent auf das kostengünstige, aber dennoch qualitätsorientierte Planen und Bauen ausgerichtet sein. Dabei helfen Planungsvorgaben zur Flächeneffizienz (zum Beispiel zum Verhältnis Verkehrsfläche zu Wohnfläche) oder Fassadeneffizienz (zum Beispiel verglaste Fläche zu opaker Fläche und so weiter).
- Eine nachfrageorientierte Begrenzung der Wohnungsgrößen im preiswerten Wohnungssegment ist weiter zu verfolgen. In Innenstadtlagen können Mikrowohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen dazu beitragen, markt- und mietengerecht Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierbei sollte ein späteres Zusammenlegen und/oder Trennen von Wohneinheiten möglich sein.
- Die Bildung von erweiterten Planungsteams aus Architekten, Fachplanern und Ausführenden mit der Maßgabe, kostenoptimierte Planungen von Beginn an zu verfolgen, sollte befördert werden.
- Wohnungs- und Bauwirtschaft sind aufgerufen, zeitgemäße Formen des industriellen Bauens zu entwickeln und effektive Formen der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Bau- und Wohnungsunternehmen in frühen Planungsphasen zu gestalten. Die Bemühungen sind seitens des Bundes und der Länder zu unterstützen, unter anderem sind Fragen der Ausschreibung und Baugenehmigung zu klären.
- Durch Zusammenschlüsse mehrerer Wohnungsunternehmen und die gemeinsame Planung und Durchführung von Bauprojekten sollte versucht werden, die notwendigen Stückzahlen zu erreichen, ab denen Modularisierung, Standardisierung und vorgefertigtes Bauen zu Kosteneinsparungen führen. Sammelbestellungen von standardisierten Produkten durch die Wohnungswirtschaft können Skalenvorteile generieren und positive Kosteneffekte erzeugen. RS 



#### BERICHT DER BAUKOSTENSENKUNGSKOMMISSION

- Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) stellt auf seinen Internetseiten den Endbericht (Stand November 2015) zur Verfügung.

- Download unter: [www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis\\_baukostensenkungskommission\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis_baukostensenkungskommission_bf.pdf)



## LANDESBAUORDNUNG NRW

# Überprüfung baukostensteigernder Maßnahmen

**Am 14. Juli 2017 teilte das neu gegründete Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung mit, dass es dem Landesgesetzgeber vorschlagen wird, die Fristen zum Inkrafttreten der Landesbauordnung vom 28. Dezember 2017 um rund zwölf Monate zu verschieben. Der Zeitraum des Moratoriums soll dafür genutzt werden, um sich mit den einzelnen Vorschriften erneut auseinanderzusetzen, baukostensteigernde Vorgaben sollen auf den Prüfstand gestellt werden. Das Ziel: ein gutes Klima für den Neubau schaffen.**

Im Rahmen des Wohnungsbautages am 6. September 2017 bei der NRW.BANK sicherte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach im Rahmen des Wohnungsbautages für die Landesbauordnung erneut die Überprüfung baukostensteigernder Maßnahmen und die Anpassung von Regulierungen zu. Gespräche mit Sozialverbänden, den am Bau beteiligten Verbänden und Kammern sowie mit den Kommunen sollen die nötigen Hintergrundinformationen liefern, um die Veränderungen möglichst zielgerichtet auf die jeweiligen Bedürfnislagen auszugestalten. Aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist das begrüßenswert, denn damit eröffnet sich die Chance, die für die Branche wichtigen Punkte erneut in die Diskussion einbringen zu können. Ob dabei zum Beispiel auch die starre Quotenregelung für rollstuhlgerechte Wohnungen generell in Frage gestellt wird, bleibt abzuwarten.

Auch die erste Bauausschuss-Sitzung am 8. September 2017 im Landtag NRW brachte diesbezüglich noch keine weitere inhaltliche Klärung. Allerdings bekräftigte Ina Scharrenbach das Vorhaben der Landesregierung, den Gesetzesentwurf zum Moratorium noch im September 2017 im Landtagsplenum zur Debatte zu stellen, um ein rechtzeitiges Inkrafttreten des Moratoriums zur Einführung der Landesbauordnung NRW noch vor Jahresende 2017 zu gewährleisten.

## Rechtliche Situation während des Moratoriums

Doch wie stellt sich insbesondere die rechtliche Situation während des ausgerufenen Moratoriums dar? Die wichtigsten Fakten zur Landesbauordnung NRW im Überblick:

Am 28. Dezember 2016 verkündete der Landtag die novellierte Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 15. Dezember 2016. Die novellierte Fassung der BauO NRW trat jedoch nicht sofort in Kraft:

- Die Vorschriften zu Bauarten und Bauprodukten traten sechs Monate nach der Verkündung in Kraft.
- Im Übrigen tritt das Gesetz zwölf Monate nach seiner Verkündung in Kraft (§ 99 Abs. 1 BauO NRW n.F.), somit am 28. Dezember 2017.
- Die Vorschrift zu den Stellplätzen und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW a.F.) tritt zum 1. Januar 2019 außer Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die Bauaufsichtsbehörden in Gebieten, für die die zuständige Kommune keine Satzung über notwendige Stellplätze oder Fahrradabstellplätze erlassen hat, diese Vorschrift anzuwenden (§ 99 Abs. 1 BauO NRW n.F.).

Der Entwurf der Landesregierung „Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW)“ vom 31. August 2017 (Drucksache 17/493) verschiebt die in § 90 BauO NRW 2016 genannte Frist für das Inkrafttreten der Landesbauordnung.

Die bestehende Landesbauordnung würde nach Inkrafttreten dieses Gesetzes bis zum 31. Dezember 2018 fortgelten. Auch würden sich durch das Moratorium die nachstehenden Fristen wie folgt verschieben:

- Galt bisher, dass Bauanträge, die bis zum 1. Oktober 2017 vollständig und ohne erhebliche Mängel waren, nach altem Recht behandelt werden, so würde durch das Moratorium auch diese Frist um 12 Monate nach hinten verschoben. Für Bauanträge, die nunmehr vor dem 1. Oktober 2018 vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereicht würden, würde das alte Recht auch dann gelten, wenn die Baugenehmigung erst nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens erteilt werden sollte. Auch das Freistellungsverfahren, das die Vorgängerregierung abgeschafft hat, hätte weiter Gültigkeit.
- Auch die Fristen, innerhalb derer die Gemeinden Stellplatzsatzungen erlassen sollen, würde um ein Jahr vom 1. Januar 2019 auf den 1. Januar 2020 verlängert.
- Das Bauproduktenrecht, welches an Vorschriften der Europäischen Union angepasst worden und seit dem 28. Juni 2017 in Kraft ist, bleibt von dem Moratorium unberührt und gilt unverändert. Um diese Vorschriften umsetzen zu können, sollen die dafür erforderlichen Verordnungsermächtigungen – wie nach derzeitiger Rechtslage vorgesehen – zum 28. Dezember 2017 in Kraft gesetzt werden.

Solange ein entsprechendes Gesetz zur Verschiebung des Inkrafttretens der BauO NRW jedoch nicht in Kraft getreten ist, tritt die BauO NRW wie eingangs beschrieben im Wesentlichen am 28. Dezember 2017 in der am 28. Dezember 2016 verkündeten Fassung in Kraft.

## Wie geht es weiter?

Damit schnell Rechtssicherheit vorliegt, plant die Landesregierung in einem ersten Schritt nach der parlamentarischen Sommerpause den vorstehend genannten Gesetzesentwurf zur Verankerung des Moratoriums in der Landesbauordnung in die parlamentarischen Beratungen einzubringen.

EA



Foto: niyazz - fotolia.com

## BAUKOSTENSENKUNG IN DER PRAXIS: VONOVIA

# Wohnen geht in Serie

**Dachaufstockung und Nachverdichtung in serieller Bauweise: Diesen Ansatz verfolgt die Bochumer Vonovia. Und um gleich mit dem größten Vorurteil aufzuräumen: Bauen mit vorgefertigten Elementen ist inzwischen deutlich individueller und zeitgemäßer als früher. Plattenbau war gestern, heute gibt es beim seriellen Bauen genug Spielraum für die unterschiedlichen Anforderungen, die Lage und Bewohner stellen. Das Prinzip ist im Hotelbau und im gewerblichen Bereich bereits vielfach erprobt, im Wohnungsbau wurde damit Neuland betreten.**

Bei der Suche nach Baulücken oder sonstigen Freiflächen in Stadtgebieten, die sich für die Errichtung von neuem Wohnraum eignen, setzt Vonovia auf einen IT-gestützten Prozess. Dieses automatisierte Flächentool ist bisher einzigartig in der Branche. Es identifiziert potenzielle Bauflächen in bestehenden Quartieren innerhalb von Minuten mit sehr hoher Treffsicherheit. Damit entsteht ein erster Überblick, anschließend werden die Flächen von Fachleuten geprüft.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Durch eine kürzere Bauzeit und weniger Aufwand in der Bauvorbereitung ist eine Zeiterparnis von bis zu 40 Prozent möglich. Die



Wohnungen und einzelne Räume werden aus Holzmodulen gefertigt.

Baukosten liegen pro Quadratmeter bei rund 1.800 Euro. Ziel ist es, auch den Neubau mit der Vonovia-eigenen Handwerkerorganisation zu realisieren. Derzeit übernehmen die eigenen Mitarbeiter vor allem die Koordination der Partnerfirmen.

## Das erste seriell produzierte Mehrfamilienhaus Deutschlands

Die Planungsphase hat Vonovia inzwischen hinter sich gelassen und erste Projekte in die Tat umgesetzt. So wurde im Bochumer Stadtteil Hofstede das erste seriell gefertigte Mehrfamilienhaus Deutschlands gebaut. Das Gebäude besteht aus einem zentralen Erschließungskern aus Stahlbetonfertigteilen, die umgebenden Wohnungen und

notwendigen Räume wurden aus 45 Holzmodulen gefertigt. Das Gebäude ist gemäß der EnEV 2016 ausgeführt worden.

Insgesamt sind innerhalb von nur drei Monaten 14 senioren- und familiengerechte Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern entstanden. Alle Wohnungen haben entweder einen Balkon oder eine Terrasse. Fünf der Wohnungen sind barrierearm und eine ist rollstuhlgerecht. Die Miete liegt durchschnittlich bei unter 10 Euro.

Mit dieser Bauweise hat Vonovia einen Zeitsprung vollzogen – vom Handwerk in IT- und prozessgesteuerte Fertigungsverfahren. Die Vorteile: kurze Bauzeiten und gute Qualitäten zu günstigen Preisen. Zudem werden für die Anwohner Baulärm und Anlieferverkehr reduziert.

## Serienproduktion 2017-2027

Nach der erfolgreichen Umsetzung der ersten Projekte geht Vonovia nun in die Rollout-Phase über. Das Unternehmen plant mittelfristig mehr als 2.000 neue Wohneinheiten pro Jahr, damit entstehen jährlich knapp 65.000 Quadratmeter Wohnfläche. Dafür wird in den kommenden Jahren über eine Milliarde Euro in allen Regionen bundesweit investiert. Die bisherigen Erfahrungen zeigen: Individualität und Kosteneffizienz schließen sich nicht aus beim seriellen Bauen.

Klaus Freiberg, COO Vonovia



Vorgefertigte Bauteile verkürzen die Bauzeit.

BAUKOSTENSENKUNG IN DER PRAXIS: BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT FÜR DEN KREIS HERFORD EG

# Schnell und günstig – aber gut!

**Um diesem Ziel möglichst nah zu kommen, geht die Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG (B&S) innovative Wege: Ein eigens entwickeltes modulares Grundrisskonzept ermöglicht eine zeit- und geldsparende Projektentwicklung, durch ein hohes Maß an Vorfertigung wird die Bauzeit auf der Baustelle minimiert und die Ausführungsqualität gesichert.**

Als einzige Wohnungsgenossenschaft im Kreis Herford verfügt die B&S über eine jahrzehntelange Erfahrung in der Entwicklung und Realisierung bedarfs- und bedürfnisorientierter Wohnprojekte. Daher war es im Herbst 2015 wenig überraschend, dass sich zahlreiche Kommunen des Kreises mit der Bitte um möglichst kurzfristige Realisierung von bezahlbarem Wohnraum direkt an die Genossenschaft gewandt haben. Als Ergebnis dieses Wunsches entstand ein modulares Planungskonzept, das mit variablen Grundrissstypen den Wohnbedürfnissen unterschiedlichster Bewohnergruppen gerecht wird, sich gut an verschiedenste städtebauliche Standortbedingungen anpassen lässt und dank moderner Holzrahmenbauweise in kurzer Bauzeit zu realisieren ist.

## Pluspunkt Grundrisse

Zwei Jahre später sind die ersten Projekte fertiggestellt und den Nutzern übergeben, weitere befinden sich im Bau. Sehr gute Resonanz erhielt die B&S für die einfachen, aber äußerst funktionalen und gut durchdachten Grundrisse. Mit großen Fensterflächen, angenehmen Raumproportionen und einer guten Möblierbarkeit sind die Wohnungen hervorragend nutzbar und erscheinen deutlich großzügiger, als es die tatsächliche Wohnfläche vermuten lässt. Dank der Holzrahmenkonstruktion und mangels Baufeuchte ist das Raumklima bereits bei Bezug sehr angenehm. Die Laubengangflächen bewähren sich in Verbindung mit den Abstellräumen als gern genutzte, witterungsgeschützte Außenräume.

## Aufwand für Qualitätssicherung vergleichsweise gering

Da wesentliche Teile der Baukonstruktion in der Produktionshalle des Holzbauunternehmers vorgefertigt wurden, ist die Verarbeitungsqualität insgesamt sehr gut, entsprechend war der Aufwand für die Qualitätssicherung auf der Baustelle vergleichsweise gering. Die vollständig gedämmten Holzrahmenwände bieten einen hervorragenden Wärmedämmstandard, in Verbindung mit der über eine Wärmepumpe betriebenen Fußbodenheizung werden die Anforderungen der Einsparverordnung bei Weitem übertroffen. Die gesetzlichen Vorga-

ben des baulichen Brand- und Schallschutzes konnten ebenfalls problemlos eingehalten werden. Dass es sich bei diesen Projekten um öffentlich geförderte Sozialwohnungen handelt, überraschte regelmäßig die Besucher der ersten fertiggestellten Neubauten.

## Wiederholung bringt Ersparnis

Die Hoffnung, durch die Holzrahmenbauweise tatsächlich Baukosten einzusparen, erfüllte sich indes nicht. Mit Bruttokosten von etwa 2.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche konnte zwar kostengünstig gebaut werden, ein gemauerter Massivbau hätte aber bei vergleichbarer Qualität wahrscheinlich zu einem ähnlichen Preis realisiert werden können. Eine Bauzeit von nur vier bis fünf Monaten wäre so allerdings unmöglich gewesen. Echte Kosteneinsparungen konnte die B&S aufgrund des Wiederholungsfaktors ab dem zweiten Bauvorhaben im Bereich der Projektierungskosten realisieren.

Die besonderen Vorteile dieses Konzeptes stecken aber vor allem in der Prozessqualität: Mit dem modularen Planungskonzept ist es nicht nur möglich, sehr schnell unterschiedlichste Grundstücke auf ihre Bebaubarkeit hin zu überprüfen, es kann zudem bereits zu einem ungewöhnlich frühen Zeitpunkt hohe Kostensicherheit erzielt werden. Da die technischen Anforderungen etwa im Hinblick auf Förderfähigkeit, Statik oder Brandschutz grundsätzlich geklärt sind, beschränken sich

*In Hiddenhausen plant die Genossenschaft ein Projekt mit rund 25 Wohnungen in mehreren Häusern.*



die erforderlichen Abstimmungen mit Fachbehörden auf ein Minimum. Risiken und Unwägbarkeiten im Genehmigungsverfahren bleiben so überschaubar.

### Erfolgreiche Vermietung

Für die B&S hat sich das modulare Grundrisskonzept inzwischen zu einer Erfolgsgeschichte entwickelt: Sämtliche im Namen der Genossenschaft errichteten Projekte sind bereits lange vor Fertigstellung vollständig vermietet. Zusätzlich haben weitere externe Bauherren wie Wohnungsgesellschaften, öffentliche Körperschaften und auch private Bauherren die B&S mit der Planung und Realisierung von Neubauvorhaben beauftragt, sodass dieses Konzept kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert werden kann. Das Fazit der Genossenschaft: schnell, gut und verhältnismäßig günstig. Ein wohlklingender Dreiklang, der sowohl den Bauherren als auch den Nutzern gefällt.

Florian Ohmes, Bau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Herford eG



Fotos: Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG



Acht Wohnungen sind in Löhne mit dem modularen Grundrisskonzept entstanden.

## INNOVATIVE KONZEPTE GESUCHT

### Ausschreibungsverfahren „Serieller und modularer Wohnungsbau“

Schnell und kostengünstig realisierbare Wohnungsbaukonzepte sind eine Möglichkeit, wenn es darum geht, mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen, Baukosten zu reduzieren und Bauzeiten zu verkürzen. Im Rahmen eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens machen sich nun der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) und das Bundesbauministerium (BMUB) gemeinsam mit der Architektenkammer und der Bauindustrie auf die Suche nach innovativen Ideen zum Thema. Und die Chancen, fündig zu werden, stehen gut: Mit Ablauf der Anmeldefrist lagen Interessensbekundungen von mehr als 40 Bewerbern vor. Maximal 15 ausgewählte werden nun im nächsten Schritt bis zum 27. Oktober 2017 ihre konkreten Angebote einreichen. Ziel der Ausschreibung ist der Abschluss einer gemeinsamen Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten in serieller und modularer Bauweise mit Planern und Baugewerke.

KS



Foto: BMUB/Inga Kjer

Geben den Startschuss für mehr serielles Bauen: Marcus Becker, Vizepräsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB); Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer; Bundesbauministerin Barbara Hendricks; Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (v. l.)

#### ■ Mehr Infos unter:

<http://web.gdw.de/seriellesbauen>

BAUKOSTENSENKUNG IN DER PRAXIS: WOHNBAU MAINZ GMBH

# Aus Erfahrung lernen

**Anfang 2016 sind die ersten Bewohner in das generationsübergreifende Wohn- und Integrationsprojekt der Wohnbau Mainz im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld eingezogen. Wer das Quartier betritt, bemerkt sofort die klaren Strukturen und die innere Ordnung der Wohnanlage, die aus insgesamt sechs Gebäuden besteht. 96 Wohnungen auf vier oder fünf Etagen mit jeweils zwei, drei oder vier Zimmern gibt es. Sie alle sind mit dem Fahrstuhl bequem zu erreichen. Die Gebäude wie auch die gesamten Außenanlagen sind barrierefrei. Damit bietet das Quartier auch Rollstuhlfahrern und Menschen mit Behinderung alle Bewegungsfreiheit zur Teilnahme am Quartiersleben.**

Die aufgelöste Riegelbebauung macht den besonderen Ort um das „Cavalier Holstein“, einst Teil der Mainzer Festungsanlage, erlebbar. Die Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen (Kaltmiete/m<sup>2</sup>) lagen im Frühjahr 2016 bei Anfangsmieten von 6,25 Euro beziehungsweise 7,00 Euro für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Im frei finanzierten Bereich bei durchschnittlich 9,50 Euro. Insgesamt gibt es 56 Zweizimmer-, 28 Dreizimmer- sowie 12 Vierzimmerwohnungen. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder Loggia. Die Wohnfläche beträgt 6.681,46 Quadratmeter. Die vorhandenen Gewerbeflächen werden von einer Arzt- sowie einer physiotherapeutischen Praxis und einem Pflegestützpunkt genutzt. Die Gesamtinvestition inklusive Grundstück (KG 100-700) lag bei 18,1 Millionen Euro. Die Kosten für die Baukonstruktion (KG 300) und die technische Ausrüstung (KG 400) liegen bei 1.401 Euro brutto pro Quadratmeter.

## Kostenorientiertes Bauen und Architektur im Einklang

Die Wohnbau Mainz steht als kommunale Wohnungsbaugesellschaft für preisgünstiges Wohnen. Das Projekt „Am Cavalier Holstein“ zeigt eindrucksvoll, dass kostenorientiertes Bauen und ausdrucksstarke Architektur keine Widersprüche darstellen. Bereits in der Projektplanung setzt Tilman Weyel, Architekt und Leiter der Bauabteilung der Wohnbau Mainz, auf die enge Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen tech-

nischen Bereichen der Abteilung. So wird neben dem Leistungsbild „Gebäude“ auch die „Technische Ausrüstung“ in allen Facetten bearbeitet. Über viele Jahre hinweg hat sich die Bauabteilung der Wohnbau Mainz beim Thema kostengünstiges Bauen ein besonderes Know-how angeeignet. Einmal eingeführte Standards garantieren eine gleichbleibend hohe Qualität und kostenbewusstes Handeln. „Es geht darum, nachhaltig zu denken und die Kosten solcher Projekte auch in der Bewirtschaftung langfristig niedrig zu halten“, so Weyel. Die Wohnbau Mainz GmbH gehört zu den wenigen Unternehmen in dieser Branche, die alle Leistungsphasen der HOAI Inhouse bearbeiten.

## Verbindliches Budgetcontrolling

Ein weiterer essenzieller Baustein für kostensparendes Bauen ist ein enges, aber realistisch gesetztes Budget, welches unveränderlich ins Controlling eingepflegt wird. Jeder in der Entstehungsreihe, von Projektsteuerung und Planung über Ausschreibung bis zur Bauleitung, muss sich mit dem festgesetzten Budget und den angestrebten Qualitäten als Zielwert intensiv auseinandersetzen. Grundsatz ist dabei die ständige Kommunikation zwischen allen technischen Bereichen mit dem Ziel, die Vorgehensweise für Folgeprojekte noch weiter zu optimieren.

Das standardisierte Vorgehen und der damit verbundene Wiederholungsfaktor haben



einen weiteren großen Vorteil, denn sie schaffen auch Freiräume, um jedem Projekt einen individuellen Charakter zu verleihen. Beim Projekt „Am Cavalier Holstein“ waren dies beispielsweise die Übergänge zu den Loggien und Terrassen, die über sogenannte Nullschwellen verfügen und den Bewohnern damit den Alltag noch mehr erleichtern. Oder auch die elektronischen Schiebetüren für jeden Hauseingang.

Dieses Vorgehen zahlt sich aus, denn ihren Mietern kann die Wohnbau Mainz dadurch Wohnungen anbieten, die bezahlbar und qualitativ hochwertig sind.

Thomas Will und

Claudia Giese, Wohnbau Mainz GmbH



Fotos: Wohnbau Mainz GmbH

Baukostenoptimiert entstanden: Das Mainzer Quartier „Am Cavalier Holstein“

## SERIELLES UND MODULARES BAUEN AUS ARCHITEKTENSICHT

## Drei Fragen an Axel Koschany

Axel Koschany studierte an der TH Darmstadt Architektur. Nach dem Diplom arbeitete er in Delft, bevor er 1995 als Partner in das Architekturbüro seines Vaters einstieg. Wohnungsbau und städtebauliche Quartierskonzepte sind zwei der Schwerpunkte des auch international agierenden Essener Büros Koschany + Zimmer Architekten KZA. Aktuell entwickelt KZA seriell-modulare Wohnungsbaukonzepte.

**VM: Herr Koschany, welches sind die architektonischen Herausforderungen, wenn es um schnelles und günstiges Wohnen geht?**

**Axel Koschany:** Qualitäten zu schaffen! Dass günstiges, schnelles Wohnen genauso attraktive Grundrisse und Gestaltung anbieten sowie nachhaltige Konzepte verfolgen sollte wie Projekte mit mehr Zeit und höheren Budgets ist sicher eine der größten Herausforderungen.

So widersprüchlich es klingt: Die Entwicklung günstigen, schnellen Wohnens braucht Zeit! Denn anders als üppig ausgestattete Projekte „verzeiht“ es keine Fehler – erst recht nicht, wenn man seriell-modular bauen will und diese Fehler buchstäblich „in Serie“ gehen würden. Optimierte Flächen müssen präziser durchdacht und preisgünstige Materialien sauber detailliert werden. Man darf nicht günstig mit billig verwechseln und glauben, mit dem Einsatz minderwertiger Materialien und Details schnell zum wirtschaftlichen Ziel zu kommen. So entstehen zukünftige Leerstände. Zudem gehen Bewohner mit wertigen Materialien, die gut verarbeitet sind, sorgsamer um.

Alles einfach kleiner zu machen, um über Flächenreduzierung Kosten zu sparen, reicht auch nicht, wenn neues Wohnen nicht nur „small“, sondern auch „smart“ werden soll:

In der Entwicklungsphase modularer Konzepte hat sich gezeigt, wie wichtig das intelligente Zuschneiden flächenoptimierter Grundrisse ist. Das schönste Lob, das wir einmal von einer Mieterin bekommen haben, war, wie großzügig alles wirke – und dabei ist ihre Wohnung deutlich kleiner

als in den für ihre Wohnung geltenden Förderrichtlinien.

**VM: Und wie hat sich die Architektur dazu in den vergangenen Jahren entwickelt?**

**Axel Koschany:** Unabhängig von allgemein steigenden Baukosten und Auflagen wie der EnEV sind die Kosten im Wohnungsbau in den letzten Jahren gestiegen. Das liegt unter anderem an der seit Jahren stetig steigenden Quadratmeterzahl je Bewohner wie an steigenden Standards und zunehmender Individualisierung: Hat ein Projekt mit 50 Wohnungen 35 verschiedene Wohnungstypen mit 27 unterschiedlichen Bädern, dann gibt es in der Planung oder Realisierung kaum noch Synergien, über die man die Kosten optimieren kann.

Dabei helfen die Synergien einer intelligenten Planung, die Baukosten an Stellen zu optimieren, die man nicht unbedingt sehen muss. Das gilt für die baulichen Gewerke wie für die Haustechnik. Dann sind auch bei knappem Budget Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster möglich.

**VM: Was raten Sie den Wohnungsunternehmen, die sich mit dem Thema beschäftigen wollen?**

**Axel Koschany:** Setzen Sie sich von Beginn an mit innovativen Architekten und Planern zusammen. Sie stellen andere Fragen und helfen, sich von einem „Das haben wir immer so gemacht ...“ zu lösen und sich dem „Warum eigentlich nicht?“ zuzuwenden. Das gilt für die Auseinandersetzung mit seriellen Bauelementen wie für die Ausstattung von Bädern und ihre Lage in der Wohnung oder die Frage, ob ein Doppelbett immer 2 x 2 m groß sein muss. Wenn Sie sich auf diese Diskussion einlassen und eine andere Sicht



Foto: Claudia Anders, Anders fotografiert

auf die Dinge zulassen, können neue, anspruchsvolle und wirtschaftlich erfolgreiche Projekte entstehen. Dabei entsteht keine „Revolution“ des Wohnungsbaus: Am Ende besteht die Wohnung noch immer aus Wohnräumen, einer Küche und mindestens einem Bad. Es sind die kleinen Dinge, die Details, die den Unterschied ausmachen, die Anordnung der Räume, ihr Zuschnitt und ihre Ausstattung. Aber auch die Gestaltung der „öffentlichen“ Bereiche eines Hauses, seines Entrees und seiner Außenbereiche.

Mit Blick auf das „Schnell“ sehr naheliegend ist das Thema modulares Bauen. Im Zuge einer Nachverdichtung drei oder vier statt 12 bis 14 Monate zu bauen ist ein immenser Vorteil! Wirklich „günstig“ wird es aber erst, wenn Synergien aus einer größeren Serie gezogen werden können. Viele Kollegen und Unternehmen beschäftigen sich wie wir aktuell intensiv mit dem Thema. Es ist in seinen Möglichkeiten längst noch nicht ausgeschöpft. Damit würde ich mich in jedem Fall beschäftigen.

# Gleich drei Gründe zum Feiern

**SOMMERFEST DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT** >> Fachthemen diskutieren, Netzwerke ausbauen, Kontakte pflegen: Rund 300 Gäste trafen sich Ende August zum alljährlichen Sommerfest auf dem EBZ-Campus. In diesem Jahr gab es mit dem 60-jährigen Bestehen der Bildungseinrichtung, dem Richtfest für den EBZ Neubau und dem 25. Geburtstag der EBZ Business School gleich mehrere Gründe zum Feiern.

Traditionell begann die Veranstaltung am Nachmittag mit Impulsvorträgen zu aktuellen Branchenthemen, bevor Klaus Leuchtmann, EBZ-Vorstandsvorsitzender, am frühen Abend den festlichen Teil des Tages gemeinsam mit Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Prof. Dr. Michael Worzalla, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft, und Rolf Schettler, stellvertretender Vorstandsvorsitzender des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen, eröffnete. Gabriela Schäfer, Bürgermeisterin von Bochum, würdigte in ihrem Grußwort die Bedeutung des

EBZ für die Stadt – seit 1997 ist das EBZ dort angesiedelt.

Seit 2003 wächst die Zahl der Berufsschüler, Weiterbildungsteilnehmer und Mitarbeiter kontinuierlich. Die Gründung der EBZ Business School machte dann eine Erweiterung der bisherigen Raumkapazitäten dringend erforderlich: Auf einer Fläche von rund 8.000 Quadratmeter entsteht derzeit das neue Schulungs- und Forschungszentrum des EBZ. Nach dem Spatenstich im August 2016 wurde beim diesjährigen Sommerfest das Richtfest gefeiert. Im Frühjahr 2018 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. EBZ/KS



*Offizielle Begrüßung der Gäste zum diesjährigen Sommerfest der Wohnungswirtschaft*



*Richtfest für das neue Schulungs- und Ausbildungszentrum des EBZ*



*Rund dreihundert Gäste freuten sich über Sommerwetter auf dem EBZ-Campus*



# Architektenkammer NRW erhält Quality Award

Das Sommerfest der Wohnungswirtschaft bot einen würdigen Rahmen für die Übergabe: Die Architektenkammer NRW erhielt den Quality Award. Ernst Uhing, Präsident der Architektenkammer NRW, nahm den Publikumspreis entgegen. Mit der Auszeichnung bestimmten die 1.000 Teilnehmer des Energiekongresses „Energieforum West“ die Architektenkammer NRW zum besten der insgesamt 16 Mitveranstalter. Im Rahmen der Veranstaltung, die am 23. und 24. Januar 2017 in der Philharmonie Essen stattfand, präsentierte die Architektenkammer NRW mit namhaften Referenten und Best-Practice-Beispielen die Vorzüge von Passivhäusern. Im Jahr 2018 findet der Kongress am 15. und 16. Januar an gleicher Stelle statt. Erneut werden Akteure aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Industrie, Handwerk, Forschung und Politik zusammenkommen. Zahlreiche Mitveranstalter bieten den Besuchern interessante Vorträge, Podiumsdiskussionen und Workshops.

EBZ/KS



Ernst Uhing, Präsident der Architektenkammer NRW nimmt den Quality Award von Klaus Leuchtmann (l.) und Alexander Rychter (r.) entgegen

## EXPO REAL 2017

### VdW Rheinland Westfalen zeigt Präsenz in München

Die Expo Real ist Deutschlands größte Immobilienmesse. Vom 4. bis 6. Oktober ist auch der VdW Rheinland Westfalen wieder auf der Messe vertreten – in bewährter Kooperation mit NRW.URBAN, NRW.INVEST, NRW.BANK, BLB NRW und der Architektenkammer NRW. Vertreter der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sowie alle Partner des Verbands sind herzlich zu einem Standbesuch eingeladen (Stand B1/321).



#### Wichtige Termine:

##### Mittwoch, 4. Oktober 2017

- 10.30 Uhr – Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung sowie Staatssekretär Dr. Jan Heinisch auf dem NRW-Stand
- 12.15 Uhr – Talkrunde „Regionale Wohnungsstandorte an Haltepunkten der Schiene – das Beispiel Duisburg Wedau“
- 13.00 Uhr – Expo-Talk (unter anderem mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach)



Foto: Tatjana Kunath

##### Donnerstag, 5. Oktober 2017

- 14.00 Uhr – Talkrunde: „Was erwarten die Wohnungsunternehmen nach der Bundestagswahl 2017?“
- 15.00 Uhr – Verleihung des Nachwuchspreises „Projektentwicklung“ an Master-Studenten der EBZ Business School
- 16.00 Uhr – Talkrunde „Wohnungspolitische Herausforderungen in der neuen Legislaturperiode“ (unter anderem mit MdB Oliver Wittke (CDU), MdB Michael Groß (SPD) und Uwe Eichner, Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG)
- 16.30 Uhr – GREEN EVENING – Entspannte Gespräche in lockerer Atmosphäre (Eröffnung durch Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit)

## GUTACHTEN WIRTSCHAFTSFAKTOR IMMOBILIEN 2017

## Deutsche Immobilienwirtschaft ist Stabilitätsanker in Europa

**A**lle vier Jahre veröffentlichen die immobilienwirtschaftlichen Verbände ein Gutachten zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft. Das neueste Gutachten „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“ liefert aktuelle Daten und Fakten zur Branche und zum Immobilienbestand. Besonders deutlich wird, dass die Immobilienwirtschaft mit ihrer besonderen Struktur und mit einer Bruttowertschöpfung von über 500 Milliarden Euro sowie einem Vermögenswert von über elf Billionen Euro nicht nur für die deutsche, sondern auch für die europäische Wirtschaft ein zentraler Stabilitätsfaktor ist.

Die neueste Ausgabe „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“ setzt die Reihe der Gutachten zur volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft aus den Jahren 2005, 2009 und 2013 fort. Durch eine gestraffte Struktur werden die Besonderheit der Immobilienwirtschaft und des Immobilienbestands als komplexe Branche und als komplexes wirtschaftliches, soziales und stadtstrukturelles Gut noch klarer herausgearbeitet.

**Denn Immobilien:**

- bedienen unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Wirtschaft mit verschiedenen Branchen)
- sind im Besitz unterschiedlicher Eigentümer (öffentliche Hand, Privatpersonen, Unternehmen unterschiedlicher Branchen, Immobilienunternehmen)
- werden von unterschiedlichen Wirtschaftszweigen erstellt (Architektur-/Ingenieurbüros, Bauwirtschaft), finanziert (Finanzwirtschaft), verkauft (Makler, Immobilienunternehmen), vermietet (Immobilienunternehmen, private Vermieter), verwaltet und gemanagt
- haben eine hohe Bedeutung als Sicherheit für Finanzierungen
- prägen mit dem öffentlichen Raum die physische Umwelt und das Stadtbild.

Mithilfe des umfangreichen Datenmaterials und der darauf aufbauenden Analysen werden die zentralen und komplexen immobilienwirtschaftlichen Bedeutungszusammenhänge unterlegt. Ebenso werden erstmals die Besonderheiten des deutschen Immobilien-



Foto: kokliang1981 - fotolia.com

marktes im internationalen Vergleich deutlich herausgearbeitet. Dabei gibt das Gutachten Antworten auf mehrere zentrale Fragen: Wie ist die deutsche Immobilienwirtschaft strukturiert? Wer sind die Akteure und wie sensibel reagieren die Immobilienwirtschaft und die Volkswirtschaft auf Schwankungen? Was ist bei politischen Maßnahmen angesichts der räumlich und strukturell heterogenen Immobilienmärkte zu beachten, damit diese überhaupt wirksam sein können? Bleibt die Immobilienwirtschaft ein Stabilitätsanker oder müssen wir angesichts steigender Immobilienpreise und -mieten nun doch eine Preisblase fürchten?

Erarbeitet haben das Gutachten die beiden Immobilienexperten Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der Deutschen Wirtschaft Köln und Prof. Dr. Just von der International Real Estate Business School (IREBS) an der Universität Regensburg mit ihren Teams. Gemeinsame Auftraggeber sind die gif – Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, die BDI – Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft, Haus & Grund Deutschland und der Deutsche Verband, der mit der gif maßgeblich an der Gesamtkoordination mitwirkte. gif/LW

**i** WIRTSCHAFTSFAKTOR  
IMMOBILIEN 2017

**Wirtschaftsfaktor Immobilien  
2017**

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Im Auftrag von:

■ Die Studie steht zum **kostenlosen Download** auf der Website der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) – [www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de) – in der Rubrik **Themen/Wirtschaftsfaktor Immobilien** zur Verfügung.

PROGRAMME IM ÜBERBLICK

# Monitoring Städtebauförderung – wie, wo, warum?

Die Städtebauförderung des Bundes setzt sich derzeit aus sieben Programmen zusammen, welche sich in ihrer Struktur noch aus der Förderalismusreform von 2006 ableiten. Neben den bekannten Programmen „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West und Ost“ gibt es ferner noch den „Städtebaulichen Denkmalschutz Ost und West“, das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“. Zukünftig wird diese Palette noch um das Programm „Zukunft Stadtgrün“ ergänzt.

Aufgrund der grundgesetzlich geregelten Befristung von Finanzhilfen durch den Bund musste eine verfassungskonforme Programmstruktur angelegt werden. Das führt in der Praxis immer wieder zu Kritik. Auf der einen Seite, weil viele Verwaltungen hinsichtlich der Vielfältigkeit der Programmstruktur an ihre Grenzen stoßen, andererseits weil Stadtentwicklung als Daueraufgabe gesehen wird, die sich mit zeitlich befristeten Mitteln nur schwer lösen lässt. Aus politischer Sicht ist die Differenzierung zur Profilierung der Städtebauförderung erwünscht und aus verfassungsrechtlicher Sicht aufgrund der endlichen Laufzeit und degressiven Finanzausstattung auch notwendig.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft im Westen sind vor allem die Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ interessant. Während „Soziale Stadt“ benachteiligte Stadt- und Ortsteile aufwerten und damit sozialräumlichen Polarisierungstendenzen entgegenwirken soll, geht es im Programm „Stadtumbau West“ in erster Linie um die Bewältigung von Problemen, welche durch demografische sowie wirtschaftsstrukturelle Veränderungen entstanden sind.

Die Unterschiede in den Programmzuschnitten spiegeln sich auch in den jeweiligen Funktionsschwächen der Fördergebiete wider. So stehen im Programm „Soziale Stadt“ insbesondere Missstände im Wohnumfeld (77 Prozent der Fördergebiete) und im öffentlichen Raum (72 Prozent) sowie ein besonderer sozialer Entwicklungsbedarf


(74 Prozent) und Probleme mit sozialer Infrastruktur (69 Prozent) im Mittelpunkt der Bemühungen. Anders beim Programm „Stadtumbau West“. Hier sind Funktionsverluste überrepräsentiert. Neben Problemen im öffentlichen Raum (65 Prozent) sind dies Gewerbeleerstände (54 Prozent), Verkehrsprobleme (43 Prozent) und Brachflächen (49 Prozent), also eine eher städtebauliche Komponente. Anders als im Stadtumbau Ost spielt der Rückbau dauerhaft leer stehenden Wohnraums nur eine untergeordnete Rolle.

Die Handlungsbedarfe der Fördergebiete hängen eng mit dem städtebaulichen Kontext zusammen: In 82 Prozent der „Soziale Stadt“-Gebiete überwiegt die Wohnnutzung, meist im Geschosswohnungsbau der 1950er- bis 1970er-Jahre (47 Prozent). Sie liegen hauptsächlich innenstadtnah (41 Prozent) und am Stadtrand (23 Prozent) und sind dicht besiedelt. Zentrale Lagen sind unterrepräsentiert, die wirtschaftliche Dynamik ist in der Regel niedriger als in der Gesamtstadt. Dazu kommt in der Regel ein erhöhter Anteil von Menschen mit Migrationsbiografie und Transferleistungsempfängern.

Die Fördergebiete von „Stadtumbau West“ liegen überwiegend in der Innenstadt (44 Prozent) oder innenstadtnah (26 Prozent) und sind in Baulater und Nutzung durchmisch. Die Programmgebiete haben einen im Vergleich hohen Anteil an gewerblicher Nutzung und Branchen, die Bevölkerungsdichte ist meistens gering. Sozialstrukturelle Probleme liegen in der Regel nicht vor.

Insgesamt zeigt die Analyse, dass die derzeitige Programmstruktur mit den städtebaulichen Herausforderungen weitestgehend konform geht. Gewisse Ermessensspielräume bestehen bei den Kommunen jedoch in der Programmwahl, da es aufgrund der oft komplexen lokalen Gemengelagen thematische Überschneidungen in der Programmstruktur gibt.

Die klare Definition von Zielen und Zeiträumen soll aus politischer Sicht die Legitimation von Fördermaßnahmen unterstreichen.

Wirkungsnachweise sollen so einfacher gelingen und die Akzeptanz vergrößern. Mögliche Nachbesserungen in der Programmstruktur könnten in konkreten systematisierten Laufzeiten liegen, indem man beispielsweise über kurzfristige Förderungen für kleinere Projekte nachdenkt oder für größere Herausforderungen den zeitlichen Handlungsrahmen erweitert. ON 

**i** MONITORING DER STÄDTBAUFÖRDERUNG IM BBSR

BBSR-Analyse KOMPAKT 2015

Räumliche Aspekte der Fördermittelverteilung und der Bündelung



Monitoring der Städtebauförderung im BBSR

Die Städtebauförderung ist seit ihrer Einführung 1971 ein wesentlicher Baustein der Stadtentwicklungspolitik des Bundes. Als Gemeinschaftswerk von Bund, Ländern und Kommunen ist sie ein wichtiges Instrument bei der Bewältigung des wirtschaftlichen, sozialen, demografischen und ökologischen Wandels in den Städten. Allein der Bund hat seit 1971 für die Städtebauförderung fast 98 Mrd. Euro Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt.

Mit dem Regierungswechsel im Dezember 2013 hat die Städtebauförderung eine wichtige Aufbruchsstufe erlangt. Die Bundesmittel für die Förderung des Städtebaus wurden im Jahr 2014 auf insgesamt 700 Mio. Euro aufgestockt, davon 600 Mio. Euro als Bundesanteile der Städtebauförderung und 100 Mio. Euro im Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus. Diese Betrag liegt deutlich überhalb der von den letzten Jahren festgelegten Finanzplänen von 450 Mio. Euro im Jahr.

Aus den Besatzungsgruppen der Städtebauförderung erwachsen auch vielfältige Ansprüche an das Monitoring und die Evaluation der Programme, um über die Umsetzung und Wirkung der Programme fundiert berichten zu können. Das BBSR stellt im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) seit 2012 mit Hilfe eines Experten zum Monitoring der Städtebauförderung, Fortschrittsberichterstattung, das vorliegende Heft über räumliche Aspekte in der Mittelverteilung und Konzentration auf folgende Fragen:

- Welche Verteilungsmuster der Bundeshaushaltsflüsse zeigen sich unter Berücksichtigung unterschiedlicher sozialer Kriterien?
- Welche Bedeutung hat die Bündelung der Städtebauförderung auf weitebene Fördermaßstäbe?

Autoren:  
Jürgen Schäfers, Sabine Thurner, Thorsten Wagner

**Als Download steht die Broschüre hier zur Verfügung:**  
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Analysen-Kompakt/2015/DL\\_03\\_2015.pdf;jsessionid=97B689D201C119CEF1E7351788F97DE9.live!1293?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Analysen-Kompakt/2015/DL_03_2015.pdf;jsessionid=97B689D201C119CEF1E7351788F97DE9.live!1293?__blob=publicationFile&v=3)

## SORGE UND MITVERANTWORTUNG IN DER KOMMUNE

## Erkenntnisse und Empfehlungen des Siebten Altenberichts

In einem gemeinsamen Tagesordnungspunkt mit dem Fünfzehnten Kinder- und Jugendbericht wurde am 23. Juni 2017 der Siebte Altenbericht im Deutschen Bundestag beraten. In ihrer Rede betonte die Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Dr. Katarina Barley, dass es eine gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen sei, in allen Regionen und Kommunen die Daseinsvorsorge zu sichern und ein gutes Leben für junge und für alte Menschen möglich zu machen. Sie hob in diesem Zusammenhang die Empfehlung der Siebten Altenberichts-Kommission hervor, eine Gemeinschaftsaufgabe „Demografischer Wandel“ einzurichten.

Auch wirbt die Kommission für ein neues Verständnis von Daseinsvorsorge. Aus ihrer Sicht erfordern die sozialräumliche Ungleichheit sowie die Vielfalt von Lebens-



entwürfen und Lebenslagen ein neues Verständnis von Daseinsvorsorge: Daseinsvorsorge sollte nicht nur verstanden werden als die Erbringung von Gütern und Dienstleistungen, mit denen die Menschen als passive Leistungsempfänger versorgt werden.

Vielmehr sollte die Daseinsvorsorge darauf ausgerichtet sein, es den Menschen zu ermöglichen, ein gutes Leben eigenständig und selbstbestimmt zu führen, in Selbst- und Mitverantwortung am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben und dieses mitzugestalten. Dieser Befähigungsansatz berücksichtigt ausdrücklich soziale Ungleichheiten sowie Einschränkungen und unterschiedliche Bedürfnisse und Bedarfe von Einzelnen und von Gruppen.

RS

- Die wichtigsten Themen, Argumente und Empfehlungen des Siebten Altenberichts sind in einer Broschüre zusammengefasst. Der Siebte Altenbericht sowie alle anderen Altenberichte können unter [www.siebter-altenbericht.de](http://www.siebter-altenbericht.de) heruntergeladen werden.

## NEUE STUDIE DES BUNDESINSTITUTS FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) ERSCHIENEN

## Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen

**B**ündnisse für Wohnen – unabhängig von ihrer räumlichen Bezugsebene – gelten als Ausdruck eines kooperativen, konsensfähigen und mitspracheorientierten Politikstils. Sie kommen insbesondere dort zum Einsatz, wo es darum geht, akute wohnungspolitische Aufgabenstellungen zu bearbeiten und für verschiedene Zielgruppen bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu entwickeln. Ein Bündnis für Wohnen eignet sich vor allem dafür, rechtliche und administrative Angelegenheiten in einem dialogorientierten Rahmen zu klären, sowie wohnungspolitische Instrumente zielbezogen und wirkungsvoll zu entwickeln und einzusetzen.

In Nordrhein-Westfalen wurde bereits 2013 das „Bündnis für Wohnen NRW – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ ins Leben gerufen, das auch unter der neuen Landesregierung fortgeführt werden soll. Seitdem dient es für andere Bündnisse als Vorbild, so auch für das 2014

gegründete „Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen“ auf der Ebene des Bundes.

Auch auf der städtischen und regionalen Ebene kommen Bündnisse für Wohnen immer häufiger zum Einsatz. Die individuellen Ausprägungen, die sich aus den lokalen Schwerpunktthemen ergeben, und die Bandbreite lokaler und regionaler Bündnisse wurden mit der Studie „Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen“ erstmalig untersucht.

Durch eine bundesweite Befragung wurden 86 lokale und regionale Bündnisse identifiziert. Vertiefende Fallstudien und Expertenhearings haben es ermöglicht, die Bandbreite der unterschiedlichen Ansätze, Vorgehensweisen und Ziele der Bündnisse detaillierter zu beleuchten. Die Ergebnisse werden in das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) eingebunden und sind kostenfrei zu beziehen bei [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de).

SG



- Als Download steht die Broschüre hier zur Verfügung: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/lokale-buendnisse-dl.pdf?\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/lokale-buendnisse-dl.pdf?_blob=publicationFile&v=2)

## BUNDESWEITER PREIS FÜR GENOSSENSCHAFTSIDEEN

## Spar- und Bauverein Solingen eG vergab 5. Klaus-Novy-Preis

Zum fünften Mal und passend zu ihrem 120. Geburtstag vergab die Spar- und Bauverein Solingen eG den bundesweiten Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen. Ausgezeichnet wurden in diesem Jahr Projekte, die „sozial und innovativ“ die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft und das Zusammenleben in Nachbarschaften stärken.

„Von der Kindergenossenschaft bis zum Wohnprojekt für Geflüchtete: Wohnungsgenossenschaften sind heute bunter, dynamischer, aufgeschlossener und nachhaltiger – innovativ und sozial.“ SBV-Vorstandsvorsitzender Ulrich Bimberg war begeistert vom „spannenden Wissensaustausch“ beim Klaus-Novy-Preis im Waschhaus Weegerhof.

Der NRW-Landesvorsitzende der SPD Michael Groschek würdigte bei seinem Besuch die innovativen Genossenschaftsprojekte. Dabei wurde als ehemaliger NRW-Bauminister sein besonderer Bezug zum Thema deutlich. Groschek zeigte sich insbesondere beeindruckt vom Namensgeber des Preises: Professor Klaus Novy habe sich die ideale Gesellschaft vorgestellt wie eine Genossenschaft. Davon sei der Wohnungsmarkt in Deutschland weit entfernt. „Es sei denn, man hat das Glück, in Solingen zu wohnen, wo jede zehnte Wohnung genossenschaftlich ist.“

Acht Genossenschaften stellten nach einer Vorauswahl aus 31 eingereichten Beiträgen ihre Ideen in jeweils 15-minütigen Vorträgen dem Fachpublikum vor. In einer anschließenden Podiumsdiskussion unter der



Fotos: Christa Kastner

Podiumsdiskussion u. a. mit Alexander Rychter und Ulrich Bimberg

Moderation von WDR-Journalist Ekkehard Wolff wurde zudem klar herausgestellt, dass es Genossenschaften hervorragend gelingt, Kulturerbe und Innovationskraft miteinander in Einklang zu bringen.

Am Ende setzte sich im demokratischen Auswahlverfahren die neue Züricher Wohnungsgenossenschaft „mehr als wohnen eG“ durch. Ihr zukunftsweisendes und nachhal-

tiges Projekt überzeugte in sozialer, technischer und ökologischer Hinsicht und erhielt 4.000 Euro. Den zweiten Platz und 2.000 Euro sicherte sich „Inklusiv Wohnen Köln e.V.“, das Hausprojekt eines Vereins von Eltern mit behinderten Kindern. „Bellevue di Monaco eG“ aus München, eine Wohn- und Sozialgenossenschaft für geflüchtete Menschen, freute sich über den dritten Platz und 1.000 Euro.

MD/SBV Solingen eG



Die Preisträger des Klaus-Novy-Preises 2017 mit dem SBV-Aufsichtsratsvorsitzenden Hans-Werner Bertl (2. von links) und dem SBV-Vorstandsvorsitzenden Ulrich Bimberg (rechts)

## i KLAUS-NOVY-PREIS

Gewidmet ist der Preis Prof. Klaus Novy, der sich für eine Erneuerung der genossenschaftlichen Wohnkultur einsetzte. Zum hundertjährigen Bestehen 1997 hat die Spar- und Bauverein Solingen eG den bundesweiten Wettbewerb ins Leben gerufen. Im Abstand von fünf Jahren werden aktuelle Innovationen gewürdigt – auch als Anregung für andere. Wettbewerbsthema 2017: „Genossenschaft innovativ sozial“



## Wohnungswirtschaft diskutiert mit Bundestagskandidaten

**VOR DER BUNDESTAGSWAHL** >> Mit Blick auf den Wahltag am 24. September 2017 hat der VdW Rheinland Westfalen den Dialog mit Bundestagskandidaten und der Wohnungswirtschaft vor Ort gesucht. Gegenseitige Information und offener Austausch, aber auch kontroverse Diskussionen standen im Mittelpunkt der Gespräche, die über mehrere Wochen im gesamten Verbandsgebiet stattfanden und an das erfolgreiche Format zur NRW-Landtagswahl anknüpften.

Der Auftakt der Gesprächsreihe fand Ende Juli in Lünen statt – und das gleich mit hochkarätiger Besetzung. Ina Scharrenbach, neue Heimat- und Bauministerin, ergänzte die Besuchergruppe um MdB Sylvia Jörrißen beim Rundgang durch den Lünener „Schützenhof“, ein Neubauprojekt der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG (vergleiche Bericht auf Seite 30).

Darüber hinaus fanden in NRW Gesprächsrunden in den Städten Bonn, Gelsenkirchen, Düsseldorf und Mülheim statt. Im nördlichen Rheinland-Pfalz war die Koblenzer Genossenschaft „Modernes Wohnen Koblenz eG“ Gastgeberin für ein Gespräch mit MdB Detlev Pilger.

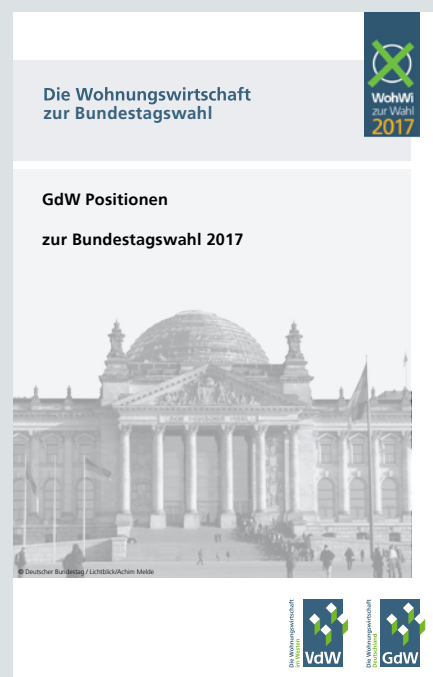
Alle Vor-Ort-Dialoge griffen die Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Wohnraumförderung, Digitalisierung, Klimaschutz und Energiewende auf. Je nach regionaler und lokaler Marktlage standen außerdem Konzepte zur Stärkung kleinerer Städte sowie ländlicher Räume im Vordergrund oder die Entlastung der stark verdichteten Metropolregionen und Schwarmstädte.

KS



### DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ZUR BUNDESTAGSWAHL

- Die Wohnungswirtschaft steht als Partner für bezahlbares Wohnen und Bauen und nachhaltige Quartiers- und Stadtentwicklung an der Seite der Politik. Die Grundlage dafür sind dauerhaft gut Rahmenbedingungen.
- Im Vorfeld der Bundestagswahl fanden eine Vielzahl von wohnungspolitischen Gesprächsrunden statt, bei denen die Positionen der Wohnungswirtschaft dargestellt und diskutiert wurden.



Fotos: VdW RW

„Bezahlbares Wohnen in der Schwarmstadt Bonn“ war das Thema im Wahlkreisdialog mit MdB Dr. Claudia Lücking-Michel (CDU).



Wahlkreisgespräch mit MdB Detlev Pilger (SPD) im Mehrgenerationenhaus der Modernes Wohnen Koblenz eG



Verschafften sich nach dem Gespräch im Nordsternturnm einen Überblick über den Baufortschritt des Vivawest-Neubaus: Fabian Grothues, Alexander Rychter, Thomas Nadolny, MdB Oliver Wittke (CDU), Claudia Goldenbeld (v. l.)



*Wohnungspolitische Diskussion mit BMJV-Staatssekretär Ulrich Kelber (SPD) und der Wohnungswirtschaft aus Bonn und Umgebung bei der VEBOWAG*



*MdB Marie Luise Dött (CDU) und MdB Thomas Jarzombek (CDU) diskutierten im Rahmen des Düsseldorfer Wahlkreisgesprächs*



*Tauschten sich über die Situation der Wohnungswirtschaft im Bergischen Land aus: Claus Burghoff, Stefan Spannhoff, Manfred Todtenhausen (FDP) und Alexander Rychter (v. l.)*



*Zu Gast bei der Mülheimer Wohnungsbau eG: MdB Arno Klare (SPD) (6. v. l.) und MdB Astrid Timmermann-Fechter (CDU)*



*Andreas Zaremba, Thomas Jörrißen, Rainer Heubrock, MdB Sylvia Jörrißen (CDU), Alexander Rychter, Uwe Schramm, Matthias Fischer und Carsten Gröning (v. l.) beim Besuch der WBG Lünen.*



*„Wie teuer darf Wohnen sein?“ Zu dieser Frage tauschte sich am 11. September die SPD-Fraktion Bielefeld mit der Wohnungswirtschaft in OWL aus.*

## LISTE DER WAHLKREISGESPRÄCHE/WOHNUNGSPOLITISCHEN GESPRÄCHE

- 25. Juli 2017: Wohnungspolitisches Gespräch mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, MdB Sylvia Jörrißen (CDU) und Vertretern der Lünener Wohnungswirtschaft
- 26. Juli 2017: Wahlkreisgespräch Bonn mit MdB Claudia Lücking-Michel (CDU) bei der Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG
- 26. Juli 2017: Wohnungspolitisches Gespräch mit MdB Oliver Wittke (CDU) und Claudia Goldenbeld (VIVAWEST) im Nordstern und anschließender Besichtigung des VIVAWEST-Erweiterungsneubaus auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern
- 1. August 2017: Wahlkreisgespräch mit MdB Detlev Pilger (SPD) bei der Modernes Wohnen Koblenz eG
- 2. August 2017: Wahlkreisgespräch Bonn mit StS Ulrich Kelber (SPD) bei der Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG
- 10. August 2017: Wohnungspolitisches Gespräch mit MdB Marie-Luise Dött (CDU) und MdB Thomas Jarzombek (CDU) und Vertretern der Wohnungswirtschaft in Düsseldorf und Umgebung
- 28. August 2017: Wahlkreisgespräch mit MdB Arno Klare (SPD) und MdB Astrid Timmermann-Fechter (CDU) bei der Mülheimer Wohnungsbau eG
- 30. August 2017: Wahlkreisgespräch Wuppertal mit Manfred Todtenhausen (FDP) und Vertretern der Wuppertaler Wohnungswirtschaft
- 30. August 2017: Wahlkreisgespräch der ARGE Hamm-Unna mit MdB Sylvia Jörrißen (CDU) bei der WBG Lünen eG
- 11. September 2017: Wohnungspolitisches Gespräch mit der SPD-Fraktion Bielefeld, Dr. Wiebke Esdar (SPD-Ratsmitglied) und der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe



## THEMENFELD BAUEN UND WOHNEN

## Parteiprogramme im Überblick

Wie kann auch in Städten Wohnen bezahlbar bleiben? Wie sieht die Zukunft der Mietpreisbremse aus? Welche Möglichkeiten gibt es, Bauen wieder attraktiv zu machen? An den Antworten auf diese und andere Fragen aus dem Themenfeld Bauen und Wohnen versuchen sich die Programme der Parteien zur Bundestagswahl, je nach politischer Grundausrichtung mit unterschiedlichen Lösungsansätzen und Instrumenten.

Während über die Ziele der Wohnungs- und Baupolitik auf Bundesebene parteiübergreifend weitestgehend Konsens herrscht – weniger Regulierung beim Wohnungsbau, Belegung der Neubauaktivität, Senkung der Baukosten, verbesserte Erschließung von Grundstücken zu Bauzwecken und Sicherstellung von bezahlbarem Wohnen – ist der Blick auf den Weg dorthin von unterschiedlichen Sichtweisen bestimmt. Die nachfolgende Darstellung zeigt die wichtigsten Parteienpositionen von CDU/CSU, SPD, FDP, Bündnis 90/Die Grünen und der Partei DIE LINKE im Überblick. KS

### SPD

#### Zeit für Gerechtigkeit - Unser Regierungsprogramm für Deutschland

- Förderung des Erwerbs von Wohneigentum in der Stadt und auf dem Land
- Verbesserung der Mietpreisbremse durch größere Transparenz der Vormiete und eine Auskunftspflicht der Vermieter
- Bessere und verbindlichere Mietspiegel: Gesetzliche Klarstellung, dass allein die tatsächliche Grundfläche über die Höhe der Mieten und Nebenkosten entscheidet
- Begrenzung der zulässigen Mieterhöhung nach einer Modernisierung
- Konkretisierung des Kündigungsrechts des Vermieters wegen Eigenbedarf
- Regelmäßige Anpassung der Höhe des Wohngeldes
- Weitere Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau
- Gesteigerte Attraktivität des Thema Bauens durch Investitionsanreize und bundesweit einheitliche Standards
- Anpassung des BImA-Gesetzes, Verkauf öffentlicher Grundstücke und Gebäude unter Berücksichtigung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Ziele
- Förderung des Eigentumserwerbs für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen, Etablierung eines sozial gestaffelten Familienbaugeldes
- Einführung des Bestellerprinzips auch für Maklerkosten beim Kauf von Wohneigentum

[www.spd.de/standpunkte/regierungsprogramm](http://www.spd.de/standpunkte/regierungsprogramm)

### CDU/CSU

#### Für ein Deutschland, in dem wir gut und gerne leben – Regierungsprogramm 2017 – 2021

- Belegung des öffentlichen und privaten Wohnungsbaus, Ausweitung des Wohnungsbaus für Normalverdiener
- Erschließung von Kostensenkungspotenzialen beim Bauen, Prüfung von Kostentreibern
- Steuerliche Förderung des Neubaus von Mietwohnungen, Wiedereinführung der degressiven AfA für einen begrenzten Zeitraum
- Reformierung des Wohngeldsystems
- Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung
- Erleichterung des verbilligten Verkaufs von Grundstücken des Bundes an Städte und Gemeinden
- Steuerbegünstigte Reinvestition in Mietwohnungsbau bei Verkauf landwirtschaftlicher Flächen für Bauland
- Unterstützung des Baus von Eigenheimen und Eigentumserwerb für Familien
- Einführung eines Baukindergelds

[www.cdu.de/regierungsprogramm](http://www.cdu.de/regierungsprogramm)

### BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

#### Bundestagswahlprogramm 2017 – Zukunft wird aus Mut gemacht

- Vergünstigte Bereitstellung von Bundesliegenschaften für den Bau bezahlbarer Wohnungen
- Entlastung von Familien beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum
- Neubauförderung durch Investitionszuschuss
- Uneingeschränkte Besteuerung von Immobilienspekulationen
- Bau von einer Million sozial gebundener Wohnungen
- Faires, gutes und günstiges Wohnen über eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit
- Begrenzung von Mietsteigerungen in Gebieten mit Wohnraummangel, in bestehenden Mietverträgen und in Milieuschutzgebieten
- Anhebung des Wohngeldes
- Modernisierung des Baurechts, Auflage eines fairen, grünen Wärmepaketes

[www.gruene.de/programm-2017](http://www.gruene.de/programm-2017)





## FREIE DEMOKRATEN

Denken wir neu. Das Programm der freien Demokraten zur Bundestagswahl 2017: „Schauen wir nicht länger zu.“

- Verringerung der Regulierungen beim Wohnungsbau
- Erhöhung der Abschreibungsrate für Gebäude von zwei auf drei Prozent
- Abschaffung der Mietpreisbremse
- 1:1 Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die EU-Regelung sieht im Gegensatz zur deutschen Umsetzung vor, dass der Wert eines Neu- oder Umbaus bei einer Prüfung der Kreditwürdigkeit ein entscheidendes Kriterium sein kann, statt allein auf das Einkommen des Schuldners zu schauen
- Zweckbindung der Bundesmittel zur Wohnungsbauförderung: Geld, das zur Errichtung von Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird, muss in den Ländern und Städten auch dafür eingesetzt werden
- Sachgerecht ausgestaltetes Wohngeld, das der örtlichen Mietenentwicklung jährlich angepasst wird; „Subjektförderung“ statt „Objektförderung“

Freie  
Demokraten  
FDP

[www.fdp.de/denkenwirneu](http://www.fdp.de/denkenwirneu)

## DIE LINKE

Sozial. Gerecht. Frieden. Für alle. Die Zukunft, für die wir kämpfen. Wahlprogramm der Partei DIE LINKE zur Bundestagswahl 2017.

- Staatliche Unterstützung für Durchschnitts- und Geringverdiener
- Neuauflage des sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Erhöhung der Wohnraumförderung des Bundes auf jährlich fünf Milliarden Euro, vorrangige Vergabe an kommunale und gemeinnützige Träger
- Effektive Besteuerung von Gewinnen aus Grundstücksgeschäften
- Vorrangige und verbilligte Bereitstellung von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau
- Bau und Ankauf von Sozialwohnungen - mindestens 250.000 im Jahr, vor allem durch gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbau
- Moratorium für Mieterhöhungen, Entwicklung einer funktionierenden Mietpreisbremse
- Abschaffung der Modernisierungumlage

[www.die-linke.de/wahlen/wahlprogramm](http://www.die-linke.de/wahlen/wahlprogramm)

**DIE LINKE.**



Foto: vege - fotolia.com

# Keine politischen Experimente beim Wohnen

## Positionen zur Bundestagswahl 2017



Deutschland braucht dringend mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau in den Ballungsregionen, ohne dabei die Bedürfnisse der Schrumpfungsregionen aus den Augen zu verlieren. Ein Jahr vor der Bundestagswahl wird aber deutlich: Regierung und Parlament haben sich zu lange nur mit den Symptomen angespannter Mietmärkte beschäftigt. Mietrechtsverschärfungen können jedoch niemals zur dringend gebotenen Entspannung am Wohnungsmarkt beitragen. Die Zahl fehlender bezahlbarer Wohnungen erhöht sich so weiter von Jahr zu Jahr. Seriöses politisches Handeln muss daher in der nächsten Legislaturperiode endlich die durchaus bekannten Ursachen des Übels anpacken.

Die im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau investiert. Rund 4,2 Milliarden Euro investierten die GdW-Unternehmen allein in den Bau von neuen Wohnungen. Dabei sind die GdW-Unternehmen die automatische Mietpreisbremse am Wohnungsmarkt: Ihre Nettokaltmieten liegen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 5,71 Euro pro Quadratmeter. Sie sind damit wichtige Partner für die Städte und das lokale Handwerk. Für diese Investitionen braucht die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft die passenden Voraussetzungen und ein positives Investitionsklima.

### Bau-Hemmnisse beseitigen

Die Neubauzahlen zeigen aktuell zwar nach oben – die Baukosten aber leider auch. Das ist ein Grund, warum die Wohnungsunternehmen trotz aller Bemühungen den Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen in den Ballungsgebieten nicht decken können. Es führt kein Weg daran vorbei, die Voraussetzungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau zu verbessern. Die ersten Schritte sind in der aktuellen Legislaturperiode mit den Ergebnissen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und der Baukostensenkungskommission getan, aber die Umsetzung lässt immer noch auf sich warten.

### Regulierungswut beenden

Immer neue Regulierungen schaden Mietern, Vermietern und dem Wohnungsmarkt insgesamt. Deshalb warnt der GdW eindringlich vor einem historischen Rückschritt zu einer Wohnungsgemeinnützigkeit. Sie wird nicht zu mehr günstigem Wohnraum, sondern zu einem kostenintensiven Verwaltungsapparat und der Gefahr von sozialer Entmischung und Ghettoisierung führen. Wesentliche wohnungswirtschaftliche Errungenschaften der letzten 27 Jahre und der ausgewogene Wohnungsmarkt in Deutschland würden aufs Spiel gesetzt.

### Bewältigung enormer Herausforderungen ermöglichen

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft stehen spätestens seit diesem Jahr wieder verstärkt vor der enormen sozialpolitischen Herausforderung der Integration von Zuwanderern in unsere Gesellschaft. Aber auch die langfristigen Alltagsaufgaben müssen bewältigt werden: energetische Sanierung, altersgerechter Umbau, Stadtentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens und sozialer Wohnungsbau. Neue Megathemen wie Digitalisierung, Gesundheit oder Steuer- und Finanzierungsbedingungen stellen die Unternehmen vor zusätzliche Herausforderungen.

Für den anstehenden Bundestagswahlkampf hat der GdW daher seine Positionen für mehr bezahlbaren Wohnraum und einen ausgewogenen Wohnungsmarkt als konkrete „Wahl-Bausteine“ auf einen Blick zusammengeführt. Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin als starker Partner an der Seite der Politik – für bezahlbares Wohnen und Bauen. Wir werden auch in Zukunft unsere gesellschaftliche Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum tragen. Dafür benötigen wir aber dauerhaft die richtigen Voraussetzungen. Daher richten wir unseren Appell an die Politik: Nutzen Sie unsere Partnerschaft! Verzichten Sie in der nächsten Legislaturperiode auf weitere Verschärfungen und beseitigen Sie die Vielzahl von Hemmnissen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau!



Axel Gedaschko

Präsident des GdW  
Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

## Bauen – Wohnen – Leben Wohnungspolitik neu denken



### Bauen

**Tempo machen:** Wir brauchen eine **Wohnungsbaubeschleunigungs-Initiative**, damit 400.000 Wohnungen jährlich entstehen können – darunter mindestens 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen im unteren Preissegment.

**Masterplan umsetzen:** Die **Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen** und der Baukostensenkungskommission müssen umgesetzt werden.

**Einheit schaffen:** Eine bundesweit verbindliche **Musterbauordnung** würde Bauvorhaben vereinfachen, beschleunigen und Kosten senken.

**Bürokratie verringern:** Unnötige und starre **bürokratische Vorgaben** u. a. beim Lärm- und Immissionschutz müssen überprüft, angepasst und ggf. abgeschafft werden.

**Serienreif bauen:** Um den hohen Wohnungsbedarf zu decken, sollte die serielle und standardisierte Bauweise gefördert und dazu eine **bundesweit gültige Typengenehmigung** eingeführt werden.

**Eilverfahren ermöglichen:** Bei der Beantragung von **Baugenehmigungsverfahren** müssen Eilverfahren geschaffen und Abstimmungswege optimiert werden. Eine heute nicht unübliche Verfahrensdauer von 3 oder mehr Jahren ist nicht praktikabel.

**Mehr Realität wagen:** Die **steuerliche Normalabschreibung** beim Mietwohnungsbau muss auf 3 Prozent angehoben werden, da die aktuellen 2 Prozent der veränderten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden nicht mehr Rechnung tragen. In angespannten Märkten sollte sie als Anreiz für bezahlbaren Wohnungsbau auf 4 Prozent angehoben werden.

**Sozial Bauen:** Die Einführung einer zeitlich befristeten und räumlich begrenzten steuerlichen **Sonderabschreibung** – in Anlehnung an den früheren § 7k Einkommensteuergesetz – könnte den Neubau von Sozialwohnungen forcieren. Zusätzlich bedarf es einer alternativen **Investitionszulage** für den Wohnungsneubau, um auch solche Investorengruppen für den Wohnungsbau zu gewinnen, die an steuerlichen Abschreibungen nicht teilhaben können.

**Soziale Verantwortung wahren:** Die Länder müssen nach 2019 auch tatsächlich der von ihnen übernommenen Verantwortung für die **soziale Wohnraumförderung** nachkommen – im Klartext: die Mittel auch wirklich auf den Markt bringen.

**Erfolgsmodell stärken:** Die **Städtebauförderung** muss auf hohem Niveau fortgeführt, Stadtumbau Ost und West zu einem einheitlichen Stadtumbau-Programm zusammengeführt und besondere Aufmerksamkeit auf schrumpfende Regionen gerichtet werden.

**Soziale Defizite abbauen:** Wir brauchen pro Jahr 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen. Dafür sind **jährlich 3 Mrd. Euro** notwendig, um das in den vergangenen Jahren aufgelaufene Defizit auszugleichen.

**Städte stärken: Innerstädtischer Wohnungsbau** muss in höherer Dichte und flexibler Funktionsmischung möglich werden. Dazu brauchen wir eine schnellere, vereinfachte Grundstücksentwicklung und -vergabe nach Konzeptqualität.

**Städte klimagerecht entwickeln:** Energieeinsparung und der Einsatz erneuerbarer Energien müssen im Rahmen der **energetischen Stadtsanierung** durch gesamtstädtische Maßnahmen und für ganze Quartiere gefördert werden.

**Wettrennen beenden:** Wenn mehr und günstiger gebaut werden soll, muss der Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der **Grunderwerbsteuer** aufhören. Die Steuersätze müssen auf ein investitionsfreundliches Niveau von max. 3,5 Prozent zurückgeführt werden.

**Akzeptanz schaffen:** Die Ablehnung von Neubauvorhaben in der Nachbarschaft wird zunehmend zu einem gesellschaftlichen Problem. Der Bund muss mithilfe einer **deutschlandweiten Kampagne** für mehr Akzeptanz für Neubauvorhaben sorgen.

**Bauen muss Chefsache werden:** Deutschland braucht ein **eigenständiges Bundesbauministerium** – mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung/ Raumordnung und digitale Infrastruktur.

## Wohnen

**Ausgewogenes Mietrecht wahren:** Wir haben in Deutschland ein **interessengerechtes Mietrecht**. Das Mieter-Vermieter-Verhältnis darf nicht durch einseitige Regelungen aufs Spiel gesetzt werden, die zusätzlich Wohnungsbau verhindern. Das Kostenproblem beim Wohnen lässt sich nicht im Mietrecht lösen. Den schwarzen Schafen, die Modernisierungen als Verdrängungswerkzeuge benutzen, muss durch eine intelligente Härtefallregelung das Handwerk gelegt werden, statt eine ganze Branche durch Mietendeckel in Mitleidenschaft zu ziehen.

**Energiewende vor Ort umsetzen:** Die Energiewende braucht faire Regeln für die **dezentrale Stromerzeugung** und -verwendung. Das beinhaltet Mieterstrom und das Zusammenwachsen von Strom- und Wärmemarkt. Bestehende steuerliche Hemmnisse müssen endlich abgebaut werden.

**Klimaschutz für alle ermöglichen:** Für eine sozial gerechte Energiewende sind eine **Klimakomponente beim Wohngeld** und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft unerlässlich. Das Wohngeld muss dynamisiert und wie bei der Mindestsicherung jährlich entsprechend der Preis- und Lohnentwicklung weiterentwickelt werden.

**Vierklang umsetzen: Freiwilligkeit, Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Sozialverträglichkeit** muss das Credo bei Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich lauten. Umweltschutz für alle gibt es nur mit wirtschaftlichen Anreizen statt Zwangssanierungen und Bevormundung.

**Blick auf Quartiere richten:** Das **Energieeinsparrecht** muss konsequent auf das CO<sub>2</sub>-Senkungsziel ausgerichtet werden. Der Blick muss weg vom Einzelgebäude, hin zu einem quartiersumfassenden Ansatz und auf den Endenergieverbrauch gerichtet werden.

**Intelligent fördern:** Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen mit dem besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer. Dazu muss die **Förderpolitik der KfW Bankengruppe** grundlegend angepasst werden.

**Steuerbelastung mindern:** Die Reform der **Grundsteuer** darf nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Mieterhaushalte im Rahmen der Betriebskosten führen – Stichwort: Zweite Miete. Sie darf aber auch nicht bei den Vermietern hängen bleiben.

**Kommunale stärken:** Wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Fragen brauchen kommunale Steuerung. Dazu sollte zusätzlich die **Gründung** neuer kommunaler Unternehmen und die entsprechende vorangehende **Beratung** finanziell unterstützt werden.

**Genossenschaften stärken:** Die Förderung und Beratung zur **Neugründung** von Genossenschaften sollte ausgebaut werden. Das bewährte genossenschaftliche System darf nicht durch Einschränkung der **verpflichtenden Prüfung** im Genossenschaftsgesetz geschwächt werden.

## Leben

**Soziale Stadt fortsetzen:** Die Attraktivität der Städte lebt von guten und sicheren Nachbarschaften und sozialem Zusammenhalt. Das **Programm Soziale Stadt** muss daher als Leitprogramm für soziale Integration in den Quartieren auf hohem Niveau fortgesetzt und gestärkt werden.

**Integration ermöglichen:** Für die Integrationsarbeit in den Wohnquartieren ist ein bundesweites, flexibles **Sonderprogramm Integration** notwendig. Denn Integration ist eine nationale, langfristige Aufgabe.

**Ländliche Räume stärken:** Die regionalen Ungleichgewichte haben sich in Deutschland verschärft. Geeignete Förderstrukturen sind notwendig, um die Infrastruktur, Bildungs- und Kulturangebote in Schrumpfungsregionen zu verbessern, ihre **Attraktivität** zu steigern und dadurch den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen abzuschwächen.

**Digitale Werte schaffen:** Mit Unterstützung des Bundes müssen alle beteiligten Branchen eine **digitale Wohnstrategie vorantreiben**. Dazu brauchen wir politisch und rechtlich klare Richtlinien sowie Förderprogramme zur rechtssicheren Erhebung und Analyse von Daten. Breitbandinfrastrukturen bis in die Wohnung müssen technologieoffen und als Gesamtlösungen für ganze Wohngebäude gefördert werden.

**Zuhause im Alter ermöglichen:** Die Wohnung muss als Gesundheits- und Pflegestandort gestärkt werden, damit ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter gemäß ihrem Wunsch bis ins hohe Alter in der angestammten Wohnung im gewohnten Umfeld bleiben können. Dazu sollte die **ambulante und telemedizinische Versorgung** am Wohnort ausgebaut werden. Der gesetzlich definierte neue **Pflegebedürftigkeitsbegriff** ist konsequent umzusetzen. Der Bund muss das **KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“** weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausstatten.

**Sicherheit im Quartier:** Das Sicherheitsbedürfnis bei der Wohnung als sicherer Rückzugsort wächst. Die Gestaltung des Wohnumfelds spielt dabei eine große Rolle. Notwendig sind daher Zuschüsse zur Stärkung der Sicherheit in der Wohnung, aber auch im unmittelbaren Wohnumfeld.

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



## 2. Wohnungsbautag beschäftigt sich mit Bund-Länder-Verhältnis


**AKTION IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU NRW >>** Am 6. September, rund drei Wochen vor der Bundestagswahl, fand bereits zum zweiten Mal in diesem Jahr der Wohnungsbautag der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen“ in den Räumen der NRW.BANK statt.

Inhaltliche Leitfrage der Veranstaltung war: „Welche Rolle übernimmt der Bund derzeit und künftig beim Wohnungsbau?“ Nach Einführungen von Dietrich Suhlrie, NRW.BANK, und Lutz Pollmann, dem scheidenden Sprecher der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“, stellte zunächst die neue NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach unter dem Titel „Neustart des Wohnungsbaus in NRW“ dezidiert die Ziele der Landesregierung für den Wohnungsbau vor. Insgesamt müsse, so die Ministerin, mehr bedarfsgerechter Wohnungsbau über alle Segmente und landesweit realisiert werden. Dabei käme auch privaten Investoren eine wichtige Rolle zu. Investitionshemmnisse müssen entsprechend abgebaut werden. Zudem wiederholte sie unter anderem die Vorhaben des schwarz-gelben Koalitionsvertrags, wie zum Beispiel das Moratorium der Landesbauordnung, die Steigerung der Wohneigentumsförderung im Rahmen der

sozialen Wohnraumförderung und der Anhebung der linearen AfA (Absetzung für Abnutzung), sprach sich gegen die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenzenverordnung aus und betonte die Rolle der Digitalisierung bei Baugenehmigungsverfahren sowie eine kommunale Bodenvorratspolitik. Zum Schluss forderte sie alle Anwesenden auf: „Lassen Sie uns gemeinsam Heimat in NRW bauen!“

Anschließend formulierte Gunther Adler, Staatssekretär im BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) die Strategien des Bundes für bezahlbares Wohnen und Bauen, hob mehrmals die gemeinsame Zuständigkeit von Bund und Ländern im Wohnungsbau hervor und verwies auf den Vorbildcharakter von NRW. Demnach muss der Bund zwar die entsprechenden Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau schaffen, die Länder

allerdings müssen etwaige Mittel aber auch abrufen und zweckgebunden einsetzen. Weitere Themen im Wortbeitrag von Adler waren die Fortführung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie Perspektive und Notwendigkeit von Abschreibungen.

In Hinblick auf die bevorstehende Bundestagswahl diskutierte das anschließende Podium aus Bundestagskandidaten bestehend aus Michael Groß (SPD), Oliver Wittke (CDU), Sylvia Gabelmann (DIE LINKE) und Britta Haßelmann (Bündnis 90/Die Grünen) sowie Landtagsabgeordneter Christoph Rasche (FDP) die wohnungspolitischen Positionen der einzelnen Parteien für die kommende Bundestagslegislatur. ON 



*Ina Scharrenbach stellte die Ziele des Landes für den Wohnungsbau vor.*



*Fotos: VdW RW*

*Die Positionen des Bundes zum Thema Bauen und Wohnen erläuterte Gunther Adler.*

## EXPERTENBEFRAGUNG NRW.BANK-WOHNUNGSMARKTBAROMETER 2017

# Wohnungsmärkte zeigen sich weiterhin angespannt

Die Situation auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hat sich, laut der Umfrage unter Experten durch das NRW.BANK-Wohnungsmarktbarmeter, im Jahr 2017 nochmal verschärft.

Von der anhaltenden Entwicklung sind demnach alle Marktsegmente betroffen, lediglich im Bereich des oberen Mietpreissegmentes wird eine ausgewogene Entwicklung beschrieben. Insbesondere im öffentlich geförderten Mietsegment und im unteren Mietpreissegment wird die Lage als „angespannt“ bis „sehr angespannt“, ähnlich wie zuletzt Mitte der 1990er-Jahre, beschrieben.

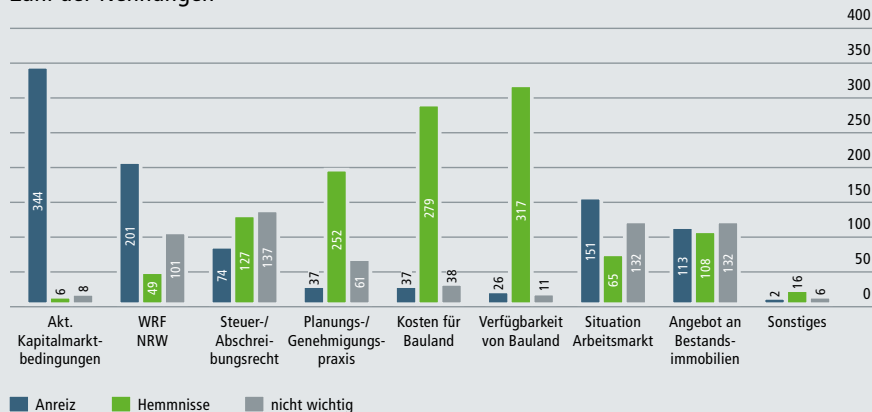
Auch damals traf eine relativ kurzfristig zunehmende Zuwanderungsdynamik auf zuletzt eher durch eine stabile bis leicht rückläufige Nachfrage geprägte Wohnungsmärkte. Die seit dem Jahr 2009 aus dem Osten, Südosten und Süden der Europäischen Union ansteigende Zuwanderung konzentrierte sich zunächst auf die Großstädte und prosperierenden Kreise des Landes. Mit dem Einsetzen des Flüchtlingszuzugs seit dem Jahr 2014 steigt die Nachfrage nach Wohnraum jetzt landesweit. Insbesondere in Groß- und Universitätsstädten vergrößert auch die Binnenwanderung die Marktanspannung.

Auch die Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage leistet einen Beitrag zur erhöhten Nachfrage. So zeigen sich auch die Eigentumsmärkte und das obere Preissegment angespannt.

Die Experten schätzen auch für die kommenden ein bis zwei Jahre eine weitergehende Anspannung der Märkte. Mittelfristig und im Wohneigentumsbereich wird sich die Situation aber wohl ausgewogener entwickeln.

In vielen Regionen ist der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum jedoch deutlich gewachsen. Bei der Versorgung von Haushalten mit niedrigen oder mittleren Einkommen entstehen Engpässe im Angebot von bezahl-

Anreize und Hemmnisse für den Wohnungsneubau  
Zahl der Nennungen



Quelle: NRW.BANK 2017, Vorstellung WomBa2017, Team Wohnungsmarktbeobachtung und Strategie  
Stand: 12. Juni 2017

barem Wohnraum. In den Bedarfsregionen muss deshalb mehr entsprechender Wohnraum gebaut werden. Dazu sind, anders als in den 1990er-Jahren, die Finanzierungsbedingungen für den Neubau durch die niedrigen Hypothekenzinsen für die Investoren extrem günstig. Als Hauptproblem werden von den Experten insbesondere die unzureichende Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke (90 Prozent der Befragten) und die Baulandpreise (79 Prozent) gesehen. Auch Planungs- und Genehmigungshemmnisse spielen eine Rolle (72 Prozent).

Das Investitionsklima hat sich laut Umfrage seit 2010 jedoch insgesamt verbessert. Sowohl im Mietwohnungsneubau als auch bei Modernisierungen wird es als „eher gut“ empfunden, im Bereich des Wohneigentums sogar „eher gut“ bis „sehr gut“. Im Jahr 2016 konnten somit 66.000 Wohnungen genehmigt werden – ein Höchststand seit dem Jahr 2000.

Diese Konjunktur findet allerdings hauptsächlich im Bereich Eigentum im oberen Preissegment statt. Beinahe die Hälfte aller Geschosswohnungen wurde im vergangenen Jahr als Eigentumswohnungen gebaut. Der entlastende Effekt auf die unteren Preissegmente ist dadurch nur sehr gering und

mittelbar. Das Auslaufen von Sozialbindungen in älteren Beständen des geförderten Wohnungsbaus kann durch den Neubau von geförderten Mietwohnungen nur zum Teil abgedeckt werden.

Deshalb halten 84 Prozent der durch die NRW.BANK befragten Experten die Neubaütätigkeiten im Bereich des geförderten Wohnungsbaus noch immer für zu gering. Das Land NRW hat die Bedingungen zur Wohnraumförderung deshalb angepasst. Im Jahr 2016 wurden mit 7.000 bewilligten Wohnungen nahezu doppelt so viele Mietwohnungen bewilligt wie im Vorjahr.

Das Wohnungsmarktbarmeter der NRW.BANK ist eine periodische Befragung von Fachleuten aus unterschiedlichen Bereichen der Wohnungswirtschaft. Im Jahr 2017 haben insgesamt 370 Personen aus den Bereichen Wohnungs- und Bauwirtschaft, Kommunalverwaltungen, Kreditinstituten, Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen und zur Erstellung eines Stimmungsbildes beigetragen.

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

Gutes Bauen im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau erlebt in NRW gegenwärtig eine Renaissance. Dass in diesem Marktsegment heute gute und auch herausragende Qualitäten erreicht werden können, will der Landespreis 2017 zeigen. Ausgelobt wurde dieser durch das NRW-Bauministerium in Kooperation mit der Architektenkammer NRW. Unterstützt wird das Auszeichnungsverfahren durch die Baugewerblichen Verbände Nordrhein und Westfalen sowie durch die wohnungswirtschaftlichen Verbände VdW Rheinland Westfalen und BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen.

Ausgezeichnet werden sollen herausragende Wohnkonzepte für unterschiedliche Zielgruppen mit erschwinglichen Mieten, die mindestens zu einem Drittel öffentlich gefördert sind. Bei der Beurteilung spielten die Fragen eine Rolle: Welche Qualitäten zeichnen guten Wohnungsbau aus, und was muss beziehungsweise

darf qualitätsvoller, nachhaltiger und für die Nutzer bezahlbarer Wohnungsbau kosten? Diese Fragen werden vor dem zurzeit rasant steigenden ökonomischen Druck in der Bauwirtschaft insbesondere in unseren Ballungszentren, aber auch zunehmend im ländlichen Raum immer wichtiger. Aber auch in Regionen mit geringerem Nachfrage-Druck müssen die Qualitäten stimmen.

54 Beiträge wurden zu dem Auszeichnungsverfahren eingereicht. Die Jury unter Vorsitz der hessischen Architektin und Innenarchitektin Susanne Wartzek wählte die zehn besten Arbeiten aus. Die feierliche Preisverleihung findet am 9. Oktober 2017 im Düsseldorfer Kunstmuseum K21 statt.

RS



Foto: Christof Rose/AK NRW

Jurysitzung

Bundesweite Imagekampagne der Wohnungswirtschaft



Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein



Wohnungsbau Stadt Moers GmbH



SWB Mülheim und GAG Immobilien AG

Fotos: VdW NRW



Spar- und Bauverein Solingen



Antoniter Siedlungsgesellschaft Köln



Vonovia

QUARTIERSRUNDGANG IN LÜNEN

# NRW-Bauministerin besucht den „Schützenhof“



Foto: VdW RW

Vertreter der WBG Lünen führten Bau- und Heimatministerin Ina Scharrenbach (2.v.l.) und MdB Sylvia Jörrißen (CDU) durch das Quartier



Foto: WBG Lünen

Kindertagesstätte im „Schützenhof“

**Einer ihrer ersten Amtstermine führte die neue Heimat- und Bauministerin Ina Scharrenbach am 25. Juli 2017 nach Lünen. Dipl.-Ing. Rainer Heubrock, Geschäftsführer der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, stellte eine Besuchergruppe, der außerdem MdB Sylvia Jörrißen und Vertreter der Lünener Wohnungswirtschaft angehörten, bei einem Quartiersrundgang das Projekt „Schützenhof“ vor.**

Am Otto-Klug-Weg, in unmittelbarer Stadtnähe, realisierte die WBG Lünen einen Mix aus 158 öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie zwölf Eigentumswohnungen. Das Besondere am „Schützenhof“: Ein bestimmter Teil der öffentlich geförderten Wohnungen ist für Wohngemeinschaften angelegt. Wohnraum, Küche und Terrasse können gemeinschaftlich genutzt werden, wobei jeder Mieter auch noch eine eigene Wohnung hat, in die er sich zurückziehen kann.

Ein Gebäude des Quartiers ist teilweise für Rollstuhlfahrer und Menschen mit Behinderung errichtet worden. Durch Barrierefreiheit, taktile Hilfen und den Einsatz von Sozialmitarbeitern ist ein harmonisches und ausgewogenes Zusammenleben möglich. Weiterhin gibt es eine Tagespflegestation mit 13 Plätzen und ein Gästeapartment für Besucher. Mit zu dem Baugebiet zählt außerdem ein neu errichteter Drei-Gruppen-Kindergarten. KS

## ZAHL DER BAUGENEHMIGUNGEN

### Der Trend zeigt nach unten

**IT.NRW legte am 18. August 2017 die aktuellen Zahlen für die ausgestellten Baugenehmigungen der nordrhein-westfälischen Bauämter vor. Im ersten Halbjahr 2017 gingen die Werte im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurück.**

Eine Abnahme von 16,7 Prozent weisen die Landesstatistiker für die Anzahl der Wohnungen insgesamt aus. Mit 26.156 Baugenehmigungen von Januar bis Juni 2017 wurde der Vorjahreswert im Vergleichszeitraum um 5.257 Wohnungen unterschritten (Wert für 2016: 31.413), liegt aber noch deutlich über den Werten der Jahre 2015 (22.181 Baugenehmigungen) und 2014 (22.234 Baugenehmigungen). Der Trend gilt für ganz Nordrhein-Westfalen, zeigt sich in den einzelnen Regierungsbezirken aber unterschiedlich

stark ausgeprägt. Während in den Regierungsbezirken Köln, Münster und Arnsberg die Zahlen im zweistelligen Prozentbereich sanken, verzeichneten Düsseldorf und Detmold lediglich Rückgänge im einstelligen Prozentbereich.

Mehrere Faktoren beeinflussen die rückläufige Entwicklung der Baugenehmigungen. Dazu zählen vor allem steigende Baukosten, Baulandmangel und verschärfte gesetzliche und bauordnungsrechtliche Vorgaben. KS

#### Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen 2014 bis 2017 (jeweils im ersten Halbjahr)

Jahr (Januar – Juni)	Wohnungen insgesamt <sup>1)</sup>	darunter Wohnungen in neuen		
		Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern
2014	22.234	6.907	1.596	11.092
2015	22.181	6.977	1.616	11.281
2016	31.413	7.547	1.990	14.748
2017	26.158	6.355	1.724	12.951
Zu- bzw. Abnahme <sup>3)</sup>	-16,7 %	-15,8 %	-13,4 %	-12,2 %

1) einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden – 2) einschließlich Wohnheime  
3) 1. Halbjahr 2017 gegenüber 1. Halbjahr 2016

Quelle: IT.NRW



10. EUROPÄISCHER KONGRESS (EBH 2017) IN KÖLN AM 18./19. OKTOBER

## Bauen mit Holz im urbanen Raum

**Holzbau erfreut sich zunehmender Beliebtheit, das zeigen die außergewöhnlichen Zuwachsraten. Besonders gefragt ist Holz, wenn es darum geht, schnell und raumsparend Wohnraum zu realisieren.**

Enorme Leistungsfähigkeit und praktizierte Nachhaltigkeit sind nur einige Vorteile von Holzbauten. Viele der bislang realisierten Projekte zeigen darüber hinaus ein großes städtebauliches und architektonisches Potenzial auf, das durchaus als zukunftsweisend bezeichnet werden kann. Der EBH-Kongress in Köln ist eine der größten Veranstaltungen des Holzbaus in Deutschland. Die zweitägige Fachveranstaltung informiert in diesem Jahr insbesondere über die Landesbauordnung

(BauO NRW) und dabei speziell über die Möglichkeiten des Holzbaus.

Unter dem Titel „Wirtschaft und Kammer treffen Studierende“ findet ergänzend zum Kongress am Abend des 19. Oktobers eine Veranstaltung statt, die den Austausch zwischen Studierenden und Unternehmen der Holzbaubranche ermöglicht. KS

■ **Weitere Informationen zum Kongress, der angeschlossenen Karriereplattform sowie Möglichkeiten zur Online-Anmeldung unter:**

[www.forum-holzbau.com](http://www.forum-holzbau.com) und [www.forum-holzkarriere.com](http://www.forum-holzkarriere.com)



### VERANSTALTUNGSANKÜNDIGUNG

## Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft

Die Verkehrsbelastung auf den Straßen nimmt immer weiter zu. In den Städten steigt die Feinstaubbelastung auf teils kritische Werte und Fahrverbote für Pkw werden diskutiert. Der Ruf nach neuen Mobilitätskonzepten wird daher lauter. Aktuell werden deshalb Konzepte neuer und alternativer Mobilitätsformen entwickelt, die im Quartier integriert und zur Verkehrsentlastung beitragen können. Daneben leisten neue Technologien, wie zum Beispiel Elektroantriebe, einen wichtigen Beitrag zu einer Mobilität, die das Klima schützt und die Gesundheit der Menschen schont.

In der Veranstaltung „Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft“ sollen daher etwaige Auswirkungen neuer Mobilitätskonzepte und neuester Mobilitätstechnologien auf die Wohnungswirtschaft aufgezeigt und diskutiert werden:

- Welche Anforderungen könnten in Hinblick auf das sich verändernde Mobilitätsverhalten an die Wohnungswirtschaft gestellt werden?
- Welche Mobilitätskonzepte könnten zukünftig im Quartier integriert werden?

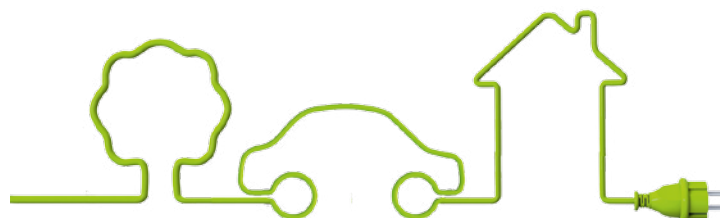
- Gibt es schon erfolgreiche Praxisbeispiele neuer Mobilitätskonzepte kleiner und/oder großer Wohnungsunternehmen?
- Wie sind die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zur Elektromobilität und welche Fördermöglichkeiten bestehen?
- Welche Anforderungen muss die Energiewirtschaft erfüllen, um neue Mobilitätskonzepte zu ermöglichen?
- Wie können Wohnungsunternehmen vielleicht sogar zur Verkehrsvermeidung beitragen?

Ziel der Veranstaltung ist ein informeller Austausch über die Sichtweise und Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, Vertretern der Politik sowie der Anbieter neuer Mobilitätskonzepte. Nach einem moderierten Gespräch zwischen Wohnungswirtschaft und Politik werden vier Panels mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten angeboten.



In der Mittagspause besteht zudem die Möglichkeit zum Fahren mit Elektromobilen.

■ **17. Oktober 2017, 9 bis 17 Uhr**  
**Classic Remise Düsseldorf**  
**Harffstraße 110A, 40591 Düsseldorf**  
**Weitere Informationen und Anmeldung unter: [www.wohnen-im-westen.de/mobilitaet-wohnungswirtschaft](http://www.wohnen-im-westen.de/mobilitaet-wohnungswirtschaft)**



## #WOHWITALKS

## Weitere Gesprächsrunden im Wahljahr 2017



**Mit den Bundestagswahlen am 24. September erreicht das Wahljahr 2017 seinen Höhepunkt. In weiteren drei Gesprächsrunden der mittlerweile bewährten Diskussions- und Veranstaltungsreihe #WohWi-Talk tauschten Politikvertreter ihre Positionen mit der Wohnungswirtschaft zum Thema Bauen und Wohnen aus.**

Die Runde am 11. Juli 2017 im Bochumer Ruhrstadion griff den Slogan der neuen Imagekampagne für das Ruhrgebiet auf: Unter dem Motto „Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Stadt der Städte“ diskutierten unter Moderation von Steffi Neu (WDR) die Bundestagsabgeordneten Michael Groß (SPD), Oliver Wittke (CDU), Hubertus Zdebel (DIE LINKE) und der Landtagsabgeordnete Christof Rasche (FDP). Für die Wohnungswirtschaft hatte Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia auf dem Podium Platz genommen. Inhaltlich stand der Umgang mit wachsenden und schrumpfenden Regionen im Ruhrgebiet im Mittelpunkt ebenso wie Konzepte zur Umsetzung von bezahlbarem Wohnen im Neubau und im Bestand.

Wie kann bezahlbares Wohnen in Zuzugsregionen aussehen, die bereits unter hohem Nachfragedruck und hohen Mieten leiden? Diese und andere Fragen stellte Judith Schulte-Loh (WDR) am 13. Juli 2017 an Karsten Möring (CDU/CSU), Elfi Scho-Antwerpes (SPD), Katharina Dröge (Bündnis90/Die Grünen), Jörg Detjen (DIE LINKE) und Reinhard Houben (FDP) im Kölner Talk zum Thema Metropolregionen. Kathrin Möller, Vorstandsmitglied der Kölner GAG Immobilien AG, schilderte die Perspektive aus Sicht

der Wohnungsunternehmen. Im Anschluss an den Kölner WohWi-Talk fand die von der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen organisierte Sommerlounge statt.

Am 28. August 2017 fand in Düsseldorf der letzte #WohWi-Talk vor der Bundestagswahl statt. In der Landeshauptstadt fragte Steffi Neu (WDR) bei Thomas Jarzombek (CDU/CSU), Andreas Rimkus MdB (SPD), Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP), Wolfgang Freye (DIE LINKE) und Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbaubau GmbH, nach, wie Schwarmstädte entlastet und der ländliche Raum gestärkt werden kann.

KS

- Über einen Livestream konnten alle Gesprächsrunden auch im Internet verfolgt werden. Zusätzlich konnten die Zuschauer auf Twitter über den Hashtag #WohWiTalk Fragen an das Podium richten.



Fotos: VdW NRW  
Bochumer WohWi-Talk am 11. Juli 2017



Foto: Silke Steinrath  
WohWi-Talk in Köln am 13. Juli 2017 mit Sommerlounge



Foto: Silke Steinrath  
Gute Gespräche bei der Kölner Sommerlounge im Club Astoria



WohWi-Talk in Köln am 13. Juli 2017



WohWi-Talk in Düsseldorf am 28. August 2017

# Sommerfachreise von Doris Ahnen

**DEMOGRAFIE UND WOHNEN IN RHEINLAND-PFALZ >>** Mittlerweile ist die Sommerfachreise zur Tradition geworden: Alle zwei Jahre bereist die rheinland-pfälzische Bau- und Finanzministerin Projekte in verschiedenen Regionen des Landes, um sich ein Bild von den Wohnungsbauaktivitäten vor Ort zu machen. Angesichts des demografischen Wandels ging es bei der diesjährigen Reise neben den Herausforderungen für den ländlichen Raum vor allem darum, wie bezahlbares, alters- und generationengerechtes Bauen und Wohnen sowohl in Schwarmstädten als auch im städtischen Umland gesichert werden kann.

Der demografische Wandel stellt uns vor vielfältige Herausforderungen: Mit innovativen Ideen und beeindruckenden Projekten schaffen wir zusammen gutes Wohnen in Stadt und Land“, so überschrieb Ministerin Doris Ahnen ihre dritte Sommerfachreise, die sie am 31. August und 1. September 2017 zu insgesamt sieben Orten in Rheinland-Pfalz führte. Auf der Tour, die von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen organisiert worden war, standen Fragen der sozialen Wohnraumförderung, der Quartiersentwicklung und der Förderung der baukulturellen Qualität im Mittelpunkt.

Den Auftakt bildete das Mainzer Projekt „Am Cavalier Holstein“. Als Universitäts- und Schwarmstadt ist Mainz einem starken Nachfragedruck ausgesetzt, die Einwohnerzahl steigt kontinuierlich und damit wächst der Bedarf vor allem an bezahlbarem Wohnraum. In diesem Umfeld realisierte die Mainzer Wohnbau GmbH ein generationenübergreifendes Wohn- und Inklusionsprojekt, bestehend aus 96 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sowie einem von den Bewohnern ehrenamtlich betriebenen Nachbarschaftscafé. Ein im Wohnquartier eingerichteter Pflegedienst bietet rund um die Uhr seine Dienste an – ohne Betreuungspauschale.

Weiter ging es nach Ingelheim, wo die Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH (WBI) in einer Bauzeit von nur elf Monaten ein modernes und energieeffizientes Wohngebäude mit sozialer Mietraumförderung und einem ausgewogenen Wohnungsmix errichtete.

In Dichtelbach stellte der dortige Ortsbürgermeister Martin Huhn der Delegation sein Konzept zur Dorfentwicklung vor. Die rund 700 Einwohner umfassende Gemeinde im Rhein-Hunsrück-Kreis kämpft wie viele Dör-



*In Landau stand der Besuch des „Garten Eben“ auf dem Programm*

fer mit Leerständen. Mit viel Eigeninitiative kämpft Huhn gegen Altbauten, deren Besitzer nicht genug in den Erhalt der Immobilie investieren wollen oder können. Kauf und Abriss durch die Gemeinde schaffen Freiräume im Dorf, die oft sehr kleinen Grundstücke werden zu neuen, größeren Bauplätzen zusammengeführt und gewinnen so an Attraktivität.

In Trier endete der erste Tag der Quartiersbereisung. Wie ein Straßenzug mit vormals negativem Image zum gefragten Wohnstandort werden kann, zeigte die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelsweg eG. Grundlage ist eine bauliche und soziale Entwicklungsstrategie mit insgesamt drei Baumaßnahmen, die innerhalb des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) für das Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord angesetzt wurden. Zwei Bauvorhaben wurden Ende 2014 und Ende 2015 bereits fertiggestellt. Für die dritte und umfangreichste Maßnahme unter dem

Titel „Wohnen im Quartier“ übergab Ministerin Ahnen im Rahmen ihres Besuches den Fördermittelbescheid und vollzog den Spatensicht. Voraussichtlich Mitte 2019 soll auch dieses Projekt abgeschlossen sein.

Der erste Teil der Fachreise endete am Abend mit einer wohnungspolitischen Gesprächsrunde, an der auch die rheinland-pfälzische Ministerpräsidentin Malu Dreyer teilnahm.



*Abendlicher Austausch mit Ministerpräsidentin Malu Dreyer*

&gt;&gt;

Der zweite Tag führte die Reisegruppe zuerst nach Hauenstein. Die Frage „Wie wohnen wir im Alter?“ diente als Ausgangspunkt für den ungewöhnlichen Umbau einer alten Lager- und Produktionshalle zum modernen, barrierefreien Wohnhaus. Die Gebäudesubstanz blieb weitestgehend erhalten, entstanden ist ein energetisch optimiertes Einfamilienhaus, bei dem alle Räume auf einer Ebene liegen.

In Landau besuchte die Ministerin den „Garten Eben“. Auf einem ehemaligen Kasernengelände entstehen insgesamt 114 Wohnungen. Die Planung für das Konversionsgelände umfasst neben einem Neubau die Sanierung von zwei historischen Mannschaftsgebäuden, bei denen die historische Bausubstanz weitestgehend erhalten bleiben soll. Im Rahmen einer Konzeptvergabe wurde der prozentuale Anteil an gefördertem Wohnraum auf mindestens 50 Prozent festgeschrieben. Herzstück des Projekts wird eine rund 4.000 Quadratmeter große Grünfläche.



Foto: Architektenkammer RLP

Die Trierer Wohnungsgenossenschaft Am Beutelsweg stellte „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ vor

Den Abschluss fand die Fachreise von Doris Ahnen schließlich in Mutterstadt. Rosemarie Heltewig, Geschäftsführerin Kreiswohnungsverband Rheinland-Pfalz (KWV), präsentierte nach einem herzlichen Empfang ein Neubauprojekt mit insgesamt 13 Wohnungen – finanziert mithilfe der sozialen Wohnraumförderung. Das Gebäude überzeugte durch eine barrierefreie Erschließung über außen liegende Aufzüge und Laubengänge sowie die Errichtung von Kellerersatzräumen, die

für die Bewohner wohnungsnah auf der jeweiligen Etage erreichbar sind, und zeigte anschaulich, wie qualitätsvolles Bauen auch im unteren Preissegment realisierbar ist.

Zum Ende der Reise zeigten sich alle Beteiligten zufrieden. Die Praxisbeispiele dokumentieren den positiven Einfluss des landesweiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz auf den Wohnungsbau.

KS

## GDW-PRÄSIDENT GEDASCHKO AUF SOMMERFACHREISE BEI DEN VERBÄNDEN

### Unternehmensbesuche auch in Rheinland-Pfalz

**S**pannende Projekte und Gespräche mit Politikern, Unternehmensvertretern und der Presse standen auf dem Programm der zweitägigen Sommerreise des GdW-Präsidenten Axel Gedaschko durch das Verbandsgebiet des VdW südwest am 20. und 21. Juli 2017. In Rheinland-Pfalz waren Mainz und Ludwigshafen die Stationen.

#### Bauministerin Ahnen zu Gast am Abend in Mainz

Der erste Tag der Sommerreise fand seinen Abschluss in einem gemeinsamen Abendessen im Mainzer Bootshaus, zu dem neben Vertretern der an der Reise beteiligten Wohnungsunternehmen auch die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen begrüßt werden durfte. Es gab an diesem Abend auch lockere Gespräche über wohnungswirtschaftliche Themen.

#### Generationenübergreifende Inklusion

Am zweiten Tag wurde bei der Wohnbau Mainz GmbH das Objekt „Cavalier Holstein“ besichtigt sowie Neubauprojekte der GAG Ludwigshafen in der Ostpreußenstraße.

In Mainz erläuterte Thomas Will seinen Gästen die Zielsetzung des Quartiers und den damit verbundenen sozialen Auftrag. Die Wohnbau Mainz legt großen Wert darauf, auch das gemeinsame Miteinander im Quartier vor Ort zu unterstützen. So gibt es insgesamt 96 Wohnungen für Menschen mit und ohne Handicap jeden Alters. Im Martin-Luther-King-Park mit seiner hervorragenden Infrastruktur werden sechs barrierearme Gebäude errichtet. Diese KfW-Effizienzhäuser 55 verfügen alle über Aufzüge und liegen in einer schwellenlosen Grünanlage mit Begegnungszonen.

#### Die Quadratur des Kreises: kostengünstiges Bauen mit Qualität

Bei der GAG Ludwigshafen wurde ein Musterbeispiel für kostengünstiges Wohnen mit hoher Qualität in der Ostpreußenstraße besichtigt. Hier entstehen 56 neue Wohnungen für Gesamtkosten von circa 8,5 Millionen Euro. Die Wohnungsausstattung ist vergleichbar mit dem Neubauprojekt in der „um die Ecke gelegenen“ Eberburgstraße, die den ersten Projektabschnitt bildete. Beim Projekt in der Ostpreußenstraße wurde für die Kostengruppen 300 bis 700 eine Summe von circa 1.800 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt.



Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen zu Besuch bei der Sommertour Axel Gedaschko in Mainz



Axel Gedaschko zu Besuch bei der Wohnbau Mainz

RS

## WOHNUNGSPOLITISCHER TALK MIT BUNDESTAGSKANDIDATEN IN MAINZ

## Vorfahrt für den Wohnungsbau

**Unter dem Motto „Vorfahrt für den Wohnungsbau“, ein Talk mit Kandidaten zur Bundestagswahl 2017, hatte das Zentrum Baukultur am 23. August 2017 Interessierte aus Mainz und darüber hinaus eingeladen.**

Dem Thema stellten sich Bundestagskandidaten aus Mainz: Ursula Groden-Kranich (CDU), Dr. Carsten Kühl (SPD), Martin Malcherek (DIE LINKE) und Tabea Rößner (Bündnis 90/Die Grünen). Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des Bundesverbands Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, ergänzte die Runde aus fachlicher Sicht. Lieberknecht stimmte die Diskussionsrunde zuvor auch ein. Mit Daten und Fakten verwies er auf den noch erheblichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommenschichten. Zugleich wies er beispielhaft und anschaulich auf wesentliche Hemmnisse für den Wohnungsbau hin wie die Verschiebung der Baukosten vom Rohbau zu den vor allem technischen Ausbaugewerken mit der Folge kürzerer Abschreibungszeiten, auf die Vervierfachung der Normen von 5.000 im Jahr 2000 auf 20.000 im Jahr 2016/2017. Am Beispiel des Mess- und Eichgesetzes machte er anschaulich, wie vorgeschriebene kürzere Auswechslungszeiten von Ablesegeräten in Deutschland gegenüber längeren Wechselzeiten im Ausland erhebliche Kosten verursachen können beziehungsweise wie bei Annäherung an europaweit andere Regelungen große Kostensummen zugunsten der Wohnraumbewirtschaftung und somit der Mieter eingespart werden können.

Roswitha Sinz vom VdW Rheinland Westfalen und Referentin für die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen moderierte das Gespräch mit den Kandidaten. Drei zentrale Fragestellungen gab sie in die Runde: Wie können Baukosten gesenkt werden, der Mangel an verfügbaren und bezahlbaren Grundstücken vermindert werden und soll der Bund auch nach 2019 in der Mitverantwortung für den Wohnungsbau verbleiben?

Je nach Parteinouleur fielen die Antworten der Kandidaten unterschiedlich aus. Zur Senkung der Baukosten verwiesen sie mehrheitlich auf die Chancen, die serielles und modulares Bauen bringen könnte. An

den Abbau von Normen und Standards wollte keiner so recht ran, da diese doch häufig erwünschte gesellschaftliche Zielsetzungen transportieren. Dr. Kühl (SPD) plädierte allerdings deutlich für eine Musterbauordnung, an die sich die Länder weitestgehend halten sollten. Rößner von Bündnis 90/Die Grünen äußerte sich, geprägt auch aus eigenen Bauerfahrungen, kritisch gegenüber weiteren Verschärfungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und plädierte für weniger Stellplatzverpflichtungen in den Innenstädten.

Einig waren sich alle Kandidaten darin, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mehr und besser Gebrauch machen sollte von der sogenannten Verbilligungsrichtlinie, mit der eigene Grundstücke zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus günstiger angeboten werden können. Naheliegend kamen dann auch kommunale Instrumente wie die Sozialwohnungsquote mit Konzeptvergabe oder der Vorstoß von Oberbürgermeister Ebling aus Mainz zur Sprache, der laut Medienberichten die Umlandkommunen von Mainz zu mehr Urbanität und somit zur mehr Ausweisung von Flächen für den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau aufgefordert hat.

Zum Thema der Mitverantwortung des Bundes bekannten sich die Kandidaten von Bündnis 90/Die Grünen und DIE LINKE klar dazu. Wissend um die verfassungsrechtliche Dimension des Vorschlages und den Verweis auf die künftige höhere Beteiligung der Länder an der Umsatzsteuer warb Dr. Kühl für diesbezügliches Vertrauen in die Landesregierung. Auch Groden-Kranich sieht die Verantwortung eher beim Land und den Kommunen.

Gegen Ende brachte Dr. Kühl zum weiteren Themenfeld gleichwertiger Lebensverhältnisse im Land einen neuen interessanten Vorschlag einer neuen Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern ein, die ganz zentral das Aufgabenspektrum der Wohnraumförderung mit dem der Städtebauförderung und deren vielen Teilprogrammen gezielt verbindet. Diese Idee gelte es, weiter zu folgen.

Auch die Zuhörer der gut besuchten Veranstaltung konnten sich zum Schluss mittels Fragen an die Kandidaten, die sie zuvor auf ausgelegten Karten notiert hatten, an dem Talk beteiligen. Alle herzlich willkommen geheißen zu Beginn hatte der Hausherr, Gerold Reker, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz.

RS



Foto: Kristina Schäfer  
Talkrunde in Mainz: Roswitha Sinz (VdW Rheinland Westfalen), Ursula Groden-Kranich (CDU), Dr. Carsten Kühl (SPD), Tabea Rößner (Bündnis 90/Die Grünen), Martin Malcherek (DIE LINKE) und Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des Bundesverbands Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (v.l.)

## DAS SPANNUNGSFELD ZWISCHEN SOZIALADÄQUANZ UND KORRUPTION

## Die Sitzung des Arbeitskreises Compliance am 10. August 2017

**Am 10. August 2017 fand die zweite Sitzung des Arbeitskreises Compliance bei der LEG Management GmbH in Düsseldorf statt. Vor dem Hintergrund immer wieder aktueller Schlagzeilen gewinnt die Korruptionsvermeidung durch Compliance Systeme stetig mehr an Bedeutung. Mitarbeiter stellen sich in diesem Zusammenhang daher oft die Frage – was ist noch erlaubt?**

Ein wesentliches Thema der Sitzung des Arbeitskreises Compliance war das sogenannte „Berliner Compliance Modell“. Es stammt von der Arbeitsgruppe „Kultur und Compliance“ vom Kulturkreis der deutschen Wirtschaft im BDI e. V. zur Aufrechterhaltung des Kultursponsorings und wurde durch das Rheingau Musik Festival angeregt. In der Arbeitsgruppe haben unter anderem Vertreter der Beauftragten für Kultur und Medien, Bilfinger, Vertreter des Deutschen Corporate Governance Kodexes und Vertreter diverser Kulturevents mitgewirkt. Kernbestandteil des Modells sind Verhaltensregeln für gesponserte Veranstaltungen, die mit Einladungen von Kunden einhergehen. Hierbei

werden insbesondere unter Berücksichtigung von Transparenz und Sozialadäquanz grundsätzliche Regeln aufgestellt, die nach Ansicht der Mitglieder des Arbeitskreises auch auf andere Bereiche durchaus übertragbar sind. Vor diesem Hintergrund stellte Claudia Heymanns als Best-Practice-Beispiel die interne Anti-Korruptionsrichtlinie der Wohnstätte Krefeld AG vor, mit der engagiert und zielführend ein Compliance System implementiert wurde.

Der Vorsitzende des Arbeitskreises, Frank Görres, berichtete zudem über das Führungsforum „Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft – Ein Umsetzungsworkshop“ vom 10. Juli 2017 von der EBZ Akademie in Köln, in dem insbesondere über das Thema „Compliance aus rechtlicher Sicht – Die fünf Meilensteine bei der Einführung einer Compliance-Organisation“ von Prof. Dr. Nicole Jekel und Rechtsanwalt Dr. Gregor Wecker referiert wurde. Hierbei wurden unterschiedliche Methoden der Compliance-Kommunikation vorgestellt. Die Vivawest Wohnen GmbH nutzt bereits

erfolgreich unterschiedliche Methoden, um Mitarbeitern Compliance-Themen nachhaltig zu vermitteln. So präsentierte die stellvertretende Vorsitzende des Arbeitskreises, Nana Vomfell, Kurzfilme der Vivawest Wohnen GmbH, in denen unterschiedliche compliancerelevante Sachverhalte anschaulich dargestellt werden.

Das Thema Compliance-Kommunikation soll auch in der nächsten Sitzung des Arbeitskreises, die voraussichtlich im November 2017 stattfinden soll, behandelt werden.

CM

## i INFO

**Das Berliner Compliance Modell ist abrufbar unter:**

<https://www.rheingau-musik-festival.de/sponsoren-foerderer/berliner-compliance-modell/>

## VDW-ARBEITSKREIS BERUFLICHE BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG

## 6. Sitzung mit dem Themenschwerpunkt Digitalisierung

**Z**um bereits sechsten Mal kamen die Mitglieder des VdW-Arbeitskreises Berufliche Bildung und Personalentwicklung am 30. August 2017 bei der WBG in Erkrath zusammen. Erstmals nahmen auch die Mitglieder des EBZ-Beirates für die Aus-, Fort- und Weiterbildung, die bisher nicht ohnehin schon im VdW-Arbeitskreis mitgearbeitet hatten, an der Sitzung teil. Die Zusammenlegung erfolgte auf Beschluss des VdW-Verbandsrates und des EBZ-Stiftungskuratoriums, um Synergien besser nutzen zu können und die Effizienz der Sitzungen zu erhöhen.

Schwerpunktmäßig konzentrierten sich die Teilnehmenden unter der stellvertretenden Leitung von Tanja Hahn, Personalleiterin Allbau GmbH, Essen, auf das

Thema Digitalisierung im Personalbereich und berichteten von den Erfahrungen im jeweiligen Unternehmen. Es zeigte sich, dass die Themen der Digitalisierung zwar in allen Unternehmen angekommen sind, Veränderungen und Maßnahmen zur Umsetzung aber derzeit erst langsam anlaufen. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind noch viele Fragen offen und Herausforderungen, wie beispielsweise die Vorgaben aus der im Mai 2018 anlaufenden EU-Datenschutzverordnung, sind zu lösen. Der Arbeitskreis wird sich weiterhin mit Themen der Digitalisierung beschäftigen und Lösungsvorschläge und Handreichungen dazu erarbeiten. NI

■ Die nächste Sitzung findet im Frühjahr 2018 statt.



# Hanf dämmt grüner

**ZUKUNFTSGERECHTE MODERNISIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES** >> Erstmals setzt die Wohnbau Lemgo eG bei der Modernisierung der Gebäude Im Pivit 6/8 in Bad Salzuflen-Werl Aspe Hanf als ökologischen Dämmstoff ein. Die Nutzung des nachwachsenden Rohstoffes ermöglicht eine nachhaltige und umweltbewusste Aufwertung der Immobilien.

48 Wohnungen im Bereich Im Pivit/Weiße Breden erhalten in den kommenden Jahren eine neue Optik. Den Auftakt machte in diesem Sommer das Haus Im Pivit 6/8 aus dem Jahr 1963. Wärmedämmmaßnahmen im Fassadenbereich und zur Kellerdecke, die Erneuerung/Vergrößerung der Balkone und Dächer sowie eine Aufwertung von Zuwegungen und Außenanlagen stehen auf dem Programm. Zusätzlich erfolgt die Umstellung von Thermen auf eine zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung inklusive Solarthermie. Nicht mehr benötigte Schornsteine wurden bereits zurückgebaut und neue Fensterelemente eingesetzt.

Erstmals werden die Wärmedämmmaßnahmen mit einer ökologischen Hanfdämmung (18 cm Stärke) der Firma Caparol durchgeführt. Diese steht nicht nur für ein rein natür-

liches Produkt und eine positive CO<sub>2</sub>-Bilanz, sondern bietet neben dem Kälteschutz im Winter insbesondere einen guten Wärmeschutz im Sommer. Auch die Eigenschaften in den Bereichen Schallschutz und Raumklima werden als besonders positiv und wohltuend angesehen. Gemäß Berechnung reduziert sich der Energieverbrauch für die Bewohner von zuvor knapp 190 kWh/(m<sup>2</sup>a) auf 54,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) – Endenergieverbrauch inklusive Warmwasser.

In den Jahren 2018 und 2019 werden ähnliche Maßnahmenpakete an den Gebäuden Im Pivit 1/3 sowie 2/4 und Weiße Breden 5/5a umgesetzt. Die Genossenschaft will auf diesem Wege bewusst einen ökologischen Beitrag leisten und die bekannten Problematiken der synthetischen Dämmmaterialien vermeiden.

Andreas Riepe / MD

**i** INFO

Zeitplan: Baubeginn Anfang Mai – Fertigstellung Anfang September  
 Kosten: 450.000 Euro inklusive der Außenanlagen  
 Miete: aktuelle Kaltmieten 4,06 Euro – 4,71 Euro / Erhöhung um 1,60 Euro pro Monat/m<sup>2</sup>

**Infos zur Genossenschaft**  
 Die Wohnbau Lemgo eG wurde im Jahr 1948 gegründet. Sie ist Eigentümerin von 2.181 Genossenschaftswohnungen im Kreis Lippe mit den Schwerpunkten in Lemgo, Bad Salzuflen und Oerlinghausen. Die Genossenschaft zählt 3.282 Mitglieder. (Stand 31.12.2016)



Foto: Wohnbau Lemgo eG  
 Thomas Ruschmeier (ausführender Maler), Andreas Kamp (CAPAROL), Thorsten Kleinebckel (Vorstand Wohnbau Lemgo eG), Ingo Scheulen (Grünen-Fraktion Bad Salzuflen) und Wibke Brems (OWL-Bezirksvorstand Bündnis90/Die Grünen) (v.l.)

## GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT WUPPERTAL (GWG)

# Von der Problemimmobilie zum Vorzeigeobjekt

In Wuppertal standen zuletzt knapp 12.000 Wohnungen leer. Dabei fehlt es den Gebäuden weniger an Attraktivität, sie sind jedoch in aller Regel stark in die Jahre gekommen. Als der Wohnungsmarkt im Tal angesichts sinkender Einwohnerzahlen über einen langen Zeitraum stagnierte, sahen viele Hauseigentümer wenig Sinn darin, Geld in ihre Immobilie zu investieren. Die Zeiten haben sich nun jedoch geändert – die Stadt wächst und die Leerstände sind zuletzt spürbar zurückgegangen. Grund genug für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal (GWG) gemeinsam mit der Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH (WQG) ein vorbildliches Projekt anzugehen – das Modellhaus Sedanstraße 85.

Das über 90 Jahre alte Haus aus dem ehemaligen Wohnungsbestand der Stadt zeigt, wie gezielte Investitionen und marktgerechte bauliche Veränderungen aus einem Problemfall eine Immobilie machen, die sich sehen lassen kann und zugleich ein Zuhause für mehrere Generationen bietet. Insgesamt rund 700.000 Euro hat die GWG in die Immobilie investiert.

Das denkmalgeschützte Haus musste auf etwa 520 Quadratmetern Wohnfläche komplett modernisiert werden. GWG-Geschäftsführer Oliver Zier betont dazu: „Wir möchten anderen Hausbesitzern, die über eine Sanierung nachdenken, zeigen, dass es möglich ist, eine Immobilie wieder fit zu machen.“

Deshalb haben wir sehr genau hingeschaut, was getan werden muss – und, dass es sich rechnet. Um anschließend vertretbare Mietpreise zu erreichen, war gleichzeitig klar, dass nicht alles umgesetzt wird, was theoretisch machbar gewesen wäre.“ So stellte sich schnell heraus, dass sich zum Beispiel der Einbau eines Aufzuges wirtschaftlich nicht vertreten ließ.

## Fünf Etagen komplett entkernt

Im Inneren des Hauses blieb kein Stein auf dem anderen, das Gebäude wurde komplett entkernt. Aus ehemals zehn wurden acht Wohnungen – in der dritten Etage begeisterten schon bei den ersten Besichtigungen zwei Maisonettewohnungen die Besucher.



Frontansicht des Hauses Sedanstraße 85 vor der Modernisierung



Nach der Modernisierung ein echter Blickfang: die neu gestaltete Front



In die Jahre gekommen: die alte Rückansicht des Hauses



Angebaute Balkone erhöhen jetzt die Wohnqualität.



Sie bieten über zwei Etagen und auf jeweils 100 Quadratmetern genug Platz für Familien. Gleichzeitig sorgen barrierefreie Zugänge zu den beiden 55-Quadratmeter-Wohnungen im Erdgeschoss dafür, dass sich auch mobilitätseingeschränkte Mieter wohlfühlen. Die Wohnungen verfügen außerdem über barrierearme Bäder. Neue, doppelverglaste Fenster halten die Wärme im Haus und im Keller verrichtet ein Gas-Brennwert-Kessel seinen Dienst, der künftig auch Nachbarhäuser mit Wärme versorgen wird. Außerdem wurde gemeinsam mit den Wuppertaler Stadtwerken die Haustechnik auf den neuesten Stand gebracht, wie zum Beispiel durch den Einbau von digitalen Verbrauchszählern.



Für 2018 plant die GWG, die Sanierung der ersten Nachbarhäuser in Angriff zu nehmen und hofft, dass das Modellhaus viele Nachahmer findet.

KS/GWG Wuppertal

Eröffnung am 5. Juli 2017: Oliver Zier, Dr. Johannes Slawig, Andreas Mucke und Sven MacDonald (v. l.)

## MIETERKOMMUNIKATION ÜBER DAS DIGITALE BRETT

# Papieraushänge im Hausflur sind Geschichte

**Im Dezember 2016 stellte die Modernes Wohnen Koblenz eG ihr erstes Mehrgenerationenhaus fertig. 25 Wohnungen umfasst die Anlage in der Gutenbergstraße in Koblenz, bei der das Wohnen in Gemeinschaft im Vordergrund steht. Um die Kommunikation und die Vernetzung der Mieter untereinander zu verbessern, hat die Genossenschaft nun ein Digitales Brett im Foyer des Hauses installiert.**

Singles, Paare und Familien leben auf der Gutenbergstraße 14 a bunt gemischt und in verschiedenen Altersklassen zusammen. Das Konzept des Hauses sieht vor, diese Menschen bei gemeinsamen Veranstaltungen zusammenzubringen und sie untereinander möglichst gut zu vernetzen. Hierbei soll das Digitale Brett helfen. Es informiert über aktuelle Termine im Haus, Nachrichten aus der Genossenschaft, das aktuelle Wetter, Fahrpläne des Nahverkehrs sowie Notfallnummern und Ansprechpartner. Außerdem können sich die Mieter zu eigenen Anliegen austauschen: Wer hilft beim Einkauf? Wer kann auf die Kinder aufpassen? Wo gibt es etwas zu feiern?

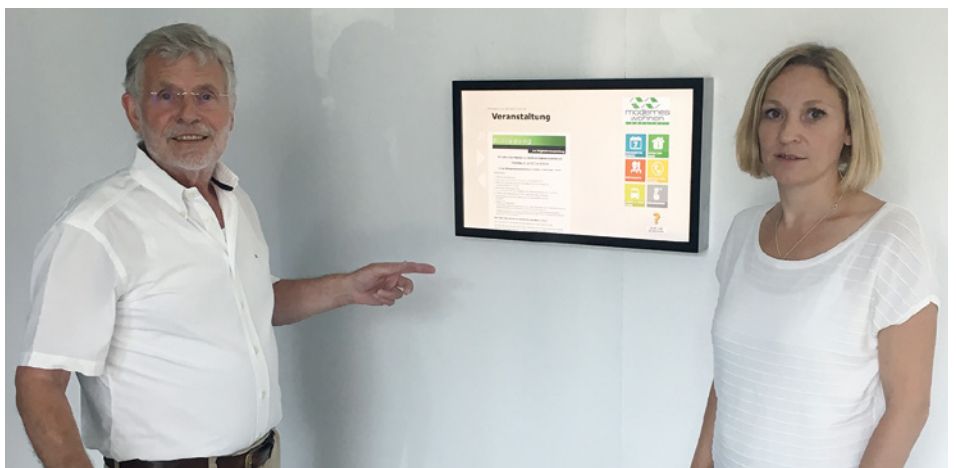
Schon lange hatte die Modernes Wohnen Koblenz eG den Einsatz von Digitalen Brettern geplant, im Mehrgenerationenhaus im Koblenzer Stadtteil Goldgrube kam das neue Kommunikationsmedium nun das erste Mal zum Einsatz. Die Ausstattung weiterer Mehrgenerationenhäuser mit dem Digitalen Brett ist geplant, ebenso von ausgewählten Häusern im Bestand.

KS/Modernes WohnenKoblenz eG



Fotos: Modernes Wohnen Koblenz eG

Das Mehrgenerationenhaus der Modernes Wohnen Koblenz eG in der Gutenbergstraße 14 a



Reiner Schmitz, geschäftsführendes Vorstandsmitglied, und Nadine Schmitz, Geschäftsführerin der Modernes Wohnen Koblenz eG, freuen sich über das Digitale Brett.

# Zuhause ist ein Gefühl

**BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT FÜR DEN KREIS HERFORD EG >>** Die neue Plakatkampagne der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford (B&S) stellt unterschiedliche Lebensentwürfe in den Mittelpunkt und bringt dabei die unternehmerische Haltung für eine tolerante Gesellschaft zum Ausdruck.

Im eher ländlich geprägten Kreis Herford leben um die 250.000 Menschen. Ein Drittel der 115.000 Wohnungen befinden sich im Mehrfamilienhausbestand. Die B&S stellt als einzige kreisweittätige Genossenschaft circa 1.500 Wohnungen für unterschiedliche Lebensentwürfe, Alters- und Einkommenschichten zur Verfügung.

Durch kontinuierliche Sanierung, Bestandsumbauten und ergänzende Neubauten hat sich das ehemals vorwiegend homogene Portfolio der B&S, einst dominiert durch Drei-Zimmerwohnungen im durchschnittlichen Sechs-Parteienhaus, in einen bunten Mix aus unterschiedlichen Grundrissen verändert.

Die B&S befindet sich wie die meisten Wohnungsgenossenschaften in einer stabilen wirtschaftlichen Lage. Die Fluktuations- und Leerstandsquote ist kontinuierlich moderat. Die Zuwanderung vieler Menschen in den letzten zwei Jahren hat der Genossenschaft eine zusätzliche Nachfrage verschafft.

Wie nachhaltig die derzeit guten Marktverhältnisse sind, ist jedoch nicht absehbar. Damit die B&S auch in schwierigen Zeiten als verlässlicher Wohnungsanbieter wahrgenommen wird, setzt die Genossenschaft auf eine nachhaltige Markenentwicklung. Dazu sind unterschiedliche Kommunikationskanäle unabdingbar. Neben dem klassischen Internetauftritt, Zeitungsinseraten und Sponsoring-Aktivitäten macht die B&S auch regelmäßig mit Plakatkampagnen auf sich aufmerksam.

Um bei potenziellen Kunden positive Assoziationen zu erzeugen, setzt die Genossenschaft auf eine emotionale Ansprache. Dies geschieht unter anderem über eine positive Bildsprache, gepaart mit einem einprägsamen Slogan. Außerdem ist es



Zuhause ist ein Gefühl.

[www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de](http://www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de)  
[www.facebook.com/bsmeinzuhause](https://www.facebook.com/bsmeinzuhause)

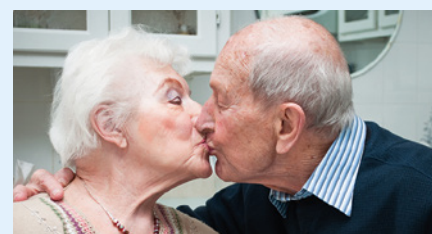


für den Markenaufbau elementar wichtig, die Zielgruppe klar zu definieren. Und genau das ist die Herausforderung: Die Zielgruppe sind quasi alle Haushaltsmodelle der Gesellschaft.

So war die Anforderung an die Plakatkampagne, das Produkt „Zuhause“ zu transportieren und nebenbei die unternehmerische Haltung für eine tolerante Gesellschaft zum Ausdruck zu bringen.

Das Ergebnis ist eine Plakatkampagne, die unterschiedliche Menschen in ihren privaten Beziehungen oder im familiären Umfeld zeigt. Ebenda, wo sie sich wohl und geborgen fühlen. Der Slogan „Zuhause ist ein Gefühl“ greift diese Stimmung auf und macht auf das Produkt „Wohnung“ nur nachgeordnet aufmerksam. Die Imagebildung steht für die Genossenschaft im Vordergrund.

MD/Robin Gäsel



Zuhause ist ein Gefühl.

[www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de](http://www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de)  
[www.facebook.com/bsmeinzuhause](https://www.facebook.com/bsmeinzuhause)



Zuhause ist ein Gefühl.

[www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de](http://www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de)  
[www.facebook.com/bsmeinzuhause](https://www.facebook.com/bsmeinzuhause)



GRUNDSTEINLEGUNG

# StadtQuartier Schloßstraße wächst nun rasant in die Höhe

**Vor den Feierlichkeiten wurde lange der Abriss des Kaufhof-Gebäudes und des dazugehörigen Parkhauses thematisiert. In Mülheims Stadtmitte machten die Partner StadtQuartier Schloßstraße Mülheim GmbH & Co. KG und Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) den ersten Schritt, der Grundstein für das StadtQuartier Schloßstraße wurde gelegt.**

Wo zuvor das Kaufhof-Gebäude und das dazugehörige Parkhaus standen, die lange nicht genutzt wurden und immer weiter verwilderten, entsteht in Mülheims Innenstadt nun ein moderner Mix aus Hotel, Pflegeheim, Service-Wohnen, Büros, Einzelhandel, Gastronomie, Fitness und Parken. Die StadtQuartier Schloßstraße Mülheim GmbH & Co. KG (bestehend aus Competo Capital Partners GmbH, Fortress Immobilien AG, GRS Beteiligungen GmbH) und MWB entwickeln zeitgleich das rund 7.500 Quadratmeter große Gelände.

Das vielversprechende Projekt, in welches die Partner rund 80 Millionen Euro investieren, wird mit dem Thema der „Rückkehr“ an die Ruhr geführt, was sich im gesamten Areal widerspiegelt. Die Passage zwischen den Baukörpern strukturiert das Gesamtprojekt und stellt eine fußläufige Verbindung der Innenstadt mit dem Stadthafen dar.

Die feierliche Grundsteinlegung für das StadtQuartier Schloßstraße (SQS) wurde von über 150 geladenen Gästen besucht. Bei schönem Juliwetter sagte Architekt und Mitinvestor Gerd Rainer Scholze von der AIP Unternehmensgruppe: „Eine Vision ist Wirklichkeit geworden – sieben Jahre Leerstand des Kaufhofs Mülheim sind zu Ende!“ Der Erfolg des Projektes beruht auf den Grundpfeilern, Vertrauen, Offenheit, Kreativität. „Nur so ist eine Projektentwicklung mit so schwierigen Randbedingungen umsetzbar. Durch die konstruktive Unterstützung von Verwaltung, Politik und Presse wurde es der Projektentwicklungsgesellschaft erst möglich, dieses schwierige Projekt umzusetzen.“

Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft MWB, Frank Esser, fügte hinzu: „Mit diesem Projekt wollen wir zum Erfolg der ‚Ruhrbania‘-Strategie beitragen, wollen die Anziehungskraft der Mülheimer Innen-

stadt erhöhen und neue Impulse für eine positive künftige Entwicklung geben.“ Die Überzeugung zum Projekt unterstrich Esser, indem er erneut auf die Zukunftspläne der Genossenschaft hinwies: Nach Fertigstellung des Bauprojekts wird die Mülheimer Wohnungsbau eG in das StadtQuartier Schloßstraße einziehen und aus der Geschäftsstelle an der Friedrich-Ebert-Straße endgültig ausziehen.

Ulrich Scholten, Oberbürgermeister der Stadt Mülheim, akzentuierte: „Das Stadt-

Quartier Schloßstraße ist nicht nur als einzelnes Gebäude zu sehen – in Kombination mit dem bereits fertiggestellten Ruhrquartier ist das SQS ein markanter Baustein für die weitere Entwicklung der Mülheimer Innenstadt.“

Beide Gebäudeteile des Projekts sollen bis Anfang 2019 fertiggestellt werden. *MWB/CG*



*Fotos: Mülheimer Wohnungsbau eG*  
 Thomas Pscherer (Competo Capital Partners), Gerd Rainer Scholze (AIP Unternehmensgruppe), Albert Heineremann (GRS Beteiligungen GmbH), Oberbürgermeister Ulrich Scholten, Frank Esser (Mülheimer Wohnungsbau eG) (v.l.)



## NEUE NACHBARSCHAFTLICHKEIT IN DÜSSELDORF

**Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG weihet Kastanienhöfe ein**

**Nach rund zwei Jahren Bauzeit ist es so weit: Der Neubaukomplex Kastanienhöfe DüBS ist fertiggestellt. Insgesamt 101 Wohneinheiten hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS) an der Grenze von Eller und Lierenfeld geschaffen. 98 Prozent der Wohnungen in den Kastanienhöfen sind bereits vermietet. Bei einer Feier mit der neuen Nachbarschaft wurde der Wohnkomplex nun offiziell eingeweiht.**

Rund 400 Mieter der Kastanienhöfe, ihre Angehörigen und Freunde, das Team der DüBS-Verwaltung und der Lebenshilfe sowie die Projektbeteiligten trafen sich am 1. September 2017 im Innenhof des Neubaus. Bis 2015 standen hier noch Einfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren. Sie entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deshalb musste neu gebaut

werden. Im August 2015 fiel der Startschuss mit den Abrissarbeiten. Bereits im Februar 2016 konnte die Kellerplatte für den Neubau gegossen werden, im Juni stand der Rohbau. Im Juni 2017 konnten die ersten Mieter einziehen, mittlerweile sind nur noch zwei Wohnungen frei.

Die Wohnungsgrößen in den Kastanienhöfen liegen zwischen 45 und 130 Quadratmetern, verfügen alle über Balkon, Terrasse oder Garten und sind barrierearm oder sogar -frei. Die Mieten liegen zwischen 6,25 Euro und 10,50 Euro je Quadratmeter. Der Innenhof mit den namensgebenden Kastanienbäumen bietet Raum für nachbarschaftliches Miteinander und den Kindern Platz zum Spielen.

Im Neubau der Kastanienhöfe hat auch die Verwaltung der Genossenschaft einen Platz gefunden. Ebenso die Lebenshilfe, die hier

in Kooperation mit der DüBS betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung anbietet.

DÜBS/KS



Foto: DÜBS

*Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG feiert Einweihung der Kastanienhöfe DüBS. Udo Cramer (Köster GmbH), Alexander Rychter (VdW-Verbandschef), Bürgermeisterin Klaudia Zepuntke, Niels Klein (Hauptamtlicher Vorstand und Sprecher des Vorstands der DüBS), Dr. Peter Heyden (Vorstandsvorsitzender Lebenshilfe Düsseldorf e.V.) (v.l.)*

## ALLBAU-GRUPPE BLICKT ZURÜCK AUF 2016

**Wohnungsvermittlungsagentur für Flüchtlinge erfolgreich ins Leben gerufen**

**Anlässlich ihrer Jahreshauptversammlung blickte die Allbau-Gruppe auf das vergangene Geschäftsjahr zurück. Eine besondere Herausforderung war die Bewältigung der lokalen Flüchtlingssituation.**

35 bis 40 Flüchtlinge pro Tag, die eine Wohnung benötigen – diese Situation war im Jahr 2016 die Geburtsstunde der Wohnungsvermittlungsagentur für Flüchtlinge. Zwar engagierte sich die Allbau Gruppe schon seit 2012 gemeinsam mit dem Sozialamt der Stadt Essen, Diakonie und Caritas im Programm „Wohnungen für Flüchtlinge“, aber das steigende Flüchtlingsaufkommen brachte die bisher erfolgreich gelebte Praxis schnell an die Kapazitätsgrenzen.

Das Projekt musste zügig ausgeweitet werden, ohne wichtige Komponenten für erfolgreiche Integration wie Zeit, Ruhe und Respekt zu vernachlässigen. Gleichzeitig galt es, eine quartiersgerechte Mie-

terauswahl, die Wohnungsakquise und die Wohnungsherrichtung sicherzustellen. Im ersten Schritt erfolgten persönliche Interviews mit den Wohnungssuchenden – bei Bedarf mit landessprachlichen Übersetzern –, um die individuellen Wohnbedürfnisse zu ermitteln. War die passende Wohnung gefunden, wurden Hilfeleistungen für einen guten Anfang in der Nachbarschaft realisiert: Teile der Inneneinrichtung wurden organisiert, am Tag des Einzugs waren Sozialmanager und der für das Quartier verantwortliche Hausmeister vor Ort, technische Gegebenheiten wurden mit Unterstützung durch einen Übersetzer erklärt, Nachbarn vorgestellt und damit in den Integrationsprozess aktiv eingebunden. Auch der Zugang zu medizinischer Versorgung, Kinderbetreuung und Schulen, Sprachkursen und perspektivischen Beschäftigungsmöglichkeiten wurden thematisiert.

Auch wenn in 2017 die Zuwanderung spürbar abgenommen hat und die Teams im Einsatz vor Ort mittlerweile reduziert werden

konnten, zieht Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski ein positives Fazit: „Die Wohnungsvermittlung war in 2016 eine notwendige, aber für uns sehr arbeitsintensive Aufgabe. Das Ergebnis macht uns stolz.“

Allbau/KS



Foto: Allbau

*Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski, Allbau-AR-Vorsitzender Thomas Rotter und stellvertretender Allbau-AR-Vorsitzender Uwe Kutzner ziehen eine positive Bilanz für das Geschäftsjahr 2016 (v.l.).*

## Vorstandsmitglied Winfried Eling verabschiedet

**Am 11. August 2017 wurde Winfried Eling nach 36-jähriger Vorstandstätigkeit verabschiedet.**

Im Rahmen einer gut besuchten Feierstunde zur Übergabe des Vorstandsamtes wurde Winfried Eling nach 40-jähriger Tätigkeit bei der Wohnstättengenossenschaft Siegen eG von Vorstandskollegen, Mitarbeitern und langjährigen Geschäftspartnern gebührend aus seinem Amt verabschiedet.

Winfried Eling war seit 1977 bei der Wohnstättengenossenschaft, ab 1981 als Technischer Vorstand, und hat den Baubetrieb

der Genossenschaft wesentlich geprägt, zuletzt noch mit dem Umbau eines Teilbestandes als Klimaschutzsiedlung. Mit Vollendung seines 77. Lebensjahrs hat Eling sein Amt an den neuen Vorstand Thomas Klein übergeben.

Seine langjährigen Kollegen in Vorstand und Aufsichtsrat dankten ihm herzlich für sein langjähriges Engagement und die gute Zusammenarbeit. Oliver Niermann, Referent des VdW Rheinland Westfalen, dankte ihm ebenfalls für seine prägende Arbeit und verlieh Eling die Silberne Ehrennadel des Verbandes.

ON



Fotos: VdW RW

## Ehrennadel in Silber für Roland Rösch

**Verbandsdirektor verleiht Roland Rösch für 25-jährige Tätigkeit als Geschäftsführer der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH die Silbernadel des Verbandes.**

In den vielen Jahren seiner wohnungswirtschaftlichen Arbeit konnte Roland Rösch unterschiedlichste Veränderungen an den Wohnungsmärkten erfahren, musste sich mit neuen Herausforderungen wie der Energiewende oder dem Älterwerden unserer Gesellschaft und den damit verbundenen Anforderungen auseinandersetzen und hat stets für all das einen passenden Weg für die Wohnungsbau Stadt Moers GmbH finden können.

Außerhalb des eigenen Unternehmens wirkte Rösch zusätzlich für die Wohnungswirtschaft. So war er lange Jahre ehrenamtlich in unterschiedlichsten Verbandsgremien aktiv und engagiert. Rösch ist seit Jahren Mitglied im Arbeitsausschuss der Sparte der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen sowie im VdW-Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung. Außerdem ist er bereits seit 2009 Delegierter zum GdW-Verbandstag. Für dieses vorbildliche Engagement in 25 Jahren erhielt Rösch am 1. August 2017 die Ehrennadel in Silber des VdW Rheinland Westfalen.

NI



## Posthume Ehrung für Gero Rutenbeck

**Am 27. Juli 2017 wurde Gero Rutenbeck nach knapp 35-jähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat der Mark Wohnungsgesellschaft mbH in Lüdenscheid posthum geehrt.**

Eine Ehrung unter traurigen Umständen führte Verbandsdirektor Alexander Rychter am 27. Juli 2017 in Lüdenscheid durch und erinnerte dabei an das langjährige Wirken Gero Rutenbecks: Mit seiner fast 35-jährigen Aufsichtsrats­tätigkeit hat Rutenbeck einen großen Beitrag zum Bestehen und Erfolg der Mark Wohnungsgesell-

schaft mbH geleistet. Rutenbeck war vom 10. November 1981 bis zum 27. Oktober 2016 im Aufsichtsrat der Mark Wohnungsgesellschaft mbH tätig und zeichnete sich in all den Jahren immer durch seine absolute Integrität und eine kritisch-konstruktive Mitarbeit zum Wohle des Unternehmens aus. 2016 war er dann gezwungen, seine Aufsichtsrats­­tätigkeit aus Krankheitsgründen zu beenden. Es fehlten ihm damit nur wenige Tage bis zum 35-jährigen Dienstjubiläum. Der Verband wird Rutenbeck ein ehrendes Andenken bewahren.

NI

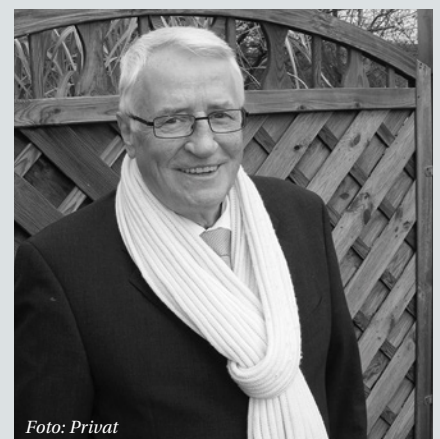


Foto: Privat

## 111 JAHRE FAIRES WOHNEN IN ESSEN

**Die GEWOBAU feierte ein tolles Jubiläum**

**Die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG kann auf eine lange und stolze Tradition zurückblicken: Seit 111 Jahren bietet sie guten Wohnraum zu fairen Preisen in Essen. Dies wurde am 11. Juli 2017 in einer Jubiläumsfeier in der Geschäftsstelle angemessen gefeiert.**

Rund 120 geladene Gäste und die gesamte Mitarbeiterschaft der GEWOBAU erlebten einen interessanten Festakt. Nach der Begrüßung der Gäste durch den Vorstandsvorsitzenden, Stephan Klotz, erläuterte der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Jürgen Rimmel, die historische Entwicklung der GEWOBAU von den Anfängen im Jahre 1906 bis hin zu einem modernen Wohnungsunternehmen mit mehr als 5.500 Wohnungen in der Stadt Essen im Jahre 2017. Stephan Klotz nahm anschließend den Faden auf und verdeutlichte die aktuellen und künftigen Zielsetzungen der GEWOBAU, die neben der weiterhin fairen Mietpreisgestaltung für ge-

pflegten und technisch aktuellen Wohnraum insbesondere die stetige Verbesserung der Serviceleistungen beinhalten. Er stellte fest, dass die GEWOBAU nicht zuletzt aufgrund der engagierten Arbeit der Mitarbeiter auf einem guten Weg ist.

Sodann würdigte der Oberbürgermeister der Stadt Essen, Thomas Kufen, die Leistung der GEWOBAU als größte örtliche Wohnungsgenossenschaft und wichtigen Partner im Rahmen der Stadtentwicklung. Er hob insbesondere auch das soziale Engagement der GEWOBAU hervor, das sich unter anderem in den Mieter- und Stadtteiltreffs Schulzwanzig in Huttrop und LionTreff in Bergerhausen widerspiegelt.

Abschließend hoben Alexander Rychter, Direktor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., sowie per Videogruß Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands

deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., die Rolle der GEWOBAU als sozial handelnder Vermieter hervor und wünschten für die Zukunft alles Gute.

Es war ein rundum gelungenes Fest. Die GEWOBAU bedankt sich noch einmal bei allen Gästen, ihren Mitarbeitern und all denen, die anlässlich des Jubiläums Spenden an die gemeinnützige Gewobau Stiftung WohnLeben geleistet hatten. *KS/GEWOBAU*



Foto: GEWOBAU

**Termine 2017**

Termine Verband		
VdW-Arbeitskreis Wohnen im Alter	Mittwoch, 27. September 2017	Wesel
VdW-Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung gemeinsam mit VdW südwest, Saarland	Mittwoch - Donnerstag, 27.-28. September 2017	Ennepetal
Expo Real	Mittwoch - Freitag, 4.-6. Oktober 2017	München
Veranstaltung „Aktuelles Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“	Montag, 9. Oktober 2017	Dortmund
Landespräventionswoche „Riegel vor“	Montag - Freitag, 9.-13. Oktober 2017	NRW-weit
Veranstaltung „Treffpunkt Sozialarbeit“	Dienstag, 10. Oktober 2017	Bochum
VdW-Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0	Montag, 16. Oktober 2017	Mülheim
Veranstaltung „Aktuelles Mietrecht“	Montag, 16. Oktober 2017	Bochum
Veranstaltung „Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft“	Dienstag, 17. Oktober 2017	Düsseldorf
VdW-Arbeitskreis Flüchtlingsunterbringung	Dienstag, 17. Oktober 2017	Hattingen
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaft	Mittwoch, 18. Oktober 2017	Bochum
EBH 2017 - Bauen mit Holz	Mittwoch, 18. Oktober 2017	Köln
VdW-Präsidium, VdW-Finanzausschuss, VdW-Verbandsrat, VdW-Verbandsrat und Delegierte zum GdW-Verbandstag	Montag, 6. November 2017	Düsseldorf
VdW-Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung	Donnerstag, 9. November 2017	Trier
Veranstaltung „Datenschutz“	Donnerstag, 9. November 2017	Bochum
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften	Freitag - Samstag, 10. - 11. November 2017	Münster
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften	Freitag - Samstag, 17. - 18. November 2017	Sprockhövel
54. Europäischer Tisch	Montag - Dienstag, 20. - 21. November 2017	Hardenberg/NL
VdW-Arbeitskreis Compliance	Mittwoch, 22. November 2017	Köln
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften	Freitag - Samstag, 24. - 25. November 2017	Niederkassel

VERPFLICHTUNG AB VERANLAGUNGSJAHR 2015

# Steuerliche E-Bilanz bei Vermietungsgenossenschaften

**Ab dem Veranlagungsjahr 2015 sind grundsätzlich auch steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften verpflichtet, einen Jahresabschluss elektronisch (E-Bilanz) der Finanzverwaltung zuzuleiten.**

Diesbezüglich hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. das Bundesfinanzministerium (BMF) um Klarstellung gebeten, dass das BMF-Schreiben vom 19. Dezember 2013 mit erläuternden Ausführungen zu den E-Bilanz-Übermittlungspflichten steuerbegünstigter Körperschaften gleichermaßen für nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften zur Anwendung kommt.

Mit Schreiben vom 7. Juli 2017 hat das BMF nunmehr seine konkrete Auffassung in Bezug auf die E-Bilanz-Pflicht bei Vermietungsgenossenschaften mitgeteilt. Diese lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Für eine Vermietungsgenossenschaft ohne einen partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis besteht keine E-Bilanz-Pflicht.
- Für eine Vermietungsgenossenschaft mit einem partiell steuerpflichtigen

Geschäftskreis besteht E-Bilanz-Pflicht für den partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis.

Mangels Erwähnung der Grenzen des § 141 Abgabenordnung (AO) müssen wir davon ausgehen, dass die bisherige Auffassung, dass die Verpflichtung zur Übermittlung einer E-Bilanz für Vermietungsgenossenschaften nur dann greift, wenn die Einnahmen oder der Gewinn aus dem steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftskreis die Grenzen des § 141 der AO überschreiten (sinngemäße Anwendung des Falls 6 der Anlage des BMF-Schreibens vom 19. Dezember 2013), nicht mehr gehalten werden kann.

Das bedeutet, dass auch die Vermietungsgenossenschaften, die im partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis die Grenzen des § 141 AO nicht überschreiten – und damit also alle Vermietungsgenossenschaften mit einem partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis –, zur Übermittlung einer E-Bilanz verpflichtet sind.

Neben der Übermittlung einer Steuer-Bilanz und Steuer-Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) für den partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis kann die sogenannte „Einfachlösung“ zur Anwendung kommen:



Foto: momius - fotolia.com

Das heißt, in der E-Bilanz wird nur der für den partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis berechnete steuerliche Gewinn beziehungsweise Verlust im Rahmen der sogenannten „steuerlichen Gewinnermittlung für besondere Fälle“ als Betrag übermittelt. In einer Fußnote zu dieser „steuerlichen Gewinnermittlung“ wird die steuerliche Gewinn- und Verlustrechnung für den partiell steuerpflichtigen Bereich des betreffenden Jahres als formlose Nebenrechnung der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt.

Die (handelsrechtliche) Gesamt-Bilanz und Gesamt-GuV für die Gesamtkörperschaft muss (weiterhin) nicht mit übermittelt werden.

JG

Zähler-Nr.	Verrechnungszeitraum	Verbrauch
4569877	13.02.2013	359 Tage
	20.02.2012 - 14.11.2012	3.566 kWh
	15.11.2012 - 31.01.2013	1.043 kWh
	13.02.2013	179 kWh
	315 Tage	
	44 Tage	
	20.02.2012 - 31.12.2012	4.197 kWh
	01.01.2013 - 13.02.2013	591 kWh
	101 Tage	
	20.02.2012 - 31.05.2012	258 Tage

**Watt Erbsenzähler**  
Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

**Präzision ist unsere Leidenschaft.** Die verbrauchsorientierten Mess- und Abrechnungssysteme von Skibatron ermöglichen eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung. Lösungen, die über Standards hinausgehen. [www.skibatron.de](http://www.skibatron.de)

**SKIBATRON**  
Mess- und Abrechnungssysteme

## Neuregelung bei Sofortabzug und Poolabschreibung

**GEWINNERMITTLUNG** >> Durch das „Zweite Gesetz zur Entlastung insbesondere der mittelständischen Wirtschaft von Bürokratie“ und das „Gesetz gegen schädliche Steuerpraktiken im Zusammenhang mit Rechteüberlassungen“ hat der Gesetzgeber die Möglichkeiten zum sofortigen Abzug von Geringwertigen Wirtschaftsgütern (GWG) beziehungsweise der Poolabschreibung für diese Wirtschaftsgüter geändert.

### Anhebung des Grenzwertes für GWG auf 800 Euro

In dem „Gesetz gegen schädliche Steuerpraktiken im Zusammenhang mit Rechteüberlassungen“ wurde unter anderem die Grenze für Sofortabschreibungen (von GWG) von 410 auf 800 Euro angehoben. Das Gesetz ändert damit § 6 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) mit seiner seit 1964 geltenden Wertgrenze. Selbstständig bewertbare und nutzbare Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu den beweglichen Wirtschaftsgütern rechnen, können daher künftig bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis zu 800 Euro je Wirtschaftsgut sofort im Wirtschaftsjahr des Zugangs zum Betrieb in voller Höhe als Betriebsausgabe abgesetzt werden. Die Wertgrenze bezieht sich wie bisher auf den Nettowert ohne Umsatzsteuer, ohne Rücksicht darauf, ob das Unternehmen zum Vorsteuerabzug berechtigt ist oder nicht. Im Ergebnis kann dies dazu führen, dass ein höherer Betrag als 800 Euro sofort abgeschrieben werden kann. Auch spätere nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten ändern den Sofortabzug nicht, ebenso wie Änderungen des Vorsteuerabzugs gemäß § 15a Umsatzsteuergesetz (UStG) nach § 9b Abs. 2 EStG ohne Auswirkungen auf den Grenzwert bleiben (R 6.12 Abs. 4 Einkommensteuer-Richtlinien (EStR)). Auch für Einlagen und ähnliche Vorgänge gilt die neue Wertgrenze, soweit dabei der Teilwert oder gemeine Wert angesetzt wird (Schmidt/Kulosa, 36. Auflage § 6 Randnummer 594).

Die Erhöhung der Wertgrenze bezieht sich unmittelbar nur auf die Gewinneinkünfte gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1-3 EStG. Da aber § 9 Abs. 1 Nr. 7 EStG für den Werbungskostenabzug auch auf § 6 Abs. 2 Sätze 1-3 EStG verweist, können auch bei den übrigen Einkunftsarten Kosten für Wirtschaftsgüter bis zu 800 Euro Netto-Anschaffungskosten jetzt sofort abgezogen werden.

### Anhebung der unteren Wertgrenze für GWG und Sammelposten

Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bisher mehr als 150 Euro bis 1.000 Euro betragen haben, können gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einen Sammelposten eingestellt werden, der auf fünf Jahre verteilt zum Betriebsausgabenabzug führt. Die untere Grenze für diesen Sammelposten ist mit der Anhebung der GWG-Grenze ebenfalls erhöht worden und beträgt nun 250 Euro. In den Sammelposten können daher – nach Wahl des Unternehmens – jetzt nur noch Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten von 250 Euro bis 1.000 Euro eingestellt werden. Für Wirtschaftsgüter, die diese untere Wertgrenze nicht erreichen, bleibt es bei der Sofortabschreibung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung.

Die Anhebung auf 250 Euro hat auch zur Folge, dass unter diesem Wert erworbene oder hergestellte Wirtschaftsgüter nicht in das gemäß § 6 Abs. 2 Satz 4 EStG zu führende Verzeichnis aufzunehmen sind beziehungsweise die entsprechenden Angaben nicht aus der Buchführung ersichtlich sein müssen.

### Inkrafttreten der neuen Gesetze

Die beiden neuen Grenzen gelten für alle Anschaffungskosten beziehungsweise die Herstellung von Wirtschaftsgütern ab dem 1. Januar 2018. Die bisher gebildeten Sammelposten pro Wirtschaftsjahr werden in unveränderter Höhe aufgelöst, auch soweit dort Wirtschaftsgüter bis zu der neuen Grenze von 250 Euro enthalten sind. Ein Problem kann sich für Unternehmen mit einem abweichenden Wirtschaftsjahr dadurch ergeben, dass in dem Teil des Wirtschaftsjahres 2017/2018, der noch im Jahr 2017 liegt, die untere Wertgrenze noch bei 150 Euro liegt und erst für Zugänge ab dem 1. Januar 2018 die höhere Grenze von 250 Euro gilt.

## FATCA

### Automatischer Informationsaustausch mit den Vereinigten Staaten von Amerika nach dem FATCA-Abkommen vom 31. Mai 2013

Die Bundesregierung Deutschland und die USA haben sich darauf verständigt, durch gegenseitigen Informationsaustausch über Finanzkonten eine effektive Besteuerung sicherzustellen (FATCA-Abkommen). Nach § 117 c Abgabenordnung (AO) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 FATCA-USA-Umsetzungsverordnung (FATCA-USA-UmsV) hat die Übermittlung der auszutauschenden Daten an das Bundeszentralamt für Steuern nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz im Wege der Datenfernübertragung zu erfolgen.

Mit dem aktuellen Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 2. Juni 2017 wird die Veröffentlichung des aktuellen amtlich vorgeschriebenen Datensatzes und Nichtbeanstandungsregelung bei Meldungen der Finanzinstitute für das Kalenderjahr 2016 bekannt gemacht.

JG

Foto: Gina Sanders - fotolia.com



JG



## UMSATZSTEUERLICHE ORGANSCHAFT

**Aktuelle OFD-Verfügung – Eingliederung durch Beherrschungsvertrag****a) Aktuelle OFD-Verfügung**

Die Oberfinanzdirektion (OFD) Frankfurt/Main hat in einer Rundverfügung zur umsatzsteuerlichen Organschaft, insbesondere zur finanziellen Eingliederungsfähigkeit von Personengesellschaften und zum Informationsaustausch, Stellung genommen (OFD Frankfurt/M vom 11. Juli 2017 – S 7105 A-22-St110).

**Die Rundverfügung behandelt folgende Themen:**

- Gesetzliche Grundlagen; finanzielle Eingliederungsfähigkeit von Personengesellschaften
- Entscheidung über das Vorliegen einer Organschaft
- Bestimmung des Beginns der Organschaft
- Erkennen einer Organschaft
- Informationsaustausch

Rechtsgrundlage für die umsatzsteuerliche Organschaft ist § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 Umsatzsteuergesetz (UStG). Hiernach wird die gewerbliche oder berufliche Tätigkeit nicht selbstständig ausgeübt, wenn eine juristische Person nach dem Gesamtbild der tatsächlichen Verhältnisse finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch in das Unternehmen des Organträgers eingegliedert ist, Abschnitt 2.8 Abs. 1 Satz 1 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE).

Organträger und Organgesellschaft bilden das Unternehmen nach § 2 Abs. 1 Satz 2 UStG, die Umsätze der Organgesellschaft werden dem Organträger zugerechnet. Der Organträger ist Steuerschuldner aus allen von den im Organkreis verbundenen Unternehmensteilen bewirkten Umsätzen.

Im Rahmen der Erörterung der Umsatzsteuer-Referatsleiter der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder wurde daher abgestimmt, dass bezüglich des Vorliegens einer Organschaft die Beurteilung durch das Finanzamt des Organträgers maßgeblich ist.

Die Organgesellschaft beginnt in dem Zeitpunkt, in dem sämtliche Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 UStG erfüllt sind. Ab diesem Zeitpunkt sind auch die steuerlichen Konsequenzen zu ziehen. So ist für alle Unternehmensteile des Organkreises nur eine Umsatzsteuer-Voranmeldung beziehungsweise Erklärung unter der Steuer Nummer des Organträgers abzugeben und damit nur eine Umsatzsteuerfestsetzung durchzuführen. Umsätze zwischen den Unternehmensteilen stellen nicht steuerbare Innenumsätze dar.

**b) Organisatorische Eingliederung durch Beherrschungsvertrag**

Unterstellt eine juristische Person gemäß oder entsprechend § 291 Aktiengesetz (AktG) die Leitung ihrer Gesellschaft einem anderen Unternehmen, so führen die auf diesem Beherrschungsvertrag beruhenden umfassenden Weisungsrechte anders als die sich aus der Stellung als Mehrheitsgesellschafter gemäß § 46 Nr. 6 GmbH-Gesetz (GmbHG) ergebenden Weisungsrechte zur organisatorischen Eingliederung (Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 10. Mai 2017 - V R 7/16; veröffentlicht am 19. Juli 2017).

Die Klägerin ist eine GmbH, die zu 100 Prozent an der C-GmbH beteiligt ist. 2007 schloss die Klägerin als herrschendes Unternehmen mit der C-GmbH einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Danach unterstellte die C-GmbH die Leitung

ihrer Gesellschaft der Klägerin. Im Rahmen sowohl bei der Klägerin als auch bei der C-GmbH durchgeführter Außenprüfungen ging der Prüfer davon aus, dass zwischen der Klägerin und der C-GmbH seit dem Streitjahr 2007 eine umsatzsteuerrechtliche Organschaft bestehe. Der Prüfer berücksichtigte dabei zumindest einen zeitlich vor der Eintragung des Beherrschungsvertrages im Handelsregister liegenden Geschäftsvorfall. Am 1. Januar 2011 wurde über das Vermögen der C-GmbH das Insolvenzverfahren eröffnet. Infolgedessen hob das Finanzamt den Umsatzsteuerbescheid 2007 gegenüber der C-GmbH auf und änderte den Umsatzsteuerbescheid 2007 gegenüber der Klägerin, indem es die Umsätze der C-GmbH bei der Klägerin erfasste.

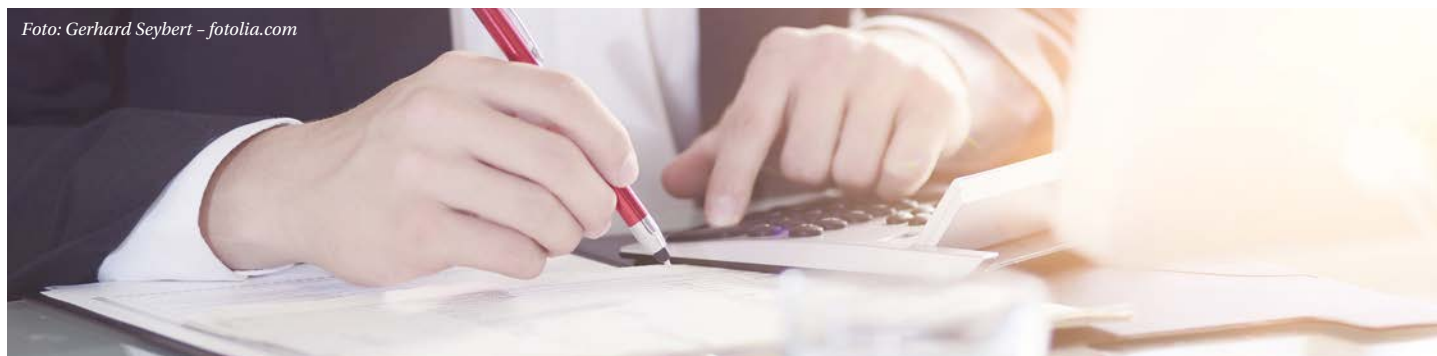
Hierzu führte der BFH weiter aus: Im Streitfall war die Klägerin aufgrund des Vertrages von 2007 Organträgerin der C-GmbH. Nach diesen Maßstäben ist das Finanzgericht zutreffend von einer Organschaft zwischen der Klägerin und der C-GmbH aufgrund des Beherrschungsvertrages ausgegangen.

Es hat aber nicht berücksichtigt, dass die Organschaft erst mit Wirksamwerden dieses Vertrages am 4. Dezember 2007 begann und damit die zuvor verwirklichten Besteuerungsgrundlagen nicht umfasst.

Das Finanzgericht hat zwar zu Recht aus dem Beherrschungsvertrag auf die organisatorische Eingliederung der C-GmbH geschlossen, es hat aber zu Unrecht Umsatzsteuer aus Rechnungen der C-GmbH, die diese vor Wirksamwerden des Beherrschungsvertrages begeben hat, bei der Klägerin erfasst.

JG

Foto: Gerhard Seybert - fotolia.com



## DATENSCHUTZ

# Was passiert, wenn der Mieter im Rahmen der Selbstauskunft lügt?

**Bei der Vermietung einer Wohnung ist es üblich, von potenziellen Mietern eine sogenannte Selbstauskunft zu verlangen, um das Risiko, mit einem insolventen Mieter einen Vertrag abzuschließen, zu verringern. Bei der Selbstauskunft müssen Mietinteressenten daher unter anderem Angaben zu ihrem Einkommen machen. Doch was genau kann bei einer Lüge im Rahmen der Selbstauskunft passieren und welche Rechte stehen dem Vermieter zu?**

Ein Mietinteressent ist nicht verpflichtet, die Fragen in einer Selbstauskunft zu beantworten, es handelt sich vielmehr um eine freiwillige Auskunft. Problematisch ist jedoch, dass sich mit einer Weigerung der Beantwortung seine Chancen auf die betreffende Wohnung verringern oder er sogar als Kandidat ausscheidet. Das gilt selbst dann, wenn der Vermieter eine Frage stellt, die er eigentlich nicht stellen darf.

## Doch was kann der potenzielle Mieter tun, wenn er eine Frage nicht beantworten will?

Grundsätzlich sollte er das Feld auch unausgefüllt lassen. Das Landgericht Itzehoe (LG) entschied jedoch mit Urteil vom 28. März 2008 (Az.: 9 S 132/07), dass ein Durchstreichen der Frage eine Verneinung und mithin eine der Beantwortung der Frage darstellen würde.

Ob darüber hinaus ein Recht des Mieters auf Lüge besteht, hängt davon ab, ob die Frage des Vermieters zulässig oder unzulässig ist. Nur wenn die Frage des Vermieters nicht zulässig ist, darf ein potenzieller Mieter lügen.

## Wann ist eine Frage des Vermieters zulässig oder unzulässig?

Dies wird in der Rechtsprechung bisher nicht einheitlich beantwortet. Die Zulässigkeit ist aufgrund einer Interessenbewertung zu ermitteln, in der insbesondere das Recht des Mieters auf informationelle Selbstbestimmung (Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 Grundgesetz (GG)) gebührend berücksichtigt werden muss.

Das LG München hat mit Urteil vom 25. März 2009 (Az.: 14 S 18532/08) entschieden, dass der Vermieter berechtigt ist, vor Abschluss eines Mietvertrags vom potenziellen künftigen Mieter in einer Selbstauskunft Angaben zum Arbeitgeber, zur beruflichen Stellung und zu seinen Einkünften zu verlangen.

Unstreitig unzulässig sind nach der Rechtsprechung insbesondere grundrechtsrelevante Fragen (zum Beispiel nach der Familienplanung, Mitgliedschaft in einem Mieterverein oder einer politischen Partei oder nach Vorstrafen). Fragen zu Familienstand, Anzahl der Familienangehörigen, die einziehen sollen, sowie den Einkommens- und Vermögensverhältnissen und der Bonität eines potenziellen Mieters sind dagegen grundsätzlich zulässig. Als Richtlinie wird in diesem Zusammenhang in der Regel die Orientierungshilfe zur „Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressenten“ der Aufsichtsbehörden für den Datenschutz im nichtöffentlichen Bereich (Düsseldorfer Kreis, 27. Januar 2014) herangezogen. Da es sich hierbei jedoch nicht um gesetzliche Vorgaben handelt, sind diese grundsätzlich nicht verbindlich.

Die Orientierungshilfe des Düsseldorfer Kreises unterscheidet hinsichtlich der Frage nach den Einkommens- und Vermögensverhältnissen und der Bonität jedoch nach dem Zeitpunkt der Fragstellung.

## Doch was ist, wenn der Mietinteressent eine zulässige Frage absichtlich falsch beantwortet und aufgrund dessen die Wohnung bekommt?

Werden die zulässigen Fragen nicht korrekt beantwortet, kann der Vermieter den Vertrag wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anfechten beziehungsweise fristlos gemäß § 543 Abs. 1 BGB kündigen, wenn er von der Täuschung erfährt. Der Mieter zerstört durch die Lüge das Vertrauensverhältnis zwischen den Mietvertragsparteien (Amtsgericht (AG) Zittau, Urteil vom 27. November 2005, Az.: 5 C 36/05; AG Kaufbeuren, Beschluss vom 7. März 2013, Az.: 6 C 272/13).

Der Vermieter ist hierbei sogar berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen, ohne dass sich das der Aufklärungspflichtverletzung inhärente Risiko eines Mietausfalls verwirklicht haben muss (LG München hat mit Urteil vom 25. März 2009, Az.: 14 S 18532/08). Der Vermieter darf demnach auch dann kündigen, wenn der Mieter regelmäßig und pünktlich seine Miete gezahlt hat.

Für Vermieter ist daher wesentlich, dass die Fragebögen zu Mieter selbstauskünften wirksam sind, um im Streitfall ihre Rechte gegenüber täuschenden Mietern geltend machen zu können.

CM

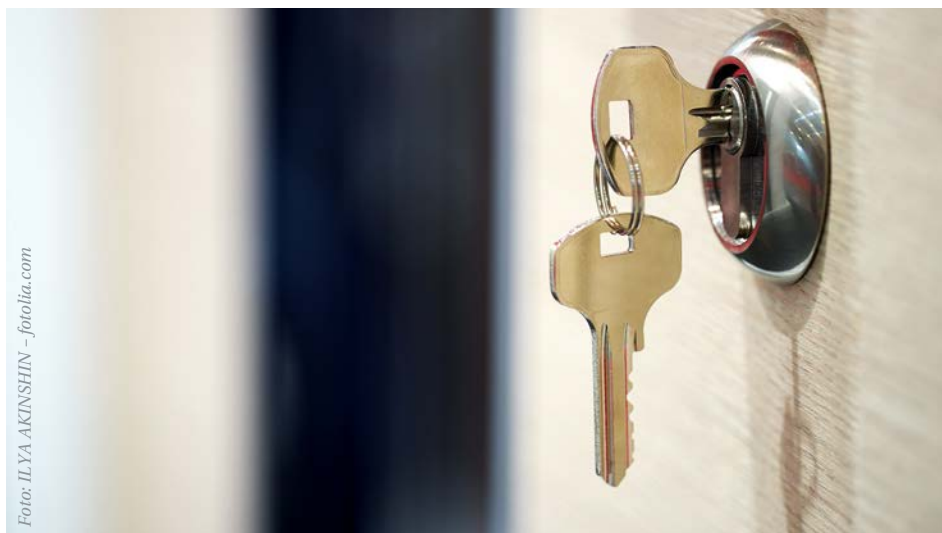


Foto: ILYA AKINSHIN - fotolia.com

## SCHÖNHEITSREPARATUREN

## Vereinbarung eines Zuschlags im Mietvertrag wirksam

In einem Wohnraummietvertrag ist neben einer „Grundmiete“ von 421,83 Euro ein monatlicher „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ in Höhe von 79,07 Euro vereinbart. Zudem ist geregelt, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt und sich der dafür in der Miete enthaltene Kostenansatz auf derzeit 0,87 Euro je Quadratmeter monatlich beläuft.

Nach einem halben Jahr Mietzeit verlangte der Mieter Rückzahlung der Zuschläge für die Schönheitsreparaturen. Er berief sich darauf, dass die Vereinbarung über den Zuschlag als Formulklausel gegen das Recht für Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) verstoße und daher unwirksam sei.

Der Bundesgerichtshof (BGH) maß der vom Mieter eingereichten Zahlungsklage in seinem Beschluss vom 30. Mai 2017 (Az.: VIII ZR 31/17) keine Aussicht auf Erfolg bei. Er ordnete den „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ als Teil der gesetzlichen Preis(haupt)abrede, mithin der Mietzahlungsverpflichtung gemäß § 535 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), ein. Mangels Abweichung von der gesetzlichen Vorschrift unterliege diese daher nicht der Kontrolle auf ihre inhaltliche Angemessenheit.

Zudem liegt – so der BGH – kein nach § 306a BGB unzulässiges Umgehungsgeschäft vor. Es treffe nicht zu, dass dem Mieter mithilfe dieses getrennt ausgewiesenen Zuschlags quasi eine Verpflichtung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen einer unrenoviert übergebenen Wohnung auferlegt wird.

Denn die Ausweisung des Zuschlags habe für das Mietverhältnis rechtlich keine Bedeutung und stelle beide Mietvertragsparteien nicht anders, als wenn sogleich eine um diesen Zuschlag höhere Grundmiete ausgewiesen wäre. Es handelt sich mithin um einen bloßen (aus Sicht des Mieters belanglosen) Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation.

Zu dem Urteil ist anzumerken, dass es in einen Zeitraum zahlreicher Gerichtsentscheidungen fällt, die die Möglichkeit wirksamer Schönheitsreparaturenregelungen ganz erheblich einschränken. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Zuschlag zur Grundmiete als eine Variante, auf die zukünftig voraussichtlich vermehrt zurückgegriffen wird.

ST



Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner in der Immobilienfinanzierung. **Mit flexiblen Produkten, guten Konditionen und individueller Betreuung.** Mit Kompetenz und Tatkraft für die Wohnungswirtschaft. Besuchen Sie uns bei der **Blauen Stunde** im Rahmen der Verbandstage VdW südwest am 12.09.17 oder VdW Rheinland Westfalen am 19.09.17!



info@wlbank.de  
www.wlbank.de

**WL BANK**

Ihre Regionaldirektoren:  
Berndt Henke (3. v. l.)  
Mobil +49 171 6131720  
berndt.henke@wlbank.de

Frank Thureau (links)  
Mobil +49 171 6156406  
frank.thureau@wlbank.de

 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken



## ANFORDERUNGEN AN DAS BESTREITEN DER WOHNFLÄCHE DURCH DEN MIETER

# Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung

**Unter den im Gesetz näher bestimmten Voraussetzungen hat der Vermieter das Recht, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzupassen (§ 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind. Ein maßgebliches und nicht immer einfach zu bestimmendes Kriterium zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist also auch die Größe der Wohnung.**

In einem jüngeren Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 31. Mai 2017, Az. VIII ZR 181/16) hatte der BGH zu entscheiden, welche Anforderungen an das Bestreiten der vom Vermieter vorgetragene Wohnungsgröße durch den Mieter zu stellen sind.

Der BGH entschied, dass ein einfaches Bestreiten der vom Vermieter vorgetragene Wohnfläche der gemieteten Wohnung ohne eigene positive Angaben im Mieterhöhungsverfahren nicht den Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten des Mieters genügt.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagte ist seit 2010 Mieterin einer im Dachgeschoss gelegenen Dreizimmerwohnung der Klägerin. Mit Schreiben vom 26. August 2014 verlangte die Klägerin die Zustimmung der Beklagten zu einer Erhöhung der seit Mietbeginn unveränderten monatlichen Nettokaltmiete.

Im Mietvertrag ist eine bestimmte Wohnfläche nicht vereinbart. Die von der Klägerin in dem Mieterhöhungsverlangen angegebene Wohnfläche von 92,54 Quadratmetern ist den bisherigen Nebenkostenabrechnungen zugrunde gelegt worden. Die Beklagte bezweifelt die angegebene Wohnfläche; sie verlangt geeignete Nachweise zur Größe der Wohnung von der Klägerin.

Mit der Klage hat die Klägerin ihren Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung geltend gemacht.

Der BGH entschied, dass ein Anspruch der Klägerin gemäß § 558 BGB auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete nicht deshalb verneint werden kann, weil der Mieter die Größe der Wohnung ohne nähere Begründung bestreitet. Mangels substantiierten Bestreitens der von der Klägerin behaupteten Größe der Wohnung gelte diese vielmehr gemäß § 138 Abs. 3 Zivilprozessordnung (ZPO) als zugestanden. Es genüge

nicht, dass der beklagte Mieter die vom Vermieter vorgetragene Wohnfläche der gemieteten Wohnung lediglich bestreitet, ohne selbst eine bestimmte Wohnfläche vorzutragen.

Der Vermieter, der eine Mieterhöhung verlangt, trägt nach allgemeinen Grundsätzen zwar die Darlegungs- und Beweislast für die in Ansatz zu bringende tatsächliche Wohnfläche. Wenn er jedoch – wie hier – eine bestimmte Wohnfläche vorträgt, genügt dies den Anforderungen an eine substantiierte Darlegung. Der sodann erklärungsbelastete Mieter hat – soll sein Vortrag beachtlich sein – auf die Behauptung des Vermieters grundsätzlich ebenfalls substantiiert (das heißt mit näheren positiven Angaben) zu erwidern und muss erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgeht, denn mit bloßem Bestreiten darf der Mieter sich nur bei pauschalem Vorbringen des Vermieters begnügen.

Unabhängig davon, ob die Größe der gemieteten Wohnung in der Mietvertragsurkunde angegeben ist oder nicht, ist es dem Mieter in aller Regel selbst möglich, die Wohnfläche der gemieteten Wohnung überschlägig zu vermessen und seinerseits einen bestimmten abweichenden Flächenwert vorzutragen. Nach Ansicht des BGH ist eine Vermessung grundsätzlich auch dem Mieter einer solchen Wohnung möglich, die Dachschrägen aufweist und – wie hier – eine Loggia hat. Um die vom Vermieter vorgetragene Quadratmeterzahl wirksam zu bestreiten, genügt es demnach, wenn der Mieter dem Vermieter das Ergebnis einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung entgegenhält.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass ein einfaches Bestreiten der Wohnungsgröße durch den Mieter ohne eigene Angaben dazu, wie groß die Wohnung nach Ansicht des Mieters sein könnte, unzulässig ist. Die Wohnungsgröße einer vom Mieter angemieteten Wohnung ist Gegenstand seiner eigenen Wahrnehmung, da er sie selbst vermessen und sich somit zumindest Anhaltspunkte über die tatsächliche Größe der Wohnung verschaffen kann.

Foto: macgyverhh - fotolia.com



## ERSTE ERGEBNISSE UND AUSBLICKE

# Nationaler Asbestdialog

Im Jahr 2015 wurden Informationen publik, dass auch in bisher wenig beachteten Baumaterialien, wie Putzen und Spachtelmassen, noch bis etwa 1994 häufig Asbest verwendet wurde. Bekanntermaßen können auch weitere Baumaterialien, wie Fliesenkleber, Asbest enthalten. Diese Erkenntnisse können Auswirkungen auf die Erkundung von Asbestbelastungen und Arbeiten an diesen Bauteilen haben. Deshalb haben Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) und Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gemeinsam mit Vertretern aller am Bau Beteiligten einen nationalen Asbestdialog eingerichtet. Nach drei Dialogforen, an denen sich die Wohnungswirtschaft intensiv beteiligt hat – durch den GdW, den VdW Niedersachsen und Bremen und den VdW Rheinland Westfalen sowie Rückmeldungen aus Wohnungsunternehmen – liegen nun Maßnahmevorschläge im Entwurf vor. Diese sind in verschiedene Themenblöcke eingeteilt. In der derzeitigen Formulierung entsprechen sie durchweg den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft.

Es ist zu erwarten, dass das Thema „Neu erkannte Asbestbelastungen“ in den nächsten Jahren deutlich im Fokus stehen wird. Folgende Maßnahmen sind geplant:

## 1. Aufklärung, Sensibilisierung und Information zu Asbestlasten im Baubestand

Die beiden federführenden Bundesministerien werden die Einrichtung einer zentralen und übergreifenden Informationsplattform („lernende Datenbank“) sowie die dafür erforderliche weitere Erarbeitung zielgruppenspezifischer Informationsmaterialien fördern. Zudem wird das Umweltbundesamt (UBA) Informationen für Raumnutzer zu möglichen Risiken durch Faserfreisetzung erarbeiten und bereitstellen. Dafür wurde bereits für Oktober 2017 ein Termin avisiert, an dem die Wohnungswirtschaft teilnehmen wird. Des Weiteren wird das BMUB die zuständigen Landesbehörden bitten, die Asbestrichtlinie zur Beurteilung des Sanierungsbedarfs von festgebundenen Asbestprodukten auf die Notwendigkeit einer Änderung beziehungsweise Aktualisierung zu prüfen. Vorgeschlagen wird dazu die

Einrichtung einer Projektgruppe unterhalb der Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz. Nach Einschätzung des GdW zeigt die bisherige Erfahrung, dass die Fachkommission Bautechnik sehr praxisgerecht und pragmatisch agiert.

## 2. Forschung und Entwicklung zum Themenfeld „Asbestlasten im Baubestand“

Der Asbestdialog hat zu verschiedenen Fragestellungen Forschungs- und Entwicklungsbedarf festgestellt. Das BMAS wird die Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung und die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft bitten, alle Forschungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu bündeln und zu koordinieren sowie eine lernende Informationsplattform bereitzustellen und die entsprechenden Aktivitäten auch finanziell zu unterstützen. Zudem wird das BMAS die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin bitten, das nationale Asbestprofil für Deutschland mit Blick auf Verwendungszeiträume typischer asbesthaltiger Bauprodukte und deren regionale Verbreitung zu überarbeiten und zu ergänzen sowie zeitnah für die Informationsplattform zur Verfügung zu stellen.

## 3. Mitwirkung der Eigentümer, Bauherrn und Veranlasser von Baumaßnahmen

Das BMAS und BMUB werden ihre wissenschaftlichen Oberbehörden bitten, unter Einbeziehung der Dialogpartner und der entsprechenden Fachgremien sowie der beteiligten Aufsichtsbehörden eine einheitliche rechtsbereichsübergreifende Leitlinie/Empfehlung zur Erkundung von Asbestlasten zu entwickeln. Diese Leitlinie soll auch Grundlage für weitere Konkretisierungen von Mitwirkungs- und Informationspflichten in Rechtsnormen und technischen Regeln bieten. Der GdW gibt dazu folgenden Hinweis: Die gerade abgeschlossene Novelle des Chemikaliengesetzes hat eine Ermächtigung für neue Informations- und Mitwirkungspflichten von Gebäudeeigentümern geschaffen. Dies ist als eine Art Vorratsbeschluss zu verstehen, um die Mitwirkungspflichten, insbesondere bei vorhandenem Asbest, festlegen zu können. Der GdW hatte stark kritisiert, dass diese Regelung in einem Gesetz getrof-

fen wird, mit dem Wohnungswirtschaft noch nie Berührungspunkte hatte und mit dem sie gegebenenfalls neu konfrontiert wird, dass die Regelung unklar sei und deren Folgen nicht absehbar. Der GdW wird sich weiter dafür einsetzen, Mitwirkungs- und Informationsfragen in bereits für Gebäudeeigentümer geltenden Regelungen umzusetzen.

Als weitere Maßnahme des BMUB sollen die zuständigen Gremien um eine Überprüfung der bestehenden Regelungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) hinsichtlich eines erforderlichen Anpassungsbedarfs gebeten werden.

Als für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wichtige Aussage gilt, dass die Mitwirkung der Eigentümer, Bauherrn beziehungsweise Veranlasser anlassbezogen erfolgen soll. Dabei wird wichtig werden, Kriterien festzulegen, wann keine Erkundung durchgeführt werden muss, beispielsweise bei geringfügigen Tätigkeiten oder bei Vorliegen von Erkenntnissen, die verallgemeinert werden können, oder wann von einer Asbestfreiheit des Gebäudes, zum Beispiel durch Spezifizierung der Einsatzzeiträume bestimmter Produkte, ausgegangen werden kann.

## 4. Systematische Entsorgung und Recycling asbesthaltiger Bauabfälle

Erfreulicherweise sind bisher vonseiten des Gesetzgebers über die bereits geltenden Maßnahmen keine weiteren vorgesehen. Die Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall gibt die im Umgang mit Asbest einschlägigen abfallrechtlichen und -technischen Aspekte wieder und wird alle fünf Jahre hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft.

## 5. Sichere Durchführung von Arbeiten an Asbestlasten im Baubestand

Weiterhin ist eine Klarstellung zur Zulässigkeit von Tätigkeiten an asbesthaltigen Materialien erforderlich. Für die zulässigen Tätigkeiten sind Schutzmaßnahmen entsprechend der geltenden Gefahrstoffverordnung zu treffen. Das BMAS wird unter Mitwirkung des Ausschusses für Gefahrstoffe kurzfristig eine Klarstellung zur Begriffsbestimmung Instandhaltung vornehmen. Die

&gt;&gt;

Foto: Francesco Scatena – fotolia.com



**i** **DAS WICHTIGSTE**

Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) haben gemeinsam einen Asbestdialog mit Vertretern aller am Bau Beteiligten durchgeführt. Ziel des Asbestdialoges ist nicht die Entwicklung detaillierter Lösungen, sondern von Leitplanken und Ansätzen für das weitere Umgehen mit Asbest. Die Wohnungswirtschaft hat sich intensiv eingebracht. Im Ergebnis sind Maßnahmenvorschläge entstanden, die den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft gerecht werden. Diese liegen derzeit im Entwurf vor, die Veröffentlichung ist für Herbst 2017 geplant.

Am 29. Juli 2017 ist das geänderte Chemikaliengesetz (ChemG) in Kraft getreten. Dieses enthält – sozusagen auf Vorrat – die Möglichkeit, neue Informations- und Mitwirkungspflichten für Gebäudeeigentümer einzuführen. Der GdW hält das ChemG für ungeeignet, eine Mitwirkung zu regeln, und hatte die neue Regelung stark kritisiert.

maßgebliche TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe), welche die grundsätzliche Zulässigkeit bestimmter Tätigkeiten an asbesthaltigen Materialien überprüft und dabei auch sofort umzusetzende Schutzmaßnahmen beschreibt, soll entsprechend überprüft werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Zulässigkeit der Überdeckung asbesthaltiger Materialien eingegangen, da das eigentlich nur für asbesthaltige Dach- und Fassadenplatten vorgesehene Überdeckungsverbot in der aktuellen Rechtsprechung anders ausgelegt wird. Dies greift eine besonders für die Wohnungswirtschaft dringende Forderung auf.

Zudem wird das BMAS den Ausschuss für Gefahrstoffe bitten, auf Basis der Ergebnisse des Nationalen Asbestdialogs ein Maßnahmenkonzept für Tätigkeiten mit asbesthaltigen Materialien zu erarbeiten. Dieses soll abgestufte Anforderungen an Maßnahmenkonzepte je nach zu erwartender Expositionshöhe beziehungsweise, wo diese noch nicht bekannt sind, auf Basis der vereinbarten Konventionen, Dauer und Umfang der Arbeiten, die auch die besonderen Bedingungen im kleinen und kleinsten Unternehmen berücksichtigen, enthalten.

**6. Sonstige Maßnahmen**

Zukünftig sollen Auswahlkriterien für die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit festgelegt werden, die bei Auswahl und Beauftragung von Arbeiten an asbesthaltigen Bauteilen helfen.

Viele Dialogpartner forderten Maßnahmen der finanziellen Kompensation und Entlastung der Eigentümer bei der Ermittlung und Sanierung von Asbestaltlasten. Diese Vorschläge werden durch BMAS und BMUB mit den zuständigen Bundesressorts geprüft.

FRK



Dialogforen ermöglichten allen Anwesenden die Teilnahme an der Diskussion.

## DRITTES GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES TELEMEDIENGESETZES

# Weg frei für mehr offenes WLAN in Deutschland

Der Bundestag hat am 30. Juni 2017 das Dritte Gesetz zur Änderung des Telemediengesetzes (TMG) beschlossen. Mit der Änderung wird der Umfang der Haftungsbeschränkung für Internetzugangsanbieter klar geregelt. Darüber hinaus werden diese von einem Großteil der bisher bestehenden Kostentragungspflicht, insbesondere bei Abmahnungen, befreit. Schließlich wird klargestellt, dass WLAN-Betreiber nicht von einer Behörde verpflichtet werden dürfen, Nutzer zu registrieren, ihr WLAN nicht mehr anzubieten oder die Eingabe eines Passworts zu verlangen, obgleich dies auf freiwilliger Basis weiterhin möglich bleibt. Ebenso soll klar geregelt werden, unter welchen Bedingungen Nutzungssperren im Einzelfall möglich sind, um die Wiederholung einer konkreten Rechtsverletzung zu verhindern.

Bereits das Zweite Gesetz zur Änderung des Telemediengesetzes, das am 27. Juli 2016 in Kraft getreten ist, sollte Betreibern von WLAN-Netzwerken die notwendige Rechtssicherheit bringen, um ihr WLAN Dritten anbieten zu können, ohne dabei befürchten zu müssen, für Rechtsverstöße Dritter abgemahnt oder haftbar gemacht zu werden.

Am 15. September 2016 hat sodann der Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) sein Urteil in der Rechtssache C-484/14 (Mc Fadden gegen Sony Music) bekannt gegeben. Es beruht auf einem Vorlageverfahren des Landgerichts München I und behandelt unter anderem die Frage, ob WLAN-Betreiber für Rechtsverstöße Dritter kostenpflichtig abgemahnt werden dürfen und wie weit hierbei das Haftungsprivileg der E-Commerce-Richtlinie 2000/31/EG reicht, das in Deutschland im Telemediengesetz umgesetzt wurde. Der EuGH verneint eine Haftung auf Schadensersatz für Rechtsverstöße Dritter, stellt aber zugleich fest, dass ein Gericht oder eine nationale Behörde gegen einen WLAN-Betreiber eine Anordnung erlassen kann, um der Wiederholung einer Rechtsverletzung vorzubeugen. Dies könne etwa auch durch einen passwortgeschützten Zugang erreicht werden, bei dem die Nutzer ihre Identität offenbaren müssen. Die Koalitionsfraktionen hatten



sich im parlamentarischen Verfahren darauf verständigt, WLAN-Hotspot-Betreibern keinerlei Prüf- oder Verschlüsselungspflichten aufzuerlegen. Ihre Absicht, die Störerhaftung abzuschaffen und WLAN-Betreiber generell von Abmahnkosten zu befreien, haben sie in der Begründung ihrer Änderungsanträge zu § 8 TMG dargelegt. Das Urteil hat erneut zu Rechtsunsicherheit geführt, da WLAN-Betreiber nun fürchten, ihren WLAN-Hotspot verschlüsseln zu müssen und abgemahnt zu werden. Dies würde nicht nur die Verbreitung von öffentlichem WLAN erschweren, sondern auch viele Geschäftsideen einschränken und Innovationen behindern.

Die Dritte Änderung des Telemediengesetzes befördert die weite Verbreitung von WLAN und schafft Rechtssicherheit für WLAN-Betreiber, zum Beispiel für Café-Betreiber und Wohnungsunternehmen. Sie können nun offenes WLAN für ihre Kunden/Mieter anbieten. Dabei setzen sie sich nicht mehr dem Risiko aus, kostenpflichtig abgemahnt zu werden, falls Nutzer illegale Inhalte aus dem Internet abrufen.

Die Gesetzesänderung sieht unter anderem vor, dass die viel kritisierte Störerhaftung auf Unterlassung für Internetzugangsanbieter abgeschafft wird und dementsprechend auch keine mit der Störerhaftung in Zusammenhang stehenden Kosten (insbesondere Abmahnkosten) geltend gemacht werden können. Auch der GdW hatte sich mehrfach für die Abschaffung der Störerhaftung als größtes Hemmnis für mehr WLAN-Angebote in den Wohnquartieren eingesetzt. WLAN-Strukturen können nicht nur zu höherer Mieterzufriedenheit führen, sondern auch

die digitale Kommunikation zwischen Mietern und Wohnungsunternehmen deutlich befördern.

Darüber hinaus dürfen künftig WLAN-Betreiber nicht von einer Behörde verpflichtet werden, Nutzer zu registrieren, ihr WLAN zu verschlüsseln oder dauerhaft zu schließen. Auf freiwilliger Basis bestehen hingegen keinerlei Einschränkungen. Von der Gesetzesänderung ist ein entscheidender Schub für mehr offene WLAN-Hotspots zu erwarten, mit dem Deutschland auch im europaweiten Vergleich hoffentlich aufholen wird.

Um auch das geistige Eigentum angemessen zu schützen, erhalten Rechteinhaber die Möglichkeit, im Einzelfall Nutzungssperren gegen WLAN-Betreiber zu erwirken, wenn es darum geht, die Wiederholung einer konkreten Rechtsverletzung zu verhindern. Voraussetzung dafür ist aber, dass der Rechteinhaber keine andere Möglichkeit hat, der Verletzung seines Rechts abzuwehren und dass die Sperrmaßnahme zumutbar und verhältnismäßig ist. Die vor- und außergerichtlichen Kosten für die Geltendmachung solcher Nutzungssperren dürfen nicht dem WLAN-Betreiber auferlegt werden. Kritiker dieser Regelung befürchten, dass Rechteinhaber zu schnell und zu häufig von dieser Option Gebrauch machen könnten und damit insbesondere kleine WLAN-Betreiber technisch und administrativ überfordern. Die tatsächlichen Auswirkungen der Regelung bleiben abzuwarten.

Das Gesetz könnte nach der Befassung des Bundesrates am 22. September 2017 noch in diesem Jahr in Kraft treten.

LW

## IM SCHATTEN DER REURBANISIERUNG?

## Suburbias Zukünfte

Suburbanisierung – ein Begriff, der mit den Wanderungsbewegungen in den 1960er- bis 1980er-Jahren der Bevölkerung von der Stadt auf das Land untrennbar verbunden ist. Heute, so die allgemeine Annahme, zieht es die Menschen wieder zurück in die Stadt. Bedeutet dies, dass Suburbanisierung ein Auslaufmodell ist? In dem Heft „Im Schatten der Reurbanisierung? Suburbias Zukünfte“ in der Reihe Informationen zur Raumentwicklung (IzR 3.2016) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird deutlich, dass eine solche Pauschalisierung nicht ohne Weiteres möglich ist. Vielmehr finden sich neben stagnierenden Großstadregionen auch im innerstädtischen Bereich solche Baugebiete, in denen eine ausreichende Nachfrage fehlt. Gleichzeitig sind es aber vor allem die Umlandgebiete, die in den wachsenden Metropolregionen zu einer Entlastung des städtischen Wohnungsmarktes beitragen können.



Verschiedene Wissenschaftler mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten widmen sich in dem Band die Frage, wie es heute um Suburbia bestellt ist. Wie sehen unterschiedliche Entwicklungspfade aus und wie haben sich die Bevölkerungsstrukturen verändert? Wie emanzipiert ist der suburbane Raum heute und welche Qualitäten hat er, die die Kernstadt nicht bietet, die aber gerade deswegen die Funktionalität der Stadt ergänzen können? SG

- Das Heft IzR 3.2016 ist für 19 Euro zu beziehen unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2016/3/izr3.2016.html?nn=442208>

## SCHLÜSSELWERKE DER STADTFORSCHUNG

## Stadt – aus jeder Perspektive gedacht

**Mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung lebt heutzutage in Städten. In vielen Kulturkreisen ist das Leben in der Stadt trotz aller Differenzen und unterschiedlichen Ausprägungen selbstverständlich. So vielfältig das städtische Leben und die unterschiedlichen Formen des Zusammenlebens sind, so divers sind auch die Forschungsinteressen und wissenschaftlichen Modelle zur Untersuchung urbaner Fragen.**

Mit dem Sammelband „Schlüsselwerke der Stadtforschung“ hat Frank Eckardt jetzt die nahezu komplette Klaviatur deutschsprachiger und internationaler Stadtforschungsmodelle vereinigt und für ein breites Publikum zugänglich gemacht.

Vornehmlich aus sozial- und kulturwissenschaftlicher Perspektive werden sowohl klassische als auch moderne Ansätze in einzelnen Aufsätzen vorgestellt und kritisch hinterfragt. Ausgesucht wurden solche Autoren, welche mit ihren Werken in den vergangenen Jahrzehnten den wissenschaftlichen Diskurs und damit auch das Denken über Stadt und Urbanität maßgeblich geprägt haben. Dabei werden beispielsweise Themen wie Globalisierung, Verstädterung, Creative Class, Marginalisierung oder das „Recht auf Stadt“ theoretisch verortet.

Das Buch soll ausdrücklich nicht nur Fachleute ansprechen, sondern vielmehr jedem Interessierten einen ersten und überblickartigen Zugang zum Thema Stadtforschung ermöglichen. ON

- Frank Eckardt (Herausgeber), „Schlüsselwerke der Stadtforschung“, 1. Auflage 2017, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Copyright Inhaber Springer Fachmedien Wiesbaden, 468 Seiten, eBook: ISBN 978-3-658-10438-2, 34,99 Euro; Hardcover ISBN 978-3-658-10437-5, 44,99 Euro

## LEITFADEN

## Elektromobilität – Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge in Wohngebäuden

Die Gesellschaft für Energiedienstleistung (GED) hat einen Leitfaden zur Errichtung von Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge in Wohngebäuden erstellt. Der Leitfaden beschreibt unter anderem, welche Aspekte zu beachten sind, wenn man sich eine Lademöglichkeit auf dem eigenen Grundstück oder Stellplatz schaffen möchte.

Das Energiekonzept der Bundesregierung verfolgt die Zielsetzung, dass bis zum Jahr 2020 rund eine Million Elektrofahrzeuge in Deutschland für den Straßenverkehr zugelassen sein sollen. Diese ehrgeizige Vorgabe wird sich nur dann verwirklichen lassen, wenn die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge so beschaffen ist, dass ein Ladevorgang überall und jederzeit möglich ist.

Der Leitfaden gibt hierzu Hilfestellungen und beschreibt die Anforderungen

an Elektroinstallationen, die erfüllt sein müssen, damit Ladeeinrichtungen auf privaten Grundstücken sicher und zuverlässig betrieben werden können. Er wendet sich an interessierte Haus- und Grundstückseigentümer, an Nutzer von privaten Elektrofahrzeugen sowie an Bauplaner, Architekten und Elektrohandwerker. LW

- Der Leitfaden steht zum kostenlosen Download auf der Website [www.elektro-plus.com](http://www.elektro-plus.com) in der Kategorie Downloads zur Verfügung.





## SEMINARE IM SEPTEMBER UND OKTOBER 2017

23.09.2017	Bochum	Buchführung lernen – speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
25.09.2017	Frankfurt	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung – Intensivkurs für Vermieter und Verwalter	Achim Dohmeier, Thorsten Wenning	2
25.09.2017	Hannover	Workshop Englisch für Immobilienexperten	Sherrie Andrea Turnquist	3
26.09.2017	Hannover	Wie mache ich gute Fotos von Häusern und Wohnungen – durch bessere Bilder schneller vermieten oder verkaufen	Maria Noglik	3
26.09.2017	Frankfurt	Englisch für Vermieter mit Hand und Fuß	Mark Pedigrew	2
27.09.2017	Frankfurt	Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen	Frank Wetzel	2
27.09.2017	Hannover	BIM-Praxisanwendung	Philipp Ohm	4
28.09.2017	Hannover	Betriebskostenrecht in der Praxis	Erhard Abitz	3
28.09.2017	Bochum	Technisches Wissen für Hausmeister	Meike Riedesel-Nüßgen	2
28.09.2017	Bochum	Flachdächer, Abdichtungen & Co. – Anforderungen der neuen Flachdachrichtlinie	Jürgen Lech	2
28.09.2017	Bochum	Bauliche Maßnahmen in der WEG-Verwaltung – Von der Beschlussfassung bis zur Haftung	Massimo Füllbeck	2
02.10.2017	Hannover	Die Tricks der Mieter – und was der Vermieter dagegen tun kann	Detlef Wendt	3
02.10.2017	Frankfurt	Kundenorientierte Kommunikation Modul 1: Kommunikation im direkten Kundenkontakt	Christiane Meinicke	2
04.10.2017	Bochum	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	Detlef Wendt	2
04.10. – 06.10.2017	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	3
05.10.2017	Hamburg	Eskalation in der Sprechstunde: Lösungsstrategien bei aggressiven und schwierigen Mietern	Prof. Dr. Matthias Neu	4
05.10.2017	Bochum	Rohdiamant Baurecht – So schaffen Sie Baurecht für Ihr Investitionsprojekt!	Dr. Michael Terwiesche	2
05.10.2017	Bochum	Interkulturelle Kommunikation für Vermieter – Schlüsselkompetenz in multikulturellen Nachbarschaften	Christiane Meinicke	2
05.10.2017	Bochum	Suchmaschinenoptimierung leicht gemacht! – Bei Google ganz oben	Dr. Jörg Muschiol	3 2
05.10.2017	Bochum	Souveräner Umgang mit zahlungsunfähigen Wohnungseigentümern	Massimo Füllbeck	2
05.10.2017	Bochum	Immobilienfotografie für Makler und Sachverständige – Objektaufnahmen am Boden und aus der Luft	Markus Nilling	2
06.10.2017	Bochum	Excel für Auszubildende	Bettina Klare	2
09.10. – 10.10.2017	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“	Heike David	3
09.10.2017	Bochum	Umgang mit verhaltensauffälligen Mietern: Ursachen – Krankheitsbilder – Beratungsstellen	Orla-Maria Wunderlich	2
09.10.2017	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: In Gesprächen überzeugen – am Beispiel Vermietung	Janis Bailitis	4
09.10.2017	Dortmund	Aktuelles Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte	Sebastian Tackenberg Eva Appelmann	1
10.10.2017	Bochum	Konfliktmanagement für Wohnungseigentümergeinschaften mit den Methoden der Mediation	Kjell Arne Zähler	2
10.10.2017	Köln	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum	Marina Hoffmeister	2
10.10.2017	Lübeck	Wohnungsschimmel – bekämpfen und vorbeugen	Johannes Zink	4
11.10.2017	Bochum	Forderungsmanagement – Modul 3: „Die sichere Miete vom Amt“	Oliver Knuth	2
11.10.2017	Köln	Abnahme von Bauleistungen – Mängel richtig erkennen und protokollieren	Jürgen F. J. Mintgens	2

## SEMINARE IM SEPTEMBER UND OKTOBER 2017

11.10.2017	Rostock	Mietrecht für Berufsanfänger und Quereinsteiger	Rainer Maaß	4
11.10.2017	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“	Heike David	3
12.10.2017	Hannover	Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die Vorbereitungslehrgänge für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute	Heike David	3
12.10.2017	Bochum	Verkehrssicherungspflichten für Hausmeister	Falk Figgemeier	2
12.10.2017	Bochum	Technisches Wissen kompakt - Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
12.10. - 13.10.2017	Hamburg	Bilanzsicherheit III	Frank Nolte Lothar Klein	4
16.10.2017	Bochum	Aktuelles Mietrecht	Eva Appelmann Cindy Merz	1

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Nadine Ibing  
Telefon 0211 16998-21

2 Andrea Bohn  
Telefon 0234 9447-510

3 Karsten Dürkop  
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner  
Telefon 040 52011-218

## IMPRESSUM

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

