

VerbandsMagazin

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

15 VERBANDSTAG 2017: WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHES STIMMUNGSBAROMETER

30 WOHNUNGSPOLITISCHE SPRECHER DER LANDTAGSFRAKTIONEN

37 EXPO REAL 2017 – RÜCKBLICK AUF DREI LEBHAFTE MESSETAGE IN MÜNCHEN

4 SCHWERPUNKT – MOBILITÄT UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT
Neue Herausforderungen,
neue Konzepte



LIEBE LESER >> Längst bemisst sich die Qualität von Quartieren nicht mehr nur an der reinen Wohnfunktion. Zentralität, eine vielfältige Nahversorgung und vor allem bedarfsgerechte Mobilitätsstrukturen sind Voraussetzung für eine attraktive und zukunftsorientierte Quartiersentwicklung. Mit diesen Anforderungen muss sich die Wohnungswirtschaft auseinandersetzen. Mögliche Lösungen sind dabei so vielfältig wie die Unternehmen und die Quartiere selbst.



Künftig muss *Mobilität mitgedacht werden*

Ob morgens zur Arbeit, abends ins Restaurant oder am Wochenende zu Familie und Freunden. Jeder dieser Wege beginnt gleich vor der eigenen Haustür und mit der Wahl eines Verkehrsmittels. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat sich mit der Mobilität in Quartieren bislang primär über den Bau und die Bereitstellung von Parkflächen auseinandergesetzt. Doch das Thema verfügt über deutlich mehr Potenzial: Die Förderung und Entwicklung neuer Mobilitätsformen kann sich positiv auf die Baukosten auswirken, sie schafft Unabhängigkeit, was die Erreichbarkeit der eigenen Quartiere angeht und bietet die Möglichkeit zur proaktiven und praxisnahen Auseinandersetzung mit den Themen Energie und Digitalisierung.

Hinzu kommt die Notwendigkeit zur Orientierung an veränderten Mobilitätsbedürfnissen.

Der Pkw als Statussymbol und Verkehrsmittel Nummer 1 büßt zunehmend an Bedeutung ein. Stattdessen möchten immer mehr Menschen verschiedene Verkehrsträger innerhalb ihrer individuellen Reisekette kombiniert und flexibel nutzen. Wahlfreiheit wird erwartet und nachgefragt: Mit dem Leihfahrrad zur Haltestelle, Umstieg in den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), von dort aus per Carsharing zum Ziel. Der mittlerweile gewohnt kurze Blick aufs Smartphone soll dabei ganz selbstverständlich Aufschluss darüber geben, welches präferierte Verkehrsmittel wann und wo verfügbar ist.

Für die Gestaltung lebenswerter und zukunftsfähiger Quartiere muss die Branche ihren Blick also künftig auch auf das Thema Mobilität richten und den interdisziplinären Schulterschluss mit allen beteiligten

Akteuren suchen: Dazu zählen beispielsweise Politik, Kommunen und die Anbieter alternativer Mobilitätskonzepte. Lassen Sie uns gemeinsam Mobilität neu denken.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt – Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Immobilien: Ohne Mobilität geht es nicht**
Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft
- 6 **Neue Mobilität ist gemeinsame Aufgabe**
Interview mit Verena Göppert
- 7 **„Wohnungsunternehmen müssen vor allem darauf eingestellt sein, dass Menschen heute individueller unterwegs sein wollen“**
Interview mit Hendrik Wüst
- 8 **Stadt- und Quartiersentwicklung vor neuen Herausforderungen**
Tagungspanel 1: Was Städte bewegt
- 10 **Neue Mobilität in der Wohnungswirtschaft?**
Tagungspanel 2: Förderung und rechtliche Rahmenbedingungen
- 11 **Innovationen aus Forschung und Praxis**
Tagungspanel 3: Mobilität neu gedacht
- 13 **Mehr Energie für eine neue Mobilität**
Tagungspanel 4: Strom- und Energieversorgung
- 14 **Solartankstelle für E-Mobilität**
Praxisbeispiel

15 Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen



VERBANDSTAG DES VDW RHEINLAND WESTFALEN

- 15 **Wohnungswirtschaftliches Stimmungsbarmeter im Angesicht der Bundestagswahl**
Verbandstag 2017

AKTUELLES

- 21 **Wohnungspolitik nach der Bundestagswahl**
Perspektiven auf Bundesebene
- 22 **Auf gute Zusammenarbeit**
Arbeitsauftrag mit Umwelt- und Innenministerium
EEG-Umlage auch für KWK-Bestandsanlagen
Neue Regelung ab 2018
- 23 **Broschüre stellt Neubauprojekte von Genossenschaften in NRW vor**
Wohnen in Genossenschaften e. V.
- 24 **Tax Compliance**
Neue GdW Arbeitshilfe
2. Förderaufruf für Ladeinfrastruktur online
BMVI fördert Ausbau der Ladeinfrastruktur weiter

28 NRW Landespreis 2017 für Architektur, Wohnungs- und Städtebau



AKTUELLES NRW

- 25 **Erste European Summer School vereint Fach- und Führungskräfte aus ganz Europa**
Wohnungswirtschaftlicher Wissenstransfer über nationale Grenzen hinweg
- 26 **Grüne Städte – Lebenswerte Quartiere**
Mehrwerte grüner Infrastruktur für das Wohnen im Quartier
- 28 **Geförderter Wohnungsbau schafft hohe Wohnqualität und Heimat**
NRW Landespreis 2017 für Architektur, Wohnungs- und Städtebau
- 30 **Die Parteienvertreter im Überblick**
Wohnungspolitische Sprecher der Landtagsfraktionen
- 31 **Wie wirkt sich Reurbanisierung auf die regionalen Wohnungsmärkte aus?**
28. Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche

AKTUELLES RLP

- 33 **Neuer Leitfaden zum barrierefreien Bauen**
Aus der Arbeit des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen

37
EXPO REAL 2017



43
Generationengerechte
Quartiersentwicklung in Wesel



46
Allbau baut ökologischen Spielplatz



- 34 **Viertes Treffen der Bündnispartner in Mainz**
Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Landes Rheinland-Pfalz
- 36 **Beschäftigung mit der Landesplanung**
Gesellschafterversammlung des Bauforums Rheinland-Pfalz

EXPO REAL 2017

- 37 **Bauland und Bundestagswahl treiben die Wohnungswirtschaft um EXPO REAL 2017**

VdW-ARBEITSKREISE

- 41 **Wenn ein See Quartiere verbindet**
Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung zu Gast in den Kastanienhöfen der Allbau GmbH
- 42 **VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen trafen sich in Ludwigshafen**
Gemeinsame Sitzung am 27. und 28. September

- 42 **Erste konstituierende Sitzung in Düsseldorf**
Arbeitskreis Datenschutz
- 43 **Generationengerechte Quartiersentwicklung in Wesel**
Treffen des Arbeitskreises Wohnen im Alter

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 44 **Fachexkursion nach Maastricht**
ARGE Emscher-Lippe
Besichtigung des Wohnungsbaus in Schwerin
ARGE Duisburg-Niederrhein

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 45 **Altenaer Baugesellschaft AG überzeugt mit abgestimmten Wohn-Angeboten für unterschiedliche Lebenslagen**
Mit Zeitwohnungen und Auszeitwohnung spezielle Zielgruppen gewinnen
- 46 **Allbau baut ökologischen Spielplatz**
Nach Vorbild der Fernsehsendung „Löwenzahn“

- 47 **Quartier Stennerskuhl modernisiert**
Baugenossenschaft Bochum eG
Richtfest für den Wohnpark Bergheim
Bauverein Rheinhausen eG
Spatenstich auf dem Beresa-Gelände in Münster Mecklenbeck
Neubau von rund 300 Wohnungen und 34 Einfamilienhäusern

- 48 **Karl Ravens und Horst Hegemann**
Nachrufe

TERMINE

- 49 **Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften**
Drei Veranstaltungen im November
Termine 2017

- 50 **STEUERN**
- 53 **RECHT**
- 55 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 58 **FÜR SIE GELESEN**
- 59 **SEMINARE**

Immobilien: *Ohne Mobilität geht es nicht*

NEUE MOBILITÄT UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> Absoluter Höchststand: Bei 60 Prozent aller deutschen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten fanden im Jahr 2015 Wohnen und Arbeiten in unterschiedlichen Gemeinden statt. Damit macht sich mehr als jeder Zweite täglich auf den Weg. Doch nicht nur die Zahl der Pendler ist gestiegen, auch die durchschnittliche Länge des einfachen Arbeitsweges. Sie lag 2015 bei 16,8 Kilometern. Das geht aus einer aktuellen Auswertung hervor, die das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im April dieses Jahres veröffentlichte.

Besonders viele Menschen pendeln demnach in die Großstädte. In den Schwarmstädten entlang der Rheinschiene, aber auch in Münster oder Koblenz sind Wohnungen knapp und teuer, viele weichen auf das günstigere Umland aus, wo eine Wohnung einfacher zu finden und vor allem zu bezahlen ist. Auch die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wenden sich diesen Standorten verstärkt zu, da sich hier insgesamt eine größere Anzahl der dringend benötigten Wohnungen realisieren und konzipieren lässt als im innerstädtischen Bereich durch Nachverdichtung, Aufstockung oder ähnliche Instrumente. Eine Grundvoraussetzung für die bedarfsgerechte und attraktive Entwicklung dieser Quartiere im Stadtumland ist eine adäquate verkehrliche Anbindung über Straße und Schiene. Aufgrund dessen muss die Mobilität der Menschen vor Ort bei der Planung frühzeitig mitgedacht und von den Verantwortlichen eingefordert werden.

Neue Mobilitätskonzepte sind gefragt

Aber auch innerstädtisch spitzt sich das Thema Wohnen und Mobilität zunehmend zu. Luftverschmutzung, Stau und Parkplatzmangel sind die Herausforderungen, denen sich der ungebrochene Bewegungswille der Menschen im städtischen Kontext gegenüber sieht, ebenso sich verändernde Mobilitätsbedürfnisse und -anforderungen. Zunehmend werden deshalb Konzepte neuer und alternativer Mobilitätsformen benötigt,



NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sehen Mobilität als gemeinsames Thema (v. l.).

die eine Integration in Quartiersstrukturen vor Ort ermöglichen, zur gesamtstädtischen Verkehrsentlastung beitragen können und die Lebensqualität erhalten und verbessern. Dabei können neue Technologien, wie zum Beispiel Elektroantriebe, einen wichtigen Beitrag zu einer Mobilität leisten, die das Klima schützt und die Gesundheit der Menschen schont.

Im Themenschwerpunkt „Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft“ werden im Fol-

genden die Ergebnisse der gleichnamigen Tagung des VdW Rheinland Westfalen zusammengefasst, die am 17. Oktober in der Classic Remise in Düsseldorf mit rund 100 Teilnehmern stattgefunden hat.

Rolle der Wohnungswirtschaft

Im Fokus der Tagung standen die Fragen, wie Mobilitätskonzepte aussehen können, die Antworten auf die geschilderten Her-



ausforderungen geben können und vor allem: Welche Rolle kann die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei der Entwicklung und Implementierung neuer Mobilitätskonzepte einnehmen?

Sicher ist, dass der Ersatz des Verbrennungsmotors durch den Elektroantrieb nicht ausreicht, um die Staus auf den Straßen zu minimieren und die angespannte Parkplatzsituation zu lösen – abgesehen davon, dass die derzeitigen Netzkapazitäten in der Republik den Ausbau an Ladeinfrastrukturen für Elektroautos nicht hergeben. Aufgrund dessen widmete sich die Tagung – und so auch dieses Schwerpunktheft – zwei unterschiedlichen Themensträngen.

Auf der einen Seite wurden unter den Titeln „Was Städte bewegt: Stadt- und Quartiersentwicklung vor neuen Herausforderungen“ sowie „Mobilität neu gedacht – Innovationen aus Forschung und Praxis“ neue Mobilitätskonzepte unter einer ganzheitlichen Betrachtung und aus verschiedenen Perspektiven, also aus Sicht von Forschung, Wissenschaft und Praxis, diskutiert. Dabei wird schnell deutlich, dass die Erarbeitung und Umsetzung neuer Mobilitätskonzepte eine gemeinschaftliche Aufgabe ist, die nicht ohne das Zutun der öffentlichen Hand und privater Akteure gelingen kann, wie Verena Göppert, stellvertretende Hauptgeschäftsführerin des Deutschen Städtetages sowie stellvertretende Geschäftsführerin des Städtetages NRW, in diesem Heft deutlich macht.



Eindrucksvolle Tagungskulisse: Die Düsseldorfer Classic Remise

Rechtliche und technische Rahmenbedingungen

Auf der anderen Seite wurden bei der Tagung unter den Fragestellungen „Neue Mobilität: Was kann gefördert werden und welchen rechtlichen Rahmen gibt es?“ und „Mehr Energie für die Wohnungswirtschaft“ konkrete rechtliche und technische Rahmenbedingungen diskutiert, die ihren Fokus vor allem auf die Umsetzbarkeit und Förderfähigkeit von Elektromobilität legten.

Hendrik Wüst, NRW-Verkehrsminister, betonte bei der Eröffnung der Veranstaltung,

dass es nicht mehr ausreichte, Mobilität ausschließlich über die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Autos zu definieren. Dies sei weder zeitgemäß noch zukunftsweisend. Es müsse vielmehr darum gehen, standortspezifische Mobilitätskonzepte zu entwickeln, die das vorhandene Potenzial vor Ort für den Fuß- und Radverkehr, für den ÖPNV und für Sharing-Systeme mit aufnehmen. Wie dies gelingen kann, zeigen ausgewählte Beispiele und Expertenmeinungen in diesem Themenheft.

KS/SG



Minister Wüst warf in seiner Eröffnungsrede einen politischen Blick auf die Themen Mobilität und Wohnen.



INTERVIEW MIT >> Verena Göppert, stellvertretende Hauptgeschäftsführerin des Deutschen Städtetages (sowie stellvertretende Geschäftsführerin des Städtetages NRW)

Neue Mobilität ist gemeinsame Aufgabe

VM: Die Frage nach neuen Mobilitätskonzepten ist auf der politischen Agenda – nicht zuletzt durch die Diskussionen um Feinstaubbelastungen, Fahrverbote, E-Auto-Quote und Dieselskandal – nach oben gerückt und der Handlungsbedarf auch auf kommunaler Seite ist fraglos hoch. Wie sehen hier nachhaltige Lösungen für neue Mobilität aus? Welche Rolle spielt die Elektromobilität?

Verena Göppert: Für nachhaltige Lösungen in Richtung einer neuen Mobilität kommt es keineswegs nur auf das Auto an: Autos mit alternativen Antrieben können ein Beitrag zur Lösung sein. Ein Elektroauto hilft uns aber nicht dabei, öffentlichen Raum zwischen den Nutzern gerechter aufzuteilen. Allerdings eröffnet die Kfz-bezogene Elektromobilität immerhin zwei Chancen, nämlich im Bereich der Logistik in den Städten und Vierteln – denken Sie nur an die Paketdienste – und des stationären und „floating Carsharings“. Elektrische Paketdienste sind einfach besser als dieselbetriebene Paketdienste. Und ein Auto für viele ist natürlich besser als ein Auto für einen Nutzer.



Foto: Sergey Nivens – www.fotolia.com

Wichtiger aber als der derzeitige Fokus auf Elektromobilität ist es, multimodale Lösungen auf den Weg zu bringen und dabei hinreichend Mut zu Innovation und den Willen zum Wandel der Mobilität an den Tag zu legen. Das Ziel muss klar sein – weniger individuelle Mobilität, mehr Umweltverbund, also ÖPNV, Rad- und Fußverkehr.

Das Stadtviertel ist dabei eine wichtige Handlungsebene, weil hier die Nähe zu den Nutzern der Mobilität gegeben ist. Und im Viertel sind für die Städte natürlich Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die geborenen Kooperationspartner, die ihren Fokus auch auf die Mobilität ihrer Bewohner ausweiten sollten. Denn die Form der Mobilität ist auch eine Frage der Lebensqualität.

VM: Neue Mobilität beschreiben Sie als gemeinsame Aufgabe. Warum? Wer sind hier aus Ihrer Sicht die relevanten Akteure. Wie können und sollen die öffentliche Hand und Wohnungsunternehmen zusammenwirken? Und was machen Städte, um das zu fördern?

Verena Göppert: Gemeinsame Aufgabe in zweierlei Hinsicht: Zum einen als Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen. Einen Mobilitätswandel in Stadt und Land bekommen wir in Deutschland nur gemeinsam hin.

Das erfordert wesentlich grundlegendere Anstrengungen als einen Fonds für nachhaltige Mobilität mit einer Milliarde Euro für Städte mit Stickstoffoxid-Grenzwertüberschreitungen aufzulegen. Und gemeinsame Aufgabe auch im Sinne des Zusammenwirkens von Städten, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Beide sind für Städte über das Wohnen hinaus wichtige Partner. Es geht um die soziale Dimension des Zusammenlebens in Quartieren, der sich die Wohnungsunternehmen und in Anfängen auch die Immobilienwirtschaft auch aus eigenem Interesse heraus immer mehr annehmen.

Und es geht auch um die mobile Dimension: Die Städte sind sich bewusst, dass die Nähe der Wohnungsunternehmen zu



Foto: Deutscher Städtetag, David Außerhofer

ihren Mietern aber auch der Wohnungsverwaltungen zu ihren Eigentümern ein Vorteil ist, den es noch mehr zu nutzen gilt. Ganzheitliche quartiersbezogene Mobilitätskonzepte haben eindeutig mehr Aussicht auf Erfolg, wenn sie mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Wohnungsverwaltung gemeinsam umgesetzt werden.

Da geht es um bedarfsgerechte ÖPNV-Lösungen, wie zum Beispiel Rufbussysteme, das Bereit- und Abstellen von bequemen und zuverlässigen Mieträdern und eigenen Fahrrädern oder auch die Einrichtung von Ladesäulen in einem Mietwohnungsquartier – fraglos ein herausforderndes Unterfangen!

Und mit Blick auf die angesichts vieler wachsender Städte zunehmende Nutzungsdichte wird es für die Städte und die Wohnungswirtschaft auch eine Herausforderung sein, in Bestands- und Neubauvierteln Wohnen und Arbeiten stärker zu mischen, Angebote für kurze Wege zwischen Wohnen, Einkaufen, Freizeit und Arbeit zu schaffen und damit unnötige Wege vermeiden helfen.

INTERVIEW MIT >> NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst

„Wohnungsunternehmen müssen vor allem darauf eingestellt sein, dass Menschen heute individueller unterwegs sein wollen“

Hendrik Wüst ist seit dem 3. Juli 2017 NRW-Verkehrsminister. Zuvor war der 42-Jährige wirtschaftspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion in NRW. Zudem war er in den Jahren 2006 bis 2010 Generalsekretär der nordrhein-westfälischen Union und auch viele Jahre Mitglied des CDU-Bundesvorstands. Der Westfale hat seine Tätigkeit als Geschäftsführer des Zeitungsverlegerverbands NRW nach seiner Ernennung als Minister beendet. Schwerpunktthemen im neuen Ministerium sind der Ausbau und der Erhalt der nordrhein-westfälischen Verkehrsinfrastruktur, die Förderung des schienengebundenen Personen- und Güterverkehrs, die Aufsicht als Luftfahrtbehörde, die Stärkung der Binnenschifffahrt sowie die Nutzung digitaler Anwendungen, um für die Mobilität der Zukunft gerüstet zu sein.



Foto: Verkehrsministerium NRW

VM: Was hat aus Ihrer Sicht Wohnen mit Mobilität zu tun?

Hendrik Wüst: Viele Wege beginnen oder enden an der Haustür. Hier entscheidet sich, wie die Menschen unterwegs sind. Ausschlaggebend für die Wahl des Verkehrsmittels ist, dass es einfach und schnell verfügbar ist. Daher ist es wichtig, dass „Mobilitätsstationen“ in der Nähe verfügbar sind: Von der S-Bahn-Haltestelle über Car- und Radsharing-Angebote bis hin zu ausreichend Ladestationen für E-Autos, E-Bikes und E-Roller. Das Fahrrad wird öfter genutzt, wenn es im oder am Haus komfortable Fahrradabstellmöglichkeiten gibt und man nicht das Rad aus dem Keller die engen Treppenstufen hochtragen muss. Wohnungsunternehmen müssen vor allem darauf eingestellt sein, dass Menschen heute individueller unterwegs sein wollen – das heißt, sie nutzen – multimodal – jeweils unterschiedliche Verkehrsmittel für unterschiedliche Zwecke.

VM: Wodurch zeichnen sich neue Mobilitätskonzepte aus?

Hendrik Wüst: Moderne Mobilitätskonzepte müssen berücksichtigen, dass die

Menschen einen individuellen Lebensstil haben. Die Frage, wie ich mich von A nach B bewege, ist eine Frage der individuellen Freiheit.

Es reicht nicht mehr aus, Mobilität ausschließlich über die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Autos zu definieren. Das ist weder zeitgemäß noch zukunftsweisend. Es muss vielmehr darum gehen, standortspezifische Mobilitätskonzepte zu entwickeln, die das jeweils vor Ort vorhandene Potenzial für den Fuß- und Radverkehr, für den ÖPNV und für Sharing-Systeme mit aufnehmen.

Der öffentliche Raum in den Städten ist knapp und kostbar. Natürlich benötigen wir in attraktiven und lebenswerten Quartieren auch weiterhin ausreichend Stellplätze. Aber eine moderne Stadt- und Quartiersentwicklung muss weitergehen. Es müssen verschiedene Mobilitätskonzepte integriert werden. So, dass die Menschen sich morgens ganz leicht – vielleicht per App – ihr Fortbewegungsmittel aussuchen und in ihrer Nähe auch erreichen können.

VM: Wie werden Sie als NRW-Verkehrsminister an der Umsetzung dieser Konzepte arbeiten?

Hendrik Wüst: Das Verkehrsministerium hat in Nordrhein-Westfalen das Zukunftsnetz Mobilität NRW initiiert, das Kommunen bei der Verknüpfung der Themen „Wohnen und Mobilität“ berät.

Die landesweit vier Koordinierungsstellen fördern den Erfahrungsaustausch, organisieren die Kooperation zwischen Kommunen und vermitteln Know-how in Sachen Mobilität. Über Fachgruppen ist der Austausch organisiert, es werden Tagungen, Fortbildungsmaßnahmen und Unterstützungsmaterialien angeboten. Zum Beispiel haben das Zukunftsnetz Mobilität NRW und die kommunalen Spitzenverbände einen Leitfaden erarbeitet, der die Erstellung von Stellplatzsätzen in den Kommunen erleichtert. Da wird die Stellplatzfrage mit Mobilitätskonzepten verknüpft. Ich glaube, dass dies für die Kommunen in Zukunft ein immer wichtigeres Thema werden wird.

TAGUNGSPANEL 1: WAS STÄDTE BEWEGT

Stadt- und Quartiersentwicklung vor neuen Herausforderungen

Baubehörden und Städteplaner erkennen, dass Mobilität im Sinne einer zeitgemäßen Daseinsvorsorge über das „Dasein“ eines Stellplatzes für den privaten Individualverkehr hinausgehen muss. Auch die ersten Wohnungsunternehmen erkennen, dass ein modernes haustürnahes Mobilitätsangebot das Wohnumfeld aufwertet. Kaum verbreitet hingegen ist der Gedanke, dass „Mobility as a Service“ Teil des Dienstleistungspektrums von Wohnungsunternehmen sein sollte. Warum eigentlich?

Mobilität ist nicht Automobilität

Die meisten Wege beginnen und enden am eigenen Wohnort. Die Wahl des Verkehrsmittels hängt maßgeblich davon ab, welche Verkehrsmittel einfach und schnell verfügbar sind. Somit entscheidet sich (spätestens) an der Haustür, wie wir unterwegs sind. Weil bislang meist das eigene Auto

vor der Tür steht, wird Mobilität noch immer als Automobilität missverstanden. Das ist fatal, denn vor dem Hintergrund, dass die Investitionen von heute auch in Zukunft noch Bestand haben sollen, müssen absehbare Entwicklungen in die strategischen und konkreten Planungen miteinbezogen werden.

Das Mobilitätsangebot muss sich ändern

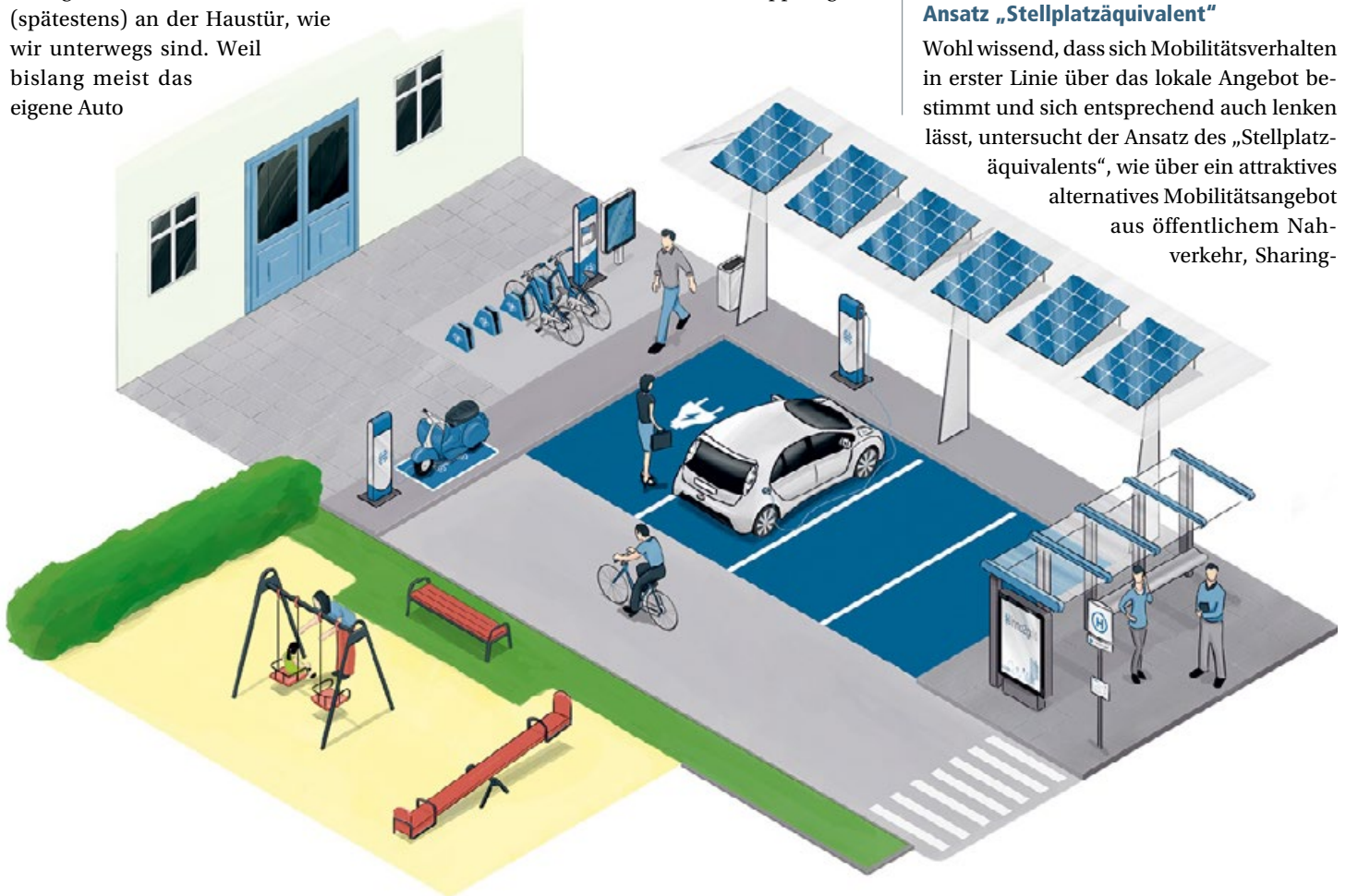
Die Digitalisierung und die zunehmende Vernetzung der Mobilitätsangebote durch das Smartphone ist eine solche Entwicklung und verändert bereits heute die Art und Weise, wie Menschen unterwegs sind. Hinzu kommen die Herausforderungen des demografischen Wandels, die anhaltenden Umweltbelastungen des Verkehrs, Entwicklungen im Bereich des Sharings und des autonomen Fahrens sowie die Sektorenkopplung, die

durch die Elektromobilität auch politisch forciert wird.

Für Neubauvorhaben braucht es daher eine neue Planungslogik, die die Wohnungswirtschaft mitgestalten kann. Dass Planung derzeit nicht als aktive Zukunftsgestaltung wahrgenommen wird, lässt sich am Thema Stellplätze festmachen. Anstatt an starren Stellplatzvorgaben festzuhalten, sollten kommunale Entscheider erkennen, dass man keine zukunftsfähige Infrastruktur fördert, wenn man weiterhin von der Alleinherrschaft des Autos ausgeht. Dafür muss aber die Verwaltung bei Planungs- und Genehmigungsverfahren Flexibilitäten zulassen, die von der Wohnungswirtschaft mit überzeugenden Ansätzen genutzt werden.

Ansatz „Stellplatzäquivalent“

Wohl wissend, dass sich Mobilitätsverhalten in erster Linie über das lokale Angebot bestimmt und sich entsprechend auch lenken lässt, untersucht der Ansatz des „Stellplatzäquivalents“, wie über ein attraktives alternatives Mobilitätsangebot aus öffentlichem Nahverkehr, Sharing-



Zukunftsfähig ist Nachhaltigkeit – Entstehende Quartiere sichern durch neue Mobilitätsangebote die langfristige Vermietbarkeit.



Standortspezifische Mobilitätslösungen für die Smart City: vernetzt, im Sharing-Modus und unter Integration von erneuerbaren Energien

Angeboten sowie Rad- und Fußverkehr ein Standort verkehrlich ausgebaut oder optimiert werden kann. Am Ende lässt sich konkret abschätzen, wie viele Stellplätze für Pkw über ein haustürnahes Mobilitätsangebot substituiert werden können.

Gute Verhandlungsbasis für die Wohnungswirtschaft

Für die Realisierung und Gewährleistung eines „Hausanschlusses für Mobilität“ ist zudem eine Beurteilung der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten förderlich. Gerüstet mit belastungsfähigen Aussagen zu den Erfolgchancen eines standortspezifischen Mobilitätsangebots sowie dem Trumpf in der Hand, über Vermarktungskonzepte und den direkten Mieterkontakt die Akzeptanz eines neuen Angebots zu erhöhen, ist die Wohnungswirtschaft in einer komfortablen Verhandlungsposition mit Mobilitätsdienstleistern und Automobilherstellern. Letztlich kann ein solches Mobilitätsangebot die Mobilität der Bewohner erhöhen, Baukosten und Flächenverbrauch verringern und die Attraktivität des gesamten Quartiers steigern.

Flexibilität zählt

Stichwort „Quartier“: Je besser das Mobilitätsangebot mit anderen Standorten im Quartier und mit anderen Quartieren vernetzt ist, desto flexibler kann es genutzt werden. Um lauter kleine Insellösungen zu vermeiden, müssen Wohnungsunternehmen gemeinsame Lösungen finden, um den nötigen Impact zu entwickeln. Das Quartier

bietet den idealen Ansatzpunkt für die Wohnungswirtschaft: Zwischen wichtigen kleineren Produkten und Lösungen im „Smart Building“ und den übergeordneten Leitplanken einer „Smart City“-Strategie lassen sich im „Smart District“ auf Quartiersebene zeitnah innovative Lösungen mit Außenwirkung und Pilotcharakter umsetzen.

„Mobility as a Service“ ist ein Handlungsfeld, das die Wohnungswirtschaft aus drei Gründen strategisch entwickeln muss: Die Förderung neuer Mobilitätsformen unterstützt die Schaffung von günstigem und qualitativ hochwertigem Wohnraum, weil gerade die Pflicht zum Bau von Tiefgaragen oder Parkdecks Baukosten und Mieten in die Höhe treibt. Die Wohnungswirtschaft über-

nimmt Verantwortung für eine zukunftsfähige Verkehrsentwicklung in den Kommunen und bewahrt sich die Entscheidungshoheit über die Mobilitätsversorgung der eigenen Bestände. Zu guter Letzt: Verknüpft man Wohnen und Mobilität, so setzt man sich automatisch auch mit den Sektoren Energie sowie mit Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) auseinander und kann so den eingangs genannten Herausforderungen proaktiv begegnen und zukünftige Lösungen gestalten.

Gewiss, „Mobility as a Service“ geht für die Wohnungswirtschaft einher mit unbekannteren Rollen und neuen Stakeholdern. Gleichzeitig bieten sich jedoch vielfältige Chancen, sich als Pionierbranche in der Entwicklung von Smart Cities zu etablieren und dabei neue Geschäftsmodelle zu entwickeln und Märkte zu erschließen. Trotz vieler noch offenen Fragen wird deutlich, dass Mietermobilität zukünftig nicht auf die Bereitstellung eines Parkplatzes reduziert werden darf. Will die Wohnungswirtschaft die Smart City mitgestalten und an ihr partizipieren, so darf sie sich nicht auf die Versorgung mit Wohnraum und ein paar anmietbaren Quadratmetern Betonfläche in der Tiefgarage beschränken.

„Mobility as a Service“ bedeutet eine stärkere Orientierung an den neuen Kundenbedürfnissen. Dies setzt voraus, dass Wohnungsunternehmen die Chancen erkennen, sich an der Gestaltung von Mobilitätsangeboten zu beteiligen und mit überzeugenden Lösungen den Schulterchluss zu kommunalen Entscheidungsträgern suchen.



GASTBEITRAG >> von Richard Kemmerzehl und Benno Hilwerling



inno2grid GmbH



www.inno2grid.com

TAGUNGSPANEL 2: FÖRDERUNG UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Neue Mobilität in der Wohnungswirtschaft?

Eine Million Elektroautos auf den Straßen Deutschlands. In jeder Tiefgarage mit 40 Stellplätzen steht mindestens ein Elektroauto, mit stark steigender Tendenz.

Es herrscht große Unsicherheit darüber, was die Wohnungswirtschaft machen muss, damit sie nicht von der erwarteten Entwicklung überrollt wird. Rechtlich konkretisiert sich hier einiges heraus und verschiedene Förderungen können – Strategie vorausgesetzt – bei der Umsetzung helfen.

Durch die Elektromobilität im systematischen Zusammenhang mit Energieversorgung und öffentlichem Nahverkehr („Neue Mobilität“) werden eine Vielzahl von Rechtsgebieten berührt, wovon die Wohnungswirtschaft besonders betroffen ist.

Noch vorgelagerte Frage ist oft: Kann mich eigentlich schon jemand, also der Mieter oder Wohnungseigentümer zwingen? Die jüngste Rechtsprechung sagt – noch – „nein“, der Vermieter entscheidet (oder die Wohnungseigentümer, einstimmig). Der verfassungsrechtlich verankerte Klimaschutz könnte aber auch hier eine Änderung in höheren Gerichtsinstanzen bewirken, wie etwa bei der Abwägung zum Eigentumsschutz bezüglich Dieselfahrzeugen. Auch hat der Bundesrat eine ähnliche Regelung zur Barrierefreiheit, § 554a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), zur Förderung der Elektromobilität vorgeschlagen (BR-Drs. 18/10256, ähnlich zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG)). Auch erzwingen Kommunen bei der Vergabe von öffentlichem Bauland Verkehrskonzepte mit Elektromobilen, bis hin zum „Wohnen ohne Auto“.

Mögliche Förderprogramme

Um einen „ungeregelten“ Eingriff von Mietern (Eigentümern) und öffentlicher Hand in die Substanz zu verhindern, sollte daher vom Unternehmen ein eigenes Konzept für die Ladung von Elektromobilen skizziert und vor dem Hintergrund der Langfristigkeit eventuell in Teilen (etwa Leerrohre verlegen) die Umsetzung vorgesehen werden. Natürlich stellen sich dann verschiedenste rechtliche Fragen und die Suche nach Ausgleich, etwa durch Förderprogramme: Das Unternehmen wird Säule und Strom (teilweise selbst



erzeugt) stellen. Der aus der Ladesäule bezogene Strom ist nach Energiewirtschaftsrecht zwar nicht Teil der Energieversorgung, sodass das Wohnungsunternehmen nicht die gesamte energiewirtschaftliche Kompetenz besitzen muss. Jedoch sind eichrechtliche und preisrechtliche Vorschriften und die Ladesäulenverordnung zu beachten. Das Mieterstrommodell kann in diesem Zusammenhang mit verringerten Abgaben und Zuschüssen umgesetzt oder erweitert werden. Die Abrechnung über die Nebenkostenabrechnung ist zu prüfen. Steuerlich sind die Lösungen als gewerbliche Tätigkeiten einzustufen. Durch entsprechende Gestaltung muss dann eine Infizierung der Haupttätigkeit verhindert werden.

Förderungen gibt es für Säulen und Autos, aber auch fürs „Ausprobieren“, in Geld oder Steuervorteilen. Förderungen (bis zu 40 Prozent) für die Ladesäulen nach dem Bundesprogramm Ladeinfrastruktur sind möglich, falls man die Säulen auch der Öffentlichkeit zugänglich macht, also im Bestand nur bei Freiflächen. Beschränkt man den Zugang auf eigene Autos, also etwa der Facility Manager, Mieter oder Mitarbeiter, kann man verbilligte Darlehen der KfW für die Errichtung in Anspruch nehmen. Die Mitarbeiter müssen das „Tanken“ nicht versteuern, die Anschaffungskosten werden um die Mehrkosten weitgehend gemindert. Für den Arbeitgeber rechnet sich das besonders bei eigener Photovoltaikanlage oder Blockheizkraftwerk-Betrieb, auch beim Marketing und der Zufriedenheit der Arbeitnehmer beim „Footprint“. Die Autos sind Kfz-steuerbefreit (für zehn Jahre). Für Fahrzeuge werden bis zu 4.000

Euro Zuschuss gewährt beziehungsweise zinsgünstige Darlehen. Wer sich richtig auf die Zukunft vorbereiten will, nimmt Fördermittel aus den Forschungsfonds – meist in Kooperation mit Forschungseinrichtungen, wie dem InnoZ oder i2g in Berlin, und praxisnahen Dienstleistern – bis drei Millionen Euro in Anspruch, um etwa neue Mobilität (auch autonom) und Energieversorgung im Areal oder in Bezug auf Areal-Stadtbeziehungen aufzubauen (Programme Nationales Innovationsprogramm Wasserstoff und Brennstoffzellentechnologie (NIP) und Forschungsinitiative mFUND).

Insgesamt zeigt dieser kurze Abriss, dass schon vieles so klar ist, dass man ein Konzept aufsetzen und umsetzen kann, mit erfahrenen Partnern.



GASTBEITRAG >>
von Stefan Söchtig



HFK Rechtsanwälte LLP Hamburg u. a.

TAGUNGSPANEL 3: MOBILITÄT NEU GEDACHT

Innovationen aus Forschung und Praxis

Gerade im Bereich der Mobilität liegen noch große Innovationspotenziale – sowohl technischer als auch konzeptioneller Natur. Politisch am lautesten wird aktuell der Übergang zur E-Mobilität diskutiert. Die Weiterentwicklung alternativer Antriebskonzepte macht durchaus Fortschritte, aber Quoten für die Neuzulassung können nicht die einzige Antwort sein, denn die Zusammenhänge der Mobilität der Zukunft sind komplex. Hier stellen derzeit die Kapazität der Batterien und die fehlende Ladeinfrastruktur echte Hemmnisse dar.

Das Festhalten an der Individualmobilität ist eine weitere Herausforderung. Die Debatte ist also insbesondere in Deutschland eine spannungsgeladene. Andererseits haben andere europäische Staaten und der größte Automobilmarkt der Welt, die Volksrepublik China, bereits klare Fristen zur Abschaffung des Verbrennungsmotors festgelegt.

Um dem ehrgeizigen Ziel, Mobilität neu zu denken, näher zu kommen, ist auch die Woh-

nungswirtschaft ein entscheidender Akteur. Denn zusätzliche Potenziale versprechen der Ausbau neuer Verkehrsmittel, die digitale Verknüpfung einzelner Verkehrsmodulare und die Implementierung neuer Mobilitätskonzepte für den städtischen Raum. Die Herausforderung muss ganzheitlich betrachtet werden.

Großer Spielraum für Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen können das Thema Mobilität sowohl intern als auch extern besetzen. Unternehmensseitig kann der Fuhrpark durch Elektroautos und -fahrräder für die Belegschaft erweitert werden. So können Geld und Ressourcen gespart sowie ein positives Signal beim Thema Klimaschutz gesetzt werden. In Kombination mit Mieterstrom-Projekten oder Photovoltaik-Anlagen kann mitunter der selbstproduzierte Strom sogar direkt genutzt werden, auch für Ladesäulen durch Mieter. Erste Ansätze gibt es dazu bereits sowohl bei kleinen Mitgliedsgenossenschaften, wie dem Erbbauverein Köln eG, als auch bei großen Unternehmen wie Vonovia.

Neben eher einfachen technischen Angeboten wie der Installation von Elektroladesäulen für E-Autos oder Abstellplätzen für E-Fahrräder sind auch Kooperationen mit lokalen ÖPNV-Anbietern denkbar. Ein niedrigschwelliges Angebot wären zum Beispiel vergünstigte Zeitkarten für Bus und Bahn oder Carsharingtarife für Mieter. Aber auch gemeinsame ganzheitliche Planungen neuer Haltepunkte, Fahrtakte oder Stützpunkte für Car- und Bikesharing wären ein Ansatz. Die technische Innovation muss schließlich auch mit einer sozialen Innovation einhergehen: der Änderung des bisherigen Nutzerverhaltens beim Mobilitätskonsum.

Im größeren Maßstab spielt das Thema „Mobilität“ bei der Planung neuer Bestände und Stadtquartiere eine entscheidende Rolle. Hier können bereits in der Entwurfsphase ganzheitliche und multimodale Verkehrskonzepte mitgedacht werden und so sowohl bei der Kosteneffizienz als auch bei der Schaffung hoher Freiraumqualitäten Spielräume schaffen. Das hat die VW Immobilien GmbH aus Wolfsburg bei der

>>



Neuentwicklung der „Steinker Gärten“ von vornherein mitgedacht: Neben intelligenten und energieeffizienten Gebäuden wird durch die konsequente Mitplanung eines multimodalen Mobilitätskonzeptes sowohl eine hohe Flexibilität durch Elektromobilität, Car- und E-Bikesharing sowie einen Quartiersbus angeboten als auch durch eine hohe Freiraumqualität die Fußgängersituation attraktiviert.

Verkehrsknoten mit Dienstleistungen verbinden

Eine weitere Innovation stellen sogenannte Mobilitäts-HUBs im Quartier dar. An ihnen werden als räumlicher Verkehrsknotenpunkt Bus und Bahn mit Carsharing, Bikesharing und Dienstleistungsanbietern, wie Paketstationen, verbunden. Das vergrößert so das Mobilitäts- und Versorgungsangebot der Bewohner. Durch das Angebot von Alternativen zum Privat-Pkw können hohe Kosten für Stellplätze und deren Erschließungen gespart und eine positivere energetische Gesamtbilanz im Quartier realisiert werden. In Stuttgart, München und Berlin befinden sich derzeit erste Projekte in der Realisierung. Die Akzeptanz solcher Projekte ist dann besonders groß, wenn sie durch eine Nutzerbeteiligung in der Planungsphase bedarfsgerecht ausgerichtet werden.

Auch das Thema Digitalisierung birgt neue Chancen: Durch die digitale Vernetzung von Verkehrsangeboten können Hemmnisse bei der Nutzung und Kombination von unterschiedlichen Nahverkehrsträgern mit Bike- oder Carsharing abgebaut werden. Smartphone Apps können beispielsweise durch die Kombination verschiedener Ver-



pro: Paolese – www.fotolia.com

kehrsmöglichkeiten in Echtzeit alternative Routen darstellen und die Kosten transparent vergleichen und direkt abrechnen. Einen derartigen Service bietet bereits die Verkehrsgemeinschaft Osnabrück an, deren App die Angebote von zehn regionalen Mobilitätsdienstleistern verbindet. Hier können Busse und Bahnen, Bike- und Carsharing gebucht und verwaltet werden. Ein weiterer Vorteil der App: Sie zeigt auch in Bezug zur aktuellen Verkehrslage alternative, schnellere Wegstrecken auf.

Vernetzte Mobilität ist Gemeinschaftsaufgabe

Klar ist aber auch, dass kein einzelner Akteur diese Herausforderungen alleine lösen kann! Es braucht eine gemeinsame Strategie der öffentlichen Hand mit der Automobilindustrie, den Mobilitätsanbietern und nicht zuletzt auch der Wohnungswirtschaft mit

ihrem direkten Draht in die Ausgestaltung der Quartiere. Und selbstverständlich muss auch die Bevölkerung mitgenommen werden, denn wenn die Zivilgesellschaft Verantwortung übernehmen soll, kann der Prozess des Umdenkens und Umlenkens nur mit einer aktiven Beteiligungskultur erfolgreich gestaltet werden.

Erste planerische Ansätze existieren längst – zum Beispiel in Form der Smart City Charta. Dass man dieser Dynamik offen begegnen muss, zeigt das Beispiel Kopenhagen in eindrucksvoller Weise. Die Stadt hat sich im Zusammenhang mit strengen Klimaschutzzielen vor einigen Jahren auf den Weg zu einer nachhaltigen Wohn- und Stadtentwicklung gemacht und ist mittlerweile ein Rollenmodell für viele Bürgermeister, Stadtplaner und Mobilitätsinteressierte. Das Ergebnis kann sich nämlich sehen lassen. 60 Prozent der Kopenhagener nutzen ihr Rad täglich, 40 Prozent für den Weg zur Arbeit. Das Automobil ist in der Belegung öffentlicher Räume längst nicht mehr dominant und die Lebensqualität hat sich durch neue und grüne Freiräume merklich gesteigert – welche gleichzeitig noch einen wichtigen Beitrag zur Resilienz des Stadtraums beitragen.

Wie so häufig bei einer Technologiewende werden einige neue Konzepte vielleicht scheitern und große Herausforderungen in der Infrastrukturentwicklung müssen gemeistert werden. Es werden sich aber auch viele neue Chancen für eine nachhaltige, ressourcenschonende und zukunftsgemäße Stadtentwicklung ergeben und letztendlich wird man sich der Entwicklung auch nicht verschließen können.

ON 



Foto: BRN-Pixel – www.fotolia.com

TAGUNGSPANEL 4: STROM- UND ENERGIEVERSORGUNG

Mehr Energie für eine neue Mobilität

Das Konzept „Mieterstrom“ bietet für Mieter eine gute Möglichkeit, an der Energiewende aktiv teilzunehmen. Ziel ist dabei, nicht nur den Strom direkt vor Ort durch Solarstromanlagen und/oder Blockheizkraftwerke möglichst nachhaltig zu produzieren, sondern auch, ihn direkt vor Ort sinnvoll einzusetzen. Neben der teilweisen Stromversorgung von einzelnen Wohnungen bieten sich insbesondere in den Bereichen Mobilität und Individualverkehr mit der Digitalisierung und der Elektromobilität neuartige Ansätze für die Wohnungswirtschaft, nachhaltige Stromerzeuger und effiziente Stromverbraucher in die Wohn- und Quartierssituation der Kunden zu integrieren.

Stromversorgung als Qualitätsmerkmal

In Zukunft kann es für Mieter daher ein Qualitätskriterium sein, ob beispielsweise ein Stellplatz mit Stromanschluss oder eine öffentliche Ladeinfrastruktur für die Ladung von Elektrofahrzeugen am Wohnsitz verfügbar ist. Auch überdachte Stellflächen mit Lademöglichkeit für Fahrräder und E-Bikes stellen für die Erfüllung der Mobilitätsbedürfnisse der Mieter eine sinnvolle Ergänzung dar.

Ein weiteres spannendes Feld bietet die Digitalisierung. Liegt der Fokus der Wohnungswirtschaft bisher hauptsächlich auf der Schaffung von Wohnraum, bietet die digitale Vernetzung mit Smartphone und Apps nun den Einstieg in die Mobilitätsdienstleistung. So kann es für Gesellschaften sinnvoll sein, für Gebäude mit vielen Wohneinheiten oder

für ganze Quartiere eigene Carsharing-Angebote mit Elektrofahrzeugen zu entwickeln. Geladen werden die Fahrzeuge entsprechend mit dem selbst erzeugten Strom.

Je mehr dieses Stroms direkt vor Ort genutzt werden kann, sei es im Haushalt oder für die Mobilität, desto größer ist der Nutzen bezüglich Wirtschaftlichkeit, Umwelt- und Klimaschutz, denn durch die Direktnutzung muss der Strom nicht erst verlustreich über das öffentliche Netz transportiert werden. Zudem entfallen auf diesem Wege die Netzentgelte. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass nachhaltiger Strom den Wohnbereich und die Fahrzeuge versorgt. Letztlich ist aufgrund der gesetzlichen Mieterstromförderung jede direkt genutzte Kilowattstunde ein Vorteil für den Anlagenbetreiber und somit natürlich auch für den Mieter, da er sowohl beim Kochen als auch beim Auto- oder Fahrradfahren Geld sparen kann.

Elektrofahrzeuge als Zwischenspeicher

Ein noch weiterer Blick in die Zukunft führt zum Thema Vehicle-to-Grid (V2G) beziehungsweise dem „bidirektionalen Laden“. Gemeint ist die Einbindung von Elektrofahrzeugen als temporärer Zwischenspeicher beziehungsweise Stromversorger für das öffentliche (oder auch private) Stromnetz. Stromüberschüsse der Energieversorger werden in das Fahrzeug geladen und bei Bedarf (und nach Vorgabe des Fahrzeughalters) wieder aus der Fahrzeugbatterie entnommen. Auf diese Weise bekommt das Elektrofahrzeug eine netzstabilisierende



GASTBEITRAG >>

von Oliver Geissler



Netzwerk Photovoltaik
EnergieAgentur.NRW
E-Mail: geissler@energieagentur.nrw
Tel.: 0211 86642-165

Komponente. Für Einfamilienhäuser ist auch die abendliche beziehungsweise nächtliche Versorgung des Haushaltes über die Fahrzeugbatterie denkbar. Wohnungsbaugesellschaften hingegen könnten den batterieelektrischen Fahrzeugpool des Carsharings nutzen, um einen Teil des dort zwischengespeicherten Stroms (öffentlich oder selbst erzeugt) an die Mieter zu verkaufen. Auch die bloße Bereitstellung der Fahrzeugbatterie für die Netzstabilisierung kann in Zukunft eine potenzielle Einnahmequelle darstellen.

Zukunft denken

Die Konzepte befinden sich noch im Erprobungsstadium. Derzeit gibt es erst eine Handvoll Fahrzeugmodelle und Ladestationen, mit denen ein V2G-Betrieb technisch umsetzbar wäre. Auch an den gesetzlichen Rahmenbedingungen fehlt es noch. Für den Erfolg der Energiewende wird die Einbindung der Fahrzeuge zur Stromnetzregulierung jedoch in Zukunft ein integraler Bestandteil sein. Die Einführung der Technik ist also durchaus wahrscheinlich. Die Wohnungswirtschaft hat aufgrund des Zugangs zu einer Vielzahl an Mietern wiederum die Chance, einer der wichtigsten Akteure in diesem Gebiet zu werden.

Die Wohnungsbranche sollte sich also schon sehr früh in der Projektplanung Gedanken über die Stromverteilung, die notwendigen Stromanschlüsse und über intelligente Messkonzepte machen und auf eine einfache Erweiterbarkeit der Infrastruktur Wert legen (zum Beispiel durch Verlegung von Leerrohren). Auf diese Weise wäre sie für zukünftige Technologien und Trends gut gerüstet.



Foto: Petair - www.fotolia.com

PRAXISBEISPIEL

Solartankstelle für E-Mobilität

Im Januar 2017 hat die Euskirchener Baugesellschaft mbH (EUGEBAU) als kommunales Wohnungsunternehmen mit dem Bau eines Parkhauses in der Euskirchener Innenstadt begonnen. Mit diesem Parkhaus werden Stellplätze für weitere Bauvorhaben nachgewiesen. Im November 2017 wird das Parkhaus seiner Bestimmung übergeben. Die Gesamtkosten für diesen Baukörper inklusive der Kosten des Grundstücks, aller Nebenkosten und der Aufwendungen für das eigene Personal betragen rund 1,5 Millionen Euro.

Energetisches Konzept als Ausgangspunkt

Die EUGEBAU verzichtet seit rund zehn Jahren im Wohnungs- aber auch im Gewerbebau auf den Einsatz von Anlagen, die die Wärme mittels fossilen Energieträgern wie Gas und Erdöl erzeugen. Das energetische Konzept steht grundsätzlich im Mittelpunkt jeder Bestandsentwicklung. Das für die Projektentwicklungen verantwortliche Team der EUGEBAU ist verpflichtet, das jeweils beste energetische Konzept umzusetzen. Einzige Voraussetzung dabei ist, dass mittelfristig eine positive Anlagenverzinsung eintritt.

Die Ausgangsfrage bei der Errichtung des Parkhauses war nun, welches energetische Konzept diesem Geist Rechnung tragen würde. Ein Gebäude, das nur errichtet wird, um Stellplätze nachzuweisen, kann nicht geliebt werden. Bereits bei der Entwicklung und Planung wurde dem Team der EUGEBAU klar, dass der Elektromobilität eine große Zukunft bevorsteht. Das Konzept „Solartankstelle Euskirchen“ wurde geboren. Der ursprüngliche Plan, mittels des Parkhauses lediglich Stellplätze nachzuweisen, wurde somit dynamisch weiterentwickelt. Die immobile Ausrichtung einer Wohnungsgesellschaft wurde mit der neuen dynamischen Gedankenwelt der E-Mobilität verbunden.

Innovatives Projekt

Mit diesem Parkhaus wird nicht nur eine der größten Solartankstellen für Elektrofahrzeuge in Nordrhein-Westfalen entstehen. Auch bundesweit wird dieses Bauprojekt eine innovativ führende Rolle einnehmen. Zur Erläuterung: Ein Teil des Strombedarfs wird mittels einer Photovoltaikanlage erzeugt und

unmittelbar den stromtankenden Fahrzeugen zur Verfügung gestellt. Die Photovoltaikanlage befindet sich auf dem begrünten Dach des Gebäudes. Wird kein Strom von Elektrofahrzeugen abgerufen, wird er in einen Zwischenspeicher geführt. Kann der Zwischenspeicher keinen Strom mehr aufnehmen, wird er in das Netz abgegeben.

Deckenladepunkte statt klassische Ladesäulen

Im Parkhaus selbst werden 32 Stellplätze auf zwei Ebenen errichtet. Dabei erhalten in einem ersten Schritt 17 Stellplätze einen Decken-E-Ladepunkt. Der Vorteil eines Deckenladepunktes ist, dass er im Gegensatz zu einer klassischen Ladesäule von Fahrzeugen nicht taktil berührt werden kann.

Die Leitungsführung für die übrigen Stellplätze wurde mittels eines Leerrohrsystems bereits vorgesehen. Zumindest ein solches Leerrohrsystem sollte für jeden Projektentwickler, der mit dem Bau von Garagen und Tiefgaragen, aber auch von Außenstellplätzen befasst ist, Pflicht sein. Auf dem Grundstück vor dem Parkhaus entstehen weitere zwölf Stellplätze. Selbstverständlich erhalten alle Außenstellplätze gleichfalls E-Ladepunkte.

Alle Ladepunkte können 22 Kilowattstunden abgeben. Fast alle E-Autos können allerdings nur bis elf Kilowatt laden. Die Ladeinfrastruktur dieser Liegenschaft ist also für die nächsten Jahre zukunftssicher. Die Ladepunkte selbst sind miteinander über einen Controller vernetzt. Mithilfe dieses Controllers kann die Abgabe des Stroms jeder einzelnen Ladesäule gesteuert werden. Mittels dieser Intelligenz reicht ein normaler Netzanschluss mit 80 Kilowatt aus, um die stromtankenden Fahrzeuge zu bedienen.

Hochwertiges Erscheinungsbild

Mit dem zunehmenden Fortschritt der Projektentwicklung wurde das Parkhaus mehr und mehr geliebt. Deshalb wurde der Stahlbetonkonstruktion eine farbbeschichtete Streckmetallfassade spendiert. Dieses hochwertige Erscheinungsbild wird sich harmonisch, aber doch mit einer eigenständigen Note, in das Bild der Euskirchener Innenstadt einfügen. Die E-Ladesäulen der



Am 14. Oktober eröffnet: Eine der größten Solartankstellen Europas

Außenstellplätze, die mittels LED-Bändern auf sich aufmerksam machen, stellen das futuristische Hauptmerkmal dieses Leuchtturmprojektes dar.

Möglich wurde die Projektumsetzung durch die außerordentlich gute Zusammenarbeit mit den Berliner Start-up-Unternehmen Ebee Smart Technologies und PlugSurfing GmbH. Ebee Smart Technologies lieferte die Ladepunkte; die PlugSurfing GmbH das Billingsystem, also das Abrechnungssystem. Die gesamte Elektrotechnik der Ladeinfrastruktur besorgte die Oliver Oepen GmbH aus Euskirchen.

Jedes an diesem Projekt beteiligte Unternehmen war fest entschlossen, sich weiter zu entwickeln. Nicht nur technisch, auch kaufmännisch und rechtlich wurde neues Land betreten. Die Entwicklung und Errichtung dieses Baukörpers waren echte Pionierarbeit. Ein gutes Stück Zukunft wurde in die Gegenwart geholt.



GASTBEITRAG >>
von Oliver Knuth

Geschäftsführer
Euskirchener Baugesellschaft mbH
(EUGEBAU)

VERBANDSTAG 2017

Wohnungswirtschaftliches Stimmungsbrometer im Angesicht der Bundestagswahl

Duplizität der Ereignisse: Wie schon vor vier Jahren fand der Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen unmittelbar vor dem Wahlsonntag der Bundestagswahl statt. Das bevorstehende politische Großereignis nur wenige Monate nach der NRW-Landtagswahl und dem damit verbundenen Regierungswechsel prägte Inhalte und Stimmung der Veranstaltung, die in diesem Jahr am 19. und 20. September 2017 in Köln stattfand.

„Die große gute Stube von Köln“

Mit diesen Worten hieß VdW-Präsident Ulrich Bimberg die Besucher im Kölner Gürzenich willkommen. Der traditionsreiche Kölner Veranstaltungsort bildete in diesem Jahr den würdigen Rahmen für den wichtigsten Termin im VdW-Jahreskalender. Nach einem kurzen Rückblick auf die bewegte Geschichte des Hauses, das von 1441 bis 1447 als Festsaal errichtet wurde, brachte Bimberg die derzeit wichtigsten Themen

der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft pointiert auf den Punkt: Wie kann steigenden Mieten wirkungsvoll begegnet werden? Wie und in welcher Form kann mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen? Gehört die Mietpreisbremse abgeschafft? Brauchen wir eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit? Zum Thema Bauland verdeutlichte Bimberg plakativ: „Für Bauen mal drei brauchen wir auch Bauland mal drei“ und spielte damit auf die fehlende Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken an, die nötig sind, um die immer wieder geforderte Zahl von fehlenden Wohnungen in NRW überhaupt errichten zu können.

Ferner plädierte Bimberg für ein überjähriges Wohnungsbauförderprogramm der neuen Landesregierung und appellierte an den Bund, in den Ländern auch über 2019 hinaus an der Finanzierung für Wohnungsneubau mitzuwirken. Dabei würdigte er die bisherigen Leistungen in NRW: Das Bundesland



hat in den vergangenen Jahren mehr Mittel als alle anderen Bundesländer zusammen abgerufen.

Wahl-O-Mat mit nur einer Frage zum Thema Wohnen

Einen Blick auf die Erwartungen der Wohnungswirtschaft an die Politik warf Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienun-



Fotos: VdW/ Thilo Saltmann

Ulrich Bimberg, Präsident des VdW Rheinland Westfalen, eröffnete die zweitägige Veranstaltung.



ternehmen e.V. (GdW), in seinem Vortrag. Zunächst kritisierte er die allgemein geringe Berücksichtigung der Bereiche Bauen und Wohnen in den Parteiprogrammen, als Beispiel führte er den sogenannten „Wahl-O-Mat“ an, der lediglich eine Aussage zu dem Thema enthält. Der Wahl-O-Mat ist ein digitales Tool, das Wählern im Vorfeld von Wahlen die Möglichkeit bietet, die eigene Meinung mit den Positionen verschiedener Parteien abzugleichen. Im Anschluss stellte er die Aktivitäten des GdW dar, mit denen der Verband die Meinungsbildung in der Öffentlichkeit in eigener Initiative forciert.

Parallel zu einer Ausweitung der Wahlkampfaktivitäten in den sozialen Medien wurden die sogenannten „WohWi-Talks“ initiiert, eine Serie von wohnungspolitischen Online-Gesprächsrunden, die rund 5.000 Besucher über die ganze Länge verfolgten. Um „gegen Fake-News Fakten zu setzen“ publizierte der GdW Faktenbooklets zu verschiedenen Themenschwerpunkten, rund 60.000 Exemplare wurden hiervon nachgefragt.

Im Weiteren machte er die Erwartungen der Branche an die künftige Bundesregierung unmissverständlich klar: Das Thema Bauen und Wohnen braucht auch in Berlin eine thematische Heimat, idealerweise in einem eigenen Bundesbauministerium. „Die Themen dürfen nicht weiter in Teil- und Unzuständigkeiten zerrieben werden“, so Gedaschko, der die bisherige Zuordnung zum Umweltministerium für falsch hält, da sich dadurch zum Beispiel im Bereich der CO₂-

Einsparung unauflösbare Zielkonflikte ergeben. Ebenso müsse bei wohnungspolitischen Themen eine intensive Zusammenarbeit von Bund, Land und Wohnungswirtschaft erfolgen. Besonders viel Zustimmung aus dem Plenum erhielt Gedaschko für seine zum Abschluss an die NRW-Landesregierung adressierte Forderung im Hinblick auf Maßnahmen zur Baukostensenkung: „Es muss in Nordrhein-Westfalen wieder möglich sein, eine Neubauwohnung zu bauen, die für normale Einkommen bezahlbar ist.“

Parteiübergreifender Schlagabtausch bei der Podiumsdiskussion

Moderator Jürgen Zurheide musste seine ganze Routine aufbieten, um die Runde im Zaum zu halten. Bei der wohnungspolitischen Podiumsdiskussion, an der Staatsminister a. D. und MdB Oliver Wittke (CDU), MdL Jochen Ott (SPD), MdB Oliver Krischer (Bündnis 90/Die Grünen), MdL Stephen Paul (FDP), MdR Michael Weisenstein (DIE LINKE), und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter teilnahmen, kochten die Emotionen hoch. In bester Wahlkampfmanier lieferten sich die Teilnehmer einen offenen Schlagabtausch zu den Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Mietrecht, soziale Wohnraumförderung, steuerliche Regelungen und Energiewende.

„Das Bauen nicht verteuern und vereinfachen, Bauland schneller zur Verfügung stellen und Genossenschaften fördern“ fasste Wittke seine wichtigsten Punkte zusammen. Mit Blick auf seinen letzten Punkt ließ er

sich zu einem launigen Seitenhieb auf die SPD hinreißen: „Da bin ich ausnahmsweise gerne Genosse“. Der Kölner Ott schilderte eindrucksvoll die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Domstadt. „Hier spielen sich Dramen ab“, so Ott und ergänzte: „Die Menschen finden in dieser zugespitzten Lage keine Wohnung mehr.“ Lösungsansätze sah Ott vor allem auf kommunaler Ebene wie zum Beispiel durch eine Stärkung der Bauämter vor Ort. Damit lag er inhaltlich auf der Linie von Krischer, der ebenfalls gezielte Anreize für Kommunen statt des Prinzips „Gießkanne“ für zielführend im Hinblick auf mehr Wohnungsbau hielt. Auch Paul identifizierte Sparzwang und Stellenabbau in Bauämtern als Hemmnisse für die Realisierung von mehr Wohnungen. Weisenstein lag vor allem die Ertüchtigung des ländlichen Raums durch geeignete Infrastruktur am Herzen. Darüber hinaus ging er ausführlich auf die Parteiposition von DIE LINKE zu gefördertem Wohnraum ein. Hier sprach sich Weisenstein gegen eine Befristung aus und betonte: „Wenn eine Wohnung mit staatlichen Mitteln gefördert wird, muss sie im öffentlichen Besitz bleiben.“ Die Forderung von DIE LINKE zur Wiedereinführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit parierte Rychter im Sinne der VdW-Mitgliedsunternehmen: „Wir schaffen den Neubau der geforderten Wohnungen auch so, dafür müssen wir nicht die Unternehmen umkrepeln.“ Zurheide schloss die illustre Runde mit den besten Wünschen für alle Wähler: „Fröhliches Abstimmen und gutes Kreuz.“



VdW-Präsident Ulrich Bimberg



Prof. Dr. Jürgen Falter



Henriette Reker, Oberbürgermeisterin der Stadt Köln



Henriette Reker im VdW Wohnzimmer



Nahmen ebenfalls Platz: MbB Oliver Wittke (CDU) und MdL Stephen Paul (FDP)

Unentschieden ist nicht unentschieden

Rein statistisch betrachtet im Anschluss Prof. Dr. Jürgen Falter, Senior Research Professor am Institut für Politikwissenschaft der Johannes Gutenberg-Universität in Mainz die aktuelle politische Stimmung im Land. Er riskierte mit dem Verbandstagspublikum einen Blick auf das tagesaktuelle politische Stimmungsbarmeter im Wahljahr 2017 – und

sollte mit seinem Tipp, wie sich Wahlwetten mit recht hoher Wahrscheinlichkeit gewinnen lassen, Recht behalten. Falter empfahl für eine möglichst realitätsnahe Prognose des Wahlausgangs, die sieben neuesten Umfragen der großen Institute zu mitteln. Der AfD räumte Falter mit dieser Vorgehensweise beste Chancen auf ein zweistelliges Wahlergebnis ein und damit alle Möglichkeiten,

drittstärkste Kraft auf Bundesebene zu werden. Die Wahlergebnisse vom 24. September sollten Falter und seine Theorie bestätigen. Eine entscheidende Rolle am Wahlausgang schrieb Falter den in Umfragen gerne als „Unentschiedenen“ Bezeichneten zu. Sie seien besonders unberechenbar. Zum Befragungszeitpunkt hätten sie ihre Entscheidung häufig schon gefällt, gäben sie aber



Die wohnungspolitische Podiumsdiskussion moderierte Jürgen Zurheide.



Würdiger Rahmen: der Kölner Gürzenich

>>

aus verschiedenen Gründen nicht offen zu erkennen, da es sich zum Beispiel um extreme politische Gesinnungen handelt oder die schweigende Haltung wird als Ausdruck von Protest geäußert. Davon unbenommen gäbe es aber dennoch einen Anteil „echter“ Unentschlossener in der Wählerschaft.

Stimmungsvoller Ausklang

In der Kölner Flora klang der Abend des ersten Veranstaltungstages stimmungsvoll aus. Mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach hatte sich prominenter Besuch angesagt. Scharrenbach stellte in ihrem Grußwort an die Branche die aktuellen Arbeitsschwerpunkte der Landesregierung vor und kündigte das Moratorium der Landesbauordnung, eine kritische Überprüfung der EnEV und eine immobilienrechtliche Anpassung der bisherigen Abschreibungssätze an. Zum Abschluss gab sie einen Ausblick auf die künftige Arbeitsteilung: „Bauen Sie uns die benötigten Wohnungen, wir schaffen die Rahmenbedingungen.“

60 Zuzüge pro Tag in Köln

Henriette Reker, Oberbürgermeisterin der Stadt Köln beschrieb in ihrem Grußwort zu Beginn des zweiten Tages anschaulich die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Die größte Stadt in Nordrhein-Westfalen



Gastrednerin bei der Abendveranstaltung in der Kölner Flora: Heimat- und Bauministerin Ina Scharrenbach

ist geprägt von anhaltendem dynamischem Wachstum, pro Tag ziehen im Schnitt 60 Menschen nach Köln, etwa 20 Kölner werden dazu noch täglich geboren. Um die daraus resultierende Wohnungsnachfrage aufzufangen, sind in den Stadtteilen Deutz und Mülheim für die nähere Zukunft rund 7.000 neue Wohnungen geplant, bis 2030 sollen insgesamt 66.000 entstehen. Als Voraussetzung nannte Reker die Bereitstellung neuer und die Nutzung vorhandener Flächen,

zum Beispiel über die Reaktivierung von Brachflächen, die Schließung von Baulücken und innerstädtische Aufstockung. „Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Partner, damit das alles gelingen kann“, schloss Reker ihren engagierten Wortbeitrag. KS

- Der kommende Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen findet am 18. und 19. September 2018 in Bochum statt.



GdW-Präsident Axel Gedaschko zu den Erwartungen der Wohnungsunternehmen vor der Bundestagswahl

Vollversammlungen der Sparten

Vollversammlung der Sparte GENO – Die wichtigsten Themen im Überblick

Unter Vorsitz von Ulrich Bimberg kamen rund 170 Mitglieder der Sparte Wohnungsgenossenschaften am 19. September zu ihrer Vollversammlung zusammen. Neben einem Bericht aus der Statistik der Genossenschaften berichtete Bimberg ausführlich über die Aktivitäten des Genossenschaftsausschusses seit der letzten Vollversammlung.

Zudem wurde die Nachfolge von Marion Golling, Hohenlimburger Bauverein e. G., die aus gesundheitlichen Gründen von ihren Ämtern im Genossenschaftsausschuss und Verbandsrat zurücktritt, thematisiert. So wurde Christoph Rehrmann, Vorstand Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen e. G., einstimmig als Nachfolger in den Genossenschaftsausschuss gewählt und Marc Hofmann, Vorstand Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG, Bad Berleburg, einstimmig für den Verbandsrat vorgeschlagen.

Außerdem wurden Änderungen in der Geschäftsordnung der Sparte beschlossen.

Michael Seibt, Mitglied des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft „Typisch Genossenschaften Rheinland Westfalen“, stellte die Marketinginitiative allgemein und insbesondere die derzeitigen Aktivitäten vor. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften, beschrieb des Weiteren aktuelle und geplante Projekte des Vereins. Zum Abschluss stellte Genossenschaftsreferentin Mirja Dorny die erst kürzlich vom Verein „Wohnen in Genossenschaften“ veröffentlichte Broschüre „Neubau in Wohnungsgenossenschaften in NRW“ vor. MD

Vollversammlung der Sparte ÖKU – Aktuelle wohnungspolitische Themen im Blick

Im Fokus der Spartensitzung „ÖKU“ standen gleich drei große Themenbereiche: Neben den Neuerungen im Bereich Datenschutz berichtete Verbandsdirektor Alexander Rychter über aktuelle Themen der Wohnungs- und Immobilienpolitik. Dabei standen die Geschehnisse rund um das Wahljahr 2017 im Zentrum der Diskussionen. Erste Gespräche des VdW mit Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, haben ergeben, dass an dem Bündnis für Wohnen in Nordrhein-Westfalen – allerdings mit anderer inhaltlich-struktureller Ausrichtung – festgehalten wird und das Thema Wohnen weiterhin einen hohen Stellenwert bei der Landespolitik genießen soll.

Konkrete Einblicke in laufende Projekte der Quartiersentwicklung gab Sandra Wehrmann, Geschäftsführerin der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH. Sie berichtete unter anderem von einer Kirchenumnutzung in Münster zu einer Kindertagesstätte und Wohnangeboten für Wohnungslose sowie Menschen mit einer Suchtbiografie. Durch die Kooperation des Wohnungsunternehmens mit sozialen Trägern vor Ort kann so ein umfassendes Hilfeangebot für diese besonderen Zielgruppen geschaffen werden.

Im Rahmen der Spartensitzung wurde Anett Leuchtmann (Bauverein Wesel AG) in Nachfolge von Sandra Wehrmann zur stellvertretenden Vorsitzenden der Sparte „ÖKU“ gewählt, während Gerd Hübsch (Grafschaft Moers Siedlungs- & Wohnungsbau GmbH) die Position des Delegierten zum GdW-Verbandstag von Wehrmann künftig übernehmen wird.

Bereits am 18. Oktober 2017 trafen sich die ÖKU-Spartenmitglieder zum zweiten Regionaltreffen in Gummersbach. Die nächste Vollversammlung findet am 26. Juni 2018 statt. SG

Vollversammlung der Sparte IPW – Schwerpunkt Datenschutz

Mit der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) werden die Regeln für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch private Unternehmen und öffentliche Stellen EU-weit vereinheitlicht. Bis zum Ablauf einer zweijährigen Übergangsfrist am 25. Mai 2018 haben die Unternehmen noch Zeit, alle Dokumente und Prozesse der Datenverarbeitung an die neue Regelung anzupassen.

Wie ist der Umsetzungsstand bei den Unternehmen? Welche Strategien werden bei der Umsetzung eingeschlagen? Wird beispielsweise auf einen externen Datenschutzbeauftragten zurückgegriffen oder folgt die Umsetzung alleine durch die Mitarbeiter des Unternehmens? Welche Handlungsfelder wurden festgestellt und welche Prozesse bereits implementiert?

Diese Fragestellungen wurden in verschiedenen Berichten der Mitgliedsunternehmen beleuchtet und im Anschluss im Rahmen eines allgemeinen Erfahrungsaustauschs erörtert. Zielsetzung war, den Mitgliedern der Sparte zu ermöglichen, noch bestehenden Handlungsbedarf im eigenen Unternehmen oder etwaige Verbesserungsmöglichkeiten bei bereits eingeleiteten Prozessen festzustellen. Die nächste Vollversammlung der Sparte IPW findet im Vorfeld des Forums der Wohnungswirtschaft am 26. Juni 2018 statt. ST



Ehrungen VdW-Verbandstag – Ausgezeichnete Leistungen des Nachwuchses in der Immobilienwirtschaft

Auch auf dem diesjährigen VdW-Verbandstag wurden die besonderen Leistungen des Nachwuchses in der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet.

VdW-Präsidium und VdW-Vorstand ehrten im Rahmen der Mitgliederversammlung auf dem diesjährigen VdW-Verbandstag Laura Victoria Henke, Bauverein Langenfeld eG, als beste Immobilienökonomin (GdW) ihres Jahrgangs aus dem Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen. Ergänzend zu ihrer beruflichen Tätigkeit bei der Genossenschaft studiert Henke den Bachelor Real Estate an der EBZ Business School in Bochum. Des Weiteren wurden zwei junge Immobilienkaufleute aufgrund ihrer herausragenden Leistungen in der „Bochum-Prüfung“ zur Immobilienkauffrau und Immobilienkaufmann ausgezeichnet. Alina Heming hat ihre Ausbildung bei der VIVAWEST Wohnen absolviert und setzt ihre Arbeit in der zentralen



Glückwünsche gingen an Alina Heming, Laura Victoria Henke und Tobias Hofmann.

Kundenbetreuung des Unternehmens fort. Darüber hinaus hat Heming die Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin am EBZ begonnen. Tobias Hofmann hat seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann ebenfalls bei der VIVAWEST Wohnen absolviert und

hat sich anschließend für das GdW-Stipendium beworben, um neben seiner Tätigkeit bei der VIVAWEST den Studiengang Bachelor of Arts Real Estate an der EBZ Business School zu absolvieren. CG

Genossenschaftsstipendium vergeben – Für Insa Kübler beginnt die Studentenzzeit

Zum dritten Mal vergaben die EBZ Business School – University of Applied Sciences und der Verein Wohnen in Genossenschaften ein Stipendium für ein Studium mit der Vertiefung „Wohnungsgenossen-

schaften“ an der immobilienwirtschaftlichen Hochschule.

„Genossenschaften blicken auf eine lange Tradition zurück und nehmen in der Gegen-

wart eine wichtige gesellschaftliche Position ein. Um auch in der Zukunft gut aufgestellt zu sein, müssen wir junge Talente für uns begeistern und fördern“, so Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften und Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund. Gemeinsam mit Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School, übergab er auf dem Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen das Stipendium an Insa Kübler, Mitarbeiterin der Heimatwerk Hannover eG. „Die Stipendiatin ist ausgebildete Immobilienkauffrau. Sie ist mit ihrer Genossenschaft schon lange verbunden, identifiziert sich mit den genossenschaftlichen Werten und möchte diese auch in Zukunft weitertragen. Zudem zeichnet sie sich durch ihr soziales Engagement aus. Wir freuen uns über die neue Studierende an der EBZ Business School und begrüßen sie herzlich“, sagte die Rektorin. KS



Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School, Insa Kübler, Stipendiatin und Mitarbeiterin der Heimatwerk Hannover eG, Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften, Jürgen Kaiser, Sprecher des Vorstandes der Heimatwerk Hannover eG (v. l.)

PERSPEKTIVEN AUF BUNDESEBENE

Wohnungspolitik nach der Bundestagswahl



Mit der Bundestagswahl am 24. September 2017 hat in diesem Jahr bereits zum zweiten Mal nach der Landtagswahl ein politisches Ereignis stattgefunden, welches sich nachhaltig auf die Situation der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auswirken kann. Während CDU/CSU und die SPD verhältnismäßig große Stimmenverluste zu beklagen hatten, schaffte die FDP den Wiedereinzug in den Bundestag und ebenso erstmalig die AfD. Auch Bündnis90/Die Grünen und DIE LINKE konnten ihr Ergebnis leicht verbessern.

Nachdem die SPD am Wahlabend mit Verkündung der Ergebnisse unmittelbar die Fortsetzung der Großen Koalition ausschloss und sich in der kommenden Legislatur als Oppositionsführerin betätigen möchte, bleibt derzeit die sogenannte Jamaika-Koalition aus CDU, FDP und Grünen als einzige wahrscheinliche Koalitionsoption.

So weit, so schwer einschätzbar für den Bereich der Wohnungswirtschaft. Die Positionen der Wahlprogramme, die zahlreichen Wohnungswirtschaftlichen Talks von GdW und VdW Rheinland Westfalen haben es verdeutlicht, lagen teilweise weit auseinander. Während die CDU/CSU den Bereich des Wohneigentums stärken wollen und an



Foto: Henry Czauderna – www.fotolia.com

den mit dem Jahr 2019 auslaufenden Entflechtungsmitteln festhalten wollen, fordern Bündnis90/Die Grünen eine Million neue Wohnungen und sieht auch weiterhin den Bund in der (finanziellen) Verantwortung, und im Wahlprogramm der FDP ist von einer stärker subjektorientierten Förderung zu lesen.

Auch im Bereich des Klimaschutzes liegen die Positionen eher über Kreuz: Während CDU/CSU und FDP in erster Linie Innovationshemmnisse sehen und beseitigen möchten, sehen Bündnis 90/Die Grünen noch Luft nach oben bei der Klimaeffizienz.

Auch im Bereich des Mieterschutzes besteht Diskussionsbedarf. Hier will die FDP den Vermietern das Leben deutlich vereinfachen, Bündnis90/Die Grünen wollen Mie-

ter vor ungerechtfertigten Spekulationen und einer zu hohen Steigerung der Mieten schützen.

Im Bereich der Abschreibungsmöglichkeiten und der Digitalisierung sind die Differenzen übersichtlicher: Alle gemeinsam eint die Einsicht: Es muss mehr bedarfsorientierten Wohnungsbau geben!

Insgesamt bleibt eine relativ differenzierte Gemengelage und man kann aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nur hoffen, dass am Ende die Weiterentwicklung der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen nicht in den langwierigen Koalitionsverhandlungen an Relevanz verliert. Erste Stimmen vermuten, dass es bis ins Frühjahr 2018 dauern könnte, bis es einen Koalitionsvertrag gibt. ON

Anzeige

WIPFELSTÜRMER
Wir sorgen für sicheres Wachstum.

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

HVG
Grünflächenmanagement

ARBEITSAUFTAKT MIT UMWELT- UND INNENMINISTERIUM

Auf gute Zusammenarbeit

Wie vielfältig die Themen der Wohnungswirtschaft sind, verdeutlichten die Auftakttermine mit den beiden Ministerien, die Ende September stattfanden. Sowohl NRW-Umweltministerin Christina Schulze-Vöcking als auch NRW-Innenminister Herbert Reul zeigten sich aufgeschlossen für die Herausforderungen der Branche, identifizierten gemeinsame Handlungsfelder und signalisierten Bereitschaft für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Die Zukunft der Gebäudedämmung in Zeiten von regenerativen Energien, verdichte-

tes Bauen in Innenstädten, Holz als perspektivischer Baustoff zur CO₂-Reduzierung und die Bedeutung von ländlichen Räumen waren die Themen, zu denen am 21. September ein angeregter Austausch im NRW-Umweltministerium stattfand. Ministerin Schulze-Vöcking und Staatssekretär Dr. Heinrich Bottermann sagten ihre politische Unterstützung bei allen Themen zu und versicherten: „Wirtschaft wird hier im Haus gleich mitgedacht.“

Inhaltlicher Schwerpunkt im Gespräch mit NRW-Innenminister Reul war die Fortsetzung der bisherigen guten Zusammenarbeit

auf dem Gebiet der Einbruchs- und Kriminalprävention, zum Beispiel im Rahmen der landesweiten Aktionswoche „Riegel vor! Sicher ist sicherer“, die auch in diesem Jahr vom 9. bis 15. Oktober wieder mit verschiedenen landesweiten Aktionen stattgefunden hat.

KS



Alexander Rychter, Christina Schulze-Vöcking und StS Dr. Heinrich Bottermann (v. l.)



NRW-Innenminister Herbert Reul und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.)

NEUE REGELUNG AB 2018

EEG-Umlage auch für KWK-Bestandsanlagen

Zum Jahresende 2017 läuft eine Regelung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) aus, nach der für KWK-Bestandsanlagen und für ältere Bestandsanlagen, die erneuert oder ersetzt wurden, die EEG-Umlage für den erzeugten, selbst verbrauchten Strom ganz wegfallen soll (§ 61c und § 61d EEG). Werden Bestandsanlagen nach dem 31. Dezember 2017 ohne Erweiterung der installierten Leistung erneuert oder ersetzt, ist dann eine EEG-Umlage in Höhe von 20 Prozent der jeweiligen Umlage für den erzeugten und selbst verbrauch-

ten Strom zu zahlen. Eine komplette Befreiung gibt es nur noch, wenn die Anlage, die erneuert oder ersetzt wurde, noch der handelsrechtlichen Abschreibung oder der Förderung nach dem EEG unterliegt. Wer also plant, seine Bestandsanlage zu erneuern oder ganz zu ersetzen, der sollte das noch vor Jahresende tun. Wichtig: Die installierte Leistung darf anschließend nicht mehr als 30 Prozent höher sein.

FRK

■ Der Gesetzestext:

www.gesetze-im-internet.de/eeg_2014/



Foto: Gina Sanders – www.fotolia.com

WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN E. V.

Broschüre stellt Neubauprojekte von Genossenschaften in NRW vor

Der Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ hat eine Broschüre zum Neubau in Wohnungsgenossenschaften in Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Die Broschüre, die eine repräsentative Auswahl von 44 genossenschaftlichen Neubaumaßnahmen umfasst, wurde bei der Vollversammlung der Sparte Wohnungsgenossenschaften im Rahmen des Verbandstages des VdW Rheinland Westfalen offiziell vorgestellt.

Wohnungsbaugenossenschaften bewirtschaften und entwickeln das genossenschaftseigene Immobilienvermögen entsprechend der Bedürfnisse aktueller und zukünftiger Mitgliedergenerationen kontinuierlich weiter. Wichtiger Bestandteil einer daraus resultierenden nachhaltigen Substanz- und Wohnwertsteigerung ist die Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestandes um Arrondierungsmaßnahmen in Form von Neubau und Nachverdichtung.

Gerade in der aktuellen Phase investitionsfreundlicher Finanzierungsbedingungen, der Reurbanisierung und oft hohen Nachfragen investieren Genossenschaften in Expansion, das heißt in bebauungsfähige

Grundstücke beziehungsweise zukunftsfähige Neubaumaßnahmen: Die lokale Marktkennntnis, regional erprobte Kooperationen und Netzwerke, das Denken im Quartierszusammenhang sowie die gesunde wirtschaftliche Geschäftsgrundlage sind Faktoren, die dabei maßgeblich für eine erfolgreiche Marktplatzierung sind.

Eine repräsentative Auswahl entsprechender Neubaumaßnahmen hat der Verein „Wohnen in Genossenschaften“ in der Broschüre zusammengestellt. Auf sehr anschauliche Art wird bei der Lektüre der jeweils komprimierten Projektpräsentation offensichtlich, wie unterschiedlich die Maßnahmen dabei hinsichtlich Dimensionierung, Gestaltung, Preis oder Zielgruppe sind. Es wird auch deutlich, wie anpassungsfähig und flexibel Genossenschaften in der Projektrealisierung agieren.

Die Veröffentlichung erfüllt das definierte Vereinsziel, die Forschung auf dem Gebiet des Wohnens bei Genossenschaften durch Publikationen und Handlungsempfehlungen zu fördern, in besonderer Weise und sehr passgenau. MD



- Die Broschüre kann über die Internetseite des Vereins www.wohnen-in-genossenschaften.de zu einem regulären Preis von 15,00 Euro bestellt werden. Vereinsmitglieder und beteiligte Genossenschaften erhalten die Broschüre zu einem reduzierten Preis von 10,00 Euro.

Anzeige

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir spätestens zum 01.04.2018 eine(n)

WEG-Verwalter(in)

für die kaufmännische und technische Betreuung von 16 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 351 Wohnungen und 65 Garagen.

Erwartet wird eine einschlägige Berufsausbildung sowie mehrjährige Berufserfahrung in der WEG-Verwaltung. Technisches Interesse, gute EDV-Kenntnisse sowie sicheres Auftreten und Kommunikationsfähigkeit sind neben Einsatzbereitschaft und Zuverlässigkeit in dieser Position ebenfalls erforderlich.

Dafür bieten wir einen sicheren Arbeitsplatz mit einem vielseitigen und interessanten Tätigkeitsfeld sowie eine Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft.

Bei Interesse senden Sie bitte Ihre Bewerbung per Post bis zum 20. November 2017 an den Vorstand der BVT, Benediktinerstr. 44, 54292 Trier

BVT
BAU- UND VERMIETUNGS-
GENOSSENSCHAFT TRIER EG

NEUE GDW ARBEITSHILFE

Tax Compliance

Die GdW Arbeitshilfe 79 „Tax Compliance – Ein Teilbereich des Compliance Management Systems von Wohnungsunternehmen“ ist erschienen.

Die Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände erhalten auf direktem Weg – per E-Mail oder per Post – ein Exemplar zugeleitet. Im GdW-Mitgliederbereich unter „Publikationen“ steht die Arbeitshilfe 79 zum Download zur Verfügung.

Das Thema Compliance, also die Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Richtlinien, ist in den Wohnungsunternehmen längst etabliert. Auch der Bereich Steuern gehört zu Compliance – also Tax Compliance – und umfasst die Steuerehrlichkeit und die Beachtung der für Wohnungsunternehmen relevanten steuerlichen Pflichten.

Ausgangspunkt für eine systematische Erfassung eines Tax Compliance Managements ist das höchst sensible Thema der Erfüllung steuerlicher Pflichten, ohne aus Sicht der Unternehmensführung ungewollt in eine straf- oder bußgeldrechtlich relevante Lage zu kommen. Derzeit existiert für Praxis und Finanzverwaltung ein hohes Maß an Verunsicherung, ob ein Fehler nur ein Fehler ist oder schon einen Fall für die



Straf- und Bußgeldstelle darstellt. Der von der Finanzverwaltung initiierte Lösungsversuch besteht darin, dass das Vorliegen eines funktionierenden Tax Compliance Management Systems ein Indiz gegen vorsätzliches oder leichtfertiges Verhalten sein kann. Im Kern wird also den handelnden Personen in Unternehmen (Geschäftsführer, Führungskräfte sowie Steuer-Verantwortliche) ein Instrument an die Hand gegeben, sich

mittels Nachweis der internen steuerlichen Organisation und Kontrolle straf- und bußgeldrechtlich zu enthaften.

Die GdW Arbeitshilfe 79 informiert über die relevanten Grundlagen der Tax Compliance.

Gerne begleiten wir Sie bei der Erstellung eines Tax Compliance Management Systems. Zentral beginnt ein solches System bei der Analyse steuerlicher Risiken im Wohnungsunternehmen sowie bereits bestehender Bestandteile eines Tax Compliance Management Systems. Hierbei würden wir unsere Risikomatrix vorstellen, die entsprechend Ihren Gegebenheiten und Ansprüchen anzupassen ist. Hierauf aufbauend kann ein „passgenaues“ System entwickelt werden, das auch im Unternehmen gelebt werden kann.

JG

- **Wir würden uns freuen, Sie bei der Einrichtung eines Tax Compliance Management Systems beraten zu dürfen.**

Prof. Dr. Michael Pannen
Tel.: 0211 16998-48
E-Mail: m.pannen@vdw-rw.de

WP/StB Jürgen Gnewuch
Tel.: 0211 16998-27
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

BMVI FÖRDERT AUSBAU DER LADEINFRASTRUKTUR WEITER

2. Förderaufruf für Ladeinfrastruktur online

Zur weiteren Unterstützung eines flächendeckenden und bedarfsorientierten Ausbaus der Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge hat das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) jetzt den zweiten Förderaufruf zur Richtlinie „Aufbau einer Ladeinfrastruktur“ veröffentlicht. Mit dem Aufruf wird die Errichtung von bis zu 12.000 Normal- und 1.000 Schnellladepunkten gefördert. Dafür stehen rund 100 Millionen Euro bereit. Private Investo-

ren, Städte und Gemeinden können ab sofort Anträge auf Förderung stellen. Die Antragstellung ist noch bis zum 30. Oktober 2017, 16 Uhr, über das Förderportal des Bundes easy-online möglich. Da die Mittelvergabe ab dem zweiten Aufruf zur Antragseinreichung nach dem zentralen Kriterium der geringsten Fördermittel pro Kilowatt Ladeleistung erfolgt, entfällt die Mittelvergabe nach dem „Windhundprinzip“. Leider war es daher auch nicht möglich, die Förderanträge, die über den ersten Aufruf nicht bedient

werden konnten, für den zweiten Aufruf zu berücksichtigen. Diese Anträge müssen daher gegebenenfalls neu gestellt werden.

FRK

- **Alle Informationen zum Förderprogramm und für die Antragstellung sowie eine Unterlagencheckliste finden Sie unter: https://www.bav.bund.de/DE/3_Aufgaben/6_Foerderung_Ladeinfrastruktur/3_Im_Ueberblick/Im_Ueberblick.html?nn=1385092**

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER WISSENSTRANSFER ÜBER NATIONALE GRENZEN HINWEG

Erste European Summer School vereint Fach- und Führungskräfte aus ganz Europa

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft sind in Europa sehr unterschiedlich. Dennoch beschäftigen sich die Unternehmen mit denselben Themen, wie demografischer Wandel, energieeffizienter Gebäudebau, Integration und Digitalisierung. Umso wichtiger ist der Ideen- und Erfahrungsaustausch über europäische Grenzen hinweg.

Zwar gibt es in jedem europäischen Land einen nicht ausschließlich am Markt orientierten Wohnungssektor, jedoch gibt es keine gemeinsame Definition von „Social Housing“ oder einen gemeinsamen Rechtsrahmen. Länder wie Spanien oder Lettland verfügen darüber hinaus über eine sehr hohe Wohneigentumsquote. Alle Länder eint jedoch, dass erschwinglicher Wohnraum knapp wird und Miet- wie Kaufpreise stark anziehen. Das verschärft die Lage auf dem Wohnungsmarkt auch in absehbarer Zukunft. Der Bau neuen Wohnraums hält kaum Schritt mit dem steigenden Bedarf – dies waren die ersten Erkenntnisse der European Summer School. Aus den Niederlanden, Großbritannien, Spanien, Italien sowie aus Schweden, Finnland und Lettland waren die Fachkräfte ins EBZ nach Bochum gekommen. Die rund 30 Teilnehmer kamen vorwiegend aus Wohnungsunternehmen. Aber auch Vertreter branchennaher Dienstleister sowie aus der Wissenschaft und Forschung waren dabei.

Demografischer Wandel – Energieeffizienter Gebäudebestand – Bezahlbarer Wohnraum

Die demografischen Trends vollziehen sich von Land zu Land gleich: Die Bevölkerung schrumpft und den immer älter werdenden Menschen steht nicht ausreichend geeigneter Wohnraum zur Verfügung. Laut den Teilnehmern der Clarion Housing Group, einem britischen Wohnungsunternehmen mit 125.000 Wohneinheiten, gibt es in Großbritannien derzeit etwa 500.000 Wohneinheiten für ältere Menschen, die auch auf Unterstützung und gegebenenfalls Pflege angewiesen sind. Bis 2030 wird sich die Gruppe der über 65-Jährigen von 11,8 Millionen auf 17,5 Millionen erhöhen. Doch wie bewegt man die alteingesessenen Bewohner



zum Umzug in solche Wohnungen, die ihrer aktuellen Lebenssituation (kleinere Haushaltsgröße, Barrierefreiheit) angemessen sind? Funktionieren Modelle des generationenübergreifenden Wohnens oder wollen die Älteren lieber unter sich bleiben? Diese Fragen beschäftigten alle Teilnehmer und auch wenn keine Ad-hoc-Lösungen bereitstanden, konnten sie hier viele Gemeinsamkeiten feststellen.

Auch beim Thema Energieeffizienz kamen zunächst die nationalen Unterschiede zum Vorschein. Trotz einer gemeinsamen EU-Politik in diesem Bereich sind die nationalen Energiesysteme oder auch die Abrechnung der Heizkosten von Haushalten sehr unterschiedlich. So zeichnet sich Deutschland mit 30 ct/kWh verglichen mit den Niederlanden (20 ct/kWh) oder Frankreich (16 ct/kWh) durch besonders hohe Stromkosten aus. In Großbritannien sind die Stromkosten zwar niedriger, ein schwerwiegendes Problem im sozialen Wohnungsbau ist dort dennoch Energiearmut, von der circa 2,3 Millionen Haushalte im Land betroffen sind. Auch in Spanien können sich circa elf Prozent der Bevölkerung keine behagliche Raumtemperatur leisten. Gründe dafür sind vor allem ein geringes Einkommen und ein hoher Verbrauch durch geringe Energieeffizienz der Gebäude sowie die nationalen Sozialversicherungssysteme.

Bezüglich des Gebäudebestandes beschäftigt alle Länder die Herausforderung, das europaweite Ziel eines CO₂-neutralen Gebäudebestandes bis 2050 zu erreichen.

In Großbritannien gibt es laut der Clarion Housing Group circa sieben Millionen nicht-isolierte Bestandsgebäude. Als Trend zeichnet sich ab, dass auch dem Nutzerverhalten eine immer größere Bedeutung im Zusammenhang mit Energieeffizienz zugeschrieben wird. Ob Niederlande, Finnland oder Spanien – Kampagnen und Beratungen zum energiebewussten Verhalten werden bereits von vielen Wohnungsunternehmen oder staatlichen Stellen (zum Beispiel in Schweden) durchgeführt.

Gesprächsbedarf verdeutlicht Notwendigkeit eines europaweiten Austauschs

Gerade die festgestellten Unterschiede machten den Austausch von Erfahrungen auf europäischer Ebene wertvoll, so das Fazit der Veranstaltung. Das EBZ hat daher bereits gemeinsam mit seinen Partnern die Planungen für die nächste European Summer School 2018 begonnen. Vom 16. bis 20. Juli 2018 sollen junge Nachwuchskräfte erneut die Möglichkeit erhalten, Grenzen zu überwinden, Gemeinsamkeiten festzustellen und voneinander zu lernen.

Veranstaltet wurde die European Summer School vom EBZ, der EFL European Federation for Living and Housing Europe, dem europäischen Verband des öffentlichen, kooperativen und sozialen Wohnungswesens sowie der IWO – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa. Die Veranstaltung steht unter der Schirmherrschaft von Gunther Adler, Staatssekretär des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). *Danisch, EBZ*

MEHRWERTE GRÜNER INFRASTRUKTUR FÜR DAS WOHNEN IM QUARTIER

Grüne Städte – Lebenswerte Quartiere

Am 6. September hat in Essen, der grünen Hauptstadt Europas, die Fachtagung „Grüne Städte – Lebenswerte Quartiere“ stattgefunden, die gemeinsam vom VdW Rheinland Westfalen (VdW RW) mit dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V. (GaLaBau NRW) organisiert wurde. Unter Schirmherrschaft des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen diskutierten Wissenschaftler, Planer und Praktiker über die Mehrwerte vom Grün im Quartier.

Wie sieht ein qualitativvolles, grünes Wohnumfeld aus und wie lassen sich hier gleichzeitig Kostenaspekte und bezahlbare Lösungen – auch mit Blick auf die Pflege der Flächen – umsetzen? Wie sind Planungsprozesse durchzuführen, damit die Bedarfe der Quartiersbewohner einbezogen werden können? Und welche Partnerschaften sind für eine gelungene Wohnumfeldgestaltung und -pflege in den Quartieren vonnöten? Diese Fragestellungen wurden vor knapp 100 Besuchern der Tagung aus verschiedenen Blickwinkeln diskutiert.

Die Grüne Hauptstadt beginnt im Quartier

Bereits in der einleitenden Podiumsdiskussion bestand große Einigkeit darüber, dass grüne Infrastrukturen für lebenswerte Quartiere von entscheidender Bedeutung sind. Die vielfältigen Aktivitäten, Projekte und

Maßnahmen zur grünen Stadtentwicklung im Rahmen des Jahres der Grünen Hauptstadt Europas seien hier wichtige Bausteine, um auch langfristig in der Metropole Ruhr attraktive Standortqualitäten zu schaffen, so Simone Raskob, Beigeordnete für Umwelt und Bauen der Stadt Essen. Dabei spielen nicht nur ökologische Funktionen wie Biodiversität, Stadtklima oder eine Entsiegelung des Bodens eine wichtige Rolle, sondern auch soziale Aspekte. Grün im Quartier bietet Raum für Begegnung, für Erholung und Sport und hat somit auch einen entscheidenden Einfluss auf das soziale Miteinander im Quartier und die Gesundheit seiner Bewohner.

Dieser Verantwortung seien sich auch die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW RW bewusst, wie Svenja Grzesiok, Referentin für Städtebau, Baukultur, Stadt- und Quartiersentwicklung des VdW RW, betonte. Besonders der Wettbewerb „Viertel vor Grün“, der im zweijährigen Turnus gemeinsam mit dem Verband GaLaBau NRW ausgelobt wird, hat hier gute Beispiele grüner Quartiersentwicklung gezeigt.

Quartiersentwicklung endet nicht hinter dem Gartenzaun

Eine große Herausforderung sei aber auch, dass die Entwicklung grüner Quartiere nicht hinter dem eigenen Gartenzaun aufhören dürfe. Eine ganzheitliche Entwicklung von Quartieren, so auch bei der Gestaltung des Wohnumfeldes, erfordert die Kooperation der Akteure vor Ort. Die Entwicklung und



Einigkeit über Relevanz grüner Infrastrukturen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung bei der einleitenden Podiumsdiskussion. Simone Raskob, Josef Mennigmann, Svenja Grzesiok, Ruth Reuter, Ina Bimberg (v. l.)

Pflege öffentlicher Flächen sei hier ebenso gefragt wie die von anderen Anliegern im Quartier. Dies betonte auch Josef Mennigmann, Vizepräsident GaLaBau NRW, und verwies darauf, dass eine kluge Planung grüner Infrastruktur in dem Zusammenhang ebenso wichtig sei wie die Pflege und Instandhaltung. Wohnungswirtschaft sowie Garten- und Landschaftsbau seien hier naturgemäß wichtige Partner.

50 Millionen Euro für „Zukunft Stadtgrün“

Gerade in Zeiten, in denen über die Nachverdichtung von Wohnquartieren diskutiert wird, ist die qualitativ hochwertige Gestaltung grüner Infrastrukturen von zentraler Bedeutung: „Je mehr Menschen sich Grün- und Freiflächen im Quartier teilen, desto mehr müssen wir uns um die Gestaltung solcher Flächen Gedanken machen“, so Ina Bimberg, Vorsitzende des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA) NRW. Dabei bietet gerade die Städtebauförderung des Bundes und der Länder die Möglichkeit, für die Entwicklung von Grün im Quartier Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Ruth Reuter, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW verwies darüber hinaus auf das 2017 aufgelegte Bund-Länder-Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“, für das 50 Millionen Euro zur Verfügung gestellt worden sind.



Flexibilität für eine zukunftsfähige Entwicklung von Quartieren – dieser Anforderung wird auch der Veranstaltungsort gerecht. Die Kreuzeskirche: Gotteshaus und Veranstaltungsort zugleich.

Dr. Karsten Rusche, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), verwies

in seinem Vortrag darauf, dass sich grüne Infrastruktur vor allem durch die Elemente Multifunktionalität und Konnektivität definiere, was eine gezielte und strategische Planung, Umsetzung und Beteiligung erfordere. Was dies in der Planungspraxis bedeutet, thematisierten Andreas Kipar (LAND Germany GmbH und KLA kiparbauplan GmbH) und Stefan Jäckel (ST raum a. GmbH) in ihren Vorträgen. Dabei wurde eines besonders deutlich: Grüne Infrastruktur im Quartier sollte nicht nur bedarfsgerecht an den Bedürfnissen der Bewohnenden ausgerichtet werden, sondern darüber hinaus auch flexibel sein. Dies ermöglicht es, dass Quartiere langfristig attraktiv bleiben und so auch gegenüber Lebens- und Nutzungszyklus bedingten Veränderungen robust sind.

Flexible und robuste Lösungen sind gefragt

Florian Ebrecht, Spar- und Bauverein eG Dortmund, und Wolfgang Telöken, Allbau AG, präsentierten in dem Zusammenhang konkrete Beispiele aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Der Anspruch an Flexibilität bei der Wohnumfeldgestaltung spielt bei beiden Unternehmen eine große Rolle. Dabei ginge es insbesondere darum, für alle Bewohner geeignete Frei- und Grünflächen in den Quartieren zu entwickeln. Grünflächen, die sowohl für Spiel- und Sport als auch für das nachbarschaftliche Zusammensein genutzt werden können, bieten sich hier besonders an, so Ebrecht. Aber auch die pflegerische Komponente spiele hier eine wichtige Rolle. Ein sauberes und gepflegtes Wohnumfeld entscheidet wesentlich über die Wohnzufriedenheit und die Wohnstandortwahl der Bewohner. Gleichzeitig dürfe



Die Protagonisten der Veranstaltung: Forschung, Planung und Praxis sprechen sich für die grüne Entwicklung von Quartieren aus und wollen auch in Zukunft weiter kooperieren.

die Kostenseite aber nicht aus den Augen gelassen werden, da es das Ziel sein muss, auch bezahlbaren Wohnraum bereitstellen zu können, so Telöken.

Im Anschluss an die Tagung führte eine Exkursion in die nördliche Essener Innenstadt, nämlich in das Universitätsviertel „Grüne Mitte Essen“, sowie in den vom Strukturwandel gezeichneten Stadtteil Essen Altendorf.

„Beide Exkursionsstandorte verdeutlichen die Relevanz grüner Infrastruktur für die Quartiersentwicklung – das gilt sowohl für den Wohnungsneubau als auch für eine nachhaltige Bestandsentwicklung“, so Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdRW. „Dabei ist Altendorf nicht nur ein gelungenes Beispiel dafür, wie durch eine kluge Wohnraumförderung und das Engagement der Stadt Essen sowie des kommunalen Wohnungsunternehmens in einem benach-

teiligten Stadtteil mit strukturellen Defiziten auch qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden kann, der zu einer sozialen Durchmischung der Einwohnerschaft beiträgt. Altendorf ist darüber hinaus auch ein Beispiel dafür, wie wichtig die Vernetzung grüner Infrastrukturen für die Entwicklung von Quartieren ist. Dabei zeigt die Grüne Hauptstadt Europas, dass die Metropole Ruhr eine grüne Metropole ist, deren Transformation vom Industriestandort zu einem modernen Wirtschaftsstandort beispielhaft ist. Auch in Zukunft wird es darum gehen, gemeinsam diese Transformation voranzutreiben, der Emscherumbau oder die anstehende Bewerbung zur Internationalen Gartenschau sind hierfür die besten Beispiele“, so Rychter. Aufgrund dessen wird auch im nächsten Jahr der Wettbewerb „Viertel vor Grün“ erneut von GaLaBau NRW und vom VdW RW ausgelobt, um den Dialog zum Thema fortzuführen.

SG



Die Ergebnisse der Tagung auf einem Blick, Graphical Recording durch die Künstlerin Dagmar Gosejacob

NRW LANDESPREIS 2017 FÜR ARCHITEKTUR, WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU

Geförderter Wohnungsbau schafft hohe Wohnqualität und Heimat

Am 9. Oktober ist in Düsseldorf der „NRW Landespreis 2017 für Architektur, Wohnungs- und Städtebau“ verliehen worden. Erstmals stand der öffentlich geförderte Wohnungsbau im Fokus des Architekturpreises, der in Kooperation des nordrhein-westfälischen Bauministeriums mit der Architektenkammer NRW ausgelobt wurde. Gemeinsam mit dem BFW NRW und baugewerblichen Verbänden in NRW hat der VdW Rheinland Westfalen den Wettbewerb unterstützt.

Wettbewerbsberechtigt waren Architekten in Abstimmung mit ihren Bauherren und Auftraggebern mit Bauwerken aus den zurückliegenden fünf Jahren. 54 Beiträge wurden zu dem Verfahren eingereicht. Die Jury, in der von Seiten des VdW Rheinland Westfalen Roswitha Sinz vertreten war, bewertete die Arbeiten nach den Kriterien städtebauliche Einbindung, Funktion und Nutzungsqualitäten, Gestaltungsqualität, ökonomische Qualität, ökologische Qualität, Prozessqualität und Ausführungsqualität.

Unter den zehn Preisträgern befinden sich fünf Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, wobei die Auszeichnung gleich für zwei Projekte an die Wohn+Stadtbau Wohnungs-



Die Preisträger hatten allen Grund zur Freude.

unternehmen der Stadt Münster GmbH in Münster ging. Außerdem ausgezeichnet wurden die gewoge AG aus Aachen, die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG, die SWD Städtische Wohnungsgesellschaft AG aus Düsseldorf sowie GAG Immobilien AG aus Köln.

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, erklärte anlässlich der Bekanntgabe der Auszeichnungen: „Die prämierten Beispiele stehen für das hohe Niveau des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen. Ich bin davon überzeugt, dass sie zukünftige Bauherinnen und Bauherren ermutigen, in den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen zu investieren. Gerade in Zeiten stark angespannter Wohnungsmärkte ist es wichtig, dass zeitgemäßer Wohnungsbau mit hoher Wohnqualität auch bezahlbar bleibt.“

Die eingereichten Projekte verdeutlichen die großen Potenziale für die Schaffung von gutem gefördertem Wohnungsbau, die sowohl im Neubau, aber auch im qualitativ hochwertig ertüchtigten Baubestand liegen. „Dass im Rahmen des Wettbewerbs so viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen ausgezeichnet worden sind, macht deutlich, welche wichtige Rolle die ehemals gemeinnützige Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einnimmt, um mit dem geförderten Wohnungsbau wichtige sozialpolitische Instrumente zum Einsatz zu bringen, um bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum auch in den Schwarmstädten zur Verfügung stellen zu können“, so Alexander Rychter während der Preisverleihung in Düsseldorf.

Alle ausgezeichneten Objekte werden in einer Broschüre und einer Ausstellung dokumentiert. SG



Ausgezeichneter geförderter Wohnungsbau der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen



Wohnbebauung Dalweg in Dülmen

Im Dalweg in Dülmen wurde ein klarer städtebaulicher Ansatz verfolgt, um mit einfachen Mitteln ein neues Wohnquartier zu schaffen. Im Umfeld der heterogenen Stadtstrukturen Dülmens wird ein Gesamtensemble ablesbar, das sich maßstäblich in die Bestandsstrukturen einfügt. Die Jury beurteilt vor allem die geringen Baukosten von 1.734 Euro/m² für wegweisend. Dabei sei vor allem die quartiersbezogene Mischung öffentlich geförderter und frei finanzierter Wohnungen im eher kleinstädtischen Umfeld vorbildlich. – **Bauherr:** Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG, Coesfeld / **Architektur:** Pfeiffer, Ellermann, Preckel Architekten GmbH, Münster / **Foto:** Herbert Pfeiffer



Neues Wohnen im Ostviertel in Aachen

Das Projekt „Neues Wohnen im Ostviertel“ überzeugte die Jury vor allem durch die gelungene Weiterentwicklung des Quartiers unter besonderer Berücksichtigung generationengerechter Wohnangebote. Neben rollstuhlgerechter Apartments und Wohnungen befindet sich im Objekt auch eine Sozialstation, ein Bewohnertreff sowie Gewerbeflächen. –

Bauherr: gewoge AG, Aachen / **Architektur:** HWR Architekten Gunnar Ramsfjell Architekt BDA (Wettbewerb, Lph 1 – 4), Dortmund; pbs architekten Planungsgesellschaft mbH (Lph 5 – 9), Aachen / **Foto:** HGMB Architekten GmbH, Düsseldorf



Carlswerkquartier in Köln-Buchheim

Im Carlswerkquartier wurde eine abgängige 1920er-Jahre-Bebauung durch eine zeitgemäße Blockrandbebauung ersetzt. Bei einer hohen städtebaulichen Dichte wird eine hohe Gestaltungs- und Nutzerqualität realisiert, die eine vorbildliche Lösung für den städtischen Wohnungsbau an nachgefragten Standorten darstellt. Besonders gelungen ist dabei der Mix aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen. – **Bauherr:** GAG Immobilien AG, Köln / **Architektur:** Molestina Architekten Gesellschaft für Architektur mbH, Köln / **Foto:** Jens Willebrand



Wohnbau Hammer Straße in Münster

An der Hammer Straße in Münster war ein ehemaliges Kirchengelände Ausgangspunkt der Planung, indem die Kirche zu einer Kita umgebaut wurde. Darüber hinaus entstand an der Hammer Straße ein ausgewogener Mix aus 25 öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen, 28 Eigentumswohnungen sowie ein Quartiersstützpunkt der Ambulanten Dienste e. V. – **Bauherr:** Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Münster / **Architektur:** BOLLES+WILSON GmbH & Co. KG, Münster / **Foto:** Roman Mensing



Wohnquartier Meesenstiege in Münster-Hiltrup

Das Wohnquartier „Meesenstiege“ überzeugte die Jury durch den städtebaulichen Ansatz, indem ein Ensemble entstanden ist, das einen Mix aus geförderten und Eigentumswohnungen ermöglicht und dabei insbesondere durch seine Wirtschaftlichkeit und die geringen Baukosten besticht. Die insgesamt hohe städtebauliche Qualität ermöglicht eine lebendige Mischung von Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. –

Bauherr: Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Münster / **Architektur:** 3pass Architekt/innen Stadtplaner/innen Kusch Mayerle BDA, Köln / **Foto:** Constantin Meyer



Klimaschutzsiedlung Am Wald (1. BA) in Düsseldorf-Benrath

Die „Klimaschutzsiedlung Am Wald“ überzeugt durch die städtebauliche Konzeption sowie ihre architektonische und freiraumplanerische Qualität. Darüber hinaus finden sich im Quartier Wohnangebote für Senioren und Familien, was eine quartiersbezogene Durchmischung ermöglicht. – **Bauherr:** SWD Städtische Wohnungsgesellschaft AG, Düsseldorf / **Architektur:** HGMB Architekten GmbH, Düsseldorf / **Foto:** Patrick Colling



AUSSERDEM WURDEN AUSGEZEICHNET

- Claudius-Höfe – Integratives Mehr-Generationen-Wohnen in Bochum
- Studentisches Wohnen in Bonn-Tannenbusch
- Alte Samtweberei in Krefeld
- City inklusive – integratives Wohnen in Troisdorf

Die Parteienvertreter im Überblick

WOHNUNGSPOLITISCHE SPRECHER DER LANDTAGSFRAKTIONEN >> Die Landtagswahl im Mai hat nicht nur zu einem Regierungswechsel und der Neuaufteilung der Ministerien geführt, auch im Landtag gibt es zahlreiche neue Gesichter. Dabei wurden auch die Positionen der bau- und wohnungspolitischen Sprecherinnen und Sprecher in einigen Fraktionen neu besetzt. Wir stellen Ihnen die neuen und bekannten Abgeordneten vor.



Fabian Schruppf (CDU)

Fabian Schruppf ist Rechtsanwalt und der neue Sprecher für Bauen und Wohnen der CDU-Landtagsfraktion. Schruppf ist zu dieser Legislaturperiode erstmalig für den Wahlbezirk Essen IV in den Landtag gewählt worden. Dort ist er auch Ratsmitglied und war bisher für die Bereiche Ordnungs- und

Personalpolitik verantwortlich. Vor seinem Landtagsmandat arbeitete als Rechtsanwalt in einer mittelständischen Kanzlei. Neben dem Ausschuss für Heimat, Kommunales und Bauen ist Schruppf zudem Mitglied im Innenausschuss und Schriftführer des Landtags NRW.

Sven Wolf (SPD)

Sven Wolf ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenzrecht. Vor seinem Landtagsmandat war er als Rechtsanwalt tätig. Als neuer Sprecher im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen ist er jetzt auch für das Thema Wohnungspolitik zuständig. Wolf ist seit 2010 Mitglied des Landtags und war vorher rechtspolitischer Sprecher der Fraktion und unter anderem Vorsitzender des Untersuchungsausschusses zu Bauvorhaben unter Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW. Er kommt aus Remscheid und ist zudem Sprecher im Wahlprüfungsausschuss und Mitglied im Rechtsausschuss und im Ausschuss für Digitalisierung und Innovation sowie im Parlamentarischen Kontrollgremium. Wolf war einige Jahre Aufsichtsratsmitglied eines kommunalen Wohnungsunternehmens.



Fabian Schruppf (CDU)



Sven Wolf (SPD)

Stephen Paul (FDP)

Stephen Paul ist Bankkaufmann und der neue Sprecher für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung sowie für Religion und



Foto: FDP Landtagsfraktion, Susanne Klöpfiges

Stephen Paul (FDP)

Kirchen der FDP-Landtagsfraktion. Paul kommt aus Herford und ist dort Vorsitzender der Kreistagsfraktion. Vor dem Einzug in den Landtag hat Paul noch Politik, Kommunikations- und Kulturwissenschaften studiert, hat für zwei Bundestagsabgeordnete gearbeitet und war als Berater selbstständig. Paul ist jetzt zum ersten Mal über die Landesliste in den Landtag gewählt worden und noch Mitglied im Hauptausschuss und im Haushaltskontrollausschuss.

Arndt Klocke (Bündnis 90/Die Grünen)

Arndt Klocke ist Fraktionsvorsitzender der grünen Landtagsfraktion und seit April 2015



Foto: Landtagsfraktion B90/Die Grüne

Arndt Klocke (Bündnis 90/Die Grünen)

Sprecher für Verkehr, Bauen und Wohnen. Vor seinem Einzug in den Landtag hat Klocke Politik, Soziologie und Geschichte in Münster studiert, für zwei Bundestagsabgeordnete gearbeitet und war von 2006 bis 2010 Landespartei-vorsitzender. Klocke kommt aus Köln und ist seit 2010 Mitglied des Landtags NRW und über die Landesliste in den Landtag eingezogen. Er ist Sprecher im Verkehrsausschuss und im Hauptausschuss.

Roger Beckamp (AfD)

Roger Beckamp ist Rechtsanwalt für Immobilien- und Baurecht sowie Immobilienökonom. Für die AfD-Landtagsfraktion ist



Foto: Abgeordneterhomepage

Roger Beckamp (AfD)

Beckamp der neue Sprecher für Bauen und Wohnen. Vor seinem Landtagsmandat hat er unter anderem beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung als Referent und als Rechtsanwalt gearbeitet. Herr Beckamp kommt aus Köln, ist dort Vorsitzender der AfD-Ratsfraktion und ist nun erstmalig in den Landtag von NRW gewählt. Er ist Sprecher im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen sowie im Haushaltskontrollausschuss und Mitglied im Petitionsausschuss und Wahlprüfungsausschuss. **ON**

Anzeige

Die GSG Neuwied ist der größte Wohnraumversorger der Region.

Sicherheit. Zuverlässigkeit. Verantwortung. Tradition. Dafür steht die GSG Neuwied. Wir sind Vermieter, Bauherr, Arbeitgeber. Wir sind Quartiersentwickler und Mittelstandsmotor. Wir sind ein modernes Unternehmen der Wohnungswirtschaft am Mittelrhein, mit langer Tradition und Zukunftsvisionen.

Zur langfristigen Sicherung unseres Erfolges suchen wir Sie!

Leiter Finanz- und Rechnungswesen (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Fachliche und disziplinarische Führung der Abteilung mit derzeit sieben Mitarbeitern sowie Gestaltung und Optimierung unserer Prozesse
- Erstellung der Jahresabschlüsse nach Handels- und Steuerrecht sowie enge Zusammenarbeit mit Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern
- Beratung der Geschäftsleitung durch zuverlässige und sachgerechte Informationen unterstützt durch Berichte und Reportings
- Finanz- und Liquiditätsplanung

Ihr Profil:

- Kfm. Berufsausbildung oder BWL-Studium mit Zusatzqualifikation zum Bilanzbuchhalter
- Ihre fundierten Kenntnisse im Handels- und Steuerrecht wenden Sie sicher an

- Selbständige und zielgerichtete Arbeitsweise, Belastbarkeit sowie ein hohes Maß an Lösungsorientierung
- Mehrjährige Erfahrung in vergleichbarer Position, z.B. in der Wohnungswirtschaft
- Analytisches und unternehmerisches Handeln

Wir bieten:

- Eine unbefristete Anstellung in einem modernen Wohnungsunternehmen
- Eine Vollzeitstelle (37 Stunden / Woche) mit flexibler Arbeitszeit
- Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Urlaubs- und Weihnachtsgeld
- Zusatzversorgung der öffentlichen Hand



Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH
 Museumstraße 10
 56564 Neuwied
 Tel.: 0 26 31 / 8 97 - 0
 www.gsg-neuwied.de



Stellenausschreibung via QR-Code direkt auf Ihr Smartphone

Birgit Gaschler
Personalwesen
 personal@gsg-neuwied.de
 Tel.: 0 26 31 / 8 97 - 32

28. MÜNSTERANER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE GESPRÄCHE

Wie wirkt sich Reurbanisierung auf die regionalen Wohnungsmärkte aus?

Immer mehr Menschen wollen lieber in Städten wohnen. Das Eigenheim im Grünen steht heute nicht mehr ganz oben auf der Wunschliste der Wohnungssuchenden. Und galten bis zur Jahrtausendwende noch die Phänomene der Stadtfucht und der Suburbanisierung als maßgeblich für die Stadt- und Wohnraumentwicklung, ist es jetzt die Reurbanisierung, der Rückzug in die Stadt. So auch das hochaktuelle Thema der bereits zum 28. Mal vom Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Uni Münster organisierten Münsteraner Wohnungswirtschaftlichen Gespräche am 27. September.

Nach einem zukunftsorientierten Trendvortrag von Dr. Eike Wenzel über potenzielle Entwicklungen des Wohnens, ergänzte Prof. Dr. Stefan Siedentop vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund und stellte die Entwicklung der vergangenen Jahre vor dem Hintergrund ausgewählter Indikatoren dar. Sein Fazit: Das Tempo der Reurbanisierung wird sich durch das zunehmend geringere Angebot an Wohnraum verringern. Städtische Wachstumspotenziale werden demnach auch eng mit der Ausgestaltung lokaler Boden- und Baulandpolitik zusammenhängen.

Axel Gedaschko, Präsident des wohnungswirtschaftlichen Bundesverbandes GdW, beschrieb in seinem Vortrag insbesondere die aktuellen Hemmnisse in der Schaffung neuen Wohnraums und sah insbesonde-

re die Politik in der Pflicht, jetzt aktiv zu werden, die Raumordnungspolitik aktiver aufzustellen, regulatorische Hindernisse für das (modulare) Bauen zu beseitigen, und Kosten zu minimieren. Nicht zuletzt um die Ungleichheiten zwischen den verschiedenen Regionen zu beseitigen, braucht es dazu eine Wohn- und Baupolitik aus einer Hand in einem eigenständigen Bundesbauministerium, welches die Bereiche Bauen, Wohnen, Stadt- und Raumentwicklung sowie Energieeffizienz zusammenbringt.

Christian Wagner, Bürgermeister der Stadt Nettetal, zeigte in seinem Vortrag auf, mit welchem aktiven Stadtentwicklungskonzept man auch im ländlichen, grenznahen Raum kommunale Stärken ausbauen und Potenziale heben kann. Dazu muss man als Kommune aktuelle Entwicklungen antizipieren und aktiv steuern, um im kommunalen Wettbewerb auch attraktiv zu bleiben.

Dr. André Schimanski von der Quantum Immobilien AG skizzierte in seinem anschließenden Vortrag die Gewinner und Verlierer der Entwicklung, beschrieb die neuen Städter aus In- und Ausland und sah insbesondere für die attraktiven „Schwarmstädte“ mit ihren Bildungseinrichtungen und attraktiven Infrastrukturen noch kein Ende der positiven Wachstumsdynamik.

Die Relevanz des Eigenheimbaus für die Entlastung der Wohnungsmärkte versuchte anschließend Jörg Manning, Vorstandsvor-



Wünscht sich ein eigenständiges Bundesbauministerium: GdW-Präsident Axel Gedaschko

sitzender der LBS Bausparkasse, zu verdeutlichen. So soll durch sogenannte Sickereffekte der (suburbane) Eigenheimbau die Wohnsituation von durchschnittlich bis zu drei Haushalten verbessern.

Den Abschluss nach einer abwechslungsreichen Tagung bildete Prof. Dr. Wolfgang Sonne von der TU Dortmund mit einem kurzweiligen Plädoyer für die Potenziale des Stadtquartiers in der Europäischen Stadt mit der Orientierung in den öffentlichen Raum, der qualitäts- und maßvollen Architektur und ihrer multifunktionalen und integrativen Ausgestaltung. Beim Wohnungsbau sollte man, so Prof. Dr. Sonne, weniger in der Siedlung denken, sondern mehr Stadt wagen!

ON



Fotos: Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen Münster

AUS DER ARBEIT DES BÜNDNISSES FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN

Neuer Leitfaden zum barrierefreien Bauen

Am 5. September 2017 stellte Staatssekretär Dr. Stephan Weinberg im Zentrum Baukultur in Mainz die neue Broschüren „Barrierefreies Bauen – Leitfaden für die Planung“ vor und kündigte an, dass alsbald eine weitere folgt: „Barrierefreies Bauen – Handlungsempfehlungen für den Wohnungsbestand“.



„Barrierefreiheit ist nicht nur in privaten, sondern auch in öffentlichen Gebäuden und auf Plätzen ein wichtiger Aspekt. Selbstbestimmtes Leben auf dem Land, in der Stadt, in der eigenen Wohnung

oder im öffentlichen Raum ist ein wesentliches Ziel, das wir als Landesregierung verfolgen“, sagte Weinberg, Staatssekretär im Finanz- und Bauministerium, bei der Präsentation.

Um die neuen Broschüren gemeinschaftlich und sachgerecht zu entwickeln, habe sich das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz, das Ende 2015

gegründet worden ist, als idealer Partner erwiesen.

In einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Architektenkammer, der Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen, der Wohnungswirtschaft, des Finanz- und Sozialministeriums sowie dem Landesbeauftragten für die Belange behinderter Menschen, konnten gemeinsam die Inhalte erarbeitet und die Projektbeispiele ausgewählt werden. Die Broschüren wurden mit Mitteln des Landes finanziert.

Der Leitfaden stellt für alle am Bau Beteiligten, der Bau- und Wohnungswirtschaft, den einzelnen Bauherren, den Architekten und Ingenieuren, den örtlichen Behindertenbeauftragten und -verbänden sowie den Behörden in Rheinland-Pfalz eine nützliche Arbeitshilfe dar. Das Planen und Bauen wird dadurch wesentlich erleichtert.

„Barrierefreiheit muss in den planenden Köpfen verankert sein. Nur dann werden die Neubauten der Zukunft nachhaltig im Detail konzipiert sein und teure Umbauten können vermieden werden“, sagte Christiane Grüne, Leiterin der Landesberatungsstelle Barriere-



Zwei Bündnispartner im Gespräch – Roswitha Sinz, ARGE RP und Staatssekretär Dr. Stephan Weinberg

frei Bauen und Wohnen, bei der Präsentation der Broschüre. RS

■ Beide Broschüren stehen – etwas zeitversetzt – unter www.fm.rlp.de zur Verfügung beziehungsweise können direkt im Finanzministerium (Referat 4513, Kaiser-Friedrich-Straße 5, 55116 Mainz) bestellt werden.

Auf der Homepage des Zentrums Baukultur steht der Leitfaden für die Planung unter dem Link https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Service/Broschueren/Barrierefrei_Bauen_-_Leitfaden_fuer_die_Planung_2017.pdf bereits zum Download bereit.

AUS DEM LANDTAG RHEINLAND-PFALZ

Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses zur Wohneigentumsförderung am 28. September 2017

Zwei Anträge lagen der öffentlichen Anhörung zur Förderung des Wohneigentums von Familien zugrunde: „Starke Familien – Wohnraumförderung für Familien ausbauen“, Antrag der Fraktion der CDU, Drucksache 17/3292 sowie „Familien zuerst – Wohneigentumserwerb durch Familien muss Priorität haben“, Alternativantrag zur Drucksache 17/3293, Fraktion der AfD, Drucksache 17/3323.

Der Ausschuss hatte insgesamt sieben Sachverständige geladen, die die Gelegenheit bekamen, vorab schriftlich Stellung zu nehmen sowie in der Anhörung mündlich

vorzutragen und insbesondere die Fragen der Abgeordneten zu beantworten. Unter den Sachverständigen war naheliegend auch der Vertreter von Haus & Grund geladen sowie Vertreter von Familienverbänden und der Kreditwirtschaft. Aber auch Bürgermeister Dr. Maximilian Ingenthron aus Landau in der Pfalz, Stadtsoziologin Prof. Dr. Annette Spellerberg von der Technischen Universität Kaiserslautern sowie Roswitha Sinz vom VdW Rheinland Westfalen zählten zu den Sachverständigen.

Mit dem überraschend schnellen Inkraftsetzen der verbesserten Wohnraumförderung zur Bildung von Wohneigentum in

Rheinland-Pfalz im Vorfeld der Anhörung war die Luft aus möglichen heftigen Diskussionen zwischen den Fraktionen raus. So drehte sich die Anhörung denn auch um viele Fragestellungen, in welchen Räumen, Stadt und/oder ländlicher Raum, die Wohneigentumsbildung im Neubau erwünscht sei beziehungsweise hinsichtlich möglicher Leerstände nicht forciert werden sollte. Ferner wurde unter dem Gesichtspunkt der Senkung von Grundstückserwerbskosten die Höhe der Grunderwerbssteuer intensiver erörtert. Auch fragten die Abgeordneten die Sachverständigen, was denn der Bund unterstützend tun könnte. RS

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN DES LANDES RHEINLAND-PFALZ

Viertes Treffen der Bündnispartner in Mainz

Knapp zwei Jahre, nachdem das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz ins Leben gerufen wurde, traf sich die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen am 8. September 2017 zum vierten Mal mit den Bündnispartnern in Mainz, um gemeinsam über das bisher Erreichte und die weiteren Schritte der Bündnisarbeit zu sprechen.

Bauministerin Ahnen warf zunächst einen Rückblick auf die Bündnisarbeit auf Bundesebene, wo sich das Land Rheinland-Pfalz anlässlich eines kürzlichen Zwischenfazits der bundesweiten Bündnisarbeit mit guten Ergebnissen sehen lassen konnte. Ministerin Ahnen verwies unter anderem auf die mit Tilgungszuschüssen stark verbesserte soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz, die zu einem Anstieg der geförderten Sozialwohnungen im Land geführt hat. Auch führte sie die wichtige Handlungs- und Umsetzungsebene der Kommunen an: So gibt es in Rheinland-Pfalz mittlerweile vier lokale

Bündnisse in den Schwarmstädten Trier, Mainz, Ludwigshafen und Speyer. Michael Ebling, Oberbürgermeister der Stadt Mainz, nahm als ein Vertreter der lokalen Bündnisse für bezahlbares Wohnen ebenfalls an der Berliner Tagung teil und informierte zum Beispiel über die Sozialwohnungsquote in der Stadt, die in Mainz vor allem vom kommunalen Wohnungsunternehmen erfüllt wird.

Insbesondere kündigte Ahnen im vierten Treffen bei der sozialen Wohnraumförderung des Landes im Bereich der Wohneigentumsförderung deutliche Verbesserungen des Programms zur Bildung von bezahlbarem Wohneigentum an. Bei der Mietwohnraumförderung und der Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum waren die Förderkonditionen bereits zu Jahresbeginn deutlich verbessert worden.

„Rheinland-Pfalz ist ein Land der Eigenheimer. Wohneigentum stellt bei uns eine wich-

tige Säule zur angemessenen Wohnraumversorgung dar. Um insbesondere junge Familien bei der Bildung von bezahlbarem Wohneigentum noch besser zu unterstützen, werden wir beim Wohneigentumsprogramm der sozialen Wohnraumförderung – gemeinsam mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) – erhebliche Verbesserungen vornehmen“, erklärte Ministerin Ahnen.

Zu den Neuerungen gehörten eine Zinsverbilligung der ISB-Zinssätze, die Einführung von Tilgungszuschüssen für die ISB-Darlehen Wohneigentum sowie die Anhebung der Förderhöchstbeträge. „Insbesondere mit dem Instrument der Tilgungszuschüsse haben wir in der Mietwohnungsbauförderung positive Erfahrungen gemacht, da diese auch in Zeiten des Niedrigzinsniveaus attraktive Förderanreize bieten. Nun weiten wir die Tilgungszuschüsse in Höhe von fünf Prozent auch auf die Wohneigentumsförderung aus. Bei der Anhebung der Förderhöchstbeträge für die Darlehen haben wir besonders die



Fotos: Anke Kristina Schaefer

Die Bündnispartner tauschten sich über bisher Erreichtes und weitere Schritte aus.



Traf sich zum vierten Mal mit den Bündnispartnern: Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen

Familien im Blick, indem der jeweilige Förderhöchstbetrag zusätzlich um zehn Prozent für das dritte und jedes weitere Kind angehoben wird“, erläuterte die Ministerin. Ahnen betonte, dass auch die Wohneigentumsförderung sozialen Kriterien folge und an gewisse Einkommensgrenzen gebunden sei. „Wir leisten damit einen weiteren wichtigen Beitrag zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum und auch zur Förderung von Familien in Rheinland-Pfalz“, so Ahnen. Die Verbesserungen der Wohneigentumsprogramme sind wenige Tage der Ankündigung bereits in Kraft getreten.

Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der ISB, führte die Verbesserungen bei der Wohneigentumsförderung weiter aus:

„Insbesondere durch die Zinsverbilligung ist das ISB-Darlehen Wohneigentum eine sinnvolle Ergänzung der Finanzierung bei der Hausbank. Bei einer Laufzeit von zehn Jahren beträgt der Zinssatz nur noch 0,6 Prozent. Darüber hinaus erhöht sich der Förderhöchstbetrag für die Darlehen je nach Fördermietenstufe um bis zu 25.000 Euro. Bei Haushalten mit mehr als drei Kindern steigt der jeweilige Förderhöchstbetrag noch einmal um zehn Prozent für das dritte und jedes weitere Kind.“ Neu im Rahmen der Wohneigentumsförderung sind ferner Tilgungszuschüsse in Höhe von fünf Prozent der Darlehenssumme. Die Höhe der Tilgungszuschüsse ist rheinland-pfalz-weit einheitlich. Mit den nachrangigen Darlehen der ISB erhalten Investoren und Bauherren

günstige Konditionen und die mitfinanzierenden vorrangigen Hausbanken ein hohes Maß an Sicherheit.

Neben der Wohneigentumsförderung wurden auch die Förderkonditionen des Programms „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ verbessert. „Gutes Leben und Wohnen in der Stadt und auf dem Land muss auch in Zukunft gleichermaßen attraktiv bleiben. Mit der Verbesserung der Förderkonditionen des Programms ‚Wohnen in Orts- und Stadtkernen‘ schaffen wir attraktive Förderanreize. Neu ist insbesondere die Zusatzförderung für alle Wohnungen, die über die Anforderungen unserer Landesbauordnung hinaus zusätzlich barrierefrei hergestellt werden“, so Ahnen. Dass barrierefreies Bauen eine wichtige Rolle im Wohnungsbaubereich einnimmt, zeigen auch die neuen Leitfäden zum barrierefreien Bauen im Neubau und im Bestand, die im Rahmen des Bündnisses erarbeitet worden sind.

Da die Umsetzung von konkreten Maßnahmen und Projekten in den Städten und Gemeinden – also unmittelbar vor Ort – erfolgt, wurden bei dem vierten Bündnistreffen beispielhaft Initiativen der Städte Bad Kreuznach, Ludwigshafen und Trier in den Blick genommen.



>>

Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin der Stadt Bad-Kreuznach, berichtete, dass die Anhebung von Bad Kreuznach in die Fördermietenstufe 4 Wirkung zeigt. So sind private Investoren zunehmend bereit, auch öffentlich geförderten Wohnraum zu erstellen und damit stärker als bisher eine soziale Durchmischung in den Quartieren zu ermöglichen.

Aus Trier berichtete Oberbürgermeister Wolfram Leibe und schilderte die großen Herausforderungen auf dem Trierer Wohnungsmarkt. Das Trierer Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat sich die Ziele gesetzt, in der Stadt für die Erhaltung bezahlbaren Wohnraums zu sensibilisieren, durch Schaffung attraktiven Wohn-

raums für alle Nachfragesegmente, über die Aktivierung von Bestandsimmobilien und die Umsetzung von Neubaugebieten sowie Nachverdichtung im Bestand. Dies soll in enger, kooperativer Zusammenarbeit von Land, Stadt und Akteuren der Wohnungswirtschaft geschehen.

Seit Gründung des Trierer Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen im Jahr 2013 finden regelmäßige Treffen mit der Trierer Wohnungswirtschaft unter Vorsitz des Oberbürgermeisters statt. Themen sind unter anderem Überlegungen zur Stellplatzverordnung, energetisches und serielles Bauen, Wohnungspolitische Ausrichtung sowie Überlegungen zum Ausbau der Konzeptvergabe.

In der Stadtverwaltung wurde eine Organisationseinheit „Wohnungswirtschaft und Sozialplanung“ gebildet, wo die Fäden zusammenlaufen. Die Stadt Trier ist neben Mainz und Landau in der Pfalz nicht nur Mitglied der Lenkungsgruppe des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz, sondern arbeitet dort auch in den vier Arbeitsgruppen mit. Die Koordination ist durch eine Stabsstelle in der direkten Zuständigkeit des Oberbürgermeisters verortet.

In Anbetracht der laufenden Initiativen und Projekte zeigte sich Ministerin Ahnen am Ende des Treffens sehr zuversichtlich, dass gemeinsam ein wirksamer Beitrag zur Verbesserung der Wohnungssituation geleistet werden kann. RS

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG DES BAUFORUMS RHEINLAND-PFALZ

Beschäftigung mit der Landesplanung

Am 14. September kamen die Gesellschafter des Bauforums zu ihrer dritten Sitzung im Jahr 2017 unter Vorsitz von Dr. Hans-Ulrich Link im Finanz- und Bauministerium in Mainz zusammen.

Dr. Link nutzte eingangs die Gelegenheit und bot den Gesellschaftern an, dass sich Folker Gratz als Nachfolger von Michael Back vorstellen kann. Gratz hat an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Organisation, Marketing und Führung studiert. Seit 20 Jahren ist er für die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz tätig, unter anderem im Bereich IT-Organisation und als Abteilungsleiter für Programmkredite/Kommunalfinanzierung sowie seit Juni 2017 als stellvertretender Stabsstellenleiter des Bereichs Kundenberatung und -betreuung. Eine weitere personelle Neubesetzung gab es bei den Gesellschaftern selbst. Architekt Ralf Werry, Vertreter der BASF Wohnen + Bauen, verlässt altersbedingt das Unternehmen. Nachfolgerin wird Geschäftsführerin



erin Johanna Coleman. Sie bekräftigte, dass die BASF Wohnen + Bauen auch zukünftig Innovationen beim Bauen vorantreiben will.

Unter dem Arbeitstitel „Entwicklungspotenziale strukturschwacher Gebiete in Rheinland-Pfalz“ informierte dann Roswitha Sinz über das Treffen der Bauforum-Arbeitsgruppe (AG) am 29. August 2017. In Anknüpfung an das Wohnungsmarktgutachten von empirica soll der Fokus auf die Standorte jenseits der Schwarmstädte gerichtet werden. Es geht der AG darum, im Pendlerland Rheinland-Pfalz attraktive Wohnstandorte aufzuspüren und deren Entwicklungspotenziale zu untersuchen. Die AG schlägt vor, sich im Rahmen

eines Expertenhearings dem Thema in vielen Facetten in einem ersten Schritt zu nähern. Hierzu sollen Vertreter aus den verschiedenen Ressorts sowie weitere Fachleute eingeladen werden. Der Fokus des Hearings soll auf das Thema „Wohnen“ gerichtet sein.

In diesem Zusammenhang standen dann auch die anschließenden Ausführungen von Martin Orth, Leiter der Abteilung Landesplanung im Ministerium des Innern und für Sport. Er stellte die aktuellen Diskussionen und Analysen zur Zukunftsfähigkeit des Zentrale-Orte-Konzeptes des Landes Rheinland-Pfalz vor. RS



Bauland und Bundestagswahl treiben die Wohnungswirtschaft um



EXPO REAL 2017 >> Vom 4. bis 6. Oktober 2017 fand in diesem Jahr in München die EXPO REAL statt. Mehr als 2.000 Aussteller und über 40.000 Teilnehmer nutzten drei lebhaftes Messetage für Gespräche über Immobilien und Investitionen. Der VdW Rheinland Westfalen präsentierte sich in Messehalle B1.321 in bewährter Standpartnerschaft mit NRW.URBAN, NRW.INVEST, NRW.BANK, BLB NRW und der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen. Ein interessantes und vielseitiges Programm lockte zahlreiche Besucher an und sorgte für regen Austausch.

Die politische Situation aus Sicht der Wohnungsunternehmen

Gerade einmal zehn Tage nach der Bundestagswahl öffnete die größte europäische Fachmesse rund um das Thema Immobilien ihre Tore. Am NRW-Gemeinschaftsstand war die politische Situation eines der großen Themen, zu denen sich die Wohnungswirtschaft austauschte. Wie die Unternehmen die Situation derzeit einschätzen, zeigte eine Gesprächsrunde mit Thomas Hegel (Vorstandsvorsitzender LEG Immobilien AG), Claudia Goldenbeld (Mitglied der Geschäftsführung Vivawest Wohnen GmbH) und Ulrich Bimberg (Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein Solingen eG und Präsident des VdW Rheinland Westfalen).

Alle Beteiligten zeigten sich der aktuell viel diskutierten Jamaika-Koalition gegenüber aufgeschlossen und sahen darin eher Chancen als Risiken für die Belange der Wohnungswirtschaft. Die ersten Erfahrungen aus der neuen Regierungskonstellation in Nordrhein-Westfalen dienten hierbei als Referenz, mit den Tendenzen, die sich bau- und wohnungspolitisch unter der neuen Heimat- und Bauministerin Ina Scharrenbach



abzeichnen, kann man sich offensichtlich anfreunden. Auf dem Wunschzettel der Unternehmensvertreter stehen vor allem eine Stabilisierung der bau- und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen auf Bundes-

ebene, eine Unterstützung der Neubauaktivitäten und ein Bekenntnis des Bundes zu sozialem Wohnungsbau auch über das Jahr 2019 hinaus. Bimberg hofft für die Genossenschaften eine thematische Rückstellung



Formulierten ihre Erwartungen auf Fragen von Immobilienjournalist Christian Hunziker nach der Bundestagswahl: Thomas Hegel (LEG), Claudia Goldenbeld (VIVAWEST) und Ulrich Bimberg (VdW Rheinland Westfalen) (v. l.)



Heimat- und Bauministerin Ina Scharrenbach zu Gast am NRW-Stand



Regionale Wohnungsstandorte an Haltepunkten der Schiene – das Thema mit StS Dr. Jan Heinisch, Ute Möbus, Bernd Wortmeyer, Alexander Rychter und Dietrich Suhlrie (v. r. n. l.) – VdW Pressesprecherin Katrin Stamm (ganz rechts) moderierte

des Themas Gemeinnützigkeit – hier wurde jüngst eine Neuauflage diskutiert – und keine weitere Novelle des Genossenschaftsgesetzes.

Wohnungspolitische Herausforderungen in der neuen Legislaturperiode

Einen Rückblick auf die Wahlkampfphase aus politischer Perspektive wagten MdB Oliver Wittke (CDU), Uwe Eichner (Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG) und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter in ihrem Gespräch auf dem NRW-Gemeinschaftsstand. Die Vertreter der Wohnungswirtschaft beklagten eine parteiübergreifend zu geringe Thematisierung des Themas Bauen und Wohnen, die Erfahrung aus vielen Wahlkreisgesprächen hätte aber gezeigt, dass der Gesprächsbedarf dazu auf der lokalen Agenda vielerorts sehr hoch ist. Im Ausblick auf die kommende Legislatur wurde übereinstimmend für eine Trennung der Ressorts Umwelt und Bauen auf Bundesebene plädiert. „Die Zusammenfassung war

eine Entscheidung für den Umweltschutz und gegen den Wohnungsbau“, so Rychter, der darüber hinaus seine Hoffnung auf die Gesprächsbereitschaft von Bündnis 90/Die Grünen in den anstehenden Koalitionsverhandlungen ausdrückte: „Bei der EnEV ist einfach Ende der Fahnenstange.“

Potenziale von Brachflächen

Neben der politischen Gemengelage stand die Frage der Baulandbeschaffung- und -aktivierung im Mittelpunkt vieler Messgespräche. Die Nutzung von nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnflächen ist ein Ansatz zur Flächengewinnung. Wie ein solches Vorhaben gelingen kann und welche Voraussetzungen dafür geschaffen werden müssen, präsentierte das „Team Wedau“, ein Zusammenschluss der DB Immobilien (Regionalbereich West) und der BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW (BEG NRW). Das Team Wedau kooperiert eng mit der Stadt Duisburg und der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, einer

hundertprozentigen städtischen Tochtergesellschaft, die als Flächenentwickler für die Stadt Duisburg auftritt. Gemeinsam werden auf 90 Hektar Bahnfläche qualitativvolles Wohnen, ein Innovationscampus und Gewerbeflächen realisiert, damit ist das Duisburger Projekt eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Nordrhein-Westfalen. „Ein Erfolgsfaktor für derartige Vorhaben ist Know-how, Kommunikation und Kooperation, außerdem ein schlanker Bebauungsplan und eine begleitete Grundstücksvergabe, zum Beispiel im wettbewerblichen Dialog“, wusste Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, im Gespräch mit Ute Möbus, Finanzvorständin der DB Station&Service AG, Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Dietrich Suhlrie, Vorstand der NRW.BANK und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zu berichten.



Austausch zu wohnungspolitischen Herausforderungen: Uwe Eichner (GAG), MdB Oliver Wittke (CDU) und Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen) im Gespräch mit Journalist Christof Hardebusch vom Immobilienmanager (v. l.)



Die besten Studierenden des EBZ-Masterstudiengangs Projektentwicklung mit ihren Auszeichnungen



Ehrung am BID-Stand: die besten Absolventen des EBZ-Masterstudiengangs Real Estate Management

Auszeichnungen für den Branchennachwuchs

Zum mittlerweile vierten Mal erhielten im Rahmen der EXPO REAL die besten Studierenden des Masterstudiengangs Projektentwicklung der EBZ Business School ihre Auszeichnungen. Insgesamt wurden von den Laudatoren Jan Kleihues, Architekt und Mitglied im Beirat Projektentwicklung, Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied NRW.BANK und Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, drei Arbeiten gewürdigt.

Die Studierende Rebecca Just erarbeitete in einer Projektarbeit mit ihrer Kommilitonin Maren Adolf ein innovatives Nutzungskonzept eines unter Denkmalschutz stehenden Bestandsbaus in Köln-Kalk. Es sieht Studierendenwohnungen, eine „Workstation“ mit Bibliothek sowie Gemeinschaftsflächen vor. In Teamarbeit beschäftigte sich Andre Breuer mit der ehemaligen Hauptzollverwaltung in Erfurt. Seine Projektgruppe erarbeitete

ein Konzept für die Entwicklung des ehemaligen Bürohochhauses zu einem Wohnhaus mit integrierter Kindertagesstätte. Es sieht zudem den Neubau von Seniorenwohnungen im Geschossbau und Townhouses für Familien vor. Der Entwurf überzeugt, weil er eine ganzheitliche Quartiersentwicklung mit nachhaltigem und innovativem Energiekonzept vorsieht – inklusive Blockheizkraftwerk, Nahwärmenetz und Photovoltaik-Stromerzeugung. Marvin Rohs entwickelte mit seiner Projektgruppe ein Konzept, das den Standort Karstadt neu belebt und dauerhaft auch als Wahrzeichen der Stadt erhält. Das Nutzungskonzept sieht einen Mix aus Wohnen, Lebensmitteleinzelhandel, Büro- und Gewerbeflächen, Gastronomie und Freizeitflächen vor. Dabei ist es gelungen, die Identität des Ortes zu wahren.

Am BID-Stand erhielten Tobias Erwig, Jutta Henkel und Felix Ricardo Colini im Rahmen der von Uwe Eichner, Vorstandsvorsitzender GAG Immobilien AG, Vorsitzender des GdW-

Fachausschusses für Berufliche Bildung und Personalentwicklung und Mitglied im Präsidium des VdW Rheinland Westfalen, moderierten Veranstaltung ihre Auszeichnungen als beste Absolventen des Masterstudiengangs Real Estate Management der EBZ Business School. Das Wohnungsunternehmen VIVA-WEST fördert die Masterehrung seit Jahren finanziell und ehrt die Absolventen mit einem Preisgeld.

Froschgrüner Abend

Zum Abschluss des zweiten Messtages lud der VdW Rheinland Westfalen traditionell zum Green Evening, den in diesem Jahr Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, eröffnete. Die EXPO REAL ist auch für die Wohnungswirtschaft im Westen mittlerweile ein wichtiger Eintrag im Terminkalender, das belegen die vielen Gespräche und das positive Fazit der Teilnehmer vor Ort.

KS

- Die EXPO REAL 2018 findet vom 8. bis 10. Oktober in München statt.



Traditionell am zweiten Messeabend: der Green Evening



Impressionen von der Expo Real 2017



ARBEITSKREIS STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG ZU GAST IN DEN KASTANIENHÖFEN DER ALLBAU GMBH

Wenn ein See Quartiere verbindet

Am 27. September hat sich der Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung in Essen, der grünen Hauptstadt Europas, getroffen. Gastgebendes Unternehmen war bei diesem Mal die Allbau AG aus Essen, die den Arbeitskreis erstmalig in ihrer neuen Geschäftsstelle in den Kastanienhöfen begrüßte.

Samuel Serifi, Allbau Managementgesellschaft mbH, präsentierte die aktuellen Neubauprojekte des kommunalen Wohnungsunternehmens. Im besonderen Interesse standen dabei die Entwicklungen rund um den Niederfeldsee in Essen Altendorf. Hier hat die Allbau AG bereits im Jahr 2011 180 nicht mehr zeitgemäße Wohneinheiten vom Markt genommen und das neue „Uferquartier“ im frei finanzierten Segment durch einen mittelbaren Belegungstausch errichtet. Zeitgleich ist an dem Standort von der öffentlichen Hand der Niederfeldsee auf einer ehemaligen Kleingartenanlage angelegt worden, sodass in dem durch vielfältige und sich überlagernde Problemlagen wichtige Entwicklungsimpulse gesetzt werden konnten. Durch die mittelbare Belegung konnten finanzschwache Bevölkerungsgruppen im Stadtteil gehalten werden und zeitlich neue, finanzstärkere Gruppen angelockt werden.

Doch der Niederfeldsee sorgte nicht nur am „Uferquartier“ für eine Verbesserung der Lebensqualität der Quartiersbewohner. Durch das Abtragen eines ehemaligen Bahndamms ist so eine topografische Barriere beseitigt

worden, die vormalig die Stadtteile Altendorf und Bochold voneinander trennte. Anliegende Quartiere haben somit einen unmittelbaren Zugang zum Naherholungsgebiet am Niederfeldsee erhalten. Um diese Qualitäten weiter auszuschöpfen, modernisiert die Allbau nun auch das Quartier „Mitzmannsweg“ mit 265 Wohneinheiten. Die großzügig geschnittenen Wohnungen sind vor allem für Familien geeignet. Aufgrund defizitärer sozio-ökonomischer Kennziffern der Bewohnerschaft, gepaart mit einem hohen Ausländer- und Migrationsanteil, drohten im Quartier Segregationseffekte. Aufgrund dessen begleitet die Allbau die Baumaßnahmen durch ein umfangreiches Sozialmanagement. Die Erfolge dieser integrierten Herangehensweise zeichnen sich nicht nur durch eine Vollvermietung ab, sondern auch in der sozialen Stabilisierung des Quartiers. Ein ähnliches Projekt in unmittelbarer Nähe zum Niederfeldsee ist das Quartier „Hagenbeckerbahn“. Auch hier entschied sich die Allbau in einer vergleichbaren Herangehensweise wie im Quartier „Mitzmannsweg“, um die Bestände zu sanieren und darüber hinaus für eine soziale Stabilität in der Nachbarschaft zu sorgen.

Als Initialzündung für die umfangreichen Maßnahmen in den Quartieren in Essen-Altendorf und Essen-Bochold gilt der Niederfeldsee. Dabei ergänzen sich die Projektgebiete zu einer ganzheitlichen und integrierten Entwicklungsstrategie für die beiden Stadtteile. Durch den Einsatz und

die Kombination verschiedener Förderprogramme (unter anderem Stadtumbau West, Soziale Stadt, IdEE – Initiative durch Einzeleigentümer unter der Einsatz der Wohnraumförderung) konnten nicht nur Qualitäten geschaffen werden, sondern gleichzeitig auch die Mietpreise moderat gehalten, Segregationsprozesse gestoppt und Gentrifizierungstendenzen vermieden werden. Dies erfordert die Kooperation der Akteure vor Ort sowie mit den jeweiligen Förderbehörden. Nur durch den zielführenden Diskurs aller Beteiligten konnten solch umfangreiche Entwicklungsimpulse in benachteiligten Quartieren erzielt werden, was auch in der anschließenden Diskussion der Arbeitskreismitglieder zum Ausdruck gebracht wurde.

Für Roswitha Sinz, die den Arbeitskreis seit 2004 betreute, war dies die letzte Sitzung, bevor sie sich im November in den Ruhestand verabschiedet. Gemeinsam ließ der Arbeitskreis die Themen der letzten Jahre Revue passieren und bedankte sich für die konstruktive, zielführende und äußerst gewinnbringende Zusammenarbeit mit Roswitha Sinz. Dr. Svenja Grzesiok, Referentin für Städtebau, Baukultur, Stadt- und Quartiersentwicklung, und Oliver Niermann, Referent für Wohnungs- und Städtebauförderung, Landesplanung und Raumordnung, werden die neuen Ansprechpartner für den Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung.




Zu Gast bei der Allbau AG in Essen: der Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung

GEMEINSAME SITZUNG AM 27. UND 28. SEPTEMBER

VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen trafen sich in Ludwigshafen

Der Erfahrungsaustausch über Bundeslandgrenzen hinaus steht traditionell im Vordergrund der jährlichen gemeinsamen Sitzung. Über anderthalb Tage verteilt bieten sich viele Gelegenheiten zum persönlichen Kennenlernen und fachlichen Austausch. Die diesjährige gemeinsame Sitzung des Fachausschusses für Planung und Technik des VdW südwest und des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen führte nach Ludwigshafen am Rhein in Rheinland-Pfalz.

Eine Vielzahl unterschiedlichster Themen stand auch diesmal für die gemeinsame Sitzung auf der Tagesordnung. Klaus Schäffner stellte das erste gastgebende, kommunale Unternehmen, die GAG Ludwigshafen am Rhein, Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, vor. Für die BASF Wohnen + Bauen GmbH sprach Ralf Werry. Beide Vertreter der Unternehmen gaben wertvolle Einblicke in den lokalen Wohnungsmarkt, die jeweiligen besonderen Herausforderungen und die daraus resultierenden Unternehmensstrategien.

Nicht allzu verwunderlich war die teilweise kontrovers geführte Diskussion um die ers-



Projektbesichtigungen bei den gastgebenden Unternehmen standen auch auf dem Programm.

ten Ergebnisse zum Nationalen Asbestdialog in Berlin. Auch wenn bis zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Verschärfungen im Umgang bei Arbeiten mit asbesthaltigen Baustoffen, wie zum Beispiel der Putze, Fliesenkleber und Spachtelmassen, eingeführt wurden, beherrschen dennoch die in der Wohnungswirtschaft allgemein berechtigten Befürchtungen um eine auch zukünftig praxisnahe Umsetzbarkeit von Arbeits- und Verbraucherschutzmaßnahmen sowie um die Auswirkungen einer weiteren dadurch verursachter Baukostensteigerung den gemeinsamen Dialog. Unser ganz besonderer

Dank gilt Schäffner und Werry für die gelungenen Besichtigungen der spannenden und vielfältigen Projekte beider Unternehmen und für ihre Gastfreundschaft.

„Auch in diesem Jahr konnte wieder einmal erfahren werden, wie wertvoll der verbandsgebietsübergreifende, kollegiale Austausch ist. Wie freuen uns sehr, dass die gemeinsame Kooperation der Arbeitskreise, von beiden Seiten, so erfolgreich fortgeführt wird“, so der Arbeitskreisvorsitzende Rainer Heubrock.

FRK

ARBEITSKREIS DATENSCHUTZ**Erste konstituierende Sitzung in Düsseldorf**

Am 14. September 2017 führte der neu gebildete Arbeitskreis Datenschutz seine erste konstituierende Sitzung in Düsseldorf durch. Gemeinsam wurden die Arbeitsschwerpunkte und Ziele des Arbeitskreises festgelegt. So soll der Arbeitskreis dem Austausch dienen, Best-Practice-Beispiele aufzeigen und Hilfestellungen vermitteln, die insbesondere helfen, Theorie und Praxis im Datenschutzrecht zu vereinen.

Einleitend gab VdW-Rechtsreferentin Cindy Merz einen Überblick über die Neuerungen und gestiegenen Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung

(DSGVO), die ab 25. Mai 2018 unmittelbar in den Unternehmen umgesetzt werden muss. Im Anschluss diskutierten die Teilnehmer des Arbeitskreises, wie ein Unternehmen mit der Umsetzung der DSGVO beginnen kann und welche Fragen sich für die Praxis stellen. Einen ersten Einblick gab Frank Görres von der Mülheimer Wohnungsbau Genossenschaft.

Ausdrückliches Ziel des Arbeitskreises ist es, die Erkenntnisse und Ergebnisse an alle Mitgliedsunternehmen des Verbandes zu übermitteln. In diesem Zusammenhang sollen einheitliche Formulierungen und Muster in Zusammenarbeit mit dem Verband erar-

beitet werden, um die Anforderungen der DSGVO erfüllen zu können.

Derzeit sind 14 Vertreter aus Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im Arbeitskreis vertreten. Zum Vorsitzenden wurde Kurt Bröhl, Datenschutzbeauftragter der GAG Köln, gewählt. Interessenten sind herzlich willkommen und können sich gerne an die VdW-Koordinatorinnen des Arbeitskreises, Lisa Wilczek und Cindy Merz, wenden. Die kommende Sitzung findet am 16. November 2017 zu Gast bei der GEBAG Duisburger Baugesellschaft statt.

LW

TREFFEN DES ARBEITSKREISES WOHNEN IM ALTER

Generationengerechte Quartiersentwicklung in Wesel

Am 28. September war der Arbeitskreis Wohnen im Alter zu Gast bei der Bauverein Wesel Aktiengesellschaft (AG) in Wesel. Im Mittelpunkt des Treffens stand der Besuch des „Zitadellenquartiers“ nahe der Weseler Innenstadt. Dabei berichtete Anett Leuchtmann, Vorstandsmitglied Bauverein Wesel AG, dass es das Ziel des Unternehmens sei, breite Schichten der Bevölkerung – auch bis ins hohe Alter – in Wesel mit bezahlbarem und qualitativem Wohnraum zu versorgen. Eine große Herausforderung liegt in dem Zusammenhang vor allem darin, dass der Wohnungsbestand in Wesel zu großen Teilen aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg stammt. Wesel war von den Kriegszerstörungen besonders betroffen und bis zu 90 Prozent zerstört. Infolge dessen liegt ein besonderer Schwerpunkt der Arbeit der Bauverein Wesel AG in der Ertüchtigung dieser Wohnungsbestände, was gerade mit Blick auf eine generationengerechte Anpassung auch Schwierigkeiten birgt.

Wie eine Ertüchtigung dieser als „schwierig“ geltenden Wohnungsbestände gelingen kann, zeigt das „Zitadellenquartier“ eindrücklich. Hier ist es gelungen, durch die Kooperation von Wohnungsunternehmen und



Barrierefreiheit im Wohnumfeld konnte durch das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West in Wesel realisiert werden.

Kommune nicht nur die Wohnungsbestände an heutige Standards mit Blick auf Generationengerechtigkeit und Barrierefreiheit anzupassen, sondern auch das Wohnumfeld im Quartier. Zwischen 2009 und 2013 war das „Zitadellenquartier“ Programmgebiet von Stadtumbau West, sodass eine ganzheitli-

che Umgestaltung des Quartiers realisiert werden konnte. Aktuell wird im Quartier eine Wohngemeinschaft für 13 Senioren mit eingeschränkter Alltagstauglichkeit mit einem sozialen Träger von der Bauverein Wesel AG eröffnet, sodass den Bewohnern auch im hohen Alter ein Verbleib im Quartier ermöglicht wird. Die Wohnzufriedenheit der Bewohner, eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und zugleich bezahlbare Mieten spiegeln die Erfolge dieser Kooperation wider und wurden auch bei der gemeinsamen Besichtigung des Quartiers deutlich.

Neben der Besichtigung und inhaltlichen Diskussionen stand aber noch ein weiterer Punkt auf der Agenda. So hat sich der Arbeitskreis nach vielen Jahren sehr guter und konstruktiver Zusammenarbeit von Roswitha Sinz verabschiedet, die im November 2017 in den Ruhestand gehen wird. In Zukunft wird der Arbeitskreis Wohnen im Alter von Rechtsanwältin Eva Appelmann, Referentin für Rechtsangelegenheiten, und Dr. Svenja Grzesiok, Referentin für Städtebau, Baukultur, Stadt- und Quartiersentwicklung, betreut.

SG

■ Die nächste Sitzung des Arbeitskreises findet am 15. März 2018, voraussichtlich in Iserlohn, statt.



Der AK Wohnen im Alter verabschiedet sich von Roswitha Sinz.

ARGE EMSCHER-LIPPE

Fachexkursion nach Maastricht

Die diesjährige Fachexkursion führte die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Em-scher-Lippe vom 14. bis 16. September 2017 nach Maastricht in den Niederlanden. Am ersten Programmtag erfolgten eine architektonische Stadtbesichtigung sowie eine Schiffsfahrt auf der Maas.

Am nächsten Tag besuchten die Mitglieder das örtliche Wohnungsunternehmen „Maasvallei“, das rund 4.800 Wohnungen bewirtschaftet. Dort konnten die Mitglieder interessante Beispiele von der Stadtentwicklung in Maastricht über Anregungen von der Quartiersbildung bis hin zu technischen Detaillösungen im niederländischen Wohnungsbau kennenlernen. Im Anschluss besichtigte die Gruppe ein Referenzprojekt des Wohnungsunternehmens.

Darauf folgte ein Fachtermin mit Vertretern des Clusters Wohnen und Energie der Provinzregierung Limburg-Süd. Die Teilnehmer konnten sich über aktuelle Stadtentwicklungsprojekte und Handlungskonzepte sowie über energetische Strategien



der Region beziehungsweise der Niederlande informieren.

Im Austausch mit den Kollegen sowie in Begleitung mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Europa-Referentin Lisa Wilczek wurden viele interessante Gespräche geführt. Die Teilnehmer der Fachexkur-

sion resümierten: Beide Länder stehen vor gleichen Herausforderungen, ob demografische Entwicklungen, Energieeffizienz oder die Bezahlbarkeit von Wohnraum in Ballungsräumen. Es ist interessant und hilfreich, die verschiedenen Lösungsansätze auszutauschen und voneinander zu lernen.

Kornatz/LW

ARGE DUISBURG-NIEDERRHEIN

Besichtigung des Wohnungsbaus in Schwerin

Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein besuchte vom 28. bis 30. September 2017 die mecklenburg-vorpommersche Landeshauptstadt Schwerin. In Begleitung von Referenten des Verbandes, Christina Göbel und Mirja Dorny, informierten sich die 24 Teilnehmer in Schwerin über aktuelle städtebauliche Entwicklungen.



Die Exkursion begann mit der Besichtigung des innerstädtischen Wohnungsbaus in den „Waisengärten“, wo ein modernes, lebendiges Stadtquartier mit neuen Wohnangeboten direkt am Schweriner See und in der Nähe der Innenstadt entsteht.

Im Anschluss führte es die Gruppe in die Großwohnsiedlung Neu-Zippendorf. Dieser Stadtteil entstand in den 70er-Jahren in Plattenbauweise nahe des Schweriner Sees. Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG und WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH stießen gemeinsam einen Umbauprozess an, wo durch den Rückbau vorhandener Bausubstanz eine grüne Oase geschaffen wurde, die ein sehr individuelles Leben im Plattenbau gewährleistet. Die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Wohnungsmodernisierung und die möglichst op-

timale Versorgung innerhalb des Stadtteils erhöhen die Wohnqualität.

Am Freitag präsentierte dann die Wohnungsbaugenossenschaft Schwerin eG verschiedene Bestände in der Innenstadt, unter anderem das an die Schelfstadt angrenzende Areal der ehemaligen Brauerei Schall & Schwencke, das seit 20 Jahren brach lag. Derzeit entsteht auf dem 37.000 Quadratmeter großen Industrieareal ein neuer Ökostadtteil mit circa 120 Wohneinheiten, Arztpraxen, einem Kindergarten und Büros.

Im Anschluss wurde die Stadt Schwerin besichtigt, ehe eine Schiffsfahrt auf dem Schweriner See zwei interessante Tage gelungen ausklingen ließ.

CG/MD

MIT ZEITWOHNUNGEN UND AUSZEITWOHNUNG SPEZIELLE ZIELGRUPPEN GEWINNEN

Altenaer Baugesellschaft AG überzeugt mit abgestimmten Wohn-Angeboten für unterschiedliche Lebenslagen

Die idyllische Burgstadt Altena (17.500 Einwohner) hat als Kleinstadt im Märkischen Kreis wie viele andere Kommunen auch mit stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungszahlen zu kämpfen. Das wirkt sich natürlich auch stark auf die Geschäftstätigkeit der größten Vermieterin im Ort, der Altenaer Baugesellschaft AG (ABG), aus. Doch hier legt man nicht die Hände in den Schoß. Seit Jahren versucht die ABG ideenreich mit mehr Service und wirksamem Marketing, Neumieter aus der Region in die Stadt zu ziehen. Für die Zukunft setzt der Vermieter nun dabei stark auf zielgruppengerechte Angebote. „Wir betrachten das Leben und die Bedürfnisse der Menschen und unserer Mieter im Laufe ihres Lebens und leiten davon spezielle ABG-Wohnangebote ab“, erläutert ABG-Vorstand Joachim Effertz die neue Herangehensweise.

Auf dieser Basis entstand das erste Angebot zum sogenannten „ZeitWohnen“. Mittlerweile sind es schon drei Wohnungen, die die ABG dafür vorbereitete. „Für Fachkräfte, die einen neuen Arbeitsvertrag unterschreiben, stellt sich schnell die Frage nach einer geeigneten beziehbaren Wohnung. Unsere ZeitWohnungen haben wir ähnlich einer Ferienwohnung eigens für die vorübergehende Anmietung von bis zu sechs Monaten konzipiert, renoviert und möbliert. Die Wohnung verfügt über eine Wohnküche mit Herd, Kühlschrank, Kaffeemaschine sowie ausreichend Geschirr. Ebenfalls zur Ausstattung gehört ein TV mit SAT-Receiver. Teilweise gibt es ein separates Schlafzimmer“, erklärt



ABG-Vermieterin Kornelia Schneider. Und die Nachfrage gibt der ABG recht.

So entstand dann im ABG-Team Anfang des Jahres die Idee, mit flexiblen Wohnlösungen nicht nur auf Mieter, sondern auch auf Arbeitgeber zuzugehen. Die Kampagne „ABG-ARBEITGEBER PLUS – Sie planen Ihren Mitarbeiterbedarf – Wir planen deren Unterkunft“ war geboren und läuft nun als Dauerangebot auf Youtube und im ABG-Internet. „Jeder Arbeitnehmer oder Praktikant von außerhalb startet in einem neuen Unternehmen meist mit einer Probezeit. Und braucht dann schon eine Bleibe. Wir von der ABG können sie im Rahmen unserer möblierten ZeitWohnungs-Angebote bieten. Wenn der Arbeitnehmer dann übernommen wird, möchte er seine Familie nachholen. Auch für diese Phase haben wir servicestarke Angebote von Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen. Ein ABG-Angebot, das Arbeitgeber für sich und ihre Beschäftigten zu Mehrwerten machen können“, so ABG-Vorstand Effertz.

Altena und die ABG-Wohnungen seien für alle gut, die das idyllische, ruhige, naturnahe oder familienorientierte Wohnen suchen und das Miteinander in einer gemütlichen Stadt nahe am Fluss und mit Burg-Touristenattraktion zu schätzen wüssten, hebt er weiter hervor. Altenas Vorteil sei die Nähe zu den Ballungsräumen wie Iserlohn und Hagen bis hin nach Dortmund, in denen in den nächsten Jahren auch viele Arbeitsplätze neu zu besetzen seien. Städte, schnell zu erreichen, aber wo ruhiges Wohnen auch seinen Preis habe.

Die Ruhe und Idylle der Burgstadt und problematische Lebensphasen, die jeder Mensch einmal durchläuft, waren dann ein weiterer Anknüpfungspunkt für das ABG-Vermietungsteam. Vor diesem Hintergrund entwickelten sie die Idee der sogenannten „AusZeitWohnung“.

„Wir haben mit der AusZeitWohnung einen Rückzugsort geschaffen, an dem man Abstand gewinnen und in Ruhe darüber nachdenken kann, wie es weitergeht“, so Vermieterin Kornelia Schneider. „Die Wohnung ist so auch für Menschen in Trennungssituationen gut geeignet. Die Vorteile liegen auf der Hand. Die Familienbande reißen nicht völlig ab. Derjenige, der auszieht, muss sich nicht sofort um eine neue Wohnung kümmern, Umzugskartons packen und neue Möbel kaufen. In der AusZeitWohnung ist erstmal alles vorhanden, was Mann oder Frau benötigt. Die kürzeste Mietdauer beträgt 14 Tage, die längste sechs Monate. So bleibt den Bewohnern genügend Zeit, ihr Leben neu zu ordnen.“

LW/Effertz



Fotos: ABG

NACH VORBILD DER FERNSEHSENDUNG „LÖWENZAHN“

Allbau baut ökologischen Spielplatz

Spiel, Spaß und Bewegung: In einem Innenhof in den sogenannten SüdOst-Höfen in Essen realisierte die Allbau im Rahmen der Grünen Hauptstadt 2017 ein ganz besonderes Projekt. Ein ökologischer Spielplatz vermittelt Kindern den Umgang mit natürlichen Materialien und technisches Verständnis für erneuerbare Energien und energetische Maßnahmen an Häusern. Im Vordergrund steht dabei die spielerische Förderung von Kreativität, Fantasie und Neugier nach dem Vorbild der Fernsehserie „Löwenzahn“. Der ökologische Spielplatz steht sowohl den Mietparteien als auch der Kita Zauberstern zur Verfügung, die der Verein für Kinder- und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten Ruhrgebiet e. V. (VKJ) betreibt.

Die Planung erfolgte in Zusammenarbeit unterschiedlicher Disziplinen. Erfahrungen aus der Praxis brachten die VKJ-Kita-Leiterinnen Sandra Neuwaldt und Jeannette Degner als Partner ein, die ihre Erfahrungen aus dem Umgang mit Kindern beisteuern konnten

und nun auch eine intensive Betreuung des ökologischen Spielplatzes sicherstellen. Wissenschaftlich wurde das Projekt von Prof. Dr. Hendrik Härtig vom Lehrstuhl Didaktik der Physik der Universität Duisburg/Essen unterstützt. Durch eine Masterarbeit wird ein pädagogisches Konzept für die Erzieher erarbeitet. Als Partner, der sowohl Spielgeräte herstellen kann als auch neue Ideen technisch umzusetzen vermag, war Jens Bosak von der Bewegungswerkstatt Essen mit an Bord.

Inhaltlich bezieht der ökologische Spielplatz seine Themen aus der Gebäudemodernisierung. So gibt es beispielsweise ein Haus aus einem Kletterturm und angrenzenden Mauern, die einen Wohnungsgrundriss darstellen. Die durch Korkbausteine erweiterbaren Wände zeigen einen wärmedämmten Querschnitt und sind mit unterschiedlichen Materialien bestückt. Zusätzlich gibt es verschiedene Flächen, an denen die Kinder durch haptische und physikalische Erfahrung ein Gefühl für

Wärmeleitfähigkeit von unterschiedlichen Materialien bekommen.

Auch das Thema regenerative Energie wird spielerisch erschlossen. Strom wird durch das Drehen eines Karussells erzeugt. Der erzeugte Strom gelangt über bewegliche Holzkästen, die untereinander über Balancierbretter zu verbinden sind, zu den „Stromabnehmern“. Die Kinder können dadurch den Weg des Stroms selber bestimmen und auch nachklettern. Der Erfolg zeigt sich für die Kinder durch Licht, akustische Signale (Vogelstimmen) oder durch das Entstehen von Luftblasen. Modernisierungsmaßnahmen werden so schon für Kinder erfahr- und begreifbar. Der ökologische Spielplatz, dessen Kosten bei rund 100.000 Euro liegen, ist nun auch Teil der vom AllbauSozialmanagement organisierten Aktionen, die das Modernisierungsprojekt in den SüdOstHöfen begleiten. Dazu gehören beispielsweise Workshops für Kinder zum Energiesparen sowie auch Baustellenführungen für Kinder und Erwachsene.

KS



Glückliche Gesichter trotz Regenwetter bei der offiziellen Spielplatzöffnung

BAUGENOSSENSCHAFT BOCHUM EG

Quartier Stennerskuhl modernisiert

Eine Summe von 10,5 Millionen Euro investierte die Baugenossenschaft Bochum in die Modernisierung von 150 Genossenschaftswohnungen im Stadtteil Langendreer. Am 29. September 2017 machte sich unter anderem Oberbürgermeister Thomas Eiskirch ein Bild vor Ort.

KS



Fotos: VdW RW

BAUVEREIN RHEINHAUSEN EG

Richtfest für den Wohnpark Bergheim

128 barrierefreie Genossenschaftswohnungen mit KfW-55-Standard errichtet der Bauverein Rheinhausen eG im gleichnamigen Duisburger Stadtteil. Am 22. September wurde im Wohnpark Bergheim Richtfest gefeiert. Im Rahmen eines Bestandersatzprojektes entstehen dort nacheinander in acht Mehrfamilienhäusern jeweils 16 Mietwohnungen.

KS



Fotos: VdW RW

NEUBAU VON RUND
300 WOHNUNGEN UND
34 EINFAMILIENHÄUSERN

Spatenstich auf dem Beresa-Gelände in Münster Mecklenbeck

Das rund 42.000 Quadratmeter große Gelände, das bis Mitte 2015 Standort eines Autohauses war, soll sich zu einem attraktiven Wohnquartier entwickeln. Im Beisein von Oberbürgermeister Markus Lewe setzten die Projektpartner M1, Markus-Bau und VIVAWEST am 14. September 2017 feierlich den ersten Spatenstich. Er markierte den Beginn der öffentlichen Erschließung. Der Startschuss für die Wohnbebauung soll im Jahr 2018 fallen. Auf der Fläche zwischen Meckmannweg und Schwarzer Kamp entstehen insgesamt rund 300 qualitativ hochwertige Mietwohnungen, die VIVAWEST nach Fertigstellung in die Bewirtschaftung übernehmen wird, sowie 34 Reiheneinfamilienhäuser, die für den Einzelverkauf vorgesehen sind. Das Areal hatte VIVAWEST 2016 von der Quartier M1 GmbH erworben, einem Gemeinschaftsunternehmen der Kappel-Gruppe aus Senden und der Markus-Bau GmbH aus Bochum. 30 Prozent der Wohnungen in dem neuen Quartier wird VIVAWEST öffentlich gefördert errichten. Ein wichtiger Beitrag zur Schaffung preisgebundenen Wohnraums am angespannten Standort Münster. Dem Neubau von Wohnungen räumt das Gelsenkirchener Unternehmen nach eigener Aussage einen hohen Stellenwert ein. Bis zum Jahr 2020 ist der Bau von rund 5.000 neuen Wohnungen in NRW geplant, ab 2020 sollen weitere 1.000 pro Jahr hinzukommen.

KS/VIVAWEST



Foto: VIVAWEST

VdW Verbandsdirektor Alexander Rychter, Claudia Goldenbeld (VIVAWEST) und Oberbürgermeister Markus Lewe (v. l.)



Foto: racamani – www.fotolia.com

NACHRUFE

Karl Ravens

Voller Trauer nimmt der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) Abschied von seinem langjährigen Präsidenten und Ehrenpräsidenten und von einem ganz besonderen Menschen. Karl Ravens gilt der Dank für Leistungen und Verdienste, die über sein Leben hinaus Bestand haben werden.

Nach seiner Amtszeit als Bundesbauminister unter Bundeskanzler Helmut Schmidt führte Ravens den Verband von 1980 bis 2003 mit großer Tatkraft, Weitsicht und Vermittlungsgeschick. Er setzte wichtige Impulse für die Wohnungs-, Städtebau- und Raumordnungspolitik.

Nach der Wende hat er sich um die enormen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aufgaben der Wiedervereinigung gekümmert und den DV erfolgreich auf die europäische Ebene geführt.

Ravens verstarb am 8. September 2017 im Alter von 90 Jahren in Hannover. Mit seinem Tod verliert der Verband einen mutigen und scharfsinnigen Ratgeber, der stets für seine Überzeugungen eintrat: Solidarität, Gerechtigkeit, Freiheit und Achtung der Menschenwürde. Sein Streben galt der Gestaltung lebenswerter, sozial ausgewogener und nachhaltiger Städte sowie einer angemessenen und bezahlbaren Wohnraumversorgung aller Menschen.

KS/DV



Foto: DV, Michael Kirsten



Foto: privat

Horst Hegemann

Die Heimstätten Genossenschaft Hamm eG trauert um ihr langjähriges Vorstandsmitglied Horst Hegemann, der am 22. August im Alter von 84 Jahren verstorben ist.

Über vier Jahrzehnte hat er die Geschäfte der Genossenschaft mit großem Engagement, außerordentlichem Pflichtbewusstsein und fundiertem Fachwissen geführt. Seine Arbeit galt immer dem Wohle der Genossenschaft und der Versorgung der Mitglieder mit gu-

tem und bezahlbarem Wohnraum. Die Genossenschaft war ihm mehr als nur ans Herz gewachsen. Mit Hegemann verliert die Heimstätten Genossenschaft Hamm eG eine bedeutende Persönlichkeit.

Der VdW Rheinland Westfalen sowie Vorstand, Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Heimstätten Genossenschaft Hamm eG danken Hegemann und werden sein Andenken stets in Ehren halten.

KS

DREI VERANSTALTUNGEN IM NOVEMBER

Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften

Bereits seit 1984 führt der Verband den Treffpunkt „Ehrenamt für Genossenschaften“ durch. Im vergangenen Jahr besuchten über 150 ehrenamtliche Vorstände und Aufsichtsräte die Veranstaltungen. Für das Jahr 2017 haben sich schon über 160 Personen angemeldet, sodass die Veranstaltung an zwei von drei Standorten bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausgebucht ist.

Im Jahr 2017 findet der Treffpunkt Ehrenamt wieder an drei verschiedenen Orten statt: in Münster, Sprockhövel und Niederkassel. Die je zwei parallelen Veranstaltungen beginnen wie immer am Freitagmittag und enden am Samstagmittag. Die Termine am 10./11. November 2017 in Münster und am 17./18. November 2017 in Sprockhövel sind bereits ausgebucht. Für die Veranstaltung am 24./25. November 2017 in Niederkassel sind noch wenige Plätze frei.

Themen werden diesmal sein:

- Die Wohnungswirtschaft im Westen nach Landtags- und Bundestagswahl 2017



Foto: Olivier Le Moal – www.fotolia.com

- Aktuelles Genossenschaftsrecht – Übungen anhand von Fallbeispielen
- Abgrenzung von Modernisierungs- und Instandhaltungskosten
- Wie aus Mitglieder- und Mieterumfragen Maßnahmen werden – Ein Erfahrungsbericht
- Warum wir bauen wie wir bauen
- Mitglieder- und Bewohnerpartizipation
- Kooperationen von Wohnungsgenossenschaften – Zusammen das Beste, auch für die Stadt, schaffen

In der Veranstaltung sollen die ehrenamtlichen Organmitglieder von Wohnungsgenos-

schaften mit speziellen genossenschaftlichen Problemen vertraut gemacht werden und sowohl über wohnungswirtschaftliche als auch wohnungspolitische Fragen sowie rechtliche und organisatorische Belange diskutieren. Die Informationstage sollen auch die Zusammenarbeit zwischen haupt- und ehrenamtlichen beziehungsweise nebenamtlichen Organmitgliedern stärken. MD

■ Weitere Informationen auf www.wohnen-im-westen.de/tp-ehrenamt

Termine 2017

| Termine Verband | | |
|---|--|---------------|
| 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 |
| VdW-Arbeitskreis PR & Marketing | Donnerstag, 9. November 2017 | Dortmund |
| Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften | Freitag – Samstag, 10. – 11. November 2017 | Münster |
| GdW-Veranstaltung „Tag der Wohnungswirtschaft“ | Mittwoch, 15. November 2017 | Berlin |
| VdW-Arbeitskreis Datenschutz | Donnerstag, 16. November 2017 | Duisburg |
| 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 |
| VdW-Arbeitskreis Bauträgerwesen | Mittwoch, 29. November 2017 | Köln |
| Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ | Donnerstag, 30. November 2017 | Bochum |
| VdW-Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung | Donnerstag, 30. November 2017 | Dinslaken |
| VdW-Präsidium, VdW-Beirat, VdW-Verbandsrat | Dienstag, 5. Dezember 2017 | Düsseldorf |

UMSATZSTEUER

Rückwirkende Rechnungsberichtigung

Wird eine berichtigungsfähige Rechnung für eine erbrachte Leistung berichtigt, wirkt dies auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Rechnungsausstellung zurück.

Der Vorsteuerabzug setzt unter anderem eine nach den §§ 14, 14a Umsatzsteuergesetz (UStG) ordnungsgemäß ausgestellte Rechnung voraus. Fehlen notwendige Angaben, kann eine Rechnung berichtigt werden (§ 31 Abs. 5 Satz 1 Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung (UStDV)). Bisher erlaubten berichtigte Rechnungen einen Vorsteuerabzug erst mit der Erteilung („ex tune“) und wirkten nicht auf die erstmalige Rechnungserteilung zurück. Diese Rechtsauffassung hat der Bundesfinanzhof (BFH) (Urteil vom 20. Oktober 2016 - V R 26/15) nunmehr für bestimmte Fallkonstellationen aufgegeben und folgt damit dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) in seinem „Senatex“-Urteil vom 15. September 2016.

In dem entschiedenen Fall versagte die Finanzverwaltung den Vorsteuerabzug, weil Rechnungen keine hinreichend spezifizierte Leistungsbeschreibung enthielten. Während des Finanzgerichtsverfahrens legte die Steuerpflichtige berichtigte Rechnungen vor, die die Leistungen ordnungsgemäß beschrieben. Auch das Finanzgericht lehnte die Rückwirkung auf die erstmalige Rechnungserteilung ab und ließ den Vorsteuerabzug erst ab der Erteilung („ex tune“) der berichtigten Rechnung zu. In der Konsequenz sollte der Steuerpflichtige die strittige Vorsteuer aus dem Veranlagungszeitraum der ursprünglichen Rechnungslegung nebst Zinsen zurückzahlen.

Unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung hob der BFH die Entscheidung des Finanzgerichts auf und stellte fest: Eine rückwirkende Berichtigung einer Rechnung kann erfolgen, sofern das Ausgangsdokument über bestimmte Mindestangaben verfügt und die Berichtigung bis zum Schluss der letzten



mündlichen Verhandlung vor dem Finanzgericht erfolgt.

Die Mindestvoraussetzungen, die ein Dokument erfüllen muss, um berichtigungsfähig zu sein, hat der BFH in dem Urteil nicht definiert. Gemäß seiner früheren Rechtsprechung (BFH-Urteil vom 20. Juli 2012 (AZ: V B 82/11) ist eine Rechnung berichtigungsfähig, wenn sie Angaben zum Rechnungsaussteller, zum Leistungsempfänger, zum Entgelt, zur gesondert ausgewiesenen Umsatzsteuer und eine hinreichend bestimmte Leistungsbeschreibung enthält. JG

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN IN DER STEUER-BILANZ

BMF-Schreiben vom 9. Dezember 2016 und Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2017

Viele Wohnungsunternehmen gewähren ihren Arbeitnehmern Pensionszusagen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, im Jahresabschluss eine Pensionsrückstellung zu passivieren.

Der Bundesfinanzhof und das Bundesarbeitsgericht haben in verschiedenen Urteilen zu dem bei Versorgungszusagen maßgebenden Pensionsalter entschieden. Die Bezugnahme auf die Vollendung des 65. Lebensjahres in einer vor dem Inkrafttreten des RV-Altersgrenzenanpassungsgesetzes vom 20. April 2007 geregelten Versorgungsordnung ist regelmäßig dahingehend auszulegen, dass damit die Regelaltersgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung (in

Abhängigkeit vom Geburtsjahr zwischen dem 65. und dem 67. Lebensjahr) gilt.

Zu der steuerlichen Bewertung von Pensionszusagen nach § 6 a Einkommensteuergesetz (EStG) hat sich das Bundesministerium (BMF) mit Schreiben vom 9. Dezember 2016 geäußert und dargelegt, dass grundsätzlich das Pensionsalter maßgebend ist, das in der jeweiligen Versorgungszusage festgeschrieben ist. Änderungen erfordern eine schriftliche Anpassung der Pensionszusage.

Fall 1

Wird in der Pensionszusage ausschließlich auf die Regelaltersgrenze in der gesetzli-

chen Rentenversicherung Bezug genommen (keine Angabe des Pensionsalters), ist als Pensionsalter die gesetzliche Rentenaltersgrenze der Rückstellungsbewertung zu Grunde zu legen, die am Bilanzstichtag für den Eintritt des Versorgungsfalls maßgebend ist.

Fall 2

Steht in der Versorgungsverordnung das Alter 65 als festes Pensionsalter, ist nach dem BMF-Schreiben für die steuerliche Bewertung der Pensionsverpflichtung das Alter 65 anzusetzen.

Ist bisher mit einer höheren Regelaltersgrenze bewertet worden, dürfte eine Bewertung

mit dem Alter 65 einen steuerlichen Zusatzaufwand ergeben.

Will das Wohnungsunternehmen einen einmaligen steuerlichen Zusatzaufwand zum 31. Dezember 2017 vermeiden, muss vor dem 31. Dezember 2017 eine schriftliche Änderung der betroffenen Zusagen (Regelaltersgrenze statt dem 65. Lebensjahr) erfolgen. Bei Wohnungsunternehmen mit abweichendem Wirtschaftsjahr ist spätes-

tens bis zum Ende des Wirtschaftsjahres anzupassen, das nach dem 9. Dezember 2016 beginnt.

Nach unserem Verständnis kann die Thematik Pensionseintrittsalter nur für Aktive (Pensionsanwärter), nicht für Pensionäre relevant sein.

Wir empfehlen, wenn Ihre Pensionszusagen an Arbeitnehmer auf das Pensionsalter 65

abstellen, mögliche steuerliche Auswirkungen des BMF-Schreibens vom 9. Dezember 2016 – mit Ihrem Pensionsgutachter – abzuklären und einen Handlungsbedarf vor dem 31. Dezember 2017 zu prüfen. *JG*

■ Für eine Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

WP/StB Jürgen Gnewuch

Tel.: 0211 16998-27

E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

STEUERRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Aufbewahrung elektronischer Unterlagen

Die Digitalisierung schreitet voran. Bei der Umsetzung steuerrechtlicher Aufbewahrungspflichten für elektronische Unterlagen ergeben sich vielfältige Fragen, zum Beispiel, welche Anforderungen gelten bei Erhalt oder Versand elektronischer Dokumente (insbesondere Rechnungen)?

Der Beitrag in den NWB 35/2017 von Martin Henn und Dirk-Peter Kuballa, „Aufbewahrung elektronischer Unterlagen – Wie sind die steuerrechtlichen Anforderungen in der Praxis umzusetzen?“ geht auf die Themen ein und gibt Praxishinweise zur entsprechenden Handhabung.

Die Anforderungen zur Aufbewahrung von Unterlagen sind grundsätzlich im § 257 Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Weitere Anforderungen ergeben sich aus anderen Rechtsvorschriften (zum Beispiel Geldwäschegesetz).

Die steuerlichen Anforderungen zur Aufbewahrung weisen in § 144 Abgabenordnung (AO) inhaltliche Übereinstimmungen mit § 257 HGB auf. Das Steuerrecht erhält aber auch zusätzliche Anforderungen in § 147 AO, beispielsweise zum Datenzugriffsrecht der Finanzverwaltung in § 147 Abs. 6 AO.

E-Mails mit der Funktion eines Handels- oder Geschäftsbriefs oder eines Rechnungsbelegs sind aufbewahrungspflichtig.

Der Aufbewahrungspflicht nach § 147 Abs. 1 AO unterliegen grundsätzlich alle Unterlagen und Daten, die zum Verständnis und zur Überprüfung der gesetzlich vorgeschriebenen Aufzeichnungen von Bedeutung sind.

Unternehmen erhalten mittlerweile elektronische Dokumente (zum Beispiel Handels- oder Geschäftsbriefe, Rechnungen) in Form von E-Mails, E-Mail-Anhängen oder über Web-Downloads. Bei allen aufbewahrungspflichtigen Unterlagen entstehen dem Steuerpflichtigen verschiedene Aufbewahrungsformate (zum Beispiel PDF, DOCX) und Ablageorte (Personal Information Manager, wie zum Beispiel Outlook, Dateisystemebene, Cloud) zur Verfügung.

Es muss sichergestellt sein, dass die Wiedergabe oder Datenlesbarmachung mit den Originaldokumenten entweder bildlich (empfangene Handels- oder Geschäftsbriefe, Buchungsbelege) oder inhaltlich (andere Unterlagen) übereinstimmen (§ 147 Abs. 2 Nr. 1 AO), während der Dauer der Aufbewahrungsfrist jederzeit verfügbar sind, unverzüglich lesbar gemacht und maschinell ausgewertet werden können.

Das Wahlrecht zur Form der Aufbewahrung kann für verschiedene Bereiche oder Verfahren im Unternehmen unterschiedlich ausgeübt werden. So steht es dem Unternehmer zum Beispiel frei, alle in Papierform empfangenen Lieferscheine in Ordnern aufzubewahren, die dazugehörigen Papierrechnungen jedoch einzuscannen und als



Foto: chokmoso - www.fotolia.com

buchungsbegründende Belege in digitaler Form aufzubewahren.

Es gibt keine steuerrechtliche Pflicht zur Digitalisierung. Aufbewahrungspflichtige Unterlagen in Papierform dürfen weiterhin im Unternehmen eingesetzt und aufbewahrt werden.

Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit setzen eine geeignete und sichere Aufbewahrung der aufbewahrungspflichtigen Unterlagen voraus. Für die Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit sind aussagekräftige Arbeitsanweisungen und sonstige Organisationsunterlagen erforderlich. *JG*

■ Gerne übersenden wir Ihnen den vorgenannten Aufsatz

WP/StB Jürgen Gnewuch

Tel.: 0211 16998-27

E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

NEUER PROZENTSATZ**Künstlersozialabgabeverordnung 2018**

Im Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 54 vom 3. August 2017 wurde die **Künstlersozialabgabeverordnung 2018** veröffentlicht.

Danach beträgt der Prozentsatz der Künstlersozialabgabe ab dem 1. Januar 2018 4,2 Prozent.

Auch die Wohnungswirtschaft kann von der Künstlersozialabgabeverordnung betroffen sein. Dies ist dann der Fall, wenn das Wohnungsunternehmen regelmäßig Leistungen im Rahmen der bildenden Kunst, der Publizistik, der Öffentlichkeitsarbeit oder der Werbung an selbstständige Künstler in Auftrag gibt und diese Leistungen verwertet.

Selbstständig ist ein Künstler, der seine Leistungen erwerbsmäßig und nicht nur vorübergehend ausübt und daraus ein Mindesteinkommen erzielt; dieser ist der Künstlersozialversicherung unterworfen. Im Vergleich zu anderen Zweigen der Sozialversicherung besteht die Besonderheit, dass die Hälfte der Beiträge vom Versicherten selbst aufgebracht wird und die andere Beitragshälfte („Künstlersozialabgabe“) vom Auftraggeber beziehungsweise Verwerter zu erbringen ist. *JG*

GRUNDERWERBSTEUER**Steuerbegünstigung als unzulässige Beihilfe?**

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat Zweifel, ob eine grunderwerbsteuerrechtliche Begünstigung des nationalen Rechts gegen das Beihilfeverbot des Unionsrechts verstößt und deshalb angewendet werden darf. Mit Beschluss vom 30. Mai 2017 (IIR 62/14) hat er daher dem Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) im Rahmen eines sogenannten Vorabentscheidungsersuchens die Frage vorgelegt, ob die für die Grunderwerbsteuer geltende Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen im Konzern nach § 6a des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) eine unionsrechtlich verbotene Beihilfe darstellt.

Im Streitfall war die Klägerin seit mehr als fünf Jahren Alleingesellschafterin einer grundbesitzenden Tochtergesellschaft, die auf die Klägerin verschmolzen wurde. Das Finanzamt sah darin einen grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang, für den die Steuerbefreiung nach § 6a GrEStG nicht zu gewähren sei. Nach dieser Vorschrift wird für bestimmte steuerbare Erwerbe aufgrund einer Umwandlung (zum Beispiel Verschmelzung) die Grunderwerbsteuer nicht erhoben. Voraussetzung ist, dass an dem Umwandlungsvorgang ein herrschendes Unternehmen und eine abhängige Gesellschaft beteiligt sind und die Beteiligung des herrschenden Unternehmens an der abhängigen Gesellschaft in Höhe von mindestens 95

Prozent innerhalb von fünf Jahren vor dem Rechtsvorgang und fünf Jahren nach dem Rechtsvorgang besteht. Das Finanzgericht gab der Klage statt. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) ist dem Verfahren beigetreten.

Der BFH sieht die Verschmelzung der Tochtergesellschaft auf die Klägerin als nach § 6a GrEStG begünstigt an. Unschädlich sei, dass die Klägerin nach der Verschmelzung aus umwandlungsrechtlichen Gründen keine Beteiligung an der Tochtergesellschaft mehr halten konnte. Der BFH hat zugleich deutlich gemacht, dass er den Begriff des herrschenden Unternehmens im Sinne des § 6a Satz 3 GrEStG weit fasst. Damit legt er die Vorschrift entgegen der Ansicht der Finanzverwaltung sehr weit aus. Nach nationalem Recht wäre folglich die Revision des Finanzamtes als unbegründet zurückzuweisen.

Fraglich ist aber, ob die Steuervergünstigung nach § 6a GrEStG eine unzulässige Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) ist. Verboten sind danach selektive Beihilfen für bestimmte Unternehmen oder Produktionszweige.

Der BFH sieht es als klärungsbedürftig an, ob § 6a GrEStG einen unzulässigen selektiven Vorteil dadurch verschafft, dass die Vorschrift nur für Umwandlungen, nicht aber auch für andere Umstrukturierungsmaßnahmen gilt, auf eine Beteiligungshöhe von mindestens 95 Prozent abstellt und eine Mindesthaltedauer von fünf Jahren verlangt. Nach Auffassung des BFH ist allerdings die Regelung als Korrektur des grunderwerbsteuerrechtlichen Referenzsystems gerechtfertigt.

Sollte der EuGH das Vorliegen einer Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV bejahen, wäre § 6a GrEStG bis zu einer Entscheidung der Europäischen Kommission über die Vereinbarkeit der Steuerbegünstigung mit dem Binnenmarkt nicht anwendbar. Der Streitfall und wie auch die weitere Anwendung dieser Vorschrift müsste bis zu einer Entscheidung durch die Kommission ausgesetzt werden.

REGELABFRAGE**Kirchensteuerabzugsmerkmale**

Genossenschaften und Kapitalgesellschaften, die Dividenden an natürliche Personen ausschütten, müssen zwischen dem 1. September und 31. Oktober jeden Jahres die Regelabfrage für das Kirchensteuerabzugsmerkmal (KiStAM) beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) durchführen.

Abzufragen ist, ob der Anteilseigner beziehungsweise das Mitglied am 31. August kirchensteuerpflichtig ist. Das vom BZSt mitgeteilte Kirchensteuerabzugsmerkmal ist dann Grundlage für den Einbehalt und die Abführung der Kirchensteuer auf die Kapitalertragsteuer im Folgejahr. *JG*

■ Für Fragen steht Ihnen die Steuerabteilung des VdW (WP/StB Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-28, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de) gerne zur Verfügung.

JG

NACHBARKLAGE GEGEN BAUGENEHMIGUNG

Sind die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan drittschützend?

Immer wieder wenden sich Nachbarn gegen die Errichtung oder den Umbau baulicher Anlagen auf benachbarten Grundstücken. Sie fürchten beispielsweise, dass nach der Errichtung neuer Vorhaben, die zusätzlichen Verkehr auslösen, die Erschließung ihrer Grundstücke nicht mehr gesichert ist. Häufig wird auch befürchtet, dass ein neues Vorhaben erdrückende Wirkung haben könnte oder eine unzumutbare Verschattung oder Beeinträchtigung der Besonnung ihrer Grundstücke zur Folge haben könnte. Wiederholt müssen Gerichte daher unter anderem zu der Frage Stellung nehmen, ob das in einem Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, also beispielsweise die Geschoszahl, nachbarschützende Wirkung hat.

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind nach der Rechtsprechung grundsätzlich nicht nachbarschützend, da es bei ihnen in der Regel allein um die städtebauliche Gestaltung als Interesse der Allgemeinheit geht. Nachbarschutz vermitteln die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung aber dann, wenn sich aus dem Bebauungsplan ausdrücklich oder durch Auslegung ergibt, dass die Vorschriften zum Schutz privater Belange erlassen wurden. Es bedarf daher in jedem Einzelfall eine Abwägung der nachbarlichen Interessen, ob eine etwaig verletzte Vorschrift dem Drittschutz dienen sollte und ob eine unzumutbare Beeinträchtigung einzelner Nachbarn im konkreten Fall vorliegen könnte. Ein darüber

hinausgehender, von einer realen Beeinträchtigung unabhängiger Anspruch des Nachbarn auf Einhaltung der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung kann dagegen dem Bundesrecht nicht entnommen werden.

Diesen Grundsatz hat auch das Oberverwaltungsgericht Münster in einer jüngsten Entscheidung (OVG Münster, Beschluss vom 31. Juli 2017, Az. 7 A 830/16, BeckRS 2017, 123764) erneut bestätigt.

In diesem Fall hatte der Kläger gegen die Baugenehmigung des Nachbarn geklagt. Der Kläger bewohnt ein eingeschossiges Gebäude. Beide Grundstücke liegen im Planumgriff des Bebauungsplans B. Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück eine zweigeschossige Bebauung fest. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 lautet unter anderem:

„Zu der benachbarten I.-geschossigen Bebauung bleibt ein 25 Meter breiter Streifen nach wie vor II.-geschossig bebaubar. Dies ist einerseits nachbarschützend und andererseits als gestalterischer Übergang von der I.-geschossigen zur III.-geschossigen Bebauung sinnvoll. Das übrige Grundstück wird III.-geschossig als Höchstgrenze festgesetzt.“

Die Baugenehmigungsbehörde hat dem Nachbarn mittels Befreiung genehmigt, statt der im Bebauungsplan festgesetzten zwei Geschosse, eine bauliche Anlage mit teilwei-

se drei Geschossen zu errichten. Das Grundstück des Klägers grenzt an einen Bereich des Nachbargrundstücks, in dem die bauliche Anlage zwei Geschosse hat.

Der Kläger war der Ansicht, dass die erteilte Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Zweigeschossigkeit ihn in seinen Rechten verletzte. Die Festsetzung der zwei Geschosse im Bebauungsplan sei nachbarschützend.

Das Gericht stellte fest, dass die Baugenehmigung und die Befreiung nicht gegen Bestimmungen verstoßen, die auch dem Schutz des Klägers dienen. Das Gericht stellte erneut fest, dass die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung nicht per se nachbarschützend seien. Eine drittschützende Wirkung von Maßfestsetzungen sei allenfalls ausnahmsweise und unter besonderen Voraussetzungen denkbar. Daher müsse der Nachbar in jedem Einzelfall nachweisen, dass die konkrete Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung nach dem Willen des Plangebers nachbarschützende Wirkung gerade auch zugunsten des konkreten Nachbargrundstücks habe. Es ist nachzuweisen, dass die Planausweisung nicht allein städtebauliche Ziele verfolge, sondern auch (einzelne) Grundstückseigentümer schützen oder begünstigen soll.

Im konkreten Fall ist es dem Kläger nicht gelungen nachzuweisen, dass die Festsetzung über die Anzahl der zulässigen Geschosse auch seinem konkreten Schutz dienen sollte. Das Gericht hat die drittschützende Wirkung dieser Festsetzung im Bebauungsplan allein für die tatsächlich von der Festsetzung betroffenen unmittelbaren Grundstücksnachbarn anerkannt. Da der dreigeschossige Teil der baulichen Anlage deutlich vor dem Grundstück des Klägers ende, sei dieser nicht Teil des Schutzbereichs.

Diese Entscheidung bestätigt demnach erneut, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gerade keinen von einer realen Beeinträchtigung unabhängigen Schutzanspruch des Nachbarn begründen.



OLG HAMM, URTEIL VOM 12. JUNI 2017, AZ.: 22 U 64/16

Silberfischchen in gebrauchter Wohnung sind kein Sachmangel

Der Umstand, dass Insekten der Art *Lepisma saccharina* (Silberfischchen) im geringen Umfang in einer veräußerten gebrauchten Eigentumswohnung vorzufinden sind, begründet nicht einen kaufvertraglichen Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der Erwerber einer gebrauchten Eigentumswohnung kann demnach nicht erwarten, dass diese Wohnung völlig frei von Silberfischchen ist.

Dies hat das Oberlandesgericht (OLG) Hamm mit Urteil vom 12. Juni 2017 entschieden und damit das erstinstanzliche Urteil des Landgerichts Münster bestätigt. Bei einer zu Wohnzwecken bestimmten Immobilie sei es nicht ungewöhnlich, dass ein Grundbestand



von Silberfischchen vorhanden ist. Allein dieser begründe daher keinen Mangel.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Im Dezember 2013 erwarb die Klägerin vom Beklagten eine 1994 errichtete Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis von 117.000 Euro. Wenige Wochen nach der Übergabe der Wohnung im März 2014 stellte die Klägerin nach eigenen Angaben den Befall der Wohnung mit Silberfischchen fest. In der Folgezeit hätten diese sich in der ganzen Wohnung ausgebreitet und sich trotz intensiver Bekämpfung, unter anderem durch Kammerjäger, nicht beseitigen lassen. Die Klägerin behauptet, bereits beim Vertragsschluss und bei der Wohnungsübergabe habe ein massiver Befall vorgelegen. Sie hat deswegen den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt.

Die auf Rückabwicklung des Kaufs gerichtete Klage ist erfolglos geblieben.

Dies begründete der sachverständig beratene 22. Zivilsenat des OLG Hamm wie folgt:

Es konnte kein im Zeitpunkt der Wohnungsübergabe vorliegender Sachmangel festgestellt werden, der das Klagebegehren gerechtfertigt hätte. Das Vorhandensein von Insekten in einer Wohnung begründe erst dann einen Mangel, wenn sich die Wohnung deswegen nicht mehr zum Wohnen eigne oder eine für Wohnungen unübliche Beschaffenheit aufweise, mit der ein Käufer

nicht rechnen müsse. Einen solchen Zustand habe die verkaufte Eigentumswohnung bei der Übergabe an die Klägerin nicht aufgewiesen.

Der Erwerber einer gebrauchten Eigentumswohnung könne nicht erwarten, dass die Wohnung völlig frei von Silberfischchen sei. Nach den eingeholten Sachverständigengutachten sei ein gewisser Grundbestand von Silberfischchen in genutzten Wohnungen weder unüblich noch sei die Abwesenheit dieser Tiere generell zu erwarten.

Von den Tieren gehe zudem grundsätzlich keine Gesundheitsgefahr aus, die ihr Vorhandensein schon in geringster Anzahl als mit dem vertraglich vorausgesetzten Wohnzweck unvereinbar erscheinen lasse. Eine völlige Insektenfreiheit könne deswegen nicht als übliche Beschaffenheit erwartet werden. Wenn die Wohnung der Klägerin bei ihrer Übergabe im März 2014 nicht völlig frei von Silberfischchen gewesen sei, sei dies daher kein Mangel.

Ein stärkerer Befall der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Übergabe sei demgegenüber nicht bewiesen. Nach den Gutachten der Sachverständigen sei es vorstellbar, dass eine vor der Übergabe unauffällige Population erst in der Folgezeit stark angestiegen sei und dann das von der Klägerin für die Zeit nach der Wohnungsübergabe vorgetragene Ausmaß erreicht habe.

CM

i LEPISMA SACCHARINA

Bei Silberfischchen beziehungsweise Silberfischen handelt es sich um kleine Insekten. Der deutsche Trivialname von *Lepisma saccharina* leitet sich davon ab, dass der ganze Körper der Tiere mit Schuppen bedeckt ist, was den Silberfischchen durch Lichtreflexion ein silberglänzendes Aussehen verleiht. Das nachtaktive Silberfischchen kommt in Mitteleuropa ausschließlich in beheizten Gebäuden vor, da es auf ein feuchtwarmes Klima angewiesen ist. Optimal für ihre Entwicklung sind Temperaturen von 25 bis 30 Grad Celsius, sowie eine relative Luftfeuchtigkeit von 80 bis 90 Prozent. Ein extremer Befall kann daher auf ein Feuchtigkeitsproblem und Schimmelbefall hindeuten. Sie mildern jedoch sogar den Schimmelbefall, da sie sich von diesen Pilzen ernähren. Zudem fressen sie Hausstaubmilben, die beim Menschen Allergien auslösen können.



Individualität in Serie

MODULARER WOHNUNGSBAU >> Immer wieder werden wir gefragt, ob serielles Bauen nicht der Feind jedes Architekten sei. Spätestens seit wir ein Modulbau-Konzept für Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen Vonovia entwickelt haben, wird diese Grundannahme regelmäßig zum Thema in persönlichen Gesprächen und Diskussionsrunden zur Zukunft des Wohnens. Seriell gefertigte Gebäude, so das gängige Vorurteil, seien die „neuen Plattenbauten“ – für ihre Planung brauche es weder kreative Entwürfe noch städtebauliche Ideen. Doch das sehen wir ganz anders und halten die Sorge vor Monotonie für unbegründet.

Zum einen hat der Architekt sehr wohl eine wichtige Aufgabe im seriellen Entwicklungsprozess – insbesondere mit Blick auf die Verantwortung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Zum anderen sind serielle Wohnbaukonzepte keinesfalls mit dem einen Haus gleichzusetzen, das landauf, landab errichtet wird. Als Architekten haben wir vielmehr die Möglichkeit, Elemente immer wieder anders zusammenzusetzen – und eine individuelle Antwort auf den jeweiligen Standort zu finden. Serielles Bauen ist damit eine moderne Form, dringend benötigten Wohnraum in Ballungsräumen zur Verfügung zu stellen – angepasst an den Stand der Technik und verbunden mit der Möglichkeit, wirtschaftliche Vorteile zu generieren, die sich am Ende auch in bezahlbaren Mieten niederschlagen. Diese Tatsache hat sich schon in der Entwicklung unseres Modulbau-Konzepts gezeigt, und sie erweist sich bis heute in der Planung jedes neuen Projekts als valide.

Wohnungsbau im Akkord

Im Oktober 2015 trat Vonovia mit der Absicht an unser Büro heran, bestehende Quartiere nachzuverdichten und bezahlbaren Wohnraum in zentralen Lagen zu schaffen. In dieser Zeit geriet der deutsche Wohnungsmarkt stärker unter Druck – bezahlbare Woh-

nungen wurden vielerorts knapp. Gefordert waren deshalb innovative Konzepte, mit denen sich serielle Einheiten für „schnelles Bauen“ entwickeln lassen – und das bei Einhaltung klarer preislicher Vorgaben und eines wertigen Standards. Um diesen Zielen gerecht zu werden, wählten wir einen neuen Ansatz. Wir starteten damit, das Wohnen quer zu denken.

In Metropolen wie London oder New York gibt es Mini-Wohnungen für Berufseinsteiger und Kreative – Apartments, die dank intelligenter Lösungen auch auf wenigen Quadratmetern viel Stauraum bieten. Sie geben damit all jenen ein Zuhause, die das Gesicht einer Stadt maßgeblich prägen und gleichzeitig Schwierigkeiten haben, die steigenden Mieten in boomenden Innenstädten zu bedienen. In Anlehnung an diese Konzepte haben wir die Wohnflächen auf das Nötigste reduziert und zugleich Definitionen von Wohnkomfort überdacht. Muss ein Bett zwei mal zwei Meter groß sein? Ist die Küche auch Wohnraum? Und kann nicht ein stabiles WLAN für manchen wichtiger sein als fünf Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche? Diese und weitere Fragen wurden diskutiert.

Am Ende entstand ein Ansatz, der den kleinsten möglichen Grundstein zum Ausgangs-

punkt aller weiteren Überlegungen macht: das eine Zimmer. Dabei diente ein Prinzip der Automobilindustrie als Vorbild für ein schnelles und kostengünstiges Verfahren: der Einsatz vorgefertigter und vormontierter Module, mit dem sich größtmögliche Effizienz und Präzision erreichen lassen. Modulare Baukasten-Elemente wurden zum Ausgangspunkt verschiedener Grundrisstypologien.

Detaillösungen für mehr Wohnkomfort

Die kleinste Wohnung unseres Konzepts besteht aus zwei Bausteinen. In gerade mal zwei Zimmern bietet sie alle für den Alltag notwendigen Elemente. Dabei ist sie deutlich kleiner als in aktuellen Förderrichtlinien definiert und besonders intelligent in der Raumausnutzung – „small but smart“.

Möglich machen das unter anderem Einbauschränke, die auch auf geringem Raum viel Staufläche bieten. Ein besonderes Augenmerk in der Entwicklung galt auch dem Badezimmer. Denn während Tageslicht vielfach als unabdingbare Voraussetzung für die Gestaltung einer Wohlfühloase gilt, zeigen Badkonzepte aus Hotels, dass es auch anders gehen kann: Ihr Konzept mit durchdachten Ablageflächen und hochwertigen



Bauphase 1



Fertigung Holzmodule

>>

Materialien haben wir für unser Modulbau-Konzept adaptiert.

Unterschiedlichen Anforderungen und Größen folgend, entstand in der Folge ein Wohnungskanon, der stets auf denselben Bausteinen basiert. Aus den Wohnungen wurden schließlich Gebäude, die in Abhängigkeit von ihrem Standort und ihrer Erschließung unterschiedlich konfiguriert werden.

Erstmals realisiert wurde das Baukasten-Prinzip für Vonovia in Bochum-Hofstede. Um das richtige Bauverfahren für das vorgesehene Punkthaus zu finden, sind wir mit unseren modular geplanten Grundrissen an verschiedene Firmen herangetreten. Dabei kamen Element- und Modulbauweise ebenso in Betracht wie herkömmliche Verfahren. Vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtung hatte der Modulbau mit seinem hohen ortsunabhängigen Vorfertigungsgrad die Nase vorn. Am Ende fiel die Entscheidung, den Bochumer Prototypen in Holz-Modulbauweise zu errichten. Dies lag zum einen darin begründet, dass sich Holz bei Aufstockungen bestehender Gebäude als geeignetes Material erwiesen hatte. Zum anderen punktet es unter ökologischen Gesichtspunkten mit seiner Nachhaltigkeit.

Die vorgefertigten Module für das Wohnhaus wurden mit dem Tieflader zur Baustelle gebracht. So konnte es bereits Ende 2016, nach nur dreimonatiger Bauzeit, fertiggestellt werden. Hier finden sich 14 senioren- und familiengerechte Wohnungen mit 44 bis 88 Quadratmetern Wohnfläche. Erste Gespräche mit Mietern haben gezeigt, dass die Optimierung der Flächen innerhalb der Wohnungen gelungen ist. Auch die offene Gestaltung des Treppenhauses wird von ihnen positiv hervorgehoben. In der Zwischenzeit wurde ein weiteres Wohnhaus der Vonovia in Dortmund fertiggestellt. Weitere



Punkthaus

Gebäude auf der Grundlage unseres Baukastens sind bundesweit in Planung. Sie werden in Holz-, Stahlrahmen- und Beton-Modulbauweise errichtet und an den jeweiligen Standort angepasst. Wir sprechen gerne von „Individualität in Serie“. Nun gilt es, der Produktionsgeschwindigkeit in den Genehmigungsprozessen gerecht zu werden. Denn da hinkt der Vergleich zur Automobilindustrie ein wenig: Die Grundstücke, speziell in der Nachverdichtung, bringen stets unterschiedliche Rahmenbedingungen mit sich, die es zu beachten gilt. Die unterschiedlichen Landesbauordnungen tun dazu ihr Übriges.

Ausblick

In der Diskussion über Wohnungsnot und steigende Mieten nimmt das serielle Bauen einen hohen Stellenwert ein. Dies liegt vor allem daran, dass das Verfahren gute Möglichkeiten bietet, schnell neuen Wohnraum zu schaffen. Die kurze Bauzeit reduziert Beinträchtigungen für Nachbarn auf ein Mini-

imum, was sich gerade bei der Nachverdichtung bestehender Quartiere positiv bemerkbar macht. Darüber hinaus bringt die serielle Produktion und Vorfertigung der Elemente nicht nur wirtschaftliche Vorteile, sondern auch eine hohe Präzision mit sich. Das bedeutet für spätere Bewohner eine hohe Wohnqualität bei vergleichsweise niedrigen Mieten.

i **GASTBEITRAG >>**
 von Dipl.-Ing. Architektin
 Nina Bendler

Direktorin und Prokuristin,
 Koschany + Zimmer Architekten KZA, Essen

Dieser Beitrag wurde beim 10. Europäischen Kongress (EBH 2017) – Bauen mit Holz im urbanen Raum am 18./19. Oktober 2017 in Köln gehalten.



Piktogramm Puzzleteile Modulbau

BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ENERGIE

Förderprogramm „go-digital“ fördert die Beratung zum Thema Digitalisierung

Die zunehmende Digitalisierung des gesamten Geschäftsalltags ist aktuell eine der größten Herausforderungen insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Die digitale Transformation betrifft alle Branchen und Geschäftsbereiche. Um sich im Wettbewerb nachhaltig behaupten zu können, ist es jedoch wichtig, die Digitalisierung in allen Geschäftsprozessen im Unternehmen fest zu etablieren.

Hier setzt das Förderprogramm „go-digital“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) an: Mit seinen drei Modulen „IT-Sicherheit“, „Digitale Markterschließung“ und „Digitalisierte Geschäftsprozesse“ richtet sich „go-digital“ gezielt an kleine und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft und an das Handwerk. Praxiswirksam bietet das Programm Beratungsleistungen, um mit den technologischen und gesellschaftlichen Entwicklungen im Bereich Online-Handel, Digitalisierung des Geschäftsalltags und dem steigenden Sicherheitsbedarf bei der digitalen Vernetzung Schritt zu halten.

Autorisierte Beratungsunternehmen übernehmen Antragstellung

Um KMU und Handwerk in bürokratischen Erfordernissen zu entlasten, übernehmen autorisierte Beratungsunternehmen die Antragstellung für die Förderung. Sie sind nicht nur für die Antragstellung und die Beratungsleistung selbst zuständig, sondern auch für die Abrechnung und die Verwendungsnachweisprüfung.

Kriterien für zu fördernde Unternehmen

Im Förderprogramm „go-digital“ wird die Beratungsleistung Unternehmen einschließlich des Handwerks mit technologischem Potenzial angeboten, die

- zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses weniger als 100 Mitarbeiter beschäftigen,
- im Jahr vor dem Vertragsabschluss einen Jahresumsatz oder eine Jahresbilanzsumme von höchstens 20 Millionen Euro haben und
- eine Förderfähigkeit nach der De-minimis-Verordnung besitzen.

Das Unternehmen muss eine Betriebsstätte oder Niederlassung in Deutschland haben und darf zusammen mit seinen „Partnerunternehmen“ und „verbundenen Unternehmen“ die zuvor genannten Voraussetzungen für Mitarbeiterzahl und Jahresumsatz oder Bilanzsumme nicht überschreiten.

Wie hoch ist die Förderung?

Gefördert werden Beratungsleistungen in einem ausgewählten Hauptmodul mit gegebenenfalls erforderlichen Nebenmodulen mit einem Fördersatz von 50 Prozent auf einen maximalen Beratertagesatz von 1.100 Euro. Der Förderumfang beträgt maximal 30 Tage in einem Zeitraum von einem halben Jahr.

LW

■ Weitere Informationen zum Förderprogramm „go-digital“ unter www.bmwi-go-digital.de

STREAMING-DIENSTE

Die Zukunft des Medienkonsums ist online

Streaming-Plattformen nehmen den traditionellen Medien immer mehr Nutzer weg: So schaut bereits über die Hälfte (55 Prozent) der Bis-20-Jährigen in Deutschland Filme oder Serien ausschließlich oder zum Großteil online über entsprechende Video-on-Demand-Portale (VoD). Bei den 21- bis 30-Jährigen ist es immerhin bereits mehr als jeder Dritte (36 Prozent). Über alle Altersgruppen hinweg liegt der Anteil nur bei 18 Prozent. Gerade einmal 14 Prozent der Teenager sehen noch ausschließlich auf traditionellem Weg fern – nutzen also lineares Fernsehen oder Datenträger wie DVD.

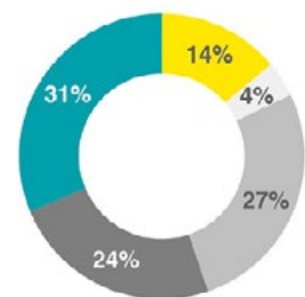
Bei Musik haben Streaming-Dienste sogar einen noch höheren Stellenwert erreicht.

Knapp drei von vier (73 Prozent) der Bis-20-Jährigen hören ausschließlich oder zum Großteil Musik online – nur zwei Prozent nutzen ausschließlich traditionelle Abspielgeräte wie den CD-Player oder das Radio. Über alle Altersklassen hinweg halten sich diejenigen, die ausschließlich oder zum Großteil online Musik hören und diejenigen, die ausschließlich auf traditionellen Abspielgeräten Musik konsumieren, mit jeweils etwa einem Viertel der Befragten die Waage.

Das sind Ergebnisse einer aktuellen Studie der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft Ernst & Young. Basis der Studie ist eine Umfrage unter 1.400 Bundesbürgern. Die Befragung wurde im Frühjahr 2017 durchgeführt.

LW

Wie sehen Sie Filme/Serien/ das TV-Programm?



■ Ausschließlich online / über Streamingdienste
 ■ Zum Großteil online / über Streamingdienste
 ■ Hälfte/Hälfte
 ■ Überwiegend auf traditionellem Weg
 ■ Ausschließlich auf traditionellem Weg
 Grundgesamtheit: alle Befragten (n = 1.400)

■ Die vollständige Studie steht zum kostenlosen Download auf der Unternehmens-Website zur Verfügung.

LEPPERHOFF/MÜTHLEIN (HERAUSGEBER)

Leitfaden zur Datenschutz-Grundverordnung – Detailfragen und erste Schritte in der betrieblichen Praxis

In diesem Leitfaden haben die Herausgeber die wichtigsten Fachbeiträge zur Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) aus ausgewählten Fachzeitschriften zusammengestellt. Sie wurden unter dem Blickwinkel des direkten Praxisbezugs ausgewählt, überarbeitet und aktualisiert.

Die Themen reichen von der Gründung eines Projektteams, über die Projektplanung bis hin zu Schwerpunktthemen, die die Unternehmensbereiche Datenschutz, Compliance, IT-Administration, IT-Security, HR und Vertrieb betreffen. Die Beiträge sind über einen in sich geschlossenen Argumentationskreis inhaltlich logisch miteinander verknüpft. Sie geben eine Expertensicht auf Detailfragen zu zentralen Anforderungen, die sich aus der DSGVO ergeben, und zeigen erste Schritte für eine Umsetzung in die Praxis auf, wie zum Beispiel:

- Entwicklung eines Sicherheitskonzepts
- Nachkommen der Dokumentationspflichten
- Durchführung einer Datenschutz-Folgenabschätzung
- Praxistipps zum Umgang mit Betroffenenrechten
- Auftragsdatenverarbeitung (Überprüfen der Dienstleister- und Kundenverträge)
- Transparenz- und Informationspflichten bei der Datenerhebung
- Checklisten, Übersichten und Grafiken sind nützliche Hilfsmittel für das Umsetzungs-Projektteam. Sie können auch bei der internen Kommunikation aller Betroffenen im Unternehmen unterstützen.

LW

- Nils Lepperhoff, Thomas Müthlein (Herausgeber), „Leitfaden zur Datenschutz-Grundverordnung: Detailfragen und erste Schritte in der betrieblichen Praxis“, 1. Auflage 9. Mai 2017, Verlag



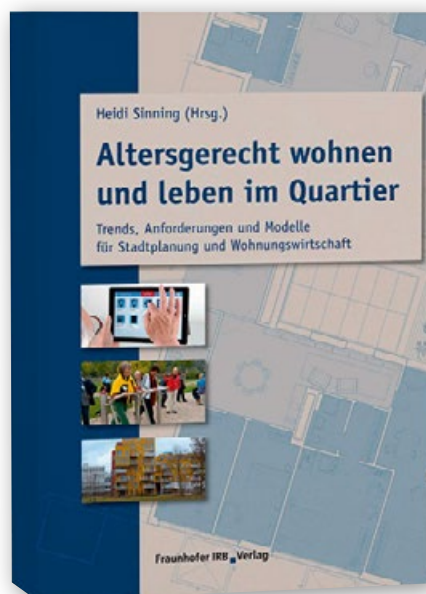
DATAKONTEXT, Gebundene Ausgabe
376 Seiten, ISBN 978-3-89577-793-6,
44,99 Euro

HEIDI SINNING (HERAUSGEBER)

Altersgerecht wohnen und leben im Quartier: Trends, Anforderungen und Modelle für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft

Damit Menschen auch künftig solange und so gut wie möglich im vertrauten Lebensumfeld alt werden können, muss ein Umdenken bei der Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie in der Wohnungswirtschaft stattfinden. Wie sind Quartiere für die Zukunft gut aufgestellt? Was können gemeinschaftliche Wohnformen leisten? Und wie können Kommunikation und Kooperation dazu beitragen? Diese Fragen behandelt die Publikation.

Gemeinschaftliche Wohnformen, alters- und generationengerechte Quartiersanpassung, Bewegungsräume und digitale Vernetzung im Quartier sind Modelle für „Aging in Place“. Autoren aus Wissenschaft und Praxis zeigen Chancen, Herausforderungen und Perspektiven, die mit diesen Modellen verbunden sind. Die Bedürfnisse



und Wünsche der wachsenden Gruppe der Älteren an das Wohnen, an ihre Quartiere und an die Stadt sind vielfältig. Vor allem das Wohnquartier rückt als wichtiger Bezugsraum des Lebens im Alter in den Blickpunkt. Als Akteure von „Aging in Place“ sind insbesondere Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wohnungswirtschaft und Einzeligentümer, soziale Verbände und Initiativen sowie weitere zivilgesellschaftliche Akteure gefragt, Lösungsansätze zu entwickeln und umzusetzen.

LW

- Heidi Sinning (Herausgeber), „Altersgerecht wohnen und leben im Quartier: Trends, Anforderungen und Modelle für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft“, 31. August 2017, Fraunhofer IRB Verlag, 239 Seiten kartoniert, ISBN 978-3-8167-9950-4, 59 Euro

SEMINARE IM OKTOBER UND NOVEMBER 2017

| | | | | |
|------------------------|-------------------------|---|--|-----|
| 30.10.2017 | Hotel Stadtpalais, Köln | Souveräner Umgang mit zahlungsunfähigen Wohnungseigentümern | Massimo Füllbeck | 2 |
| 30.10.2017 | Hamburg | Energetische Sanierung und die besonderen Rechtsfragen beim Bauen im Bestand | Elke Schmitz | 4 |
| 30.10.2017 | Hannover | Aktuelle Rechtsprechung im WEG | Beate Heilmann | 3 |
| 01.11.2017 | Hannover | Schimmelbildung – erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter | Prof. Dr. Matthias Neu | 3 |
| 01.11.2017 | Hamburg | Nachbarschaftskonflikte erfolgreich bearbeiten | Robert Montau | 4 |
| 01.11. – 02.11.2017 | Hamburg | Betriebliches Gesundheitsmanagement kompakt – Basisseminar | Solveig Boy | 4 |
| 02.11.2017 | EBZ Frankfurt | Kundenorientierte Kommunikation Modul 2: Kundenfreundliches Telefonieren – Erfolgreiche Kommunikation am Telefon | Robert Montau | 2 |
| 02.11.2017 | Hannover | Mietschuldnersuche im Internet: vom Suchen, Finden und Vollstrecken | Thomas Frohnecke | 3 |
| 02.11. – 03.11.2017 | Rostock | Grundlagen der Betriebskostenabrechnung für Quereinsteiger und Berufsanfänger | Kerstin Bonk | 4 |
| 06.11.2017 | Bochum | Genossenschaftsnovelle vom 29.06.2017 – Auswirkungen auf Genossenschaften | Prof. Dr. Jürgen Keßler | 2 |
| 06.11.2017 | Hamburg | Jahresabschluss und Lagebericht 2017 | Bernd Eysert, Lothar Klein | 4 |
| 06.11.2017 | Rostock | Genossenschaften lernen für Azubis und Neu-/Quereinsteiger | Iris Beuerle | 4 |
| 06.11.2017 | Hannover | Verhandlungen mit Kunden, Mietern und Geschäftspartnern erfolgreich gestalten | Robert Montau | 3 |
| 07.11.2017 | Hannover | Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung Modul 5 | Heiko Günther, Heinrich Kleine Arndt | 3 |
| 07.11.2017 | Greifswald | Jahresabschluss und Lagebericht 2017 | Bernd Eysert, Lothar Klein | 4 |
| 07.11.2017 | Hamburg | Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Auftreten und Kommunikation mit Kunden | Janis Bailitis | 4 |
| 07.11.2017 | Lübeck | Hausmeister im Brennpunkt | Erhard Abitz | 4 |
| 07.11.2017 | Bochum | Potenzial Regiebetrieb – Verlängerung der Wertschöpfungskette und Vermeidung von zukünftigen Handwerkerengpässen | Prof. Dr. Norbert Raschper | 2 |
| 07.11.2017 | Hotel Stadtpalais, Köln | Aktuelle Entwicklungen im Datenschutz | Silvia C. Bauer | 2 |
| 07.11.2017 | Frankfurt a. M. | Betriebskostenabrechnung für Gewerbeimmobilien | Thorsten Wenning | 2 |
| 07.11.2017 | Bochum | Altersgerechter Umbau & Modernisierung – Beratungskompetenzen für Immobilienmakler und Immobilienverwalter | Ann Kristin Olfen | 2 |
| 08.11.2017 | Hamburg | Aus der Praxis für die Praxis – Workshop Betriebskostenabrechnung | Sabine Rautenberg | 4 |
| 08.11.2017 | Bochum | Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen | Frank Wetzel | 2 |
| 08.11.2017 | Bochum | Management von Kleininstandhaltung | Prof. Dr. Norbert Raschper | 2 |
| 08.11.2017 | Frankfurt a. M. | Problematische Gewerbeeinheiten erfolgreich vermarkten – So geht's! | Bernd-Claas Gesterkamp | 2 |
| 08.11.2017 | Bochum | Wie verhalte ich mich gegenüber aggressiven Mietern/Mietinteressenten? – Ein Deeskalationstraining mit einem Polizeitrainer! | Evelyn Meyer-Lentge, Oliver Quambusch | 2 |
| 08.11.2017 | Hannover | Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung Modul 6 | Jörg Cammann, Cornelia Sommerfeld | 3 |
| 09.11.2017 | Hamburg | Bautechnik aktuell: Wärmedämmung, Lüftung, ENEC und Co. – Was Sie wissen sollten | Dr. Armin Hartmann | 4 |
| 09.11.2017 | Hannover | Bauwerksabdichtung rechtssicher planen und ausführen | Elke Schmitz | 3 4 |
| 09.11.2017 | Bochum | Immobilienpezifisches Fachwissen für Quereinsteiger in Wohnungsunternehmen | Carolin Partsch | 2 |
| 09.11.2017 | Bochum | VdW Datenschutzforum | Lisa Wilczek | 1 |

SEMINARE IM OKTOBER UND NOVEMBER 2017

| | | | | |
|------------------------|------------------------------|---|--|---|
| 09.11. - 11.11.2017 | Lübeck | „Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW)“ | Lothar Klein, Frank Nolte, Rainer Maaß | 4 |
| 10.11.2017 | Bochum | Word für Auszubildende | Bettina Klare | 2 |
| 10.11.2017 | Rostock | Steuern in der Wohnungswirtschaft | Bernd Eysert, Lothar Klein | 4 |
| 13.11.2017 | Hannover | Wenn Kundenorientierung an Grenzen stößt: „Umgang mit Problem-Mietern“ | Manfred Neuhöfer | 3 |
| 13.11.2017 | Neumünster | Jahresabschluss und Lagebericht 2017 | Bernd Eysert, Lothar Klein | 4 |
| 13.11.2017 | Hotel Stadt- palais, Köln | Intensivseminar Betriebskosten – Mehraufwand und Mehrkosten vermeiden | Volker J. Ziaja | 2 |
| 13.11.2017 | Bochum | Erfolgreich in Verhandlungsgesprächen – Das Gewinner-Gewinner Spiel | Marcus Bohnen | 2 |
| 13.11.2017 | Frankfurt a. M. | Bauliche Maßnahmen in der WEG-Verwaltung – Von der Beschlussfassung bis zur Haftung | Massimo Füllbeck | 2 |
| 13.11.2017 | Lübeck | Schimmelbildung – erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter – Argumentationshilfen und Formulierungsbeispiele | Prof. Dr. Matthias Neu | 4 |
| 14.11.2017 | Hannover | Das neue Bauvertragsrecht – Vorstellung der Änderungen und Ausblick | Peter Schulze | 3 |
| 14.11.2017 | Hamburg | Jahresabschluss und Lagebericht 2017 | Bernd Eysert, Lothar Klein | 4 |
| 14.11.2017 | Bochum | Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung | Thomas Jansen | 2 |
| 14.11.2017 | Bochum | Fachassistenz für Immobilienmakler EBZ | Sabine Napieralla, Jasmin Kampmann | 2 |
| 15.11.2017 | Bochum | Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan rechtssicher und professionell erstellen | Massimo Füllbeck | 2 |
| 15.11.2017 | Hotel Stadt- palais, Köln | Neues Bauvertragsrecht – Gesetzesänderung zum 01.01.2018 | Dr. Karsten Prote | 2 |
| 15.11.2017 | Lübeck | Praktische Anforderungen an die Mitgliederbuchhaltung und die Mitgliederliste | Rainer Maaß, Lothar Klein | 4 |
| 15.11.2017 | Hamburg | Interessenten gesetzeskonform, höflich und bestimmt absagen | Natascha Gawlitza-Zorn | 4 |
| 15.11.2017 | Hannover | Grundlagen der Immobilienfinanzierung | Sven Brünau | 3 |

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

IMPRESSUM

| | |
|---------------------------------------|--|
| Herausgeber: | Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50 E-Mail: info@vdw-rw.de , http://www.vdw-rw.de |
| Verantwortlich für den Inhalt: | Alexander Rychter |
| Redaktion: | Katrin Stamm (<i>KS, Leitung</i>) Eva Appelmann (<i>EA</i>), Mirja Dorny (<i>MD</i>), Jürgen Gnewuch (<i>JG</i>), Christina Göbel (<i>CG</i>), Svenja Grzesiok (<i>SG</i>), Nadine Ibing (<i>NI</i>), Frederik R. Kruska (<i>FRK</i>), Cindy Merz (<i>CM</i>), Oliver Niermann (<i>ON</i>), Christian Obert (<i>CO</i>), Hans-Joachim Palm (<i>HP</i>), Roswitha Sinz (<i>RS</i>), Sebastian Tackenberg (<i>ST</i>), Lisa Wilczek (<i>LW</i>) |
| 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. |

Die GSG Neuwied ist der größte Wohnraumversorger der Region.

Sicherheit. Zuverlässigkeit. Verantwortung. Tradition. Dafür steht die GSG Neuwied. Wir sind Vermieter, Bauherr, Arbeitgeber. Wir sind Quartiersentwickler und Mittelstandsmotor. Wir sind ein modernes Unternehmen der Wohnungswirtschaft am Mittelrhein, mit langer Tradition und Zukunftsvisionen.



Gemeindliche Siedlungsgesellschaft Neuwied mbH

Museumstraße 10
56564 Neuwied
Tel.: 0 26 31 / 8 97 – 0
www.gsg-neuwied.de

Zur langfristigen Sicherung unseres Erfolges suchen wir Sie!

► **Talent als Koordinator für Projekte und Organisation** (m/w)

Diese erstmalig zu besetzende Position ist vielfältig, spannend und exponiert. Ihre Ideen und Lösungen sind gefragt.

Ihre Aufgaben:

Sie werden eigenverantwortlich Unternehmensprozesse analysieren und verantwortlich mit der Ebene der Geschäftsbereichsleitungen neu kreieren bzw. neu ausrichten. Sie stellen multiple Teams zusammen, motivieren zum Mitmachen und fokussieren immer wieder auf neue Ziele.

Sie binden externe Expertise mit in diese Prozesse ein und überführen externe Leistungen in dauerhafte Vertragsleistungen.

In dieser Position berichten Sie direkt an die Geschäftsbereichsleitung Finanzen und Service und tragen gegenüber der Geschäftsführung vor. Sie verantworten und koordinieren relevante Organisationspflichten des Unternehmens, decken Lücken auf und projektieren Prozesse zur aktiven Unternehmenssteuerung.

Ihr Profil:

Sie verstehen interdisziplinäre Prozessketten und haben die Fähigkeit, neue Lösungen und Ansätze zu

erarbeiten. Sie haben die Fähigkeit, komplexe inhaltliche Fragestellungen mit neuen Lösungsansätzen und modernen Kommunikationsmitteln zu verknüpfen und diese zu kommunizieren.

Idealerweise haben Sie erste Erfahrung in einer vergleichbaren Position in der Wohnungswirtschaft oder Sie können uns von Ihren Projektqualitäten überzeugen.

Wir bieten:

- Einen hohen Handlungsspielraum
- Ein unbefristetes Anstellungsverhältnis in einem modernen Wohnungsunternehmen
- Eine Vollzeitstelle (37 Stunden / Woche) mit flexibler Arbeitszeit
- Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Urlaubs- und Weihnachtsgeld
- Zusatzversorgung der öffentlichen Hand



Stellenausschreibung via QR-Code direkt auf Ihr Smartphone

Ihre aussagekräftige Bewerbung richten Sie bitte an:

**Birgit Gaschler
Personalwesen**

personal@gsg-neuwied.de
Tel.: 0 26 31 / 8 97 - 32

