

VerbandsMagazin

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

15 QUARTIERSFACHREISE MIT
BAUMINISTERIN INA SCHARRENBACH

22 MIT MDL ARNDT KLOCKE AUF
KLEINER RUHR-TOUR



4 SCHWERPUNKT –
KRIMINALPRÄVENTION
Wohnungswirtschaft schiebt
Einbrechern den „Riegel vor“

LIEBE LESER >> Die Gesamtstraftaten in Nordrhein-Westfalen sind im vergangenen Jahr um 3,2 Prozent gesunken, so der Bericht zur Kriminalitätsentwicklung 2016, den das NRW-Innenministerium im März dieses Jahres vorlegte. Auch die Wohnungseinbruchdiebstähle wurden weniger: 2016 gab es 52.578 Fälle, das sind 9.784 weniger als im Vorjahr und entspricht einem Rückgang von 15,7 Prozent. Das ist der niedrigste Stand der letzten fünf Jahre. Gute Nachrichten, die zeigen, wie das verstärkte Engagement auch der Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei der Einbruchsprävention greift. Doch rückläufige Einbruchszahlen sind kein Grund, sich auszuruhen – denn jeder Wohnungseinbruch ist einer zu viel.



Foto: Rheinwohnungsbau GmbH

Einbruchschutz ist *Gemeinschaftsaufgabe!*

Sicherheit ist eines der größten Grundbedürfnisse der Menschen. Gerade in der eigenen Wohnung hinterlässt das gewaltsame und unbemerkte Eindringen durch Einbrecher Spuren, manchmal jahrelang. Am Ende ist ein Aus- und Umzug oft die einzige Lösung für die Betroffenen, um mit dem Erlebten abschließen zu können.

Die mittlerweile zum fünften Mal stattfindende Aktionswoche „Riegel vor – Sicher ist sicher!“ gibt immer wieder Anlass, sich mit dem Thema Wohnungseinbruch auseinanderzusetzen. Sie zeigt neben privaten Vermietern auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, wie sie Verantwortung übernehmen und einen wichtigen Beitrag zum objektiven und subjektiven Sicher-

heitsgefühl ihrer Bewohner leisten können. Förderprogramme der KfW und der NRW-BANK bieten finanzielle Anreize, bei Modernisierung oder Neubau einbruchssichernde Maßnahmen gleich mit zu verbauen. Aber auch die Nachrüstung von Beständen lohnt sich und steigert die Wohnzufriedenheit.

In diesem Jahr machten sich insgesamt acht Unternehmen und Arbeitsgemeinschaften (ARGEN) der Wohnungswirtschaft im Westen bei öffentlichkeitswirksamen Vor-Ort-Terminen für den Einbruchschutz stark und zeigten, welche Möglichkeiten es für die Umsetzung in der Praxis gibt. Sie unterzeichneten Kooperationsvereinbarungen mit den örtlichen Polizeibehörden, setzten sich für die Auszeichnung ihrer Bestände

mit der „Zuhause sicher“-Plakette ein oder nutzten Informationsveranstaltungen, um Bewohner für das Thema Einbruchschutz zu sensibilisieren. Denn auch hier ist Eigenverantwortung gefragt: Die beste Videotechnik nützt nichts, wenn beim ersten Klingeln gleich aufgedrückt wird.

Ihr

Thomas Hummelsbeck

Vorsitzender der ARGE Wohnungswirtschaft
Düsseldorf und Region

4 Schwerpunkt – Kriminalprävention



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 **Wohnungswirtschaft schiebt Einbrechern den „Riegel vor“**
Aktionswoche für den Einbruchschutz
- 8 **„Je länger Türen und Fenster dem Einbruch standhalten, desto wahrscheinlicher ist es, dass die Täter aufgeben“**
Interview mit Stephan Schmidt
- 12 **„Wohnungseinbruch ist ein Delikt, das sich auf das Sicherheitsgefühl der Menschen in besonderer Weise auswirkt“**
Interview mit Innenminister Herbert Reul
- 13 **Kriminalitätsprävention in der baulichen Praxis**
Die Vorbeugung beginnt bei der Planung

15 Quartiersfachreise mit Bauministerin Ina Scharrenbach



AKTUELLES

- 15 **Quartiersfachreise mit Bauministerin Ina Scharrenbach**
Lassen Sie uns gemeinsam Heimat in NRW bauen!
- 21 **Alexander Rychter wird Sprecher der Aktion**
Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“

AKTUELLES NRW

- 22 **Mit MdL Arndt Klocke auf kleiner Ruhr-Tour**
Unterwegs bei Unternehmen
- 24 **„Heimat bedeutet für mich Familie, Freundschaften, Nachbarschaft und Miteinander“**
Kurz gefragt – Stefan Kämmerling, Vorsitzender des Bauausschusses
- 25 **Wohnungswirtschaft diskutiert neue Mobilitätskonzepte**
VdW-Tagung „Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft“
- 26 **Von der Wärme- und Kältestrategie bis zum EU-Winterpaket: Was plant die EU?**
Rückblick Brüsseler Klima.Diskurs
„Forum Leadership“ feiert Premiere
Veranstaltungsankündigung

28 Barrierefrei – Bezahlbar – Gemeinschaftlich – Netzwerktag Wohnen 2017



- 27 **Änderungen des Genossenschaftsgesetzes sowie Vorbereitung und Durchführung der Sitzungen des Aufsichtsrates**
Veranstaltungsreihe „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“
Betriebskostenabrechnung, Beendigung des Mietverhältnisses, EU-DSGVO
„Aktuelles Mietrecht“ in Bochum

AKTUELLES RLP

- 28 **Barrierefrei – Bezahlbar – Gemeinschaftlich**
Netzwerktag Wohnen 2017

VDW-ARBEITSKREISE

- 30 **DVB-T2 HD, Analog-Abschaltung, DigiNetzG, neue Geschäftsmodelle – der Multimediemarkt ist in Bewegung**
Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0
Wohngruppen für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge
Arbeitskreis Flüchtlingsunterbringung und Integration

- 34 Quartier in Köln-Buchheim – VIVAWEST schließt Modernisierung ab



- 36 UN-Auszeichnung für Duisburger GEBAG



- 43 Holzbau in Nordrhein-Westfalen – Aktueller Sachstand und Perspektiven



VERBAND UND GREMIEN

- 31 **Regionales Projekttreffen in Gummersbach**
Sparte Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) unterwegs
- 32 **Informationsveranstaltung rund um die EU-DSGVO**
3. VdW Treuhandtag
Kollegiale Beratung – Einführung der Methode und Einsatz in der Wohnungswirtschaft
46. Treffpunkt Sozialarbeit

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 33 **Angeregter Austausch zum angespannten Kölner Wohnungsmarkt**
Ministerin Scharrenbach zu Besuch bei der Köln AG

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 34 **VIVAWEST schließt Modernisierung ab**
Quartier in Köln-Buchheim
Vonovia und Groupe SNI unterzeichnen Partnerschaftvereinbarung
Wissensaustausch und Wachstumsmöglichkeiten
- 35 **DOGEWO21 erweitert Wohnungsbestand um vier Wohnungen**
Richtfest am Gansmannshof

- 36 **Heimatgarten – Wo gute Nachbarschaft Wurzeln schlägt**
UN-Auszeichnung für Duisburger GEBAG

TERMINE

- 37 **Termine 2017**

STEUERN

- 38 **Zahlung von Preisgeldern im Architekturwettbewerb**
Umsatzsteuer
Ausstellung von elektronischen Lohnsteuerbescheinigungen für das Kalenderjahr ab 2018
Lohnsteuer
- 39 **Ermittlung der Bemessungsgrundlage für § 37b EStG bei Veranstaltungen für Geschäftspartner und Arbeitnehmer**
Einkommensteuer
- 40 **Kein Einbezug der Pauschalsteuer nach § 37b EStG bei Berechnung der 35-Euro-Freigrenze für den Betriebsausgabenabzug**
Einkommensteuer

RECHT

- 40 **Konto in Mitgliedsstaat darf nicht pauschal abgelehnt werden**
Wettbewerbsrechtliche Konsequenzen bei Verstoß gegen SEPA-Verordnung
Wohnungsunternehmen und Makler in der Pflicht
Angaben zum Energieverbrauch in Immobilienanzeigen
- 41 **Der BGH mahnt Sorgfalt bei der Prüfung von Verwertungskündigungen (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) an**
BGH, Urteil vom 27. September 2017, AZ.: VIII ZR 243/16
- 42 **Fristversäumung durch den Mieterschutzbund**
Einwendungen gegen Nebenkostenabrechnung

- 43 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
46 **FÜR SIE GELESEN**
47 **SEMINARE**



Wohnungswirtschaft schiebt Einbrechern den „Riegel vor“

AKTIONSWOCHE FÜR DEN EINBRUCHSCHUTZ >> „Nur noch schnell ein paar Besorgungen machen“, denkt sich die Bergneustädterin Ansbyll Gipperich und greift gegen 14.00 Uhr nach ihrem Autoschlüssel. Sie verlässt ihre Wohnung im Erdgeschoss, Türen und Fenster sind verschlossen. Bei ihrer Rückkehr zwei Stunden später fährt der 68-jährigen der Schreck in die Glieder: Ein Fenster steht offen, Blumentöpfe liegen zerbrochen auf dem Boden, die Schubladen am Schlafzimmerschrank sind aufgezogen. Vorsichtig und voller Angst schaut sie sich in ihrer Wohnung um, doch die Einbrecher sind längst verschwunden und über alle Berge. Was bleibt, sind Ängste und das Gefühl, in der eigenen Wohnung einfach nicht mehr sicher zu sein.

So wie Ansbyll Gipperich ging es im ersten Halbjahr 2017 nach Angaben des nordrhein-westfälischen Innenministeriums knapp 23.000 Menschen im Land. Damit liegt die Zahl der Wohnungseinbrüche zwar um 28,4 Prozent unter der Zahl der ersten sechs Monate des Vorjahres, doch für die Einbruchopfer bleibt die Verletzung der Privatsphäre ein einschneidendes Erlebnis, das schwerer wiegt als der Verlust materieller Gegenstände.

Die Folgen spürt auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: Das Kriminologische Forschungsinstitut Niedersachsen e. V. hat in seiner Studie „Wohnungseinbruch: Tat und Folgen“ aus dem Jahr 2014 herausgefunden, dass 24,5 Prozent aller Einbruchopfer

wegen eines Einbruchs umziehen oder dies zumindest gerne tun würden.

Wie Einbrüche verhindert werden können, das steht im Mittelpunkt der Aktionswoche „Riegel vor! Sicher ist sicherer“, einer Initiative des NRW-Innenministeriums und der Polizei NRW. Dieses Jahr fand vom 9. bis 15. Oktober 2017 zum mittlerweile fünften Mal die landesweite Themenwoche zum Einbruchschutz statt, die auch der VdW gemeinsam mit den regionalen Arbeitsgemeinschaften und einzelnen Mitgliedsunternehmen unterstützt.

Bei insgesamt acht Terminen in ganz NRW machte sich die Wohnungswirtschaft in diesem Jahr gegen Einbrüche stark. Das Engage-

ment war vielfältig: Kooperationsverträge mit den Polizeibehörden vor Ort standen ebenso auf dem Programm wie die Auszeichnungen von Beständen mit der „Zuhause sicher“-Plakette oder die Durchführung von Informationsveranstaltungen.



Mülheim

Die Mülheimer Wohnungsgenossenschaft Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) und die örtliche Polizei nutzten gleich den Auftakt der Aktionswoche für die Unterzeichnung eines Kooperationsvertrages. Die Techniker der MWB setzen zwar bereits seit Längerem auf Fenster mit höherer Widerstandsklasse, ebenfalls machen moderne Haus- und Wohnungstüren Kriminellen das Leben schwer. Doch weil Kriminalprävention nicht bei widerstandsfähigen Fenstern und Türen aufhört, hatte Frank Esser, Vorstandsvorsitzender MWB, Polizeipräsident Frank Richter in die MWB-Geschäftsstelle eingeladen, um einen Schritt weiter zu gehen: Gemeinsam unterzeichneten sie einen Kooperationsvertrag, mit dem sie ihre Zusammenarbeit weiter intensivieren wollen.



Alexander Rychter, Frank Esser und Frank Richter (v. l.) mit dem zwischen Mülheimer Wohnungsbau eG und Polizei geschlossenen Kooperationsvertrag

Foto: Andreas Köhring

>>

Bergneustadt

Rund 100 Bewohner der Siedlung Kampgarten konnten miterleben, wie ihr Quartier mit der „Zuhause sicher“-Plakette ausgezeichnet wurde. Im Rahmen eines gelungenen Mieterfestes, das die GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG anlässlich der Plakettenübergabe organisiert hatte, hoben Vertreter aus den

Reihen der örtlichen Polizeibehörden, der GeWoSie, des VdW Rheinland Westfalen sowie von weiteren Institutionen und Einrichtungen in ihren Wortbeiträgen noch einmal die Wichtigkeit von Einbruchschutz hervor. Überzeugend schilderte GeWoSie-Mieterin Gipperich im Gespräch mit GeWoSie-Vorstand Georg Freidhof ihr ganz persönliches

Einbruchserlebnis und wirkte auch einige Jahre nach der Tat immer noch sichtlich berührt. Im Anschluss fand die Plakette symbolisch für die gesamte Siedlung am Haus Kampgarten 19 dann ihren Platz. In den letzten zwei Jahren hatte die GeWoSie 83 Wohnungen im Kampgarten 1 – 25 umgerüstet und sich um die Auszeichnung beworben.



Zahlreiche Bewohner kamen zum Mieterfest in die Siedlung Kampgarten.



GeWoSie-Mieterin Ansibyll Gipperich wurde selbst zum Einbruchsoffer.



Landrat Jochen Hagt (l.) übergab die „Zuhause sicher“-Plakette an GeWoSie-Vorstand Georg Freidhof.



NETZWERK „ZUHAUSE SICHER“ – BEGLEITUNG AUF DEM WEG ZUR SICHEREN IMMOBILIE

Die Präventionsplakette aus Aluminium am Hauseingang zeigt es gleich auf den ersten Blick: Der Eigentümer dieser Immobilie hat alle polizeilichen Empfehlungen zum Einbruchschutz umgesetzt – ein Einbruchversuch lohnt sich nicht. Vergeben wird die Präventionsplakette vom Netzwerk „Zuhause sicher“. Auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften können ihre Bestände auszeichnen lassen.

„Zuhause sicher“ ist ein eingetragener, gemeinnütziger Verein, der mit dem Ziel ins Leben gerufen wurde, Wohnungsbauunternehmen, Eigentümer und Mieter für die Wichtigkeit von Einbruchschutz und Brandschutz zu sensibilisieren und ihnen darüber hinaus eine Begleitung auf dem Weg zum sicheren Zuhause anzubieten. 2005 wurde „Zuhause sicher“ auf Initiative von Polizeibehörden gegründet. Gemeinsam mit Kommunen, Handwerksorganisation sowie Unternehmen aus Handwerk, Industrie und Versicherungswirtschaft setzen sich die Polizeibehörden für die Stärkung der Kriminalprävention in der Bevölkerung ein.

Inhaltliche Grundlage ist die bundesweit einheitliche Empfehlungspraxis der Polizei.

Ihre Erkenntnisse und Erfahrungen im Bereich Einbruchdiebstahl geben die Empfehlungen zum Einbruchschutz vor. Der Verein steht mit Informationen zur Einbruchprävention, Kontaktdaten der örtlichen polizeilichen Beratungsstellen und Fachhandwerker sowie mit einer Präventionsplakette Interessenten zur Seite.

Mit einer kostenlosen Sicherheitsberatung der Polizei kann man auf dem Weg zur sicheren Immobilie starten. „Ob Bauherren, Wohnungsbau-Gesellschaften, Einbruchopfer oder Nachbarn, ob Mieter, Eigentümer oder Vermieter, wir bieten allen Interessierten unterschiedliche Arten der Beratung an – vom umfassenden Vortragsabend bis zur Erläuterung von Sicherheitstechnik“, informiert Walter Steinbrech, Kriminalhauptkommissar und Technischer Fachberater der Kreispolizeibehörde Oberbergischer Kreis. „Unsere Beratung ist neutral an DIN-Normen ausgerichtet. Das heißt, wir empfehlen, bei der Auswahl von Sicherheitstechnik darauf zu achten, dass sie nach einschlägigen Normen geprüft und zertifiziert wurde. Nur so weisen die Produkte transparent nach, dass sie ihr Sicherheitsversprechen auch halten“, erklärt Steinbrech.

Wer schließlich für sein Objekt alle polizeilichen Empfehlungen umgesetzt hat, der kann die

„Zuhause sicher“-Präventionsplakette erhalten. Gut erkennbar am Gebäude angebracht signalisiert sie: „Stopp – ein Einbruchversuch lohnt nicht!“

Die Versicherer, die sich am Netzwerk „Zuhause sicher“ beteiligen, bieten zudem Plaketteninhabern beziehungsweise ihren Mietern einen Nachlass in der Hausratversicherung an.

■ Weitere Informationen zum Netzwerk „Zuhause sicher“ unter www.zuhause-sicher.de



Foto: Netzwerk Zuhause sicher

Siegen

„Jede Tat ist eine zu viel. Jeder verhinderte Einbruch ist der beste Opferschutz.“ Besser als Claudia Greve, Leiterin der Siegener Kriminalpolizei, konnte man es kaum auf den Punkt bringen – auch wenn die Siegener Polizei mit einer Aufklärungsquote von über 35 Prozent NRW-weit bereits einen Spitzenplatz belegt. Damit die Polizei erst gar nicht aktiv werden muss, entschloss sich die Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Wohnungswirtschaft

Siegerland, ihr bisheriges Engagement beim Einbruchschutz nun auch schriftlich zu besiegeln: „Vielen Wohnungsunternehmen im Siegerland ist daran gelegen, den Mietern ein Sicherheitsgefühl zu geben“, erklärte Marc Hofmann, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG und Vorsitzender der ARGE Wohnungswirtschaft Siegerland, den Schritt zur Kooperationsvereinbarung zwischen ARGE und Siegener Polizei. Beide

Seiten setzten nun ihre Unterschrift unter das Dokument. „Wir haben Verständnis für alle Sorgen und Nöte. Haben Sie keine Scheu, sich zu melden!“, appellierte Greve zum Ende der gemeinsamen Unterzeichnung noch einmal an alle Teilnehmer. Denn Einbruchsprävention beginnt schon mit aufmerksamen Nachbarn.



Die Tinte ist trocken: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Claudia Greve (Leiterin der Kriminalpolizei), Marc Hofmann (Vorsitzender ARGE Wohnungswirtschaft Siegerland), Susanne Otto (Leiterin Kommissariat), Stefan Dax (Kriminalhauptkommissar und Sicherheitsbeauftragter), Lars Detmer (Presse Polizei Siegen) (v. r. n. l.)



Einbruchsprävention in der Wohnungswirtschaft: auch für die Medien ein Thema

Velbert

Unermüdlich schiebt sich der Schlüssel ins Schloss, simuliert eine Drehbewegung und fährt wieder zurück. Interessiert schauen sich die Besucher den Vorgang, der sich zigmal hintereinander abspielt, im Glaskasten an. Sie sind zu Gast im Prüfinstitut für Schlösser und Beschläge in Velbert. Klaus Jaeger, Vorsitzender des Spar- und Bauvereins Velbert eG und Vorsitzender der ARGE Wohnungsunternehmen Bergisches Land, und Stephan Schmidt, Geschäftsführer des Fachverbandes Schloss- und Beschlagindustrie und nebenamtlicher Vorstand des Spar- und Bauvereins Velbert eG, hatten Vertreter von Wohnungsunternehmen eingeladen, sich vor Ort einen Eindruck von mechanischen Produktprüfungen für Schlösser und Beschläge zu machen. Die Prüfungen sind Voraussetzung für eine Zertifizierung von Produkten, nur so kann eine Aufnahme in kriminalpolizeiliche Empfehlungslisten erfolgen. Tagtäglich testen die Mitarbeiter des Instituts, was Produkte, die der Einbruchhemmung dienen sollen, tatsächlich leisten, teilweise mit ganzem Körpereinsatz. Fast 80

Prozent aller Einbrüche erfolgen beispielsweise nach wie vor durch Aufhebeln mit Werkzeug, die Täterarbeitsweisen werden im Prüfverfahren wirklichkeitsnah simuliert. Der Einblick in die Prüfung von einbruchhemmenden Produkten zeigte, wie wichtig Einsatz und Auswahl der richtigen Materialien sind. „Ein Täter versucht in der Regel maximal fünf Minuten, in eine Wohnung hineinzukommen“, berichtete Udo Wilke von der Kreispolizeibehörde Mettmann (Kriminalprävention und Opferschutz).



Schlösser und Beschläge werden auf Herz und Nieren geprüft.



Die ARGE Wohnungsunternehmen Bergisches Land besuchte das Prüfinstitut des Fachverbandes Schloss- und Beschlagindustrie e. V. (PIV).

INTERVIEW MIT >> Stephan Schmidt, Geschäftsführer des Fachverbandes Schloss- und Beschlagindustrie (FVSB) e. V. sowie der Gütegemeinschaft Schlösser und Beschläge e. V.

„Je länger Türen und Fenster dem Einbruch standhalten, desto wahrscheinlicher ist es, dass die Täter aufgeben“

Der Fachverband Schloss- und Beschlagindustrie (FVSB) e. V. ist die verbandliche Organisation der Schloss- und Beschlaghersteller in Deutschland und die zentrale Interessenvertretung. Aktuell betreut der Verband rund 70 Mitgliedsunternehmen. Das zur rechtlich selbstständigen Gütegemeinschaft Schlösser und Beschläge e. V. gehörende Prüfinstitut Schlösser und Beschläge Velbert (PIV) steht mit praktischen Prüfungen und langjähriger Prüferfahrung zur Verfügung.

VM: Wo liegen die Arbeitsschwerpunkte des Fachverbandes?

Stephan Schmidt: Der FVSB erstellt für seine Mitgliedsunternehmen regelmäßig Ausarbeitungen für den Schloss- und Beschlagbereich zur aktuellen Branchensituation sowie Prognosen, erarbeitet Leitfäden und Entscheidungshilfen für die betriebliche Praxis sowie zu aktuellen Bauregellisten und informiert zu Einführungsanordnungen, Verordnungen und Normungsänderungen.

VM: Welche Prüfungen werden im PIV gemacht?

Stephan Schmidt: Das Prüfinstitut nimmt neben mechanischen Produktprüfungen an Schlössern und Beschlägen sowie an Fenstern und Türen auch Prüfungen der Mechatronik vor. So prüft, zertifiziert und überwacht das PIV seit fast 40 Jahren Schlösser, Beschläge, Fenster und Türen. Zu den Prüfbereichen zählen Einbruchhemmung, Bänderprüfung, Schlossprüfung, Fenstergriffprüfung, Korrosionsprüfung, Prüfung der Mechatronik, Schließzylinderprüfung, Schutzartprüfung, Klimaprüfung, Prüfung von Fenstern, Türen und Fassaden, Paniktür- und Notausgangverschlussprüfung, Fensterbeschlägeprüfung sowie Materialprüfung.

Durch die Akkreditierung nach DIN EN ISO/IEC 17025 werden die Prüfergebnisse weltweit akzeptiert. Weiterhin verfügt das PIV mit PIV CERT über eine Produktzertifizierungsstelle gemäß DIN EN ISO/IEC 17065, ist anerkannte Überwachungs- und Zertifizierungsstelle nach der Landesbauordnung NRW und notifizierte Prüf- und Zertifizierungsstelle nach der Bauproduk-

tenverordnung sowie anerkannte Prüfstelle für DIN CERTCO.

VM: Warum sind einbruchhemmende Produkte wichtig und was ist zu beachten?

Stephan Schmidt: Bauliche Schwachstellen sollten durch geprüfte einbruchhemmende Bauteile gesichert werden. Je länger Türen und Fenster dem Einbruch standhalten, desto wahrscheinlicher ist es, dass die Täter aufgeben. Um den möglichen Schutz von Produkten bei einem Einbruchversuch erkennen zu können, werden die Produkte nach der Norm DIN EN 1627 in eine der Widerstandsklassen (englisch Resistance Class, RC) RC 1 N bis RC 6 klassifiziert. Bei Fenstern und Türen wird beispielsweise mindestens die Widerstandsklasse RC 2 empfohlen. Solche Fenster sind unter anderem mit einer speziellen Pilzkopfverriegelung, mit abschließbaren Fenstergriffen und Sicherheitsverglasung ausgestattet. Einbruchhemmende Produkte sollten über ein entsprechendes Prüfzertifikat eines akkreditierten Prüfinstituts verfügen.

VM: Was beinhaltet die Norm, die für den Einbruchschutz wichtig ist, genau?

Stephan Schmidt: Die Europäische Norm DIN EN 1627 beinhaltet die Anforderungen und Klassifizierung von einbruchhemmenden Bauteilen. Nach dieser Norm werden beispielsweise Kipp- und Dreh-Fenster, Türen, Schiebefenster und Schiebetüren geprüft. In den Normen DIN EN 1628 bis 1630 sind die drei nötigen Teilprüfverfahren beschrieben: Widerstandsfähigkeit gegen statische Belastungen, gegen dynamische Belastungen und manuelle Einbruchversuche. Je nachdem, welchen Anforderungen



Foto: Schlesselmann-Fotografie

das Bauteil in der Prüfung standhalten konnte, wird es gemäß der Norm entsprechend als einbruchhemmend klassifiziert.

VM: Wie läuft die Prüfung von einbruchhemmenden Fenstern ab?

Stephan Schmidt: Bei der statischen Prüfung übt ein hydraulischer Druckapparat auf definierte Stellen eine Last aus. Zum Bestehen der Prüfung dürfen die Bauteile beziehungsweise das Element nicht versagen. Bestimmte Spaltmaße müssen eingehalten werden. Für die Prüfung der dynamischen Belastung wird ein sogenannter Zwillingstreifen mit einem Gewicht von 50 Kilogramm genutzt, um ihn definiert gegen ein zu prüfendes Fenster stoßen zu lassen. Diese Prüfung gilt als bestanden, wenn der Fenster- beziehungsweise Türflügel geschlossen bleibt. Hinter dem in der Norm vorgegebenen manuellen Einbruchversuch verbirgt sich eine Prüfung mit Werkzeugen. Um die geprüften Produkte einer Widerstandsklasse zuordnen zu können, sind hier vor allem die Werkzeugauswahl und die Widerstandszeit ausschlaggebend.

Köln

Bereits am 16. Juni 2017 übergab der damalige Polizeipräsident Jürgen Mathies die „Zuhause sicher“-Plakette an Werner Roche und Tobias Thiele, Vorstände des Erbbauvereins Köln eG. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter legte im Rahmen der diesjährigen Landespräventionswoche einen Stopp im Kölner Agnesviertel ein und machte sich bei einem Siedlungsrundgang einen Eindruck

von den Aktivitäten zur Kriminalprävention, die der Erbbauverein im Rahmen einer Bestandserneuerung in dem Kölner Traditionsviertel gleich mitgeplant und umgesetzt hat. Alle Terrassen- und Balkontüren ebenso wie die Fenster entsprechen der Sicherheitsstufe RC 2 N, die einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren sind mit Stahlumfassungszargen, Dreifachverriegelung, Spion,

hochwertigen Türbändern und Sicherheits-türschild ausgestattet. Die Haus- und Hof-türen entsprechen der Sicherheitsstufe RC 2 DIN EN 1627. Auch den Hausnahbereich hat die Genossenschaft mitgedacht: Der Innenhof ist durch abschließbare Tore und ein Beleuchtungskonzept gesichert, mittels Videoüberwachung bleiben Tiefgarage und Zugangsbereiche im Blick.



Foto: Polizei Köln/Erbbauverein Köln

Aus den Händen des damaligen Polizeipräsidenten nahmen Werner Roche und Tobias Thiele vom Erbbauverein Köln eG im Juni 2017 die Auszeichnung entgegen (v. r.).



Foto: VdW RW, Katrin Stamm

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und die „Mobile Beratungsstelle Einbruchschutz Köln“ schauten am 11. Oktober 2017 in Köln vorbei.

i WIDERSTANDSKLASSEN

Die seit September 2011 aktuelle DIN EN 1627 ff für einbruchhemmende Bauprodukte definiert die Eigenschaften von Bauteilen wie Türen, Fenster, Vorhangfassaden, Gitterelementen und deren Abschlüssen. Sie gliedert vier Produktgruppen mit spezifischen Prüfungsanforderungen und Prüfparametern. Die Einordnung der Widerstandsklassen (englisch: Resistance Class = RC) erfolgt in sieben Kategorien, von RC 1 N bis RC 6. Mit dem Kennbuchstaben „N“ („normal“) wird definiert, dass keine

erhöhten Sicherheitsanforderungen an die Verglasung gestellt werden. Das nationale Vorwort zur DIN EN 1627 gibt Einsatzempfehlungen für die oben genannten Widerstandsklassen, jedoch sollte die einsatzspezifische Auswahl der Widerstandsklasse nach der situativen Gefährdungslage bestimmt werden. Als Hinweis muss zusätzlich erwähnt werden, dass sich die DIN EN 1627 nicht direkt zur Widerstandsfähigkeit von Schlössern und Schließzylindern äußert. Diese wird in eigenen Normen beschrieben.

DIN EN 1627 (neu)	DIN EN 1627 (alt)	Widerstandszeit	Tätertyp/Täterverhalten
RC1 N	WK1	3 Minuten	Bauteile der Widerstandsklasse RC1 N weisen nur einen geringen Schutz gegen den Einsatz von Hebelwerkszeugen auf.
RC2 N	WK2 (ohne Sicherheitsverglasung)	3 Minuten	Der Gelegenheitstäter versucht, zusätzlich mit einfachen Werkzeugen wie Schraubendreher, Zange und Keile, das verschlossene und verriegelte Bauteil aufzubrechen.
RC 2	WK2	3 Minuten	Der Gelegenheitstäter versucht, zusätzlich mit einfachen Werkzeugen wie Schraubendreher, Zange und Keile, das verschlossene und verriegelte Bauteil aufzubrechen.
RC 3	WK3	5 Minuten	Der Täter versucht, zusätzlich mit einem zweiten Schraubendreher und einem Kuhfuß sowie mit einfachem Bohrwerkzeug, das verschlossene und verriegelte Bauteil aufzubrechen.
RC 4	WK4	10 Minuten	Der erfahrene Täter setzt zusätzlich Sägewerkzeuge und Schlagwerkzeuge wie Schlagaxt, Stemmeisen, Hammer und Meißel sowie eine Akku-Bohrmaschine ein.
RC 5	WK5	15 Minuten	Der erfahrene Täter setzt zusätzlich Elektrowerkzeuge wie zum Beispiel Bohrmaschine, Stich- oder Säbelsäge und Winkelschleifer ein.
RC 6	WK6	20 Minuten	Der erfahrene Täter setzt zusätzlich leistungsfähige Elektrowerkzeuge wie zum Beispiel Bohrmaschine, Stich- oder Säbelsäge und Winkelschleifer ein.

Bochum

Den Weg in die Öffentlichkeit suchte die Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Wohnungswirtschaft Bochum unter Federführung der VBW Bauen und Wohnen GmbH. Im Einkaufszentrum Drehscheibe, mitten in der

Bochumer Innenstadt, stand das Wohnungsunternehmen gemeinsam mit der Polizei und der Verbraucherzentrale interessierten Passanten Rede und Antwort rund um das Thema Einbruchschutz.

Vor den Augen der Besucher wurde dann auch ganz offiziell die Zusammenarbeit besiegelt, die in der Praxis bereits erfolgreich gelebt wird. Entsprechend gut war die Stimmung bei allen Beteiligten.



Oliver Krudewig (Vorstand Baugenossenschaft Bochum eG), Norbert Riffel (Geschäftsführer VBW Bauen und Wohnen GmbH, ARGE Wohnungswirtschaft Bochum), Andreas Dickel (Leitender Kriminaldirektor Polizei Bochum) und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l. n. r.)



Polizei und Wohnungswirtschaft setzen sich auch in Bochum gemeinsam für Einbruchschutz und Kriminalprävention ein.

Rheine

„Das Gefühl, sicher zu wohnen, ist unbezahlbar“, beantwortete Kriminalhauptkommissar Karlheinz Wessel von der Kreispolizeibehörde Steinfurt bei der Übergabe der „Zuhause sicher“-Plakette an den Wohnungsverein Rheine eG die Frage eines Medienvertreters zu den Kosten von einbruchpräventiven Maßnahmen in Haus und Wohnung. Ludger Hellkuhl, Vorstandsvorsitzender des Wohnungsvereins Rheine, sieht das ähnlich. Deshalb hat er gemeinsam mit

seinem Vorstandskollegen Hubert Scharlau im Rahmen der Bestandsmodernisierung am Objekt Mittelstraße 70 bis 72 entsprechende Sicherungsmaßnahmen gleich miteinbauen lassen. „Aus vielen Gesprächen mit Mietern wissen wir, dass vor allem die Mieter im Erdgeschoss Angst vor Einbrüchen haben. Hier kann man mit geringem Mittelaufwand einen hohen Nutzen für die Mitglieder erzeugen“, so Genossenschaftsvorstand Scharlau, der für seine Modernisierungsmaßnahme

in Rheine auch auf bestehende Förderprogramme zur Einbruchssicherheit zurückgriff. Jürgen Blömker vom Wohnungsbauförderungsamt Kreis Steinfurt stellte die einzelnen Möglichkeiten kurz vor und warb für die Inanspruchnahme: „In Nordrhein-Westfalen ist Einbruchssicherung im letztem Jahr als eigenes Thema in die Förderung mit aufgenommen worden. Das Thema war bislang überwiegend mit den Bereichen Energie und Abbau von Barrieren verknüpft.“



Für die Häuser Mittelstraße 70 bis 72 in Rheine gab es die „Zuhause sicher“-Plakette.



Abschließbare Fenstergriffe und Pilzkopfpapfen schützen die Fenster vor Aufhebeln.



FÖRDERPROGRAMME ZUM EINBRUCHSCHUTZ

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert mit dem Zuschussprogramm „Altersgerecht Umbauen“ auch Maßnahmen zum Einbruchschutz von Mietern und Hauseigentümern. Dabei gelten jetzt beim Einbruchschutz gestaffelte Zuschüsse.

Die ersten 1.000 Euro der förderfähigen Investitionskosten werden neuerdings mit 20 Prozent (vorher zehn Prozent) bezuschusst. Für alle zusätzlichen förderfähigen Kosten, die über 1.000 Euro hinausgehen, wird weiterhin ein Zuschuss von zehn Prozent gewährt. Diese neue gestaffelte Förderung gilt pro Antragsteller und Gebäude.

Die Anträge müssen vor Vorhabensbeginn über das KfW-Zuschussportal gestellt werden. Die Mindestinvestitionssumme zur Antragsstellung liegt bei 500 Euro. Die Maßnahmen

müssen durch ein Fachunternehmen des Handwerks ausgeführt werden und werden bis zu einem Investitionsvolumen von maximal 15.000 Euro pro Wohneinheit bezuschusst.

Was wird gefördert?

- Einbau einbruchhemmender Haus- und Wohnungseingangstüren sowie Nachrüstung von Haus- und Wohnungseingangstüren (zum Beispiel Türspione, Mehrfachverriegelungssysteme mit Sperrbügel, Einsteckschlösser, Gegensprechanlagen).
- Einbau von Nachrüstsystemen für Fenster (zum Beispiel Pilzkopfverriegelungen, drehgehemmte Fenstergriffe). Im Programm Energieeffizient Sanieren – Kredit/Zuschuss (Nr. 151/152/430) wird der Einbau einbruchhemmender Fenster, Balkon- und Terrassentüren gefördert.

- Einbau einbruchhemmender Gitter, Klapp- und Rollläden.
- Einbau von Einbruch- und Überfallmeldeanlagen (zum Beispiel intelligente Türschlösser mit personalisiertem Zutrittsrecht).
- Baugebundene Assistenzsysteme (zum Beispiel Bild-, Gegensprechanlagen, baugebundene Not- und Rufsysteme, Bewegungsmelder).

Mehr Informationen unter:
<https://goo.gl/6tkw7J>

■ **Auch die landeseigene NRW.BANK deckt in zwei Förderprogrammen Maßnahmen des Einbruchschutzes in Verbindung mit energetischen oder barriere-reduzierenden Umbauten als Kredit ab. Weitere Informationen dazu gibt es unter:** <https://goo.gl/j3xyvK>

Düsseldorf

Etwa 15 Sekunden benötigte Martin Klemmer, Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG, zum Aufhebeln des Musterfensters mit einem handelsüblichen Schraubenzieher. Thomas Hummelsbeck, Vorsitzender der ARGE Wohnungswirtschaft Düsseldorf und Umgebung, hatte seine ARGE-Mitglieder in die Räume der Rhein-

wohnungsbau an der Gladbacher Straße eingeladen, am 13. Oktober 2017 unterschrieb er mit Polizeipräsident Norbert Wessler eine Kooperationsvereinbarung, nach der ARGE und Polizei künftig noch intensiver in Sachen Kriminalprävention und Einbruchschutz zusammenarbeiten werden. Hummelsbeck appellierte aber auch

an die Eigenverantwortung der Bewohner. Ihre Sorglosigkeit ist es, die der Wohnungswirtschaft mitunter Kopfzerbrechen bereitet: „Wir können noch so viel Videotechnik installieren. Sie hilft aber nichts, wenn immer gleich beim ersten Klingeln aufgedrückt wird.“



Martin Klemmer, Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG, simulierte einen Einbruchversuch.



Beim Interview mit dem Düsseldorfer Sender center.tv kam auch der Spaß nicht zu kurz.



Fotos: VdW RW, Katrin Stamm

Ab jetzt offizielle Partner in Sachen Einbruchschutz: Thomas Hummelsbeck (ARGE-Vorsitzender und Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH), Alexander Rychter (VdW-Verbandsdirektor), Georg Schimmelpfennig (Kriminalhauptkommissar) und Norbert Wessler (Polizeipräsident Düsseldorf)(v. l.)

INTERVIEW MIT >> Innenminister Herbert Reul

„Wohnungseinbruch ist ein Delikt, das sich auf das Sicherheitsgefühl der Menschen in besonderer Weise auswirkt“

Seit dem 30. Juni 2017 ist Herbert Reul nordrhein-westfälischer Innenminister. Und damit auch für die Bekämpfung von Wohnungseinbrüchen durch die Polizei zuständig. Im Gespräch mit dem VdW-VerbandsMagazin erklärte Reul seine Strategie. Zugleich wirbt er für mehr Eigeninitiative beim Einbruchschutz.

VM: Warum ist das Thema Einbruchschutz und -prävention wichtig?

Herbert Reul: Wenn Sie sich mit Einbruchopfern unterhalten, stellen Sie fest, dass das Eindringen Fremder in die Privat- und Intimsphäre als besonders belastend empfunden wird. Da entsteht viel mehr als ein materieller Schaden. Das kann zum Trauma werden. Manche ziehen danach sogar um. Deshalb ist Wohnungseinbruch ein Delikt, das sich auf das Sicherheitsgefühl der Menschen in besonderer Weise auswirkt. Das bedeutet, dass Politik und Polizei sich darum auch in besonderer Weise kümmern müssen. Mit den richtigen gesetzgeberischen Weichenstellungen und einer tragfähigen Handlungsstrategie. Die rechtliche Einordnung als Verbrechen war ein wichtiger Schritt. Jetzt muss die Polizei den Ermittlungsdruck verstärken. Wir brauchen eine bessere Aufklärungsquote, sonst helfen härtere Strafen nicht. Der beste Einbruchschutz ist und bleibt aber wirksame Prävention.



Foto: Innenministerium

VM: Welchen Beitrag können Wohnungsunternehmen zum Thema leisten? Was kann jeder Einzelne tun?

Herbert Reul: Am besten ist es doch, wenn es erst gar nicht zum Einbruch kommt. Neben hoher Polizeipräsenz können wir dafür vor allem mit zeitgemäßen technischen Sicherungen an Wohnungen und Häusern sorgen. Experten der NRW-Polizei beraten die Menschen dazu kostenlos. Auch Wohnungsunternehmen verfügen über diese Expertise. Klar ist doch: Damit die Menschen ihre eigenen vier Wände bestmöglich schützen können, müssen sie wissen wie. Zudem müssen finanzielle Anreize dafür geschaffen werden, dass sie es dann auch wirklich tun. Etwa durch staatliche Förderungen, beispielsweise der KfW. Außerdem bin ich überzeugt, dass jeder Einzelne durch gelebte Nachbarschaft einen wichtigen Beitrag zu mehr Sicherheit in den Wohnvierteln leisten kann. Denn niemand kennt eine Gegend

so gut wie die Menschen, die dort leben. Wem etwas auffällt, der sollte sofort die 110 wählen.

VM: Wie werden Sie als NRW-Innenminister das Thema Einbruchschutz und -prävention unterstützen?

Herbert Reul: Bei Einbrechern muss der Rechtsstaat zeigen, was in ihm steckt. Das bedeutet, dass repressiv alles dafür getan wird, um Einbrüche aufzuklären und Täter dingfest zu machen. Dazu bedarf es entsprechender Strategien und Instrumente. Die haben wir und wir entwickeln sie laufend weiter. Daneben brauchen wir wirksame Prävention. Ich werde mich weiter dafür einsetzen, das Bewusstsein der Bürger für die Möglichkeiten beim Schutz ihrer eigenen vier Wände zu schärfen. Denn nur dann können sie Eigeninitiative entwickeln und entsprechend handeln.

DIE VORBEUGUNG BEGINNT BEI DER PLANUNG

Kriminalitätsprävention in der baulichen Praxis

Wollen sich Wohnungsunternehmen im Bereich der Kriminalitätsprävention engagieren, sollen sie sich bewusst machen, dass es sich um ein allumfassendes Thema handelt. Ganzheitliche Konzepte sind gefragt, um erfolgreich zu sein. Einzelne Aspekte, wie etwa die Verhinderung von Vandalismus, Einbruchssicherheit oder Schutz vor körperlicher und psychischer Gewalt, lassen sich nicht losgelöst voneinander betrachten. Sie alle bedingen sich gegenseitig.

Es beginnt mit dem Stadtteil oder Quartier selbst und seinen Bewohnern: Die soziale Struktur eines Stadtviertels im Zusammenspiel mit den hauptsächlichen Ursachen von Alltagskriminalität – Armut, Arbeitslosigkeit, soziale Ungleichheit und Sozialisationsdefizite in der Familie – bestimmen die notwendigen Maßnahmen, um Kriminalität erfolgreich verhindern und bekämpfen zu können. Hohe Investitionen sind hierbei weniger entscheidend, auf die Einstellung und den Zusammenhalt der Quartiersbewohner kommt es an. In einem Quartier, in dem man sich kennt und aufeinander in einem gewissen Maße achtet, bietet die soziale Kontrolle durch die Anwohner den besten Schutz. Wer lässt sich schon gerne bei seinen strafrechtlich relevanten Taten beobachten?

Gerade bei einem Teilaspekt der Kriminalitätsprävention, dem Schutz vor professionellen Einbrechern, spielt diese soziale Kontrolle eine wesentliche Rolle. Statistisch betrachtet werden nämlich die meisten Wohnungseinbrüche tagsüber begangen. Alleine der geschätzte Aufwand und das Risiko der Enttarnung lassen den Einbrecher ein Tätigkeitsumfeld verwerfen und ein anderes auswählen. Aufgehalten werden Verbrecher dort, wo nachbarschaftliche Achtsamkeit und geeignete bauliche Maßnahmen gut ineinander greifen.

Ganzheitlich denken, ganzheitlich planen

Grundsätzlich empfehlenswert ist es, bei Fragen der Sicherheit den Austausch mit den örtlichen Polizeidienststellen zu suchen, denn das eröffnet neue Blickwinkel. Nachfolgend kann Wohnungsunternehmen, die mehr Sicherheit und mehr Sicherheitsgefühl für ihre Mieter erreichen wollen, eine Reihe von allgemeingültigen Empfehlungen gegeben werden. Es ist ökonomisch sinnvoll, die Frage, wie sich Kriminalitätsprävention bereits in den Planungsprozess von Neubaumaßnahmen einbinden lässt, frühzeitig zu stellen. Denn wesentliche Aspekte lassen sich gleich bei der Konzeption von Wohnhäusern ohne wesentliche Mehrkosten umsetzen:

Entwurf der Wohnhäuser

Für viele Bewohner sind gerade die halböffentlichen Räume eines Wohnhauses wie Flure, Treppenhäuser, Aufzüge und natürlich Tiefgaragen Angsträume. Es sind Orte, die als zum eigenen Zuhause zugehörig empfunden werden, jedoch nicht unter der eigenen Kontrolle wahrgenommen werden. Damit unterliegen sie einem mangelnden Sicherheitsempfinden. Aus einer unbewussten „Hab acht!“-Haltung entwickelt sich schnell ein unwohles Gefühl. Um diesem Gefühl vorzubeugen, gibt es vonseiten der Architektur eine Vielzahl von Möglichkeiten, die sich relativ kostenneutral umsetzen lassen.

Außenanlagen

Wenn Bauherren dafür sensibilisiert sind, wie wichtig die soziale Kontrolle im Quartier für die Verhinderung von Vandalismus oder Verbrechen ist, dann haben sie insbesondere bei der Gestaltung der Außenanlagen verschiedene Möglichkeiten, diese soziale Kontrolle durch die Quartiersbewohner zu begünstigen und zu unterstützen.

Die Außenanlagen sollten so gestaltet werden, dass Wege weithin einsehbar sind, blickdichter Bewuchs vermieden wird und weitreichende Blickbeziehungen, auch zu den Nachbargebäuden und Hauseingängen, ermöglicht werden. „Dunkle Ecken“ als Angsträume sollten so gar nicht erst entstehen. Auch bei der Anordnung und der Gestaltung außenliegender Räume für Fahrräder und Müll gilt es, dies stets zu bedenken.

Eine lineare Anordnung von gestaffelt hochwachsender Begrünung, differenzierte Grünstreifen mit Gräsern, Kies und Rindenmulch strukturieren die Wegeführung und bilden „natürliche Barrieren“ im öffentlichen Raum. Übermannshoher Bewuchs von Sträuchern und Büschen sollte nur punktuell und gezielt gepflanzt werden. Auch die Anordnung von Baumbepflanzung sollte unter dem Aspekt der Sichtbeziehungen berücksichtigt werden.

Eingang

Der Einsatz von großflächig verglasten Eingängen, auch über das Erdgeschoss hinaus, ermöglicht den Bezug von außen nach innen. Man sieht sprichwörtlich, was auf einen



Foto: rcfotostock – www.fotolia.com

zukommt. Gerade im Erdgeschoss sollten möglichst „schluchtartige“ Räume vermieden werden. Die wohlüberlegte Position von Treppe, Briefkastenanlage, Abstellfläche für Kinderwagen und Aufzugsanlage kann eine offene und einladende Raumwirkung kreieren.

Flure

Innenliegende Flure können durch Aufweitung Kommunikationsflächen werden oder auch nur als Ausweichfläche genutzt werden. Generell ist der Einfluss von Tageslicht nicht zu unterschätzen. In Verbindung mit bewusst eingesetztem Kunstlicht lassen sich auch diese sozialen Zwischenräume aufwerten. Abhängig von der Gebäudetypologie kann auch eine klassische Laubengängerschließung ratsam sein. Ein gemeinsam genutztes Treppenhaus mit Aufzug und dem außenliegenden Zugang zu den Wohnungen hierarchisiert die Zuwegung zur eigenen Wohnung.

Gemeinschaftsflächen

Oftmals lassen sich nachbarschaftliche Konflikte, die gefühlte Unsicherheit im eigenen Zuhause et cetera einfach schon dadurch verhindern, dass der Bewohner seine Nachbarn kennt. Es herrscht leider oftmals immer noch das Vorurteil vom Mietshaus als anonymer Wohnstätte vor. Um auch diesem begegnen zu können, sollte über die Errichtung von Gemeinschaftsflächen nachgedacht werden. Ein multifunktionaler Raum (eventuell mit Kochzeile) kann das



Foto: eigeniklymenov – www.fotolia.com

Zusammenleben und die Kommunikation eines ganzen Hauses fördern.

Tiefgarage

Bei der Errichtung von Tiefgaragen gilt es insbesondere auf weitreichende Blickbeziehungen zu achten. Ins Blickfeld hineinragende Einbauten wie Treppenhäuser, Haustechnikräume oder Abstellräume bilden nicht einsehbare Nischen aus. In Abhängigkeit der Tiefgaragengröße und deren Lüftungsbedarf ist die Anordnung von Lüftungsschächten notwendig, und diese Schächte können zusätzlich auch als natürliche Lichtquellen genutzt werden. Bei der künstlichen Beleuchtung sollte darauf geachtet werden,

dass sämtliche Bereiche der Tiefgaragen ausgeleuchtet werden. Die Schaltung mittels Bewegungsmelder dient den Nutzern auch als hilfreiches Mittel zum Erkennen, ob dieser Bereich vor der eigenen Benutzung bereits besucht wurde oder gerade von einer weiteren Person genutzt wird. Die im Vergleich kostenintensiven Brandschutztüren mit Verglasung bieten Transparenz im Übergangsbereich von Tiefgarage zum Treppenhaus.

Beschläge

Bei den Beschlägen für Fenster gilt zu beachten, dass die Ausstattung mit herkömmlichen Rollzapfen allein den Schutz vor Wind und Wetter bietet und nicht der Einbruchsicherung dient. Deshalb ist die generelle Verwendung von Pilzkopfbeschlägen, auch beim Nachrüsten, zu empfehlen. Auch bei den Fenstergriffen sollte auf einbruchhemmende Produkte geachtet werden und nicht auf Griffe, die nur der Kindersicherung dienen. Einige Unternehmen (zum Beispiel Vonovia) bieten Ihren Mietern inzwischen Wohnsicherheitspakete aktiv und zum monatlichen Festpreis an.

Wohnungseingangstür

Neben einer erhöhten Widerstandsklasse ab RC2 kann zur baulichen Aufwertung der Wohnungseingangstüren der Einsatz eines Türspions und als haustechnische Lösung eine Gegensprechanlage mit Videofunktion hilfreich sein. Bei der Montage gilt es bei Anforderungen für Rollstuhlgerichtigkeit die entsprechenden Einbauhöhen zu berücksichtigen.

FRK/KS



Foto: eigeniklymenov – www.fotolia.com

Quartiersfachreise mit Bauministerin Ina Scharrenbach

LASSEN SIE UNS GEMEINSAM HEIMAT IN NRW BAUEN! >> Die Qualität geförderter Wohnprojekte und ihr Mehrwert für Quartiere und Mieter lässt sich am besten ganz konkret vor Ort erfahren. Einen Überblick verschaffte sich Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, bei ihrer Quartiersfachreise am 25. Oktober 2017. Der VdW Rheinland Westfalen hatte die Reise durch insgesamt sechs Quartiere initiiert und umgesetzt.

„Lassen Sie uns gemeinsam Heimat in NRW bauen!“, sagte Ministerin Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, kurz nach ihrem Amtsantritt auf dem Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen. Dass die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen schon vielerorts Heimat für ihre Mieter bauen und welche bautechnischen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen dabei zu meistern sind, davon konnte sich Ministerin Scharrenbach am 25. Oktober 2017 überzeugen.

Münster, Dülmen, Essen, Hattingen, Witten und Bochum waren die Stationen der ein-



tägigen Reise, bei der vor allem gelungene Projekte aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau auf der Tagesordnung standen. Im Rahmen der Besuche vor Ort kamen Vertreter der gastgebenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie aus Politik und Verwaltung mit der Ministerin zusammen, um über Fragen der sozialen und quartiersbezogenen Wohnraumförderung zu diskutieren.

Dabei ergaben sich bei allen Projekten Herausforderungen, die in besonders gelungener Weise planerisch gelöst worden sind.



Fotos: VdW/Roland Baege

>>



In Münster präsentierte die Wohn+Stadtbau GmbH ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mit entwidmeter Kirche als Zentrum.

Quartier 1: Hammer Straße, Münster

So wurde in Münster durch die kommunale Wohn+Stadtbau GmbH an der Hammer Straße ein Quartier um eine entwidmete Kirche geschaffen, welches im Fördermix das generationsübergreifende Wohnprojekt „Platanenhof“ mit behindertengerechten Wohnungen und Eigentumswohnungen kombiniert. Diese werden nach dem Bielefelder Modell durch einen Quartiersstützpunkt der Ambulanten Dienste e. V. ergänzt. Besonders gelungen ist die zur Kindertagesstätte umgebaute Kirche, welche für das Quartier einen architektonischen und kulturellen Identifikationsort darstellt. Vorständin Sandra Wehrmann kann stolz auf das Projekt sein: Es wurde mit dem NRW Landespreis 2017 für Architektur, Wohnungs- und Städtebau „Gutes Bauen im öffentlich geförderten Wohnungsbau“ ausgezeichnet.

Quartier 2: Dalweg, Dülmen

Weiter ging es bei der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG. Hier wurden am Dalweg in Dülmen 50 Werkswohnungen der ehemaligen Textilfabrik Bendix abgerissen und durch insgesamt 70 geförderte und frei finanzierte Wohnungen unterschiedlicher Größe und Bauart ersetzt. Neben der sozialen Mischung für den neuen Bestand standen insbesondere die Neuschaffung von



Rund um die 70 Mietwohnungen auf dem ehemaligen Werksgelände einer Textilfabrik in Dülmen blieb auch Zeit für Gespräche.

Wegebeziehungen ins umliegende Quartier mit einem zentralen Quartiersanger sowie die harmonische bauliche Einordnung in die Umgebung im Mittelpunkt des Projektes. Die qualitätsvolle Ausführung des Vorhabens führte nicht nur zu einer hohen

Nachfrage, sondern auch zur Auszeichnung mit dem NRW Landespreis 2017 für Architektur, Wohnungs- und Städtebau „Gutes Bauen im öffentlich geförderten Wohnungsbau“.



Mit dem Uferviertel und der Hagenbecker Bahn stellte die Essener Allbau GmbH gleich zwei Projekte vor.

Quartier 3: Uferviertel, Hagenbecker Bahn, Essen

Die kommunale Allbau GmbH präsentierte mit ihren Großprojekten am Niederfeldsee, wie wichtig eine Kooperation zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft für das Gelingen einer Quartiersentwicklung sein kann. Das Quartier verfügte zunächst weder über einen modernen Wohnungsbestand noch über besondere Freiraumqualitäten, ein ehemaliger Bahndamm wirkte als städtebauliche Barriere zu den umgebenden Stadtteilen. Der Stadtteil war dann zunächst Fördergebiet der Städtebauförderprogramme Soziale Stadt und Stadtumbau West. Durch die Realisierung des Niederfeldsees durch das Abgraben des Dammes, der angegliederten qualitätsvollen Grünflächen sowie dem Rad- und Wanderweg wurde sowohl eine völlig neue Aufenthaltsqualität mit Identifikationspotenzial geschaffen als auch gleichzeitig angrenzende Stadtteile untereinander und mit der Essener Innen-

stadt verbunden. Im neuen Uferviertel hat die Allbau dem Quartier mit dem Abriss alter Wohnungsbestände und dem Neubau von 62 hochwertigen Wohneinheiten ein neues Gesicht gegeben, welche um einen Pflegestützpunkt mit angegliedertem Café ergänzt werden. Mit der sogenannten mittelbaren Belegung wurde ein flexibler und quartiersbezogener Umgang mit Mitteln der Wohnraumförderung beispielhaft umgesetzt. In fußläufiger Nachbarschaft wurde zudem im Bestand an der Hagenbecker Bahn mit Mitteln der Wohnraumförderung (BestandsInvest) eine aufwendige energetische Sanierung mit barriere-reduzierenden Maßnahmen umgesetzt, wodurch die Mieten auf einem niedrigen Niveau gehalten werden konnten. Zusammen mit der Einbindung in das Sozialmanagement der Allbau mit entsprechende Angeboten und der Aufwertung der Außenanlagen hat das zu einem signifikanten Anstieg der Wohnraumnachfrage im Quartier geführt.



>>

Quartier 4: SüdstadtGarten, Hattingen

Auch in der Hattinger Südstadt steht das Thema Quartiersentwicklung im Zentrum der Aktivitäten der hwg eG. Die Genossenschaft hält hier mit circa 1.000 Wohneinheiten aus den 1950er-Jahren etwa ein Viertel ihres Gesamtbestandes. Die Struktur und die Substanz des aufgelockerten, innenstadtnahen Quartiers ist gut. Die hwg eG hat in den Gebäuden verschiedene Sanierungsstufen und Konzepte ausprobiert – von der Kernsanierung in freigezogenen Gebäuden

bis zur Modernisierung im bewohnten Zustand – und zur optischen Gliederung auch verschiedene architektonische Elemente eingesetzt. So sind auch unterschiedliche energetische Qualitäten realisiert worden. Insgesamt 84 Wohnungen wurden als Klimaschutzsiedlung ausgebildet und in die Liste der „100 Klimaschutzsiedlungen“ in NRW aufgenommen. Auch ein Passivhaus, eine Demenz-WG und behindertengerechte Neubauten befinden sich im Quartier, teilweise wurden hochwertige Maisonette-

wohnungen durch Dachgeschossausbauten realisiert. Ein besonderes Anliegen war der Genossenschaft die Kommunikation mit den Quartiersbewohnern. Hier wurden in Einzelgesprächen teils individuelle Bedürfnisse erfüllt, um langjährigen Bewohnern den Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Dabei kamen sowohl Darlehen der Wohnraumförderung als auch Zuschüsse für die Nutzung regenerativer Energien zum Einsatz.



Bei einem Rundgang durch den Hattinger SüdstadtGarten zeigte die hwg eG verschiedene Sanierungsstufen und -konzepte.



Wohnen und Kita unter einem Dach hieß es im Quartier der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG.

Quartier 5: Witten Bommern

Im nahe gelegenen Witten konnten die Besucher eine Kombination aus Kindertagesstätte und Mehrfamilienhaus besichtigen. Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG hat hier unter dem Motto „Wohnen und Kita unter einem Dach“ in modularer Bauweise ein Objekt mit KfW 70 Standard gebaut, um sowohl dem Mangel an Kita-Plätzen als auch an öffentlich geförderten Wohnungen in Witten zu begegnen. Insgesamt 14 Wohneinheiten und zwei Kita-Gruppen finden in dem Gebäude Platz. Mittel der Wohnraumförderung und der KfW wurden hier sinnvoll kombiniert, die Zusammenarbeit mit den kommunalen Behörden ausdrücklich gelobt. Die Maßnahme bildet für die Genossenschaft den Auftakt, auch weitere

angrenzende Gebäude in den kommenden Jahren zu modernisieren.

Quartier 6: Glücksburger Straße, Bochum

Den Abschluss des Tages bildete das derzeit größte Seniorenwohnprojekt der Vivawest Wohnen GmbH in Bochum Wiemelhausen. Hier besitzt das Unternehmen 214 Wohneinheiten für Menschen ab 60 Jahren aus den 1970er-Jahren, in denen insbesondere die Bäder und Aufzüge nicht mehr den heutigen Ansprüchen an ein altersgerechtes Wohnen gerecht werden. Dennoch ist die Nachfrage nach den Wohnungen stark. Auch weil sich mit einem beliebten Quartierstreffpunkt mit Seniorentreff, Schwimmbad, Friseur- und Krankengymnastikangebot sowie einem Pflegestützpunkt der Caritas ein gutes In-

frastrukturangebot direkt vor Ort befindet. Die Vivawest hat sich entschieden, die Wohnungen blockweise freizuziehen und die öffentlich geförderten Wohnungen zu sanieren. Das klappt vor allem deshalb gut, weil die Maßnahme mit einem Umzugsmanagement mit hoher Sensibilität gegenüber den Bewohnern begleitet wird. Maßnahmen wie die Einlagerung der Küchen und Möbel führen zu einer hohen Akzeptanz der Sanierung bei den Mietern des Objektes.

Ein wesentlicher Punkt in den zahlreichen Gesprächen zwischen den Vertretern der Wohnungswirtschaft und der Ministerin war dabei die Erhaltung der derzeit noch guten förderpolitischen Rahmenbedingungen. Nach aktuellem Stand wird sich der Bund

>>

2019 aus der Wohnungsbauförderung zurückziehen, die Mittelverantwortung wird vollständig in die Verantwortlichkeit der Länder übergehen.

Ministerin Ina Scharrenbach sagte: „Mehr Bauland, schnelleres Bauen und eine verlässliche Wohnungsbauförderung: Mit diesen Maßnahmen wollen wir in Nordrhein-Westfalen ein Klima für Neubau schaffen. Deshalb wurde das Inkrafttreten der unter der Vorgängerregierung neu gefassten Landesbauordnung um ein Jahr verschoben. Baukostensteigernde Regulierungen und Vorgaben stehen nun auf dem Prüfstand. Außerdem entwickeln wir die soziale Wohnraumförderung des Landes weiter. Wir wer-

den die Eigentumsförderung bedarfsgerecht anheben; der Fokus bleibt auf der Mietwohnraumförderung. Wir werden in allen Segmenten die Förderbedingungen und Standards überprüfen, um die Förderung effektiver zu gestalten und damit auch die Attraktivität von Investitionen in bezahlbares Wohnen wieder zu erhöhen.“

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter machte auf die bevorstehenden Herausforderungen aufmerksam: „Wir brauchen auch in Zukunft ein Förderpolitik, bei der Wohnungen bezahlbar bleiben – nicht nur für diejenigen, die darin wohnen, sondern auch für diejenigen, die sie bauen und instand halten.“ Damit spielte er unter anderem auf

die sogenannte „R-Quote“ an: „Die Preisspirale bei den Baukosten wird durch eine verpflichtende Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen weiter nach oben getrieben. Die Herausforderungen von Inklusion und Teilhabe sind uns bewusst, aber wenn mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen soll, ist diese Verschärfung der falsche Weg. Wir müssen quartiersbezogene und bedarfsgerechte Wohnangebote entwickeln, die sich an der Nachfrage vor Ort orientieren – im konstruktiven Dialog von Politik und Wohnungswirtschaft.“

Die Reise klang am Abend im Bochumer Exzenterhaus aus. ON/SG



Bis 2020 will VIVAWEST insgesamt 18 Millionen in die öffentlich geförderten Seniorenwohnungen an der Glücksburger Straße in Bochum investieren.

AKTION „IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU NRW“

Alexander Rychter wird Sprecher der Aktion

Nach Hartmut Miksch, ehemaliger Präsident der Architektenkammer NRW, und Lutz Pollmann, Hauptgeschäftsführer der Baugewerblichen Verbände, geht der Sprecherstab seit dem 17. Oktober 2017 an Alexander Rychter, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen, über. Die Mitglieder der Aktion wählten Rychter einstimmig in der Sitzung an diesem Tag. Die geschäftsführende Stelle der Aktion verbleibt weiterhin bei der Architektenkammer NRW.



Teilnehmer der Sitzung am 17. Oktober 2017

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen durch den demografischen Wandel und der zentralen Bedeutung des Wohngebäudebereichs für den Klimaschutz hat sich die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ am 25. Januar 2012 in Düsseldorf in einer konstituierenden Sitzung gegründet. Im Mittelpunkt der Arbeit dieses Aktionsbündnisses steht die Verbesserung der politischen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen, mit dem Ziel, die langfristige Versorgung mit ausreichendem und an die Herausforderungen der Zukunft angepasstem Wohnraum sicherzustellen. Die Aktion wird auch künftig

mit Empfehlungen und Forderungen an die Landespolitik NRW herantreten, Gespräche mit Abgeordneten des Landtags und den Fachministern führen und ihren jährlichen Wohnungsbautag mit wohnungspolitischer Themensetzung durchführen.

Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ wird von einem breiten Bündnis nordrhein-westfälischer Verbände, Kammern und Institutionen, darunter der Deutsche Mieterbund NRW, die Freien Berufe mit der Architektenkammer NRW und der Ingenieurkammer-Bau NRW, der VdW Rheinland-Westfalen und weitere Verbände

der Bau- und der Wohnungswirtschaft, die Baugewerblichen Verbände sowie der VdK-NRW und der SoVD Nordrhein-Westfalen, getragen. Unterstützt wird die Aktion darüber hinaus vom Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen und dem nordrhein-westfälischen Städtetag.

RS

■ Mehr Infos unter <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/nordrhein-westfalen.html>

AKTION
IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU
 NORDRHEIN-WESTFALEN

Anzeige

Zähler-Nr.	Verrechnungszeitraum	Verbrauch
4569877	13.02.2013	359 Tage
	20.02.2012 - 14.11.2012	3.566 kWh
	15.11.2012 - 31.01.2013	1.043 kWh
	01.02.2013 - 13.02.2013	179 kWh
	315 Tage	
	44 Tage	
	20.02.2012 - 31.12.2012	4.197 kWh
	01.01.2013 - 13.02.2013	591 kWh
	101 Tage	
	20.02.2012 - 31.05.2012	258 Tage

Watt Erbsenzähler
 Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

Präzision ist unsere Leidenschaft. Die verbrauchsorientierten Mess- und Abrechnungssysteme von Skibatron ermöglichen eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung. Lösungen, die über Standards hinausgehen. www.skibatron.de

SKIBATRON
 Mess- und Abrechnungssysteme

Mit MdL Arndt Klocke auf kleiner Ruhr-Tour

UNTERWEGS BEI UNTERNEHMEN >> Der direkte Austausch zwischen Politik und Praxis und die Vorstellung von Wohnbauprojekten vor Ort sind wichtige Bestandteile der Verbandsarbeit. Zu den kommunalen Wohnungsunternehmen nach Recklinghausen und Hamm ging es deshalb am 24. Oktober 2017 mit Arndt Klocke, Fraktionsvorsitzender der Landtagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen und Fachsprecher für Bau- und Wohnungspolitik.

Sanierung und Neubau in Recklinghausen

Startpunkt am Morgen war die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH, Prokurist Marc-Oliver Fichter nahm die Gäste in Empfang. Die kommunale Gesellschaft präsentierte zunächst ihre derzeitigen Projekte. Aktuell stehen vor allem die Themen Bestandssanierung und Ersatzneubau im Mittelpunkt. Nach einem kurzen Austausch mit dem Geschäftsführer und 1. Beigeordneten Georg Möllers, dem Aufsichtsrat Claus Clemens Beeking sowie Holger Freitag von der grünen Ratsfraktion ging es noch in zwei Bestände. An der Kölner Straße werden derzeit 22 Mietdoppel- und -Reihenhäuser mit einer hocheffizienten Pelletzentralheizung für Familien gebaut. Die Lage wird vom mittlerweile renaturierten Hellbach und einem angrenzenden Spielplatz aufgewertet. Das Projekt erweitert das Angebot im stark nachgefragten Segment der Miet-Einfamilienhäuser und trägt zudem auch zur Aufwertung des Quartiers bei.

Bei der Bestandssanierung an der Ruhrstraße werden insgesamt 68 Wohneinheiten aus den 1950er-Jahren komplett mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung kernsaniert. Das Projekt wird mit insgesamt drei Millionen Euro aus Wohnraumförderprogrammen des Landes für altengerechtes Wohnen und energetische Sanierung gefördert. Dabei werden neben einer Anpassung der Grundrisse an zeitgemäße Anforderungen und der Ergänzung mit Balkonen auch rollstuhlgerechte Erdgeschosswohnungen realisiert. Der Umbau erreicht KfW 70-Standard und verfügt über einen Fernwärmeanschluss.

Aus Kaserne wird Unterkunft für Geflüchtete

Weiter ging es in Hamm bei der Hammer Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH. Hier begrüßte Thomas Jörrißen, Geschäftsführer der Gesellschaft, die Gruppe. Gemeinsam mit Volker Burgard (Bündnis 90/Die Grü-

nen) wurden sie von Thilo Dieckmann (Malteser Hilfsdienst) durch die Anlage geführt. Die HGB hatte im Auftrag der Stadt Hamm in kürzester Zeit eine ehemalige britische Kaserne saniert und zu einer Zentralen Unterbringungseinheit (ZUE) für Geflüchtete umgebaut. Seit August 2015 wird die Anlage genutzt und bietet nach einer Erweiterung bis zu 1.000 Menschen eine Unterkunft. Zur ZUE gehören auch ein Kindergarten, Räumlichkeiten für die medizinische Versorgung, Unterrichtsräume sowie eine Mensa. Die Anlage wird vom Malteser Hilfsdienst betrieben und ist an das Land NRW vermietet.

Insgesamt hat sich in den Diskussionen vor Ort gezeigt, dass die mittelfristig unklare Perspektive der Wohnraumfördermittel und der Umfang der Wohnraumförderbestimmungen die Unternehmen in Kombination mit der steigenden Nachfrage nach günstigen Wohnraum zunehmend vor größere Herausforderungen stellen.





Die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH präsentierte ihre Sanierungs- und Bestandsersatzprojekte.



Eine ehemalige Kaserne sanierte die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft GmbH und baute sie zur Zentralen Unterbringungseinheit für Geflüchtete (ZUE) um.

KURZ GEFRAGT >> Stefan Kämmerling, Vorsitzender des Bauausschusses

„Heimat bedeutet für mich Familie, Freundschaften, Nachbarschaft und Miteinander“

Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen ist die offizielle Bezeichnung des neu zugeschnittenen Ausschusses, dem Stefan Kämmerling vorsitzt. Der Ausschuss konstituierte sich am 13. Juli 2017. Bereits seit dem 12. Mai 2012 vertritt der gelernte Bankkaufmann Kämmerling den Wahlkreis Aachen IV im Landtag NRW. Zahlen sind sein Metier.

VM: Herr Kämmerling, Sie sind jetzt neuer Vorsitzender des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen. Da muss die Frage erlaubt sein: Was verstehen Sie unter „Heimat“?

Stefan Kämmerling: Heimat bedeutet für mich Familie, Freundschaften, Nachbarschaft und Miteinander. Heimat ist auch der Ort, an dem ich nach Reisen oder auch einfach nur nach der Arbeit „ankomme“ und der Zuhause bedeutet. Wenig hingegen hat Heimat für mich mit Abschottung oder Ausgrenzung zu tun.

VM: Wie setzt sich der Ausschuss genau zusammen?

Stefan Kämmerling: Alle im Landtag vertretenen Fraktionen entsenden Abgeordnete in den Ausschuss. Die Anzahl der Vertreter der jeweiligen Fraktionen spiegelt dabei annähernd das Wahlergebnis wider und bildet damit den Wählerwillen ab. In der vergangenen Wahlperiode hatte alleine der Ausschuss für Kommunales 82 Beratungsgegenstände federführend und 135 Beratungsgegenstände in der Mitberatung. Es wurden in 280 Sitzungsstunden 148 Sitzungen durchgeführt und 306 Sachverständige gehört. Durch die Zusammenlegung mit dem Bereich Bauen und Wohnen wird die Zahl der Beratungsgegenstände nochmals deutlich ansteigen. Mit unserer Ausschussgröße von 27 Mitgliedern versucht der Landtag dem gerecht zu werden.

VM: Mit den Bereichen „Kommunales“ und „Bauen und Wohnen“ kommen zwei Bereiche zusammen, welche vorher getrennt in Ausschüssen behandelt wurden. Welche Potenziale können

sich aus der gemeinsamen Diskussion ergeben und mit welchen Herausforderungen rechnen Sie?

Stefan Kämmerling: Die beiden Bereiche waren bis zum Neuzuschnitt der Ressorts durch die neue Landesregierung aus gutem Grund getrennt. NRW hat den höchsten Kommunalisierungsgrad aller Länder und steht zudem unter anderem aufgrund seiner Dichte vor immensen Aufgaben beim Wohnungsbau. Die beiden Themenfelder hätten aus meiner Sicht in einem Bundesland mit fast achtzehn Millionen Einwohnern die Würdigung mit jeweils eigenen Ausschüssen verdient. Die Herausforderung für unseren Ausschuss besteht jetzt darin, trotzdem beiden Anliegen gerecht zu werden.

VM: Auf welche großen Themen oder Schwerpunkte können wir uns für die kommende Legislaturperiode einstellen?

Stefan Kämmerling: Schwerpunkte auf kommunaler Seite werden unter anderem sicherlich das Gemeindefinanzierungsgesetz und die Geltendmachung von mehr finanzieller Verantwortung des Bundes gegenüber der kommunalen Familie sein. Im Bereich Bauen und Wohnen werden wir wohl unter anderem die Themen bezahlbarer Wohnraum, öffentliche Wohnungsbauförderung, Flächenaktivierung und Barrierefreiheit sehen.

VM: Welche Schwerpunkte sind Ihnen persönlich wichtig? Was wünschen Sie sich für Ihre Aufgabe als Ausschussvorsitzender?

Stefan Kämmerling: Mir liegt ein Ausweg aus der finanziellen Vergeblichkeitsfalle der Kommunen am Herzen und ich sehe den dringenden Bedarf, politische Lösungen für bezahlbaren Wohnraum zu finden. Mit



Foto: SPD-Landesverband NRW

Bezug auf die sozusagen handwerkliche Arbeit des Ausschusses werde ich als Vorsitzender eine moderierende Rolle haben und dazu beitragen, dass wir sachgemäß miteinander diskutieren und fristgerecht unseren Aufgaben nach der Geschäftsordnung des Landtags nachkommen. Ich wünsche mir für unseren Ausschuss harte Diskussionen in der Sache und dass wir dabei möglichst nicht persönlich werden. Von der Landesregierung erwarte ich auch Respekt vor unserem Ausschuss. Zuletzt hat Ministerin Scharrenbach etwa das Moratorium zur Novelle der Landesbauordnung nicht in unserem Ausschuss, sondern bei einem Sommerfest vorgestellt. Das kann man so machen, positiv stillbildend für den Umgang der Regierung mit dem Parlament ist es aus meiner Sicht aber nicht.

VDW-TAGUNG „NEUE MOBILITÄT UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wohnungswirtschaft diskutiert neue Mobilitätskonzepte

Gleich über 100 Teilnehmer konnte die VdW-Tagung „Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft“ am 17. Oktober 2017 verzeichnen. Bei der erstmalig durchgeführten Veranstaltung in der Classic Remise im Düsseldorfer Stadtteil Wersten stand der gemeinsame Austausch zu dieser auf den ersten Blick ungewöhnlichen Begriffskombination im Vordergrund. Das große Interesse und die positiven Rückmeldungen der Teilnehmer zeigen: Das Thema Mobilität ist auch auf der Agenda der Immobilienwirtschaft angekommen.

Zu Beginn musste erst einmal Aufklärungsarbeit geleistet werden. Warum sollte sich die Wohnungswirtschaft eigentlich mit Mobilitätsfragen beschäftigen? Was zunächst eher abwegig klang, löste sich am Veranstaltungstag schnell auf und wich guten Argumenten. Eine gelungene Auftaktrede von NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst und überzeugende Keynote-Vorträge von Prof. Dr. Heiner Monheim (Institut für Raumentwicklung und Kommunikation) und Hilmar von Lojewski (Beigeordneter des Deutschen Städtetages) ebneten den Weg für vertiefende Beiträge in insgesamt vier Themenpanels:



Der ungewöhnliche Tagungsort wird in Erinnerung bleiben.

Auf der einen Seite diskutierten die Teilnehmer unter den Titeln: „Was Städte bewegt: Stadt- und Quartiersentwicklung vor neuen Herausforderungen“ sowie „Mobilität neu gedacht – Innovationen aus Forschung und Praxis“ neue Mobilitätskonzepte aus den Perspektiven von Wissenschaft, Forschung und Praxis. Dabei wurde schnell deutlich, dass die Erarbeitung und Umsetzung neuer Mobilitätskonzepte eine gemeinschaftliche Aufgabe ist, die nur im Zusammenwirken von öffentlicher Hand und privater Akteure gelingen kann.

Auf der anderen Seite widmeten sich die Panels „Neue Mobilität: Was kann gefördert werden und welchen rechtlichen Rahmen gibt es?“ und „Mehr Energie für die Wohnungswirtschaft“ konkreten rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen und fokussierten vor allem die Umsetzbarkeit und Förderfähigkeit von Elektromobilität.

Zur Begrüßung und in der Mittagspause standen verschiedene Elektromobile zum Probefahren und Ausprobieren bereit. **KS**



Mehr als 100 Gäste interessierten sich für das neue Tagungsthema.



Waren einen Blick wert: die Elektrofahrzeuge verschiedener Hersteller



Auch so kann E-Mobilität aussehen.



Die Probefahrten räumten mit Vorurteilen über E-Fahrzeuge auf.



Die Oldtimer-Kulisse lieferte reichlich Gesprächsstoff.

RÜCKBLICK BRÜSSELER KLIMA.DISKURS

Von der Wärme- und Kältestrategie bis zum EU-Winterpaket: Was plant die EU?



Zu Beginn des vergangenen Jahres veröffentlichte die Kommission der Europäischen Union (EU) die sogenannte Wärme- und Kältestrategie. Was ist davon in konkrete Maßnahmen im Rahmen des umfassenden EU-Winterpakets umgesetzt worden? Der KlimaDiskurs.NRW lud Unternehmen, Verbände und Nicht-Regierungsorganisationen (NGOs) nun zum zweiten Mal in die NRW-Landesvertretung ein, um gemeinsam mit der EU-Kommission den aktuellen Stand der Brüsseler Politik zu diskutieren.

Mit dem EU-Winterpaket, welches Ende 2016 von der EU-Kommission vorgestellt wurde, will die Europäische Union Klimaschutz und die Energiewende für die europäischen Nationalstaaten als Rahmen definieren, der „saubere Energie für alle Europäer“ bringen soll. Die Erneuerbare-Energien-Richtlinie als Teil dieses umfassenden Pakets wird momentan intensiv im EU-Parlament diskutiert. Vor allem die kritischen Punkte dieser Richtlinie waren es, die am 18. Oktober in Brüssel im Rahmen des Brüsseler KLIMA.DISKURSES erörtert wurden. Die Einführung übernahm Dr. Ralf Kuder als Kenner der



Parlamentsdebatten und Leiter des Fachbereichs Energie und Telekommunikation bei der Brüsseler NRW-Vertretung. Für die EU-Kommission sprach Eva Hoos aus dem zuständigen Directorate-General for Energy, die im Anschluss auch den Teilnehmern aus NRW und den Brüsseler Vertretungen Rede und Antwort stand. Für die Wohnungswirtschaft war Dr. Özgür Öner vor Ort, der das GdW-Büro in Brüssel leitet.

Im Zentrum der Richtlinie steht eine erhöhte Flexibilität, um den hohen Anteil von fossilen Energien im Bereich Wärme und Kälte EU-weit senken zu können. Hoos verwies

darauf, dass die Regelungstiefe im Bereich der Energieversorgung wesentlich höher ist als bei der Wärme- und Kälteversorgung – dies müsse sich ändern. Kritik kam vor allem bezüglich des Zugangs von Drittanbietern in Nah- und Fernwärmenetze. Dr. Kuder berichtete, dass die Bundesregierung diesen vermeiden will und stattdessen vorschlägt, ein Ein-Prozent-Ziel, welches es im Bereich der Erneuerbaren Energien bereits gibt, auf den Gebäudesektor zu übertragen. SoS

- Der Vortrag von Eva Hoos und weitere Infos stehen unter www.klimadiskurs-nrw.de bereit.

VERANSTALTUNGSANKÜNDIGUNG

„Forum Leadership“ feiert Premiere

Digitalisierung, Agilität, Change-management, aber auch steigende Mitarbeitererwartungen bei zunehmendem Fachkräftemangel – die Anforderungen an Führungskräfte waren noch nie so groß, die Bedeutung von Führung war noch nie so immens. Das Forum Leadership bietet erfahrenen Führungskräften die Möglichkeit, sich über agiles Führungsverständnis, Partizipation und die Arbeitswelt 4.0 auszutauschen.

Zum ersten Mal lädt die EBZ Akademie am 4. Dezember 2017 zum Forum Leadership nach Düsseldorf ein. Stärkeorientiertes Führen, Kompetenzanforderungen an

Führungskräfte im digitalen Zeitalter, aber auch die Rolle der Leidenschaft beim Führen sowie weitere Themen stehen auf dem Programm.

Führung steht heute im Spannungsfeld von Bewahren und Verändern. Mehr denn je können erfahrene Führungskräfte vom Erfahrungsaustausch auf Augenhöhe profitieren. Experten und Praktiker werden im Forum Leadership das Thema Führung sowohl wissenschaftlich als auch praktisch beleuchten. Elke Nippold-Rothes, Führungskraftetrainerin und Senior-Beraterin der EBZ Akademie moderiert die Veranstaltung. EBZ/KS



- Weitere Informationen unter www.ebz-akademie.de

VERANSTALTUNGSREIHE „GENOSSENSCHAFTSRECHT FÜR AUFSICHTSRÄTE“

Änderungen des Genossenschaftsgesetzes sowie Vorbereitung und Durchführung der Sitzungen des Aufsichtsrates

Am 9. Oktober 2017 fand die Veranstaltung „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ in Dortmund statt. Die Referenten für Rechtsangelegenheiten, Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg und Rechtsanwältin Eva Appelmann, freuten sich, zahlreiche Interessenten in Dortmund begrüßen zu dürfen. Aufgrund der hohen Anzahl von Anmeldungen musste einigen Interessenten leider abgesagt werden. Daher findet am Donnerstag, 7. Dezember 2017 eine Wiederholungsveranstaltung in Ratingen statt.

Erster Themenschwerpunkt der Veranstaltung waren die Änderungen des Genossenschaftsgesetzes, die im Juli 2017

in Kraft getreten sind und eine Vielzahl von Regelungsgegenständen betreffen (unter anderem Jahresabschlussprüfung, Vergabe von Mitgliederdarlehen, Haftungsregelungen, Formvorschriften). Im Anschluss daran erläuterte Tackenberg die Zuständigkeit des Aufsichtsrats und stellte mittels verschiedener Fallbeispiele die Grundsätze der Amtsdauer des Aufsichtsratsmitglieds dar.

Einen weiteren Schwerpunkt der Veranstaltung bildete die Vorbereitung und Durchführung der Sitzungen des Aufsichtsrates. Nach einer Darstellung der Rechte und Pflichten des einzelnen Aufsichtsratsmitglieds in der Aufsichtsratssitzung erläuterte Appelmann die Anforderungen an eine

korrekte Ladung zur Aufsichtsratssitzung und zur rechtmäßigen Beschlussfassung. Auch sie veranschaulichte die geschilderten Rechtsgrundsätze anhand von praxisnahen Fallbeispielen und zeigte so Fallstricke auf. Im Anschluss ging Appelmann auf die Stellung des Aufsichtsratsvorsitzenden sowie die Möglichkeit der Ausschussbildung ein. Abschließend ging es um die Anforderungen an die Protokollführung und die Durchführung einer gemeinsamen Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat. EA

- Die Wiederholungsveranstaltung findet am 7. Dezember 2017 im Relexa Hotel Ratingen City in Ratingen statt.

„AKTUELLES MIETRECHT“ IN BOCHUM

Betriebskostenabrechnung, Beendigung des Mietverhältnisses, EU-DSGVO

Am 16. Oktober 2017 fand die Herbstveranstaltung „Aktuelles Mietrecht“ in Bochum statt. Die Referentinnen für Rechtsangelegenheiten, Rechtsanwältin Cindy Merz und Rechtsanwältin Eva Appelmann, freuten sich, zahlreiche Interessenten in Bochum begrüßen zu dürfen. Themenschwerpunkte der Veranstaltung waren Fragen rund um Betriebskosten und die Betriebskostenabrechnung, Beendigung des Mietverhältnisses und Tod des Mieters. Zudem gaben die Referentinnen einen Überblick über die Neuerungen durch die EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO), die ab dem 25. Mai 2018 auch in Deutschland unmittelbar gilt.

Im ersten Abschnitt ging es um das Thema Betriebskosten. Appelmann behandelte unter anderem die Frage, wie wichtig eine ausreichend bestimmte und konkrete Vereinbarung über die Betriebskosten ist und welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Mittels aktueller Entscheidungen stellte sie dar, welche Anforderungen die Rechtsprechung an das

Wirtschaftlichkeitsgebot stellt. Nachdem die Referentin erläuterte, welche Anforderungen das Gesetz an die Betriebskostenvorauszahlung und Betriebskostenpauschale stellt und wie diese erhöht/reduziert werden können, ging es insbesondere um die Anforderungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung. Abschließend stellte die Referentin noch Fallbeispiele aus der Praxis dar, die in der täglichen Beratung immer mal wieder vorkommen.

Im zweiten Abschnitt der Veranstaltung stellte Merz zunächst aktuelle Entscheidungen

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



Barrierefrei – Bezahlbar – Gemeinschaftlich

NETZWERKTAG WOHNEN 2017 >> Mit einem Grußwort von Ministerpräsidentin Malu Dreyer luden Sozialministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler und Bauministerin Doris Ahnen gemeinsam zum mittlerweile zweiten Netzwerktag Wohnen 2017 am 20. Oktober 2017 in das ZDF-Kongresszentrum in Mainz ein. „Das Thema Wohnen berührt uns alle und hat sich zum Kristallisationspunkt wichtiger Zukunftsfragen entwickelt, die wir am Netzwerktag Wohnen 2017 gemeinsam in den Blick nehmen wollen“, sagte Dreyer eingangs der gemeinsamen Einladung.

Mehr als 200 Teilnehmer nutzten die Gelegenheit zum Austausch, sammelten neue Eindrücke und knüpften Kontakte. Während der Veranstaltung präsentierten sich in einem Netzwerkforum rheinland-pfälzische Projekte für innovative Wohn- und Versorgungsmodelle, die Investitions- und Strukturbank des Landes, die Landesberatungsstellen „Neues Wohnen“ und „Barrierefrei Bauen und Wohnen“, Wohnungswirtschaft, Handwerk, Pflegegesellschaft, Pflegekammer, Landesarchitektenkammer und die Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen.

Für die VdW-Wohnungswirtschaft standen Vertreter von drei Unternehmen Rede und Antwort. Sie alle haben am Modellprojekt „Bielefelder Modell“ teilgenommen und können mittlerweile mit guten und stark nachgefragten Wohnprojekten im Quartier aufwarten. Vor Ort waren die Wohnbau Mainz mit Ines Thiele und Geschäftsführer Thomas Will, die BauAG Kaiserslautern mit Gabriele Gehm, Karin Pesch und Vorstand Thomas Bauer und die Bauhilfe Pirmasens mit Geschäftsführer Ralf Stegner. Roswitha Sinz begleitete sie mit dem Rollup der Ar-

beitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen.

Sozialministerin Bätzing-Lichtenthäler suchte auf dem Netzwerkforum das Gespräch mit den Ausstellern und Initiativen. „Wir müssen praktisch alle Wohnkonzepte daran messen, ob sie auch fürs Alter taugen“, sagte sie. Darauf sei auch die neue Anschubförderung des Landes für innovative Wohn- und Quartiersprojekte ausgerichtet. Besonders überzeugt äußerte sich Bätzing-Lichtenthäler von Mehrgenerationenprojekten nach dem sogenannten „Bielefelder Modell“, die bezahlbares Wohnen für unterschiedliche Einkommensgruppen, lebendige Nachbarschaft und einen 24-Stunden-Pflegedienst im Quartier miteinander vereinen. Bauministerin Ahnen lobte in einer Podiumsdiskussion während der Tagung das große Engagement der kommunalen Wohnungsunternehmen für generationenübergreifende, bezahlbare Wohnlösungen im Quartier.

Die gemeinsame Veranstaltung des Sozial- und des Finanzministeriums mache greifbar, dass die rheinland-pfälzischen Ministerien auf diesen Feldern enger denn je zusammen-



Sozialministerin Bätzing-Lichtenthäler beim Rundgang mit Thomas Will, Thomas Bauer und Ralf Stegner

arbeiten, so die beiden Ministerinnen. „Wir freuen uns, dass auch Kommunen, soziale Dienstleister, die Wohnungswirtschaft sowie bürgerschaftliche und private Initiativen neue Wege der Zusammenarbeit gehen. Das wollen wir weiter fördern, denn hier liegt die Zukunft: Die gebaute Umwelt, Lebensgestaltung und bedarfsgerechte Unterstützung im Sozialraum gehören zusammen.“



Podiumsdiskussion

Vielfalt im Quartier

Wie können bezahlbares Wohnen, Barrierefreiheit sowie mehr gemeinschaftliche und generationenübergreifende Projekte vorangebracht werden? Wie können Kommunen die Entwicklung von Wohnquartieren bereits bei der Baulandvergabe steuern? Welche Rolle können Genossenschaften bei der Entwicklung von Wohn- und Quartiersprojekten spielen? Welche sozialen Dienstleistungen werden gebraucht, damit auch Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf im vertrauten Umfeld wohnen bleiben können? Das waren die Kernfragen, denen sich die Fachreferenten im Podium stellten.

Dr. Gerd Kuhn vom Institut Wohnen und Entwerfen an der Universität Stuttgart präsentierte Ergebnisse eines Forschungsprojektes im Auftrag von Wüstenrot. Es trägt den Titel Wohnvielfalt, wofür er nachdrücklich plädierte und die nach seinen Forschungsergebnissen gelingt, wenn Quartiers- und soziale Orientierung die Wohnprojekte bestimmen.

Dicht, lebendig, urban – unter diesem Motto stellte Stadtplanerin Dr. Sabine Wolf, ehemaliges Vorstandsmitglied und Mitglied der Geschäftsleitung, das Projekt der Genossenschaft „Kalkbreite“ in Zürich vor. Unter den vielen innovativen Elementen dieses Projektes ist unter anderem das Angebot von sogenannten Kernwohnungen mit reduzierter Wohnfläche zu nennen, die durch zahlreiche Gemeinschaftsangebote von Küchen, Bügel- und Nähzimmern, Gästewohnungen und Ähnlichem ergänzt werden.

Stellvertretend für die in Rheinland-Pfalz mittlerweile etablierten Projekte nach dem



Ines Thiele und Ralf Stegner beim Aufbau

Bielefelder Modell erläuterte Gehm, Sozialmanagement der BauAG Kaiserslautern anschaulich das Projekt „Nils – Wohnen im Quartier“ in Kaiserslautern. Sie erläuterte die entscheidenden Eckwerte des Modells, das Zusammenwirken von Wohnungs- und Pflegewirtschaft, die Auswahl der Bewohner sowie die bauliche und soziale Projektkonzeption. Die Wartelisten in Kaiserslautern mit Nachfrage nach solchen Wohnungen sind lang. Gehm war denn auch eine gefragte Gesprächspartnerin am Stand im Netzwerkforum.

Ein weiterer Beitrag beschäftigte sich mit der Bürgerstiftung Burgrieden, die gemeinsam mit der Gemeinde nach Jahren engagierter ehrenamtlicher Arbeit einen angesichts der Größe der Gemeinde erstaunlich großen Wohnpark für alle Generationen entwickelt hat.

In der anschließenden Podiumsdiskussion stellten sich Bauministerin Ahnen, Sozial- und Demografieministerin Bätzing-Lichtenthäler, Dr. Wolf aus Zürich, Bauer, Vorstand der BauAG Kaiserslautern, und Christoph Burandt, Vorstand Lebensqualität Burgrieden e. V. und Stiftungsrat der Bürgerstiftung, den Fragen der Moderatorin Kristina Oldenburg von Kokonsult. Bätzing-Lichtenthäler unterstrich, dass Wohnen eine Querschnittsaufgabe sei, wie es ihr der Rundgang bei allen Mitwirkenden nochmals eindrücklich gezeigt habe. Ahnen stellte nochmals die wesentlichen Anforderungen und Qualitäten solcher Projekte heraus: Es geht um bezahlbare Mieten, bezahlbares Bauen, das Barrierefreiheit als Frage des Lebensgefühls selbstverständlich beinhalten müsse, sowie die Gemeinschaftlichkeit solcher Projekte im Quartier, die auch Sicherheit bietet. Angesichts des hohen Engagements der Akteure in den vorgestellten Projekten machte sie zudem klar, dass das Neue durch die Akteure vor Ort entsteht und die Förderung „lediglich“ den Impuls setzt.

Zum Abschluss der Fachbeiträge bekam Jörg Fischer vom Büro Feddersen Architekten aus Berlin die Gelegenheit, auf die neuen Broschüren des Landes zum barrierefreien Bauen im Neubau und im Bestand hinzuweisen.

„Die Vielfältigkeit des Wohnens zu erhalten und zu fördern, ist ein wichtiges Anliegen des Landes“, betonte Finanz- und Bauministerin Ahnen in ihrem Schlusswort. Neben der kontinuierlichen Verbesserung der Programme



Gabriele Gehm beim Vortrag

der sozialen Wohnraumförderung hat auch das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen entscheidende Themen und Projekte dahingehend angestoßen und umgesetzt. „Bezahlbares Wohnen für jedes Alter und jede Gesellschaftsschicht ist eine wichtige Aufgabe, der wir uns insbesondere auch in Zeiten des demografischen Wandels stellen. Im Land und in der Stadt sollen möglichst alle Menschen so wohnen können, wie sie es sich vorstellen.“ Mit Blick auf die Broschüre „Barrierefrei Bauen – Handlungsempfehlungen im Bestand“, die Bauherren, Architekten, der Verwaltung und auch Förderbanken wichtige Hilfestellungen gibt, wenn es um Schwellenabbau und Ertüchtigungen im Bestand geht, sagte Ahnen: „Der Bestand wird eine immer wichtigere Rolle spielen. Nicht nur, weil in den Ballungsgebieten das Bauland knapp oder teuer wird, sondern auch, weil der Bestand den größten Anteil am Wohnungsmarkt ausmacht.“ RS

i INFORMATIONEN

Weitere Informationen zum Netzwerktag Wohnen 2017 mit den Beiträgen, zu innovativen Wohn- und Quartiersprojekten, guten Beispielen, Fördermöglichkeiten und Beratungsangeboten sind auf der Themenseite der Landesregierung zum Neuen Wohnen www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de zu finden.

Die Broschüren Barrierefrei Bauen – Leitfaden für die Planung und Empfehlungen für den Wohnungsbestand sind im barrierefreien pdf-Format auf der Internetseite des Finanzministeriums abrufbar. Gedruckte Exemplare können unter der E-Mail-Adresse 4511@fm.rlp.de bestellt werden.

ARBEITSKREIS WOHNUNGSWIRTSCHAFT 4.0**DVB-T2 HD, Analog-Abschaltung, DigiNetzG, neue Geschäftsmodelle – der Multimediamarkt ist in Bewegung**

Der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 führte seine zweite Sitzung in diesem Jahr am 16. Oktober 2017 in Mülheim an der Ruhr durch. Gastgeber war die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft.

Im Jahr 2017 gab es viele Änderungen und Trends im Multimedia-Bereich. Im März löste beispielsweise das neue Antennenfernsehen DVB-T2 HD den alten DVB-T-Standard in zahlreichen Ballungszentren ab und im Sommer schaltet Unitymedia in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Hessen die analoge Übertragung im Kabel ab.

Entsprechend vielfältig waren die Themen der Arbeitskreissitzung. Die Teilnehmer diskutierten über die Lessons Learned

der Analog-Abschaltung mit dem Ziel, die Erfolgsfaktoren für weitere Abschaltwellen anderer Kabelnetzbetreiber zu kommunizieren.

Daran anschließend beriet der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 über den aktuellen Sachstand zum Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG). Das neue DigiNetzG gewährt Netzbetreibern sowohl ein Recht auf Verlegung eigener Netze in Form eines „Wohnungstichs“ als auch das Recht, bereits bestehende Netzinfrastrukturen innerhalb eines Gebäudes mitnutzen zu können. Zu dem Gesetz gibt es bislang weder einschlägige Rechtsprechung noch eine vertiefte Auseinandersetzung in der Literatur. Zahlreiche wichtige Regelungen sind unklar.

Abschließend waren als Gäste die Referenten Reinhard Sauer und Martina Rutenbeck, Geschäftsführung der content4tv, eingeladen. Unter dem Vortragstitel „TV as a Service – Unabhängigkeiten für die Wohnungswirtschaft“ stellten sie ihr Portfolio vor und die Teilnehmer diskutierten die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle für die Wohnungswirtschaft. LW

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0 wird am 22. Februar 2018 stattfinden. Der Arbeitskreis plant zudem einen Besuch der Internationalen Funkausstellung (IFA) am 4. September 2018 in Berlin mit dem Schwerpunktthema Smart Living.

ARBEITSKREIS FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG UND INTEGRATION**Wohngruppen für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge**

Der Arbeitskreis Flüchtlingsunterbringung und Integration führte seine turnusgemäße Sitzung am 17. Oktober 2017 durch. Gastgeber der diesjährigen Herbstsitzung war die Genossenschaft hwg in Hattingen.

Die Schwerpunkte waren der Erfahrungsaustausch zum Thema Wohngruppen für unbegleitete Flüchtlinge und die Vermittlung von Bildungsangeboten zur Förderung der Integration.

Alexander Stock, GAG Immobilien AG Köln, und Christoph Wiesmann sowie sein Team der hwg Hattingen stellten ihre Projekte und Erfahrungen zu den Wohngruppen für unbegleitete Flüchtlinge vor. Bei der Betreuung sind vor allem kulturelle Unterschiede zu beachten und dass die Jugendlichen oft Traumata in ihrer Heimat erlebt haben. Eine intensive



Betreuung ist folglich eine Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration. Dies kann nur durch einen Integrationslotsen beziehungsweise Sozialarbeiter und entsprechende Unterstützung durch das Jugendamt sichergestellt werden. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist zudem, dass nach Vollenendung des 18. Lebensjahres – und damit verbunden dem Ausscheiden aus der Wohngruppe – eine neue Wohnung im Wohnquartier gefunden wird. Das Leben in den Wohngruppen dürfe nicht in einen Rückschritt münden, sodass die jungen Erwachsenen anschließend wieder in einer Sammelunterkunft untergebracht werden.

Ingrid Majid von der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen stellte

anschließend das Projekt „Get in – Integration geflüchteter Menschen in den Konsumalltag“ vor. Im Rahmen des Projektes werden kostenfreie Bildungseinheiten für Integrationskurse und Gruppen angeboten. Die Kurse geben Flüchtlingen Informationen und Hilfeleistungen zur Bewältigung des Alltags in Deutschland. Die eigene Wohnung beispielsweise konfrontiert die Menschen mit Mietverträgen, Nebenkosten- und Stromabrechnungsverfahren und der Frage nach diversen Versicherungen. In den Unterrichtseinheiten werden alle notwendigen Informationen vermittelt. Das Projekt wird vom Ministerium für Verbraucherschutz gefördert. LW



- Die kommende Sitzung wird am 18. April 2018 bei der Gemeinnützigen Kreisbau AG in Mönchengladbach stattfinden.

SPARTE WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER ÖFFENTLICHEN HAND UND DER KOMMUNEN (ÖKU) UNTERWEGS

Regionales Projekttreffen in Gummersbach

Bereits zum zweiten Mal in diesem Jahr hat sich das Regionale Projekttreffen der Sparte ÖKU am 18. Oktober 2017 getroffen, diesmal zu Gast bei der Gummersbacher Wohnungsbaugesellschaft (GWG).

Zunächst wurde die Runde im Historischen Sitzungssaal von Uwe Eichner, Vorsitzender der Sparte ÖKU, begrüßt. Er nutzte den Moment auch zur persönlichen Verabschiedung von Roswitha Sinz. Sie hat die Sparte seit langen Jahren als Referentin des VdW Rheinland Westfalen betreut und geht im November des Jahres in den Ruhestand.

Anschließend begrüßte der Geschäftsführer der GWG, Volker Müller, die Teilnehmenden seitens der GWG im Sitzungssaal auf dem sogenannten Steinmüller-Gelände, welches gleichzeitig auch Gegenstand seines Vortrages war. Gemeinsam mit der stadteigenen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH (EGG) hat das kommunale Unternehmen das frühere Gelände der ehemals international bekannten Firma Steinmüller in Treuhand erworben und, nach einer breiten Bürgerbeteiligung und einem städtebaulichen Wettbewerb, neu überplant.

Eine große Herausforderung für die oberbergische Kreisstadt. Das Fabrikgelände mit seinen insgesamt 18 Hektar und 100.000

Quadratmetern Hallenflächen hat die Stadt Gummersbach räumlich, wirtschaftlich und auch kulturell stark geprägt. Die Insolvenz des letzten Betreibers im Jahr 2002 hat ökonomisch große Wunden gerissen. Die schiere Größe der in sich abgeschlossenen Fabrik hat die Entwicklung der Stadt um sich herum geformt und wirkte als Barriere.

Nach dem Erwerb des Grundstückes waren zunächst umfangreiche Abrissarbeiten und Bodensanierungen notwendig. Ein neues Verkehrskonzept lässt nun auch Querverbindungen zu den umliegenden Stadtteilen und der Innenstadt zu. Zur Querung der umgebenden Bahnlinie wurden verschiedene Durchbrüche angelegt.

Auf dem Gelände selbst wurde in Ergänzung zum innenstädtischen Angebot ein Einkaufszentrum realisiert, welches gleichzeitig ein neues Eingangstor zur Fußgängerzone bildet. Der Neubau des Gummersbacher Campus der TH Köln und der geschickte Einsatz von Fördermitteln im Rahmen der Regionalen 2010 bildeten den Schlüssel für die anschließende positive Entwicklung des Geländes. Die Hochschule, eine Mehrzweckhalle für Spiele des Handballvereins VfL Gummersbach sowie eine Gastronomie mit angeschlossenem Veranstaltungssaal in postindustriellem Charme beleben das Ge-

lände bereits abseits des Einkaufszentrums. Auf noch zu entwickelnden Freiflächen sollen ein Kino und ein Hotel folgen. An den Rändern des Geländes baut die GWG zudem derzeit ein neues Gebäude für die Kreispolizeibehörde sowie das neue Amtsgericht. Einige Flächen wurden als Gewerbeimmobilien entwickelt. Erschlossen und aufgelockert wird das Gelände durch hochwertige Frei- und Aufenthaltsräume.

Eine qualitätsvolle Wohnbebauung unterschiedlicher Akteure, ein Studierendenwohnheim und eine Kindertagesstätte konnten auf einer nebenliegenden, topografisch leicht erhöhten industriellen Konversionsstätte realisiert werden.

Insgesamt konnten sich die Teilnehmer während eines Quartiersspaziergangs, gemeinsam mit dem Technischen Beigeordneten der Stadt Gummersbach Jürgen Hefner, und eines gemeinsamen Mittagessens von der positiven Strahlkraft des Entwicklungsprojektes überzeugen, welches maßgeblich zu einem positiven Imagewandel der oberbergischen Kreisstadt beiträgt. Dabei waren die GWG und die städtische Entwicklungsgesellschaft die entscheidenden Akteure und Partner der Stadt.



Bei sonnigem Herbstwetter fand der Quartiersrundgang durch das Steinmüller-Gelände statt.

3. VdW TREUHANDTAG

Informationsveranstaltung rund um die EU-DSGVO

Am 16. Oktober 2017 fand im BORUSSIA-PARK Mönchengladbach der 3. VdW Treuhandtag statt. Schwerpunktthema war die EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO), welche zum 25. Mai 2018 in Kraft tritt. Mehr als 70 Teilnehmer aus Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen nahmen an der Veranstaltung teil.

Nach einer kurzen Begrüßung durch die Geschäftsführung berichtete Frank Vohwinkel, Mitarbeiter und externer Datenschutzbeauftragter der VdW Treuhand, von seinen Projekterfahrungen mit der Umsetzung der

EU-DSGVO in den Unternehmen. Im Vordergrund standen dabei die gesetzlichen Neuerungen und deren Auswirkungen für die Unternehmen im Bereich des Datenschutzes.

Im Anschluss daran wurden die erfolgreichsten Angriffsszenarien auf Unternehmen und Systeme durch einen externen Referenten anschaulich dargestellt. Mögliche Schwachstellen wurden erörtert und geeignete Abwehrmaßnahmen aufgezeigt. Daran anschließend stellte Gabriele Turgut, Beraterin der VdW Treuhand, „VdW OrgaPlan“ vor. Mit

der nachvollziehbaren und verbindlichen Dokumentation der notwendigen Prozesse und Maßnahmen zum Thema Datenschutz soll möglichen Bedrohungen vorbeugend entgegengewirkt werden.

Zum Abschluss der Veranstaltung durften sich die Teilnehmer über einen Vortrag von Rainer Bonhof, Ex-Fußballprofi und Vizepräsident von Borussia Mönchengladbach, zum Thema Motivation und Teambuilding freuen, bevor die Veranstaltung mit einer Stadionführung ihren Ausklang fand.

Svenja Timmerkamp



Der 3. VdW Treuhandtag fand im BORUSSIA-PARK statt.



Fotos: VdW Treuhand GmbH

Ex-Fußballprofi Rainer Bonhof sprach zum Thema Motivation und Teambuilding.

46. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT

Kollegiale Beratung – Einführung der Methode und Einsatz in der Wohnungswirtschaft

Am 10. Oktober 2017 fand in Bochum der 46. Treffpunkt Sozialarbeit statt. Dabei beschäftigten sich die Teilnehmer diesmal mit der Methode der kollegialen Beratung. Geleitet wurde die vom Verband organisierte Veranstaltung von Ute Engelmann, Trainerin und Coach sowie Lehrbeauftragte der EBZ Business School.

Nach einer kurzen Vorstellungsrunde zu Beginn erläuterte Engelmann zunächst die theoretischen Grundsätze der kollegialen

Beratung. Im Folgenden mobilisierte sie die Kompetenzen der Teilnehmer, damit offene Fragen beantwortet und Probleme praxistauglich gelöst werden können. Ziel der kollegialen Beratung ist es, das vorhandene Know-how im Unternehmen zur Lösung von Problemen zu nutzen, ohne eine externe Beratung hinzuziehen zu müssen.

Die Teilnehmer lernten, die Vorteile des Brainstormings mit praxistgerechter Zielorientierung anhand von selbst eingebrachten Fällen aus der Praxis einzusetzen. Zusätzlich

wurden bei der Veranstaltung die Kommunikationskompetenzen, Moderationspraxis und die Kreativität geschult.

Am Ende waren sich die Teilnehmer einig: In Zukunft wird erst versucht, die kollegiale Beratung als Prozess zur Problemlösung im Unternehmen, in ausgewählten Unternehmensbereichen oder in Teams einzusetzen, ehe eine externe Beratung hinzugezogen wird.

MD

MINISTERIN SCHARRENBACH ZU BESUCH BEI DER KÖLN AG

Angeregter Austausch zum angespannten Kölner Wohnungsmarkt

Am 13. Oktober 2017 war die neue Bauministerin Ina Scharrenbach zu einem ersten inhaltlichen Austausch bei der Arbeitsgemeinschaft der Kölner Wohnungsunternehmen in Köln zu Gast.

Bei dem Termin ging es zunächst um die Vorstellung der Arbeit der Köln AG, welche seit 1949 existiert und mittlerweile 56 Wohnungsunternehmen und 14 fördernde Unternehmen aus der Wohnungsbranche umfasst. Im Vordergrund stand jedoch der Austausch zu den besonderen Herausforderungen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Köln und den angrenzenden Gemeinden. Einerseits herrscht auf dem angespannten Wohnungs- und Immobilienmarkt im Rheinland eine hohe Konkurrenz um die wenigen noch integrierten Bauflächen, andererseits wächst der Bedarf an Wohnraum stetig an – bis 2029 sollen rund 66.000 neue Wohnungen gebraucht werden.

Bei den Unternehmen herrscht Sorge über die Entwicklung des Wohnraumförderpro-

gramms in Bezug auf die zukünftige Höhe des Kreditvolumens für den Bereich Mietwohnungsbau. Auch die Zukunft der Tilgungsnachlässe beschäftigt die Unternehmen vor dem Hintergrund der Beendigung der Ausgleichszahlungen des Bundes im Jahr 2019.

Zudem herrscht in Köln ein Mangel an schnell aktivierbaren Wohnbauflächen. Die vorhandenen, nur teilweise erschlossenen Baulandreserven in Köln bilden ein Potenzial für knapp 15.000 Wohneinheiten, das kurz vor Unterzeichnung stehende lokale Bündnis für Wohnen möchte zukünftig bis zu 6.000 Wohnungen pro Jahr realisieren – frei finanziert und gefördert. Ohne eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan werden sich die Vereinbarungen des lokalen Bündnisses kaum einhalten lassen. Dazu kommen die teilweise sehr langen Genehmigungszeiten bei der Schaffung von Baurecht. Sie stellen nach wie vor ein weiteres großes Planungshemmnis dar.

Ein weiteres wichtiges Thema für den Kölner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der Bewilligungsmieten nach der Inanspruchnahme von Bestandsinvestitionsmitteln. Hier sei der erreichbare Mietrahmen vor dem Hintergrund der Marktentwicklung nicht attraktiv. Ähnlich kritisch sieht man seitens der Arbeitsgemeinschaft die Regelungsdichte in den Wohnraumförderbestimmungen. Sie machen das geförderte Wohnen teilweise sehr kompliziert.

Das Moratorium zur Landesbauordnung wurde unterdessen von den anwesenden Unternehmensvertretern begrüßt. Es ließe Zeit, sich bei strittigen Punkten, wie der sogenannten R-Quote, um bedarfsgerechtere Lösungen zu bemühen. Insgesamt wurde das Treffen beiderseits als sehr positiv gewertet und soll spätestens im kommenden Jahr wiederholt werden. ON



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Kathrin Möller (Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft), Ministerin Ina Scharrenbach, Marion Sett, Rouven Meister, Martin Frysch und Sigrid Köppinghoff (MHKBG) (v. l.)

QUARTIER IN KÖLN-BUCHHEIM

VIVAWEST schließt Modernisierung ab

In Köln-Buchheim hat VIVAWEST seit dem Frühjahr letzten Jahres 148 Wohnungen energetisch modernisiert und optisch aufgewertet. Jetzt ist die Maßnahme abgeschlossen. Das Ergebnis: Helle Farben an den Fassaden, moderne Balkone und neu gestaltete Außenanlagen verleihen dem Quartier nordöstlich der Innenstadt von Köln einen einladenden und freundlichen Charakter.

Doch VIVAWEST hat die 26 Gebäude aus dem Baujahr 1965 nicht nur optisch verschö-

nert, sondern auch energetisch modernisiert und aufgewertet. So wurden die zweigeschossigen Objekte sowie ein achtgeschossiges Haus an Dächern, Fassaden und Kellerdecken wärmegeklämt. Dreifachverglaste Fenster und eine moderne Heizungszentrale tragen zusätzlich zu deutlich besseren energetischen Eigenschaften bei.

Neue Gegensprechanlagen sowie der Austausch der Wohnungs- und Kellerausgangstüren bringen für die Mieter zudem mehr Komfort und Sicherheit. Im achtgeschossi-

gen Mehrfamilienhaus an der Jacob-Böhme-Straße 23 kommt ein neuer Aufzug zum Einsatz. Verschönert präsentieren sich auch die Außenanlagen der Siedlung. So schaffen punktuell gepflanzte niedrige Hecken entlang der Gehwege eine räumliche Gliederung. Eine neue und geradlinige Wegeverbindung zu den Eingängen, Staudenrabatten vor den Häusern sowie eine lockere Bepflanzung mit frei wachsenden Blütensträuchern oder Schnittgehölzen runden das positive Erscheinungsbild ab.

VIVAWEST/KS



WISSENSAUSTAUSCH UND WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN

Vonovia und Groupe SNI unterzeichnen Partnerschaftsvereinbarung

Am 18. Oktober 2017 in Paris setzten der Vonovia-Vorstandsvorsitzende Rolf Buch und André Yché, Vorstandsvorsitzender der Groupe SNI, ihre Unterschriften unter das Dokument. Darin kommen die beiden Unternehmen überein, das jeweilige Know-how und Marktwissen zusammenzuführen und gemeinsame Wachstums- und Investitionsmöglichkeiten zu identifizieren.

Das französische Unternehmen Groupe SNI ist die Immobilienochtergesellschaft des staatlichen Finanzinstituts Caisse des Dépôts und der größte Sozialwohnungsbauträger in Frankreich. Die Zusammenarbeit soll primär dem Wissensaustausch und der Identifikation von Wachstumsmöglichkeiten dienen. Zudem betrachten beide Unternehmen die hohe Bevölkerungsdichte in großen Ballungsgebieten sowie die demografischen

und ökologischen Veränderungen, die einen höheren Wohnungsbestand erfordern, als eine Herausforderung auf europäischer Ebene. Die Kooperationspartner möchten hierzu ein Wohnmodell in Europa schaffen, das sich mit diesen gemeinsamen Herausforderungen befasst.

KS



RICHTFEST AM GANSMANNSHOF

DOGEWO21 erweitert Wohnungsbestand um vier Wohnungen

Mit einem traditionellen Richtfest am 22. September 2017 feierte DOGEWO21 gemeinsam mit Anwohnern, Gästen und beteiligten Unternehmen die Richtung der ersten beiden Dachstühle am Gansmannshof. Vier neue Wohneinheiten mit jeweils drei Zimmern, zwei Bädern und Terrasse auf insgesamt 130 Quadratmetern Wohnfläche entstehen. Ein Kraftakt, denn dazu mussten die Dächer der vier Häuser abgetragen und jeweils um ein Geschoss ergänzt werden.



Gero Scheebaum (Bereichsleiter DOGEWO21), Detlef Heil (Zimmermann), Christian Nagel (Prokurist), Uwe Jänike (Projektleiter), Ulrich Nowak (Bauleiter DOGEWO21) (v. l.)

Im Frühjahr 2017 fiel der Startschuss für die Arbeiten am Gansmannshof, wobei die Dacharbeiten vor allem die Anwohner forderten. Bis zum Ende der Baumaßnahmen im Frühjahr 2018 wird DOGEWO21 1,6 Millionen Euro in die Modernisierung am Gansmannshof investieren. Neben den Aufstockungen führt das Dortmunder Unternehmen weitere Maßnahmen durch. Eine moderne

Zentralheizung wurde bereits installiert, Balkone werden erweitert und erneuert. Zudem werden Außenwände und Kellerdecken gedämmt und auch die alten Fenster, Wohnungs- und Hauseingangstüren sollen erneuert werden. Im Frühjahr 2018 werden

die Arbeiten am Gansmannshof abgeschlossen sein, danach können die neuen Mieter bereits einziehen. KS

DOGEWO21

Anzeige

Der gemeinnützige Wohnungsverein ist eine alteingesessene Wohnungsgenossenschaft im Herzen des Ruhrgebietes mit ca. 4.000 Mitgliedern und einem Bestand von ca. 2.950 Wohnungen. Der Vorstand besteht derzeit aus zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied.



GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSVEREIN
ZU BOCHUM eG

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine engagierte und in der Wohnungswirtschaft erfahrene Persönlichkeit als

kaufmännischen Vorstand (m/w)

Zu Ihren Aufgaben zählt die Leitung und Weiterentwicklung des Unternehmens in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Vorstandsmitgliedern. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen nach außen wie nach innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange ihrer Mitglieder und Mitarbeiter ein. Die von Ihnen zu verantwortenden Geschäftsbereiche erstrecken sich sowohl über klassische betriebswirtschaftliche Aufgaben als auch über die Bereiche Vermietung, EDV, Recht und Öffentlichkeitsarbeit sowie Soziales. Sie verfügen über ein abgeschlossenes Hochschulstudium und über fundierte betriebswirtschaftliche Kenntnisse. Einschlägige Berufs-

und Leitungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind wünschenswert.

In persönlicher Hinsicht erweisen Sie sich als kommunikationsstark, verfügen über ein hohes Maß an Sozialkompetenz und zeichnen sich durch analytische Fähigkeiten, eine pragmatische Arbeitsweise sowie einen kooperativen und motivierenden Führungsstil aus, verbunden mit der Fähigkeit, betriebswirtschaftliche Interessen mit sozialen Belangen zu verbinden. Sie sind geprägt von großem Verantwortungsbewusstsein, hoher Leistungsbereitschaft und Gestaltungswillen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe des nächstmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an **Herrn Gerhard Mette – persönlich – Vorsitzender des Aufsichtsrates, Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, 44803 Bochum**

Wir sichern Ihnen höchste Vertraulichkeit, große Sorgfalt und die Beachtung von Sperrvermerken zu.

UN-AUSZEICHNUNG FÜR DUISBURGER GEBAG

Heimatgarten – Wo gute Nachbarschaft Wurzeln schlägt

Die Duisburger GEBAG erhält für ihr Urban-Gardening-Projekt „Heimatgarten“ in einer ihrer Wohnsiedlungen in Duisburg eine UN-Auszeichnung. Ziel war es vor allem, Nachbarn verschiedener Nationalitäten miteinander ins Gespräch zu bringen und so für funktionierende Nachbarschaften zu sorgen. Inzwischen gibt es Heimatgärten in drei weiteren Siedlungen und noch fünf sind in Planung.

Für den Zeitraum von 2011 bis 2022 haben die Vereinten Nationen die Dekade „Biologische Vielfalt“ ausgerufen. Die Duisburger GEBAG wurde nun beim Sonderwettbewerb „Soziale Natur – Natur für alle“ für ihr Projekt „Heimatgarten“ in Duisburg-Rheinhausen ausgezeichnet. „Hier wird ein bedeutendes Zeichen für das Engagement an der Schnittstelle von Natur und sozialen Fragen in Duisburg gesetzt“, zeigte sich die Jury beeindruckt. Im Oktober wurde die Auszeichnung durch Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link an GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer übergeben.

Schauplatz der Heimatgärten ist eine 6.000 Quadratmeter große Gartenfläche in einer GEBAG-Siedlung in Duisburg Rheinhausen. Hier leben neben Altmietern aktuell auch 320 Flüchtlinge – hauptsächlich Familien. 2015 hatte die GEBAG, eine hundertprozentige Tochter der Stadt Duisburg, kurzfristig 60 Wohnungen für die Flüchtlingsunterbringung zur Verfügung gestellt. Hier wurde auch die Idee des Heimatgartens geboren. Unter



Große Freude in Duisburg Rheinhausen. GEBAG-Chef Bernd Wortmeyer nahm die UN-Auszeichnung für den Heimatgarten entgegen.

Projektleitung von GEBAG-Mitarbeiterin Petra Valentin wurden gemeinsam über 40 Hochbeete geplant, gebaut, bepflanzt und anschließend von den Hobby-Gärtnern in der Siedlung genutzt und gepflegt. Unterstützt werden die Arbeiten durch Mitarbeiter der Gemeinnützigen Gesellschaft für Beschäftigungsförderung in Duisburg und eines Arbeitsmarktprojektes des Duisburger Jobcenters. Männer, Frauen und Kinder mit und ohne Zuwanderungsgeschichte, Alt- und Neuanwohner arbeiten hier Seite an

Seite. „Kommuniziert wird häufig mit Händen und Füßen oder der Heimatgarten wird zur Live-Sprachschule“, erklärt Valentin den Erfolg ihres Projektes. „Die Kinder spielen unabhängig von Sprache und Herkunft miteinander, während ihre Eltern in Sichtweite gärtnern, bauen, Gartenfeste feiern und ihr Wissen austauschen“, freut sie sich. Inzwischen haben auch fünf Bienenvölker ihre Heimat im Gemeinschaftsgarten gefunden – fürsorglich betreut von einem Imker des Bienenmuseums Duisburg, der sich auch um die Herstellung des „Heimatgarten-Honigs“ kümmert.

„Wir wollen mit diesem Projekt das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier und den Austausch untereinander fördern. Ob mit oder ohne grünen Daumen – jeder darf sich mit den eigenen Händen und mit Ideen einbringen, so viel er kann, so viel er möchte“, erläutert Wortmeyer die Intention des Projektes. Oberbürgermeister Link gratulierte den Initiatoren zur Auszeichnung: „Es ist toll zu sehen, was hier Kinder und Erwachsene unterschiedlichster Herkunft gemeinsam aufgebaut haben. Der Heimatgarten ist eine wirklich gute Idee, die hoffentlich noch viele Nachahmer finden wird.“



Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link (links) und GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer im Gespräch mit den kleinen Nachwuchsgärtnern

Termine 2017



Foto: Olivier Le Moal – www.fotolia.com

Termine Verband

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
Veranstaltung „Aktuelles Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“	Donnerstag, 7. Dezember 2017	Ratingen
VdW-Arbeitskreis Recht	Dienstag, 12. Dezember 2017	Düsseldorf

Anzeige

Wir sind eine mittelgroße Wohnungsgenossenschaft mit ca. 4.000 Mitgliedern und einem Bestand von ca. 2.100 Wohnungen. Wenn Sie eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit sind, die uns mit Können und Engagement weiter nach vorne führt, suchen wir Sie im Rahmen einer geordneten Nachfolgeregelung zum **1. April 2018** oder zum nächstmöglichen Termin als



Mettmanner Bauverein eG

Vorstand (m/w)

Ihre Aufgaben:

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

Ihre Qualifikation:

- Ihre berufliche Basis ist ein abgeschlossenes Hochschulstudium.
- Sie verfügen über fundierte betriebswirtschaftliche Kenntnisse.
- Sie können mehrere Jahre einschlägige Berufspraxis in einer verantwortungsvollen Position nachweisen, vorzugsweise aus der Immobilien-/Wohnungswirtschaft. Entsprechende Führungserfahrung bringen Sie mit.
- Ihre Kenntnisse im Mietrecht, Grundstücksrecht, Gesellschaftsrecht, Arbeitsrecht und Betriebswirtschaft sind überzeugend.
- Sie übernehmen Verantwortung für unsere Mitarbeiter und unseren Bestand.
- Kreativität und Durchsetzungsvermögen gehören zu Ihren Stärken.
- Sie erfüllen die satzungsgemäßen Voraussetzungen für die Position.

Wenn diese vielseitige und verantwortungsvolle Position Sie anspricht, senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin an: **Mettmanner Bauverein eG, Vorstand Volker Bauer, Neanderstr. 103, 40822 Mettmann, Fon 02104 979127 oder per E-Mail an v.bauer@mbv-eg.de**

UMSATZSTEUER**Zahlung von Preisgeldern im Architekturwettbewerb**

Architekturwettbewerbe eröffnen die Möglichkeit, aus einer Vielzahl von Projektideen auszuwählen, ohne einen vorher festgelegten Kostenrahmen (= Preisgeld) zu überschreiten. Gerade im Zusammenhang mit Neubauprojekten erfreuen sich Architekturwettbewerbe daher großer Beliebtheit. Doch welche umsatzsteuerlichen Konsequenzen ergeben sich, wenn den Teilnehmern ein Preisgeld in Aussicht gestellt und gezahlt wird?

Sonstige Leistungen, die ein Unternehmer im Rahmen seines Unternehmens gegen Entgelt erbringt, unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) der Umsatzsteuer. Die Besteuerung setzt damit ein Leistungstauschverhältnis voraus (Leistung gegen Entgelt), Leistung und Gegenleistung müssen in einem wechselseitigen Zusammenhang stehen.

Die umsatzsteuerliche Beurteilung der Zahlung von Architektenpreisgeldern richtet sich somit danach, ob die Zahlung ein Entgelt darstellt oder ein echter Zuschuss vorliegt.

Echter Zuschuss ...

Echte Zuschüsse liegen vor, wenn die Zahlungen nicht aufgrund eines Leistungstauschverhältnisses erbracht werden (ver-

gleiche Urteile des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 28. Juli 1994, Az. V R 19/92 und vom 13. November 1997, Az. V R 11/97). Das ist der Fall, wenn die Zahlungen nicht an bestimmte Umsätze anknüpfen, sondern unabhängig von einer bestimmten Leistung gewährt werden. Daher gelten zum Beispiel Preisgelder, die im Rahmen von Gründungswettbewerben zur Förderung potenzieller Existenzgründer aus strukturpolitischen und volkswirtschaftlichen Gründen gewährt werden, als echte – nicht steuerbare – Zuschüsse (Kurzinformation der Oberfinanzdirektion Münster (10. Januar 2008, Nr. 3/2008)).

... oder Entgelt?

Preisgelder im Architektenwettbewerb knüpfen an die Leistung der Architekten an, jedoch wird die Preisentscheidung erst mit der Mitteilung an die Teilnehmer für den Veranstalter verbindlich und führt erst in diesem Zeitpunkt zu einem einklagbaren Anspruch. Dies könnte darauf hinweisen, dass auch Architektenpreisgelder einen echten Zuschuss darstellen.

Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz (vergleiche Urteil vom 19. Juli 1995, Az. 1 K 1728/94) und der Bundesfinanzhof (vergleiche BFH-Urteil vom 9. März 1972, Az. V R 32/69) haben jedoch in ähnlich gelagerten Fällen festge-

stellt, dass auch Preisgelder, die im Rahmen eines öffentlich ausgelobten Wettbewerbs vergeben werden, den Anforderungen an einen Leistungstausch im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG genügt. Auch wenn durch die Teilnahme an dem Wettbewerb kein Zahlungsanspruch besteht, wird die Leistung in einem Wettbewerb zumindest in Erwartung einer Gegenleistung erbracht und damit den Anforderungen an einen Leistungstausch entsprochen. Für die Annahme eines umsatzsteuerbaren Entgelts spricht zudem die Anrechnung des Preisgeldes auf das Architektenhonorar.

Hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Beurteilung des Sachverhalts macht es dabei keinen Unterschied, ob der Architekturwettbewerb öffentlich bekannt gemacht wird, oder gezielt bestimmte Architekten unter Inaussichtstellung eines Preisgeldes zur Einreichung eines Entwurfs aufgefordert werden.

Fazit

Die Zahlung von Preisgeldern im Rahmen eines Architektenwettbewerbs stellt unseres Erachtens eine Leistung gegen Entgelt (Leistungstausch) dar und ist damit als steuerbarer Umsatz im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG anzusehen.

JG

LOHNSTEUER**Ausstellung von elektronischen Lohnsteuerbescheinigungen für das Kalenderjahr ab 2018**

Mit Schreiben vom 27. September 2017 regelt das Bundesministerium der Finanzen (BMF) die Ausstellung von elektronischen Lohnsteuerbescheinigungen für Kalenderjahre ab 2018 und die Ausstellung von Besonderen Lohnsteuerbescheinigungen durch den Arbeitgeber ohne maschinelle Lohnabrechnung für Kalenderjahre ab 2018 und weist im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder auf Folgendes hin:

Aufgrund der Aufzeichnungen im Lohnkonto hat der Arbeitgeber nach Abschluss

des Lohnkontos für jeden Arbeitnehmer der zuständigen Finanzbehörde nach Maßgabe des § 93c der Abgabenordnung (AO) bis zum letzten Tag des Monats Februar des folgenden Jahres eine elektronische Lohnsteuerbescheinigung zu übermitteln (§ 41b Abs. 1 Satz 2 Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit § 93c Abs. 1 Nr. 1 AO). Die Datenübermittlung ist nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung über die amtlich bestimmte Schnittstelle (§ 93c Abs. 1 Nr. 1 AO) authentifiziert vorzunehmen. Das für die Authentifizierung erforderliche Zertifikat

muss vom Datenübermittler einmalig im ElsterOnline-Portal (www.elster.de) beantragt werden. Ohne Authentifizierung ist eine elektronische Übermittlung der Lohnsteuerbescheinigung nicht möglich. Neben allgemeinen Erläuterungen zur elektronischen Lohnsteuerbescheinigung enthält das Schreiben Informationen zum Korrektur- und Stornierungsverfahren, zu Nachzahlungen sowie zur Ausstellung von Besonderen Lohnsteuerbescheinigungen durch den Arbeitgeber ohne maschinelle Lohnabrechnung.

JG

EINKOMMENSTEUER

Ermittlung der Bemessungsgrundlage für § 37b EStG bei Veranstaltungen für Geschäftspartner und Arbeitnehmer

Unternehmen bieten häufig Veranstaltungen für ihre Geschäftspartner beziehungsweise Arbeitnehmer an. Hinsichtlich der geldwerten Vorteile, die den Geschäftspartnern und Arbeitnehmern aus diesen Veranstaltungen entstehen, können die Unternehmen die Pauschalversteuerung nach § 37b Einkommensteuergesetz (EStG) wählen. Das Wahlrecht kann für die Geschäftspartner (§ 37b Abs. 1 EStG) und die eigenen Arbeitnehmer (§ 37b Abs. 2 EStG) getrennt ausgeübt werden.

1. Incentive-Veranstaltungen

Incentive-Veranstaltungen sind Veranstaltungen, die allein dem privaten Vergnügen dienen, wie zum Beispiel (Jubiläums-)Feiern, Theater-Besuche oder Reisen mit touristischem Programm. Dabei unterscheidet man Tagesveranstaltungen mit Incentive-Charakter und Incentive-Reisen.

Die aus den Aufwendungen des Zuwendenden resultierenden geldwerten Vorteile aus den Tagesveranstaltungen mit Incentive-Charakter und Incentive-Reisen sind für die Teilnehmer grundsätzlich Betriebseinnahmen beziehungsweise Arbeitslohn. Davon ausgenommen ist der auf die Teilnahme an einer geschäftlich veranlassten Bewirtung im Sinne des § 4 Abs. 5 Satz 1 NT. 2 EStG entfallende Anteil der Gesamtaufwendungen während einer Tagesveranstaltung mit Incentive-Charakter. Dabei ist nicht entscheidend, ob es sich bei der zu beurteilenden Tagesveranstaltung um eine gesponserte Sport- oder Kulturveranstaltung mit Werbecharakter oder um eine selbst organisierte Veranstaltung handelt. Entscheidend ist vielmehr, dass der geschäftliche Anlass einer Bewirtung sich auch im Rahmen einer Unterhaltungsveranstaltung ausschließlich nach dem Teilnehmerkreis und nicht nach dem Anlass der Veranstaltung bestimmt (vergleiche auch Bundesfinanzhof (BFH) vom 18. September 2007 – 1R 75/06, Bundessteuerblatt II 2008 Seite 116) Dies gilt auch unabhängig von der Anzahl der teilnehmenden „Nicht“-Arbeitnehmer. Die Bewirtung der Nichtarbeitnehmer muss jedoch betrieblich veranlasst sein.

Im Rahmen von Incentive-Reisen fließen hingegen Aufwendungen für die Bewirtung

in die Bemessungsgrundlage mit ein (vergleiche Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 19. Mai 2015, Randnummer 10 Satz 3). Eine Incentive-Reise liegt in Abgrenzung zu einer Tagesveranstaltung mit Incentive-Charakter vor, wenn die Incentive-Reise mindestens eine Übernachtung umfasst (vergleiche BMF vom 19. Mai 2015, Randnummer 10 Satz 4).

„Umfassen“ bedeutet dabei, dass sich die Incentive-Reise selbst über mehrere Tage erstreckt, also an mindestens zwei Tagen Programmpunkte angeboten werden.

2. Betrieblich veranlasste beziehungsweise betriebsfunktionale Veranstaltungen

Betrieblich veranlasste beziehungsweise betriebsfunktionale Veranstaltungen sind zum Beispiel fachliche Besprechungen, Produktpräsentationen oder Fortbildungen. Die Teilnahme an diesen Veranstaltungen dient nicht dem privaten Vergnügen, sondern erfolgt aus rein betrieblichen Gründen. Die aus Anlass solcher Veranstaltungen entstehenden Aufwendungen, wie Zurverfügungstellung von Räumen nebst Ausstattung, (Tagungs-)Unterlagen, Referenten und gegebenenfalls übernommene Reise- und Übernachtungskosten, sind daher nicht als geldwerte Vorteile der Teilnehmer anzusehen und nicht unter § 37b EStG zu fassen.

3. Gemischt veranlasste Veranstaltungen

Gemischt veranlasst sind Veranstaltungen, die sowohl betrieblich veranlasste Bestandteile als auch Bestandteile mit Incentive-Bezug haben.

Aufwendungen, ...

- ... die für gemischt veranlasste Veranstaltungen entstehen, sind auf die Veranstaltungsteile mit Incentive-Bezug und die betrieblich veranlassten Veranstaltungsteile aufzuteilen.
- ... die unmittelbar den Veranstaltungsteilen mit Incentive-Bezug zugeordnet werden können (zum Beispiel touristisches Programm), sind insgesamt als geldwerte Vorteile der Teilnehmer anzusehen.
- ... die unmittelbar den rein betrieblich veranlassten Veranstaltungsteilen zuge-



ordnet werden können (zum Beispiel Kosten für Tagungsräume/Referenten), sind nicht als geldwerte Vorteile der Teilnehmer anzusehen.

- ... die sich nicht unmittelbar in einen der vorgenannten Bereiche einordnen lassen (zum Beispiel Flug-/Fahrtkosten, Übernachtungskosten) sind im Wege einer sachgerechten Schätzung aufzuteilen (§ 162 Abgabenordnung (AO)).

Die Aufteilung der nicht direkt zuzuordnenden Aufwendungen soll grundsätzlich zeitanteilig erfolgen. Entsprechend dem im sogenannten Portugal-Urteil vom 18. August 2005 (BFH vom 18. August 2005 – VIR 32/03) vorgegebenen Aufteilungsmaßstab ist bei der zeitanteiligen Aufteilung der nicht unmittelbar zuzuordnenden Kosten von einem Acht-Stunden-Arbeitstag als Ausgangsgröße auszugehen. Dazu sind die betriebsfunktionalen Reisebestandteile ins Verhältnis zu einer täglichen Arbeitszeit von acht Stunden zu setzen, um den betrieblich veranlassten Anteil der Aufwendungen zu ermitteln. Die Zeitanteile für die An- und Abreise bleiben für die Ermittlung des Aufteilungsmaßstabs außer Ansatz.

Bemessungsgrundlage § 37b Abs. 1 Satz 2 EStG

Nur soweit Veranstaltungen oder Veranstaltungsteile als geldwerte Vorteile für den jeweiligen Empfängerkreis anzusehen sind, sind diese in die Bemessungsgrundlage für § 37b EStG einzubeziehen. In die Ermittlung einzubeziehen sind daher alle Aufwendungen, die direkt oder anteilig auf Veranstaltungen oder Veranstaltungsteile mit Incentive-Bezug entfallen. Diese Grundsätze gelten für Geschäftspartner (§ 37b Abs. 1 EStG) und Arbeitnehmer (§ 37b Abs. 2 EStG) gleichermaßen.

EINKOMMENSTEUER

Kein Einbezug der Pauschalsteuer nach § 37b EStG bei Berechnung der 35-Euro-Freigrenze für den Betriebsausgabenabzug

Mit Urteil vom 30. März 2017 hat der IV. Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) entschieden, dass die Übernahme der pauschalen Einkommensteuer nach § 37b Einkommensteuergesetz (EStG) für ein Geschenk als weiteres Geschenk dem Betriebsausgabenabzug unterliegt, wenn die Zuwendung zusammen mit der Steuer den Betrag von 35 Euro übersteigt.

Neu dabei ist der Einbezug der Pauschalsteuer bereits bei Berechnung der 35-Euro-Freigrenze (vergleiche VerbandsMagazin 7-8/2017). Nachdem die Entscheidung in der Praxis zu einiger Irritation geführt hat, wird die Finanzverwaltung das Urteil zwar über den entschiedenen Einzelfall hinaus anwenden, die Pauschalsteuer bei Berechnung der 35-Euro-Grenze jedoch weiterhin außen

vorlassen. Hierzu wurde im Bundessteuerblatt II. eine Fußnote als Anweisung zur allgemeinen Anwendung des Urteils abgedruckt: „Bei der Prüfung der Freigrenze des § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 S. 2 EStG ist aus Vereinfachungsgründen allein auf den Betrag der Zuwendung abzustellen. Die übernommene Steuer ist nicht miteinzubeziehen.“ JG

WETTBEWERBSRECHTLICHE KONSEQUENZEN BEI VERSTOSS GEGEN SEPA-VERORDNUNG

Konto in Mitgliedsstaat darf nicht pauschal abgelehnt werden

Das Landgericht Freiburg hat in seinem Urteil vom 21. Juli 2017 (6 O 76/17) entschieden, dass es nach EU-Recht unzulässig ist, ein ausländisches Konto eines in Deutschland ansässigen Verbrauchers bei der Bezahlung nicht zu akzeptieren. Ein Internethändler hatte in dem zugrunde liegenden Fall mittels Voreinstellung auf dem SEPA-Lastschriftmandat (Eintrag DE) ein ausländisches Konto eines in Deutschland ansässigen Kunden abgelehnt. Ein Verbraucherverband hatte gegen das Vorgehen geklagt und stützte sich hierbei auf § 9 der SEPA-Verordnung – eine EU-Verordnung – in Verbindung mit §§ 8 Abs. 1, 3a des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG). § 9 der SEPA-Verordnung regelt, dass Zahler und Zahlungsempfänger nicht vorgeben dürfen, in welchem Mitgliedsstaat das Konto zu führen ist. Innerhalb des Euroraums soll es also keine Bedeutung haben, in welchem Mitgliedsstaat das Konto geführt wird. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung droht dem Internethändler ein Ordnungsgeld von bis zu 250.000,00 Euro. Die Regelung ist nicht nur auf Internethändler beschränkt, sondern gilt für alle natürlichen und juristischen Personen. Sie ist damit auch für Wohnungsunternehmen relevant. ST

ANGABEN ZUM ENERGIEVERBRAUCH IN IMMOBILIENANZEIGEN

Wohnungsunternehmen und Makler in der Pflicht

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich am 5. Oktober 2017 (Az. I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17) mit der Frage befasst, welche Informationspflichten Immobilienmakler bei einer Immobilienanzeige zum Energieverbrauch haben. In den Verfahren hatte die Deutsche Umwelthilfe e. V. Makler wegen fehlender Angaben zum Energieausweis abgemahnt.

Der BGH weist darauf hin, dass gemäß § 16a der Energieeinsparverordnung (EnEV) Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien Angaben über den Energieverbrauch enthalten müssen. Hierzu gehören die Art des Energieausweises, der wesentliche Energieträger, das Baujahr des Wohngebäudes, die Energieeffizienzklasse und der Wert des Endenergiebedarfs. Die Verpflichtung trifft Verkäufer und Vermieter von Immobilien.

Immobilienmakler sind hingegen nicht unmittelbar vom Anwendungsbereich des § 16a EnEV umfasst. Sie sind jedoch nach § 5a Abs. 2 des Gesetzes gegen unlauteren Wettbewerb in Verbindung mit Art. 12 der EU-Richtlinie 2010/31/EU dazu verpflichtet, notwendige Angaben zum Energieverbrauch in Immobilienanzeigen aufzunehmen. Dies sind die gleichen Angaben, die Verkäufer und Vermieter von Immobilien nach § 16a EnEV zu machen haben.

Wenn Wohnungsunternehmen die Bewerbung von Wohnungen Maklern übertragen haben und selbige die Pflichtangaben unterlassen, können der Makler und gegebenenfalls auch das Wohnungsunternehmen wegen Vorenthaltung wesentlicher Informationen in Anspruch genommen werden. ST



BGH, URTEIL VOM 27. SEPTEMBER 2017, AZ.: VIII ZR 243/16

Der BGH mahnt Sorgfalt bei der Prüfung von Verwertungskündigungen (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) an

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich am 27. September 2017 in einer Entscheidung mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen beabsichtigter wirtschaftlicher Verwertung des Grundstücks nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – hier zur Erweiterung eines benachbarten Modehauses – wirksam ist. Die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen der geplanten Erweiterung eines benachbarten Modehauses ist unwirksam, wenn dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses kein „erheblicher Nachteil“ entsteht.

Sachverhalt und Prozessverlauf:

Die Beklagten haben im Jahr 2012 von der Rechtsvorgängerin der Klägerin eine Sieben-Zimmer-Wohnung in St. Blasien gemietet; die monatliche Nettomiete für die rund 190 Quadratmeter große Wohnung beläuft sich auf 850 Euro. Die Klägerin, die V-KG, hat das Anwesen, in dem die Wohnung liegt, im Jahr 2015 erworben und ist dadurch in den Mietvertrag mit den Beklagten eingetreten. Sie ist überdies Eigentümerin des mit Gewerberäumen bebauten Nachbargrundstücks, das sie an die S-KG verpachtet hat, die dort ein Modehaus betreibt. Beide Gesellschaften sind persönlich und wirtschaftlich miteinander verbunden.

Mit Schreiben vom 29. Juni 2015 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB und begründete dies damit, das gesamte Gebäude abreißen zu wollen, um ein Objekt mit Gewerberäumen zur Erweiterung des benachbarten Modehauses zu errichten. Selbst unter Berücksichtigung der Investitionskosten sei durch die langfristige Verpachtung an die S-KG ein deutlich höherer Ertrag zu erwirtschaften als bei Fortführung der bisherigen Mietverhältnisse.

Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.



Foto: sebra – www.fotolia.com

Die Entscheidung des BGH:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass die Kündigung unwirksam ist, weil der Klägerin – jedenfalls aufgrund der in dem Kündigungsschreiben aufgeführten Gründe – bei Fortbestand des Mietverhältnisses keine erheblichen Nachteile im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB drohen. Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts beruht auf einer grundlegenden Verkennung der bei der Beurteilung der Wirksamkeit einer Verwertungskündigung zu berücksichtigenden Belange.

Im Ausgangspunkt stellt der Abriss des Gebäudes zur Erweiterung des benachbarten Modehauses zwar eine von vernünftigen sowie nachvollziehbaren Erwägungen getragene und mithin angemessene wirtschaftliche Verwertung des betreffenden Grundstücks im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar. Allerdings ist eine Verwertungskündigung nur unter der zusätzlichen (hohen) Voraussetzung zulässig, dass dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses andernfalls ein „erheblicher Nachteil“ entstehen würde. Bei der Beurteilung dieser Frage haben die Gerichte aber stets zu beachten, dass nicht nur die Rechtsposition des Vermieters, sondern auch das vom Vermieter abgeleitete

Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschützt ist. Vor diesem Hintergrund gewährt das Eigentum dem Vermieter keinen uneingeschränkten Anspruch auf Gewinnoptimierung oder Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeit, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil verspricht. Auf der anderen Seite dürfen die dem Vermieter bei Fortbestand des Mietverhältnisses entstehenden Nachteile jedoch auch keinen Umfang annehmen, welcher die Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlustes der Wohnung erwachsen. Insbesondere darf das Kündigungsrecht des Eigentümers bei einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht auf Fälle andernfalls drohenden Existenzverlusts reduziert werden.

Vorliegend hat das Berufungsgericht bei der Bejahung erheblicher Nachteile für die Klägerin maßgeblich auf die langfristige Sicherstellung von Mieteinnahmen sowie auf die „existenzielle“ Bedeutung der Erweiterung für das Modehaus abgestellt. Allerdings hat das Landgericht tatsächliche Umstände, die eine solche Beurteilung tragen, nicht ansatzweise festgestellt – sondern sich insoweit lediglich auf den allgemeinen, ebenfalls nicht näher konkretisierten Vortrag der Klägerin gestützt. Diese oberflächliche und pauschale

>>

Betrachtungsweise des Berufungsgerichts läuft letztlich darauf hinaus, einen zur Kündigung berechtigenden Nachteil schon dann zu bejahen, wenn der Eigentümer einer vermieteten Wohnung mit dieser – im Interesse einer möglichen bloßen Gewinnoptimierung – nicht nach Belieben verfahren kann. Dies jedoch wird den (hohen) gesetzlichen Anforderungen an eine Verwertungskündigung nicht gerecht.

Weiterhin sind bei einer Verwertungskündigung – anders als etwa bei einer Eigenbedarfskündigung – nach dem eindeutigen Wortlaut des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB allein solche (erheblichen) Nachteile zu berücksichtigen, die dem Vermieter selbst entstehen würden. Bei der das Modehaus betreibenden S-KG handelt es sich aber um eine von der Klägerin verschiedene Personengesellschaft,

woran auch die persönliche und wirtschaftliche Verflechtung der Gesellschaften nichts zu ändern vermag. Außerdem können gemäß § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB bei der Beurteilung der Wirksamkeit einer Kündigung (soweit sie nicht nachträglich entstanden sind) nur solche Gründe Berücksichtigung finden, die im Kündigungsschreiben angegeben wurden. Hier jedoch hatte die Klägerin die Interessen ihrer Schwestergesellschaft an einer Sicherung ihrer Existenzgrundlage in dem Kündigungsschreiben nicht einmal ansatzweise aufgeführt. Bereits aus diesem Grund kommt auch eine Berücksichtigung dieser Drittinteressen über die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB nicht in Betracht.

Nach alledem hat der Senat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an eine



WEITERE ENTSCHEIDUNGEN DES BGH ZUR VERWERTUNGSKÜNDIGUNG:

- BGH, Urteil vom 9. Februar 2011, Az.: VIII ZR 155/10 (Verwertungskündigung für Abriss und Neubau – Keine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung)
- BGH, Urteil vom 8. Juni 2011, Az.: VIII ZR 226/09 („Nachteil“-Begriff in der Verwertungskündigung)

andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen, damit diese Feststellungen zu den weiteren von der Klägerin ausgesprochenen Kündigungen treffen kann. CM

EINWENDUNGEN GEGEN NEBENKOSTENABRECHNUNG

Fristversäumnung durch den Mieterschutzbund

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Auch wahrt der Mieter die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nur, wenn seine Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung des Vermieters so konkret gefasst sind, dass zu erkennen ist, welche Posten der Abrechnung aus welchen Gründen beanstandet werden. Eine pauschale Rüge, die Abrechnung sei „fehlerhaft“, ist also nicht ausreichend.

Fraglich war, wie die Fälle zu behandeln sind, in denen Einwendungen nicht vom Mieter selbst, sondern in dessen Namen vom Mieterschutzbund erhoben werden. Hierzu entschied das Landgericht Berlin jüngst (LG Berlin, Hinweisbeschluss vom 11. Juli 2017, Az. 67 S 129/17), dass das

schuldhafte Verhalten des Mieterschutzbundes dem Mieter zuzurechnen ist (§ 278 S. 1 BGB).

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Mieterin beehrte von der Vermieterin Rückzahlung zu viel geleisteter Zahlungen aus einer Nebenkostenabrechnung. Die Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung wurden vom Mieterschutzbund geltend gemacht. Dieser hatte moniert, die Abrechnung sei „nicht nachvollziehbar und damit unwirksam“. In einem weiteren Schreiben rügte der Mieterschutzbund die fehlende formelle Richtigkeit der Abrechnung: „Die Abrechnung ist damit insgesamt formell unwirksam.“

Das Gericht stellte fest, dass die Mieterin gegen die Vermieterin keinen Anspruch auf Rückzahlung zu viel geleisteter Zahlungen aus der Nebenkostenabrechnung habe. Die Abrechnung sei formell und materiell ordnungsgemäß. Materielle Einwände hätte die klagende Mieterin konkret fassen müssen, sodass erkennbar gewesen wäre, welche Posten der Abrechnung aus welchen Gründen beanstandet werden. Daran indes fehlte es nach Ansicht des Gerichts. Unerheb-



Foto: Maurice Tricaille – www.fotolia.com

lich sei es hierbei, dass nicht die Mieterin selbst, sondern der sie vertretende Mieterschutzbund die Einwendungen nicht hinreichend konkret erhoben hat. Dessen Verschulden sei der Mieterin nämlich zuzurechnen (§ 278 BGB).

Die Entscheidung des LG Berlin verdeutlicht noch einmal, dass der Mieter mit Einwendungen ausgeschlossen ist, wenn er diese dem Vermieter nicht bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilt, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Ein etwaiges Verschulden eines vom Mieter eingesetzten Dritten wird dem Mieter als eigenes Verschulden zugerechnet. EA

HOLZBAU IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Aktueller Sachstand und Perspektiven

Das große nationale und internationale Interesse am Bauen mit Holz wurde auch wieder beim 10. Europäischen Kongress (EBH 2017) – Bauen mit Holz im urbanen Raum am 18./19. Oktober 2017 in Köln spürbar. Weit über 600 Teilnehmer kamen zusammen, um sich über den aktuellen Stand der Technik beim Holzbau zu informieren und darüber hinaus gemeinsam über die kommenden Entwicklungen zu diskutieren. Der VdW Rheinland Westfalen konnte im Rahmen der Veranstaltung mit dem Themenblock „Bezahlbarer Wohnraum – kostengünstig, sozial und städtisch“ eine weitere und besonders wichtige Dimension zur Diskussion um potenzielle Anwendungsfelder des Holzbaus einbringen. Besonders für die Wohnung- und Immobilienwirtschaft kann die Verwendung von Holz auf diversen Ebenen Vorteile bieten.

Vielfältige Anwendungsfelder möglich

Die vielfältigen Einsatzfelder der Holzbauweise sind mittlerweile allseits bekannt. Gerade bei Projekten der städtebaulichen Nachverdichtung stellt sich oftmals die Frage, ob nicht bei fehlendem Neubauland sowie generell knappen und teurem städtischen Baugrund die Aufstockung von Bestandsgebäuden möglich sei. Durch die potenzielle Gewichtsersparnis bei der Verwendung von Holz, zum Beispiel klassisch in einer elementierten Tafelrahmenbauweise, kann dies oftmals auch ohne tiefgehende Eingriffe in die Statik umgesetzt werden. Technologisch stellt diese Bauaufgabe kein Hindernis dar.



Achim Leirich von der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft präsentierte beim EBH 2017 ein Praxisbeispiel für kostengünstigen, nachhaltig nutzbaren Wohnungsbau für Flüchtlinge.

Problematischer ist da schon die Umsetzbarkeit im Hinblick auf die notwendigen Abstandsflächen- und Stellplatznachweise im Zuge einer Bauantragsstellung.

Dabei lässt sich allgemein sagen, dass unabhängig von Projekten zur Aufstockung von Bestandsgebäuden oder im Fall einer städtebaulichen Nachverdichtung im Quartier durch die Schaffung von Ersatzneubauten, die kurzen Bauzeiten die Akzeptanz gegenüber den eigenen betroffenen Mietern sowie der umliegenden Nachbarschaft wesentlich erhöht.



Aber auch Leuchtturm-Projekte der energetischen Gebäudesanierung, wie zum Beispiel des Spar- und Bauvereins Friemersheim eG, Duisburg, zeigen mit den beiden Wohnanlagen im Birkenweg und der Beguinenstraße (siehe Bild) deutlich das vielfältige Potenzial des Werkstoffes Holz. Die Investitionskosten sind aktuell wesentlich höher als im Vergleich zu dem in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft häufig zum Einsatz kommenden, konventionellen Wärmedämmverbundsystemen auf Polystyrol-Basis.

Aber gerade bei der Beurteilung der Investitionskosten im Hinblick auf die Lebenszykluskosten von Bauteilen kann der Baustoff Holz wiederum Vorteile bieten. Diese liegen vor allem im geringeren Wartungsbedarf, der Nachhaltigkeit (gerade auch im Zusammenhang einer zukünftigen Entsorgung) und seinem erhöhten Wirkungspotenzial auf sein



Foto: Bauverein Friemersheim

Der Bauverein Friemersheim eG nutzt das Potenzial des Werkstoffes Holz.

Umfeld. Die Erfahrung zeigt, dass Gebäude, die mit einer sichtbaren Holzverschalung bekleidet wurden, weniger unter Vandalismus und Graffitis leiden müssen als zum Beispiel bei Putzfassaden.

Technologisch sind dem Baustoff Holz nahezu keine Grenzen gesetzt. Ob dabei immer in kompletter Holzbauweise geplant werden muss, sei dabei der geplanten Bauaufgabe unterworfen. Aber gerade in Holz-Hybridbauweise lassen sich die Vorteile vieler Baustoffe sinnvoll kombinieren, sei es für modulare, serielle oder auch einzelne Projekte.

Beim EBH 2017 wurden unter anderem sehr ambitionierte, internationale Planungen für Holzhochhäuser mit einer Gebäudehöhe von bis zu 80 Metern vorgestellt. Das ist sicherlich beeindruckend und zeigt die Leistungsfähigkeit von Ingenieuren und auch des Materials. Allerdings blieben in Nordrhein-Westfalen solche Ideen auch weiterhin reine Luftschlösser. Das von der Landesregierung geplante Moratorium zur novellierten Landesbauordnung (BauO NRW) bietet für die Wohnungswirtschaft sicherlich viele positive Möglichkeiten, allerdings verschiebt sich damit die Einführung der neuen Einteilung nach Gebäudeklassen I – V entsprechend der Musterbauordnung (MBO) um mindestens ein weiteres Jahr auf 2019. Die damit verbundenen Erleichterungen beim Brandschutznachweis und der neuen Option, bis zu fünf Geschosse in vollständiger Holzbauweise errichten zu dürfen, lassen somit auf sich warten. Die bereits geltenden baurechtlichen Regelungen bleiben in Kraft. Das bedeutet weiterhin sinnvolle, aber aufwendige Nachweise zum Brandschutz und eine Bauweise mit maximal drei Geschossen in kompletter Holzbauweise.



ZWEITE DIGITALISIERUNGSSTUDIE „SMART, SMARTER, REAL ESTATE“

Digitaler Wandel der Immobilienwirtschaft nimmt Fahrt auf

Das zweite Jahr in Folge identifizieren 90 Prozent der Befragten aus dem immobilienwirtschaftlichen Umfeld das Thema Digitalisierung als sehr relevantes Handlungsfeld für ihr Unternehmen. Die Digitalisierung der Branche gewinnt nun auch messbar an Fahrt: Ganze fünf Prozent des Jahresumsatzes investieren die etablierten immobilienwirtschaftlichen Unternehmen im Schnitt in Digitalisierungsmaßnahmen. Das sind Ergebnisse einer Umfrage, die der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss gemeinsam mit der Beratungsgesellschaft EY Real Estate durchgeführt hat.

An der Digitalisierung kommt heute kein Unternehmen der Immobilienwirtschaft mehr vorbei und erste Umsetzungsschritte sind eingeleitet. So gaben mehr als drei Viertel der Umfrageteilnehmer an, dass sie sich derzeit in der Etablierungs- beziehungsweise Entwicklungsphase befinden. Hier geht die Digitalisierung bereits über das reine Beobachten und Experimentieren mit isolierten Einzellösungen hinaus. Sechs Prozent der Befragten – überwiegend aus dem PropTech-Segment (Property Technology), – zählen sich zur „digitalen Exzellenz“ und sind somit vollständig digital aufgestellt. Im europäischen Vergleich hingegen sieht sich die deutsche Immobilienwirtschaft selbstkritisch und überwiegend erst als durchschnittlich oder gar unterdurchschnittlich

fortgeschritten (jeweils 46 Prozent der Befragten).

Als Haupttreiber der Digitalisierung nannten die Umfrageteilnehmer Investoren, Projektentwickler und Planer. Bei diesen Akteuren wird auch die größte Veränderung der Geschäftsmodelle erwartet. Eine gewichtige Ursache dürften hier das Building Information Modeling (BIM) und die damit verbundenen Veränderungen in Entwicklung und Betrieb sein. Asset Manager werden von 59 Prozent der Befragten als wesentliche Kraft angesehen. Technischen Gebäudedienstleistern und Facility Managern wird eine ähnliche Rolle zugesprochen (58 Prozent).

Herausforderungen: Personal und unternehmensübergreifende digitale Strategie

Eine der größten Herausforderungen im Hinblick auf die digitale Transformation stellen für 72 Prozent der Befragten mangelnde personelle Ressourcen dar. Entsprechendes Wissen muss aufgebaut werden und es ergeben sich neue Berufsbilder in der Branche. Zwei Drittel der Befragten gaben an, dass es an einer unternehmensübergreifenden Digitalisierungsstrategie fehle (66 Prozent). Als weitere gewichtige Herausforderungen identifizierten die Befragten eine mangelhafte Datenqualität und -struktur (65 Prozent) sowie veraltete und nicht integrierte Software (58 Prozent).

Smart Real Estate betrifft alle Nutzungsarten

Die Immobilie wird digital: Technologien und Anwendungen, die an der Immobilie selbst ansetzen, sei es bei der Planung, beim Bau, im Betrieb oder bei der Transaktion, lassen sich unter „Smart Real Estate“ zusammenfassen – dem Schwerpunkt der diesjährigen Befragung. Als Beispiele für solche Technologien sind etwa Smart Metering, Predictive Maintenance, Sharing Economy, Künstliche Intelligenz (KI) oder BIM zu nennen. Den Befragten zufolge wird die digitale Transformation alle Nutzungsarten betreffen, allen voran Büroimmobilien. Ein

i

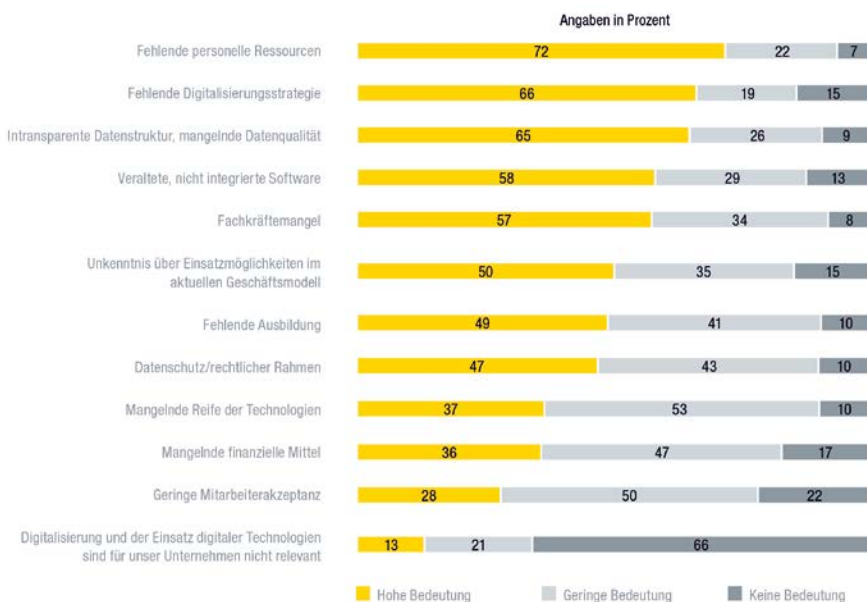
ÜBER DIE STUDIE

Insgesamt haben mehr als 300 Mitarbeiter sowohl von privatwirtschaftlichen als auch von öffentlichen Unternehmen an der Befragung teilgenommen. Hintergrundinformationen und eigene Beobachtungen sowie Experteninterviews ergänzen die Studie. Die Teilnehmer verteilen sich auf die komplette Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft. Zudem ist die im Vergleich noch junge PropTech-Branche ebenso vertreten wie Non-Property-Unternehmen. Befragt wurden vorwiegend mittelständische Unternehmen der Immobilienwirtschaft, aber auch international tätige Konzerne und Global Player. Die Studie steht zum kostenlosen Download auf der Website von EY oder ZIA zur Verfügung.



Smart, Smarter, Real Estate

Zweite Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate



differenzierteres Bild ergibt die Befragung hingegen im Hinblick auf Vorteile und Herausforderungen, welche die verschiedenen digitalen Technologien mit sich bringen.

Vom Einsatz von Smart Metering versprechen sich 80 Prozent der Umfrageteilnehmer Potenzial zur Kostenreduktion: Smart Meters bilden ein Netzwerk intelligenter Gegenstände, Zähler und Sensoren zur Messung und Steuerung von Gebäudeteilen oder Ausrüstung und ermöglichen dadurch beispiels-

weise Predictive Maintenance, also sensorbestimmte, vorausschauende Wartung und Instandhaltung, was die Optimierung von Instandhaltungsstrategien ermöglicht. Für 75 Prozent der Befragten kann die Implementierung von Robotics und KI beachtlich zur Optimierung und Automatisierung von Geschäftsprozessen beitragen. BIM – also die digitale Modellierung von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus – ermöglicht für 70 Prozent der Befragten erst die Automatisierung von Prozessen und ist für

Kosteneinsparungen und die Belastbarkeit von Entscheidungen und Vorhersagen von großer Bedeutung.

Knapp 60 Prozent der Befragten sehen im Datenschutz eine große Herausforderung und eine Hürde für Smart Metering. Als größtes Hindernis für den Einsatz von KI und Robotics identifizieren 55 Prozent der Umfrageteilnehmer die nötigen hohen Investitionskosten und rund jeder zweite die ebenfalls notwendige Nutzerakzeptanz. *LW/ZIA/EY*

BÜRGER VERNETZEN NACHBARSCHAFTEN. QUARTIERSENTWICKLUNG NUTZT DIGITALEN WANDEL

Bürgerwerkstatt Pro Mobil aus Solingen startet eine Facebook-Fanpage

Das Modellprojekt „Bürger vernetzen Nachbarschaften. Quartiersentwicklung nutzt digitalen Wandel“ des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt Quartiersinitiativen darin, digitale Möglichkeiten für lokale Anliegen und Aktivitäten nutzbar zu machen. Die im Rahmen des Modellprojektes ausgewählten Bürgerwerkstätten sollen befähigt werden, sich die Nutzung von digitalen Anwendungen anzueignen oder auszubauen, um damit ihr Ziel vor Ort zu erreichen.

Eine der 15 Bürgerwerkstätten ist Pro Mobil Solingen – Leben und Wohnen im Quartier. Die Bürgerwerkstatt möchte auf die Bedarfslage von Menschen mit Behinderung im Quartier und in der Stadt aufmerksam machen. Pro Mobil möchte eine Sensibilisierung für ihr Anliegen bei allen relevanten Akteuren in der Stadt erreichen. Ziel ist es, eine uneingeschränkte Teilhabe für Menschen mit Behinderung, speziell Menschen mit körperlicher Behinderung wie Rollstuhlfahrer, zu ermöglichen. Pro Mobil möchte dazu beitragen, dass Menschen mit Behinderung selbstbestimmt leben können! Die Initiatoren suchen außerdem freiwillige Menschen aus der Nachbarschaft, die bereit sind, bei der Durchführung von Aktionen oder Veranstaltungen zu unterstützen.

Die Absicht ist, mithilfe von digitalen Medien die notwendige Vernetzung zu schaf-

fen. So entwickelte die Bürgerwerkstatt die Idee, eine Facebook-Fanpage zu starten. Doch wie geht das eigentlich? VdW-Multimedia-Referentin Lisa Wilczek besuchte die Bürgerwerkstatt in Solingen und informierte rund um das Thema Social Media und das soziale Netzwerk Facebook. Nach einer kurzen Einführung entwickelten die Teilnehmer ihre Ideen für den Facebook-Auftritt. So sollen zukünftig Fans auf der Seite beispielsweise Neuigkeiten über Veranstaltungen finden, Möglichkeiten zum Engagement und einen Einblick in den Alltag der Bewohner.

Eine Jury – bestehend aus Mitgliedern des Beirates des Projektes – entschied im September 2016 über die Auswahl der insgesamt 15 Bürgerwerkstätten. Der Beirat unterstützt das Modellprojekt bei der Auswahl geeigneter Konzepte, begleitet bei der Auswertung der Ergebnisse und steht für Schulungen in den Bürgerwerkstätten zur Verfügung. Für den Verband ist Multimedia-Referentin Wilczek im Beirat vertreten. *LW*



Foto: Claus Epppe

EPHEMERE STADTENTWICKLUNG

Handbuch und Planungshilfe

Ephemer – das bedeutet „flüchtig, nur für kurze Zeit bestehend, ohne bleibende Bedeutung“.

Im Diskurs über die zunehmend differenzierten und dynamischen Planungsprozesse widmet sich das vorliegende Handbuch dem zeitlich Befristeten, den Zwischennutzungen im urbanen Raum. Aus dieser Perspektive dokumentiert es Planungsprozesse, Denkansätze und Arbeitsmodelle aus der Planung vermeintlicher Zwischennutzungen mit dem Anspruch nachhaltige Impulse auf die Stadtentwicklung zu setzen und Möglichkeitsräume zu beschreiben.

Dazu werden an Beispielen aus Leipzig, Berlin, Mannheim und Frankfurt Pla-

nungsprozesse beschrieben und analysiert, Abläufe übersichtlich dargestellt und teilweise in aufwendigen Grafiken visualisiert. So geht es im Berliner Fall beispielsweise darum, gewerbliche Brachflächen durch eine (temporäre) gemeinschaftliche Nutzung zurück in das soziale Gefüge der Stadtteilgesellschaft zu führen und so auch das Bewusstsein für und das Image von Räumen aufzuwerten. Hier spielen also auch partizipative Elemente in der bezirklichen Planung eine wichtige Rolle. Beim Fallbeispiel aus Mannheim geht es um die Reaktivierung eines aufgegebenen Kasernenstandortes der US-Armee. Hier sind temporäre Nutzungen als strategisches Instrument Teil einer kooperativen und dynamischen Planung, um eine große Konversionsfläche behutsam zu erschließen und auch neue Nutzungen

auszuprobieren. Einzelne Aspekte der Projekte werden durch verschiedene Autoren aufgegriffen und kritisch kommentiert.

Die Grundlage für das Handbuch bildet ein Lehrforschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung. Es richtet sich an (kommunale) Entscheidungsträger und Multiplikatoren sowie Interessierte an einer kooperativen und prozesshaften Stadtentwicklung. *ON*

■ **Wüstenrot Stiftung (Hg.), Paola Alfaro d'Alençon, Bettina Bauerfeind, Daniela Konrad, Ephemere Stadtentwicklung – Handbuch und Planungshilfe, 1. Auflage 2017, DOM publishers, 192 Seiten, 100 Abbildungen, Hardcover mit Gummiband, ISBN 978-3-86922-473-2, 48 Euro**

DIE „MENSCHLICHE STADT“ ALS VORAUSSETZUNG FÜR EINE LEBENDIGE UND DEMOKRATISCHE GESELLSCHAFT

Humane Städte – Stadtraum und Bebauung

Das Buch „Humane Städte“ von Karsten Pålsson dient als praktischer Leitfaden, der anhand von Beispielen aus ganz Europa – angefangen von Stockholm im Norden über Kopenhagen, Hamburg, Berlin und viele weitere Städte bis hin nach Madrid im Süden – zeigt, wie eine menschliche und sozial offene Stadtentwicklung aussehen kann. Es geht darum, humane Städte mit Respekt vor der überlagerten Geschichte und durch Architektur im menschengerechten Maßstab zu erneuern und weiterzuentwickeln. „Putting People first“ lautet das Motto von Jan Gehl. An seine begründete Tradition, die den städtischen Raum als Rahmen betrachtet, der den Menschen Aufenthaltsorte und Begegnungsorten bietet, knüpft dieses Buch an.

Pålsson vertritt die Annahme, dass das gute und sichere Leben in der Ganzheit der Stadtgesellschaft gedeihen muss, „um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass sich Menschen im öffentlichen Raum begegnen können. Letztlich ist es aber auch die Voraussetzung für eine lebendige und tolerante demokratische Gesellschaft“, so Pålsson.

Visualisiert durch über 500 Abbildungen, Karten und Pläne wird der Fokus auf die räumlichen Gegebenheiten – also den physischen Raum – gelegt. Bebauungsmuster, Bautypen, Zugangsprinzipien sowie Verknüpfungen und öffentliche Wegebeziehungen ergeben in diesem Zusammenhang die Grundlagen für das städtische Leben sowie einer Sicherheit und Geborgenheit vermittelnden Stadt. Dabei bildet die europäische Tradition der dichten klassischen Stadt den Ausgangspunkt des Buches.

Das Buch überzeugt vor allem durch seinen Anwendungsbezug. In den zehn thematischen Kapiteln werden zum einen allgemeine Grundannahmen und Definitionen erläutert und wesentliche Herausforderungen beschrieben. Zum anderen bietet der Autor aber auch konkrete Lösungsvorschläge an, die durch einen historischen Abriss der Stadtentwicklung hergeleitet und durch konkrete Beispiele belegt und visualisiert werden.

Für jedes Thema, wie beispielsweise die Erneuerung oder Ausdünnung dichter Stadt-

gebiete, die Baulückenbebauungen oder die Transformation von Stadtgebieten, liefert die Darstellung aus architektonischer und auf das städtische Leben ausgerichteter Sicht konkrete Anweisungen und Argumente für die Gestaltung einer lebenswerten Stadt. *SG*

■ **Karsten Pålsson, „Humane Städte. Stadtraum und Bebauung“, 1. Auflage 2017, DOM publishers, 272 Seiten, 530 Abbildungen, Softcover, ISBN 978-3-86922-587-6, 28 Euro**



SEMINARE IM NOVEMBER UND DEZEMBER 2017

23.11.2017	Bochum	Aktuelles Steuerrecht	Jürgen Gnewuch	1
23.11.2017	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Reinigung/Pflege von Außenflächen	N. N.	4
23.11.2017	Hotel Stadtpalais, Köln	Bautechnik aktuell: Wärmedämmung, Lüftung, EnEV und Co. – Was Sie wissen sollten!	Dr. Armin Hartmann	2
23.11. – 24.11.2017	Hamburg	Bilanzsicherheit IV	Frank Nolte, Lothar Klein	4
25.11.2017	Lübeck	Update „Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW)“	Lothar Klein, Frank Nolte, Rainer Maaß	4
27.11.2017	Hamburg	Herausforderung Wissensmanagement: Wissen und Kompetenzen im Unternehmen erhalten	Dr. Helmut Brüggemann	4
27.11.2017	Frankfurt a. M.	Interkulturelle Kommunikation für Vermieter – Schlüsselkompetenz in multikulturellen Nachbarschaften	Christiane Meinicke	2
27.11.2017	Bochum	Kommunikation mit schwierigen Mietern	Achim Dohmeier	2
27.11.2017	Hannover	Die rechtssichere Wohnungsabnahme (inklusive Schönheitsreparaturen)	Detlef Wendt	3
28.11.2017	Hotel Stadtpalais, Köln	WEG aktuell – Rechtsprechung und Bedeutung für die Praxis	Detlef Wendt	2
28.11.2017	Bochum	Interkulturelle Kompetenzen kompakt – Methodenkoffer zur erfolgreichen Gestaltung der Integrationsarbeit im Quartier	Nazife Sarcan	2
28.11.2017	Hannover	Forderungsgespräche mit Mietern: Schimmel, Mietschulden, Lärm, Verwahrlosung, Treppenhausreinigung et cetera	Robert Montau	3
29.11.2017	Hannover	Die Wohnungsabnahme erfolgreich gestalten	Prof. Dr. Matthias Neu	3
29.11.2017	Hamburg	Digitale Mieterkommunikation	Dr. Cathrin Christoph	4
29.11.2017	Bochum	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung	Detlef Wendt	2
29.11.2017	EBZ Frankfurt	Die Haftung des Architekten – Rechtliche Grundlagen und praktische Tipps für den Auftraggeber	Dr. Maximilian R. Jahn	2
30.11.2017	Lübeck	Operatives Controlling in der Wohnungswirtschaft	Lothar Klein	4
30.11.2017	Bochum	Wie sind Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung zu berücksichtigen?	Prof. Dr. Dirk Wenzel	2
30.11.2017	Frankfurt a. M.	Mietrecht aktuell	Nele Rave	2
30.11.2017	Bochum	Immobilienbewertung für Immobilienmakler	Dr. Armin Hartmann	2
30.11.2017	Bochum	Schallschutz – Normung, Vertragsrecht, Rechtsprechung	Elke Schmitz	2
04.12.2017	Frankfurt	Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung	Dieter Bachmann	2
04.12.2017	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Sich selbst und Inhalte wirksam präsentieren	Janis Bailitis	3 4
04.12.2017	Hannover	Mieterstrom mit PV und/oder KWK nach dem neuen Mieterstromgesetz	Dirk Legler	3
05.12.2017	Bochum	Mietrecht für Hausmeister	Detlef Wendt	2
05.12.2017	Hamburg	Vielen Dank für Ihre Beschwerde...	Christian Sterr	4
05.12. – 06.12.2017	Frankfurt a. M.	Projektmanagement in der Immobilienwirtschaft – Große Aufgabenpakete und Sonderprojekte agil organisieren	Dr. Uwe Linke	2
06.12.2017	Bochum	Wissens-Update EnEV 2016 – Status quo und Zukunftsausblick	Dr. Armin Hartmann	2
06.12.2017	Hannover	Aktuelles Mietrecht	Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus	3
06.12.2017	Lübeck	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Rainer Maaß	4
06.12.2017	Hamburg	Kosten- und Prozessoptimierung bei Wohnungsmodernisierungen	Prof. Dr. Norbert Raschper	4

SEMINARE IM NOVEMBER UND DEZEMBER 2017

07.12.2017	Hamburg	Elektromobilität und Wohnen	Stefan Lösch	4
07.12.2017	Bochum	Mietrecht aktuell	Detlef Wendt	2
07.12.2017	Bochum	Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien für Immobilienmakler	Frank Müller	2
07.12.2017	Hannover	Bilanzen lesen und verstehen für Aufsichtsräte, Techniker, Quereinsteiger und Newcomer	Kerstin Bonk	3
08.12.2017	Bochum	Survival-Tipps für Ihren Büroalltag: Von der richtigen Arbeitsplatzorganisation bis zum effektiven Zeitmanagement	Tanja Bögner	2
08.12. - 09.12.2017	Bochum	PowerPoint für Auszubildende	Bettina Klare	2
11.12.2017	Frankfurt a. M.	Auftragsvergabe & Baurechtsschaffung – Leitfaden für die Praxis	Dr. Michael Terwiesche	2
11.12.2017	Hamburg	Anti-Ärger-Training: Wie Sie mit Ärger, Wut und Stress souverän umgehen	Dr. Holger Eisold	4
11.12.2017	Hannover	Eskalation in der Sprechstunde – erfolgreiche Lösungsstrategien gegenüber aggressiven Mietern	Prof. Dr. Matthias Neu	3
12.12.2017	Hannover	Mietrecht für Techniker	Detlef Wendt	3
12.12.2017	Hamburg	Aktuelles Arbeitsrecht	Prof. Dr. Michael Worzalla	4
12.12. - 13.12.2017	Hamburg	Betriebliches Gesundheitsmanagement kompakt – Aufbauseminar	Solveig Boy	4
13.12.2017	Frankfurt	Kundenorientierte Kommunikation Modul 3: Der moderne Schreibstil – Wie schreibe ich aus Sicht des Kunden?	Katja Weisker	2
13.12.2017	Bochum	Gewerberaummietvertrag – Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Sebastian Raape	2
13.12.2017	Hamburg	Neugründung oder Ausbau eines Regiebetriebes: wirtschaftliche Potenziale heben und Versorgungssicherheit gewährleisten	Prof. Dr. Norbert Raschper	4
13.12.2017	Hannover	Einführung in die Begründung und Verwaltung von Eigentumswohnungen	Heike David	3
14.12.2017	Hannover	Interessenten gesetzeskonform und diskussionsarm absagen	Natascha Gawlitz-Zorn	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 (*KS, Leitung*)
Eva Appelmann (*EA*), Mirja Dorny (*MD*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Christina Göbel (*CG*), Svenja Grzesiok (*SG*),
Nadine Ibing (*NI*), Frederik R. Kruska (*FRK*), Cindy Merz (*CM*), Oliver Niermann (*ON*), Christian Obert (*CO*),
Hans-Joachim Palm (*HP*), Roswitha Sinz (*RS*), Sebastian Tackenberg (*ST*), Lisa Wilczek (*LW*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Katharina Welsch, Tel.: +49 (681) 99281-22
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

