

VerbandsMagazin

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



20 AUDIT „GENERATIONENGERECHTES
WOHNEN IM QUARTIER“

14 TAG DER WOHNUNGS
WIRTSCHAFT 2017

5 SCHWERPUNKT –
DAS SUPERWAHLJAHR 2017 IM RÜCKBLICK
Die Qualen der Wahlen

**NRW
2017**



LIEBE LESER >> Am diesjährigen Heiligen Abend werden seit der Bundestagswahl genau drei Monate vergangen sein. Seitdem mühen sich die Parteienvertreter in unterschiedlichen Konstellationen um ein tragfähiges Regierungsbündnis. Rückblickend in Erinnerung bleiben werden aus dieser Zeit neben Christian Lindners „Es ist besser nicht zu regieren, als falsch zu regieren“ vor allem die Streitpunkte der Sondierer. Das ist insofern tragisch, als dass das Thema Bauen und Wohnen damit der verdienten medialen Aufmerksamkeit entgangen ist – hier entstand nämlich nach nur wenigen Abstimmungsrounds eine belastbare Diskussionsgrundlage für die wohnungspolitischen Ziele der Zukunft: bezahlbarer Wohnraum, bezahlbare Grundstücke und bezahlbares Bauen. Die neu angetretene nordrhein-westfälische Landesregierung zeigt mit der anstehenden Novelle der Landesbauordnung, wie eine Umsetzung dieser Ziele praxisnah gelingen kann.



Deutschland verdient eine *engagierte* *und eigenständige* Wohnungspolitik

Nach der Landtagswahl im Mai hat die neue schwarz-gelbe Landesregierung nach unaufgeregten Koalitionsverhandlungen schnell ins Amt und mit Ina Scharrenbach an der Spitze des neu gegründeten Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung eine Ministerin für die Bewältigung der wohnungspolitischen Herausforderungen gefunden.

So kann es durchaus gehen. In Berlin stellt sich die Gemengelage derzeit schwieriger dar. Eine langwierige und bislang erfolglose Gesprächsphase versieht die künftige inhaltliche Ausrichtung der Wohnungspolitik des Bundes ebenso mit Fragezeichen, wie die Köpfe, die sie vertreten werden.

Die Bearbeitung wichtiger wohnungswirtschaftlicher Handlungsfelder verzögert sich und damit verstreicht wichtige Zeit – denn die Probleme sind drängend und erfordern Lösungen. Auf dem Aufgabenzettel stehen Themen wie Wohnraumförderung, Digitalisierung, Energiewende, Mietrecht und Baukostensenkung – unter anderem. Die Liste ließe sich noch um viele Begriffe erweitern. Für die Bearbeitung braucht Deutschland im besten Falle ein eigenständiges Bauministerium. Die Wohnungspolitik darf nicht mehr zwischen anderen Themenfeldern aufgerieben werden, das hat die Vergangenheit gezeigt.

Wie wird es weiter gehen? Den verfassungsrechtlichen Rahmen für die weitere Entwicklung regelt Artikel 63 des Grundgesetzes: Eine erneute

große Koalition nach möglichen personellen Veränderungen in den jeweiligen Parteispitzen, eine Minderheitsregierung – wahrscheinlich unter Führung von CDU/CSU (mit FDP oder Bündnis 90/Die Grünen) – oder Neuwahlen. Die nach dem SPD-Bundesparteitag am 7. Dezember 2017 gerade begonnenen Sondierungsrounds werden zeigen, ob und wenn ja unter welchen Bedingungen sich eine erneute große Koalition als tragfähig erweisen kann. Es bleibt spannend. Und für eine engagierte und eigenständige Wohnungspolitik bleibt viel zu tun.

Doch nun, in dieser letzten Ausgabe des VerbandsMagazins im Jahr 2017, ist erst einmal die Gelegenheit, mit uns noch einmal auf die politischen Veränderungen und Entwicklungen des vergangenen Jahres auf Landes- und Bundesebene zurückzublicken.

Ich wünsche Ihnen, Ihren Familien und Freunden ein gesegnetes und friedvolles Weihnachtsfest. Starten Sie gesund und erfolgreich in das neue Jahr.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand des VdW Rheinland Westfalen

5 Schwerpunkt – Wohnungspolitischer Jahresrückblick



SCHWERPUNKTTHEMA

- 5 Die Qualen der Wahlen**
Das Superwahljahr 2017
im Rückblick
- 7 Koalitionsverhandlungen in NRW –
Selbstläufer oder Kraftakt?**
Kurz gefragt – Stephen Paul,
Sprecher für Bauen, Wohnen und
Stadtentwicklung der FDP-Land-
tagsfraktion
- 8 Wohnungspolitische
Schwerpunkte in der Opposition**
Kurz gefragt – Sarah Philipp, SPD,
und Arndt Klocke, Bündnis 90/
Die Grünen
- 10 Schwerpunkte Schwarz-Gelb**
Kurz gefragt – Ina Scharrenbach,
Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung des Landes
Nordrhein-Westfalen
- 13 Bezahlbaren Wohnraum zu
schaffen ist das Megathema**
Kurz gefragt –
Manfred Todtenhausen

14 Bundesverband fordert neue Wohnungspolitik



AKTUELLES

- 14 Bundesverband fordert neue
Wohnungspolitik**
Tag der Wohnungswirtschaft 2017
- 15 Aus für Jamaika schon in der
Sondierungsphase**
Experiment gescheitert
- 16 Digitalisierung –
eine Herausforderung auch für
Wohnungsgenossenschaften**
30. Symposium „Perspektiven für
Wohnungsgenossenschaften“
- 17 VdW Datenschutzforum 2017**
EU-Datenschutz-Grundverordnung
(DSGVO)
- 18 Förderung von Elektroladesäulen
jetzt gestartet**
Sofortprogramm Elektromobilität
**Forschungsförderung am Beispiel
„Serielles und modulares Bauen“**
Gesellschaft der Freunde und Förderer
des InWIS e. V.
- 19 25 Jahre EBZ Business School**
Ein Vierteljahrhundert im Dienst der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
**Jürgen Becher in den
Ruhestand verabschiedet**
46 Jahre Arbeit für den
Mieterverein Köln

20 Zertifikatsverleihung an neun Wohnungsunternehmen



AKTUELLES NRW

- 20 Zertifikatsverleihung an neun
Wohnungsunternehmen**
Audit „Generationengerechtes
Wohnen im Quartier“
- 23 Moratorium der Landesbauordnung
(BauO NRW)**
Aktueller Stand und nächste Schritte
- 24 Verpflichtende Quote für rollstuhl-
gerechte Wohnungen auf dem
Prüfstand**
Hohe Baukosten, teure Mieten
- 25 „Lasst nun Taten folgen!“**
Unterzeichnung des
Kölner Wohnbündnisses
- 26 Treffpunkt Ehrenamt in
Genossenschaften 2017**
Rückblick
- 27 Energieforum West 2018**
Veranstaltungsankündigung

AKTUELLES RLP

- 28 Thomas Will bleibt Vorsitzender,
Michael Back von der ISB geht**
Vollversammlung der Arbeits-
gemeinschaft rheinland-pfälzischer
Wohnungsunternehmen

- 29 Grundsteinlegung für modernes, barrierefreies und gemeinschaftliches Wohnen



- 34 Mehrgenerationenwohnen begeistert Fachdelegation aus Hongkong



- 36 Vonovia verleiht Award für Fotografie



- 29 **Grundsteinlegung für modernes, barrierefreies und gemeinschaftliches Wohnen**
Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH (GSG Neuwied)
„Wohnen als Grundrecht – brennende Fragen unserer Zeit“
Gemeinsam Wohnen in der Region Koblenz e. V.

VDW-ARBEITSKREISE

- 30 **Aktuelles zum Datenschutz**
Zweite Arbeitskreissitzung
54. Sitzung des Europäischen Tisches in Zwolle
European Table of Housing Corporations
31 **Digitalisierung und Dortmunder Stadtkultur**
Arbeitskreis PR und Marketing
32 **Schwerpunktthema: Reform des Bau- und Architektenrechts**
Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen in Köln
Schwerpunktthema: Änderungen im Bau- und Architektenrecht/Ausblick 2018
Sitzung des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung in Dinslaken

- 33 **Roswitha Sinz übergibt nach 15 Jahren Zuständigkeiten**
Wechsel im Referat Politische Interessenvertretung und Beratung
Marc Hofmann und Christoph Rehrmann übernehmen Ämter
Wechsel in VdW-Gremien

ARGEN

- 33 **Regionale Arbeitsgemeinschaften**
37. Treffpunkt

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 34 **Mehrgenerationenwohnen begeistert Fachdelegation aus Hongkong**
Internationale Fachexkursion
35 **Spenden und Stutenkerle**
Vorweihnachtsaktionen bei DOGEWO21
36 **Vonovia verleiht Award für Fotografie**
„Zuhause“ in Bildern
37 **„Wer redet, dem kann oft geholfen werden“**
Umgang mit Mietschuldnern
38 **Silberne Ehrennadel für Wilfried Cleven**
Feierstunde im Mülheimer Haus der Wirtschaft

- Verabschiedung von Siegfried Dziemballa**
Wechsel im Vorstand der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG

- 39 **Silberne Ehrennadel für Erna Galler**
Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG

- Klaus Höhme erhält nach 22 Jahren die Silberne Ehrennadel**
Verabschiedung bei der Wuppertaler Bau- und Sparverein eG

TERMINE

- 40 **Termine 2017/2018**

41 **STEUERN**
44 **RECHT**
47 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
49 **FÜR SIE GELESEN**
52 **SEMINARE**



Foto: Landtag NRW / Bernd Schütte

Die Qualen *der Wahlen*

DAS SUPERWAHLJAHR 2017 IM RÜCKBLICK >> Das Jahr 2017 war ein deutsches Superwahljahr, das in der politischen Landschaft sichtbare Spuren hinterlassen hat. Neben insgesamt vier Landtagswahlen – im Saarland, in Schleswig-Holstein, in Nordrhein-Westfalen und in Niedersachsen – wurden auch Bundestag und Bundespräsident neu gewählt. Beinahe durchgehend, von Ende April bis Ende September, prägten Wahlplakate das Straßenbild in Nordrhein-Westfalen. Während das mit rund 18 Millionen Einwohnern bevölkerungsreichste deutsche Bundesland seine politische Zeitenwende angenommen hat, ist auf Bundesebene zum jetzigen Zeitpunkt noch offen, welche politische und formale Konstellation künftig die Regierungsgeschäfte verantworten wird. Im Themenschwerpunkt dieser Ausgabe wollen wir die Ereignisse und die Ergebnisse der Wahlen Revue passieren lassen sowie Ausblicke und Einschätzungen zu den kommenden Legislaturen in Land- und Bundestag wagen.

Hinter dem Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen und seinen Mitgliedsunternehmen liegt ein ereignisreiches politisches Jahr. Zwar gab es nicht unbedingt die großen und richtungsweisenden wohnungspolitischen Entscheidungen, aber die Zeit war geprägt durch zwei turbulente Wahl-

kämpfe und die Wahlen zur Landtags- und Bundestagswahl. Die wohnungspolitische Gemengelage war dabei so differenziert wie selten zuvor: Mietpreibremse, Grunderwerbsteuer, Wohnraumförderung, die Energiewende und Baulandengpässe in den Schwarmstädten sind nur einige Stichworte

der intensiv geführten wohnungspolitischen Debatte auf Landes- und Bundesebene. Die Wahlprogramme der Parteien zeigten: Die Themen Bauen und Wohnen waren zentral und standen bei allen Parteien teils sehr detailliert im Aufgabenheft (das VM berichtete in der Ausgabe 3/17).



Breites Begleitprogramm des VdW Rheinland Westfalen und des Bundesverbands

Der VdW Rheinland Westfalen und der Bundesverband GdW haben beide Wahlkämpfe mit einem umfangreichen Begleitprogramm zu den Positionen der Wohnungswirtschaft begleitet. Einerseits durch die Analyse und öffentliche Diskussion der Wahlprogramme, andererseits mit einer klaren Kommunikation der eigenen Standpunkte. So wurde, neben Argumentationspapieren mit unterschiedlichen Schwerpunkten zur Landtags- und Bundestagswahl, zahlreichen Wahlkreisgesprächen mit den Kandidaten der Parteien vor Ort sowie vielen Gesprächen, auch erstmals das Format der WohWi-Talks organisiert.

>>

Dabei wurden Vertreter der großen Parteien zu ihren jeweiligen bau- und wohnungspolitischen Positionen befragt, mit unterschiedlichen Schwerpunkten und an unterschiedlichen Orten. Dazu wurden auch immer wieder Verbandsangehörige als Diskussionspartner gewonnen. In Bochum diskutierte beispielsweise Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE mit den Kandidaten zum Thema „Bezahlbares Wohnen in der Stadt der Städte“, in Köln saß Kathrin Möller, Vorständin der GAG Immobilien AG, beim Thema „Metropolregionen“ mit den Kandidaten der Parteien auf dem Podium und Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau, vertrat die Woh-

nungswirtschaft in der Diskussion um „Bezahlbares Wohnen in Schwarmstädten“ in Düsseldorf. Wohnungspolitisch Interessierte konnten die Diskussionen jeweils online verfolgen und ihre Fragen einreichen. Auch in Mainz wurden rheinland-pfälzische Kandidaten zu einer Talkrunde geladen.

Landtagswahl – Regierungswechsel auf den letzten Metern?

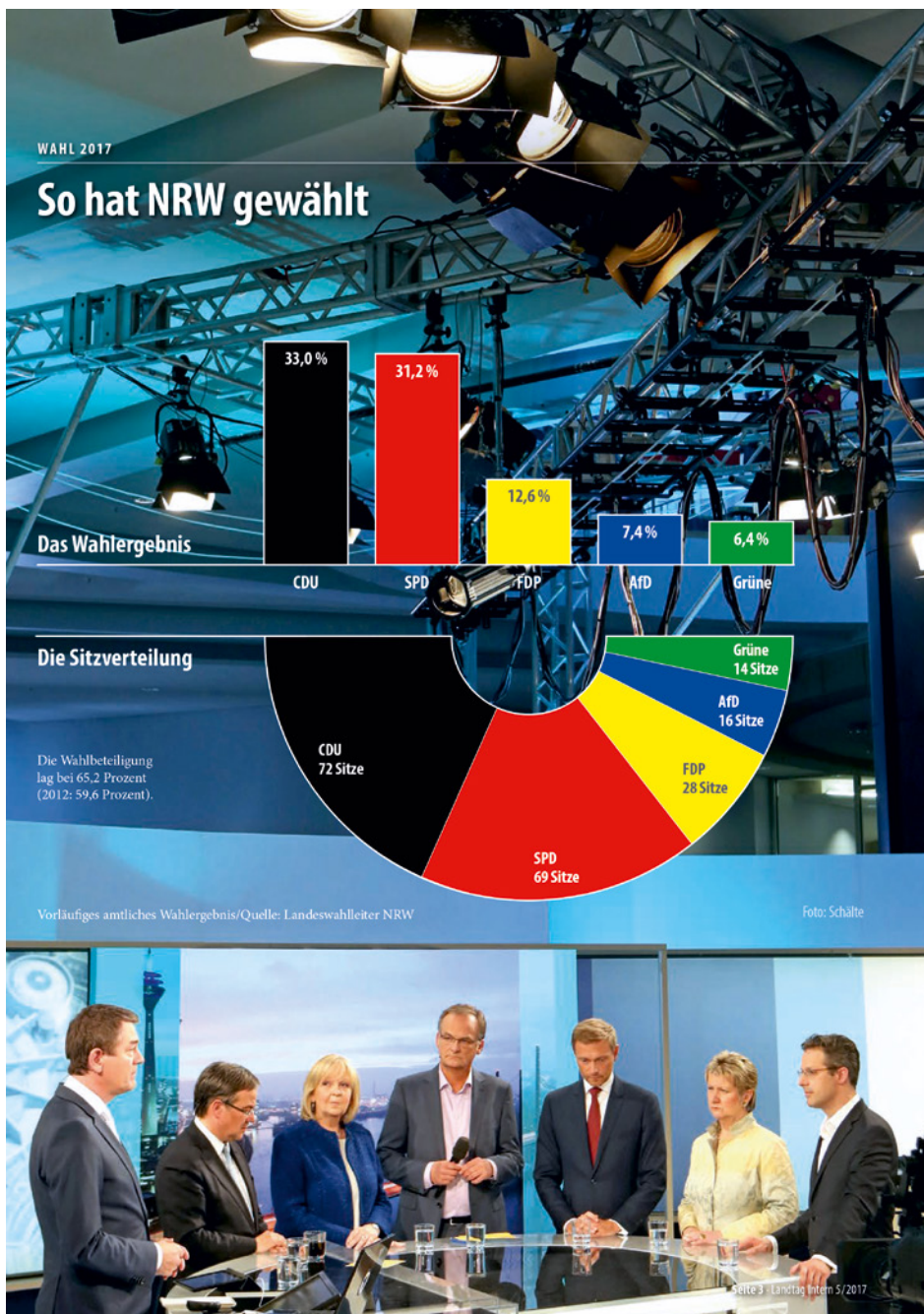
Im Jahr vor der Landtagswahl war das politische Klima insgesamt vor allem durch innenpolitische Debatten (Innere Sicherheit, Terrorgefahr, Geflüchtete) und Bildungspolitik (Turbo-Abi) geprägt. Politische Lösungsvorschläge für die bekannten



wohnungspolitischen Herausforderungen fanden dennoch in unterschiedlicher Qualität Eingang in die Wahlprogramme der Parteien. Insbesondere das Thema einer „neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ wurde stark diskutiert. Bei SPD und Grünen stand sie „als Debattenbeitrag“ im Wahlprogramm, so die jeweiligen Abgeordneten bei der wohnungspolitischen Diskussionsrunde in der NRW.BANK im März dieses Jahres. Der VdW Rheinland Westfalen und der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen hatten den Vorschlag, der eine vermeintlich einfache Lösung für die komplexen Probleme auf dem Wohnungsmarkt vorgab und die „alte“ Gemeinnützigkeit, die im Jahr 1990 abgeschafft worden war, wieder aufleben lassen wollte, vorher von Prof. Dr. Guido Spars und Dr. Peter Runkel in zwei Gutachten auf Praxistauglichkeit prüfen lassen. Das Ergebnis ist bekannt: Weder bei den Unternehmen noch den Gutachtern stieß das Modell auf Gegenliebe. Einzig die Partei DIE LINKE verteidigte die Notwendigkeit der Wohnungsgemeinnützigkeit (das VM berichtete in der Ausgabe 4/17).

Regierungswechsel – unerwartet deutlich

In NRW konnten am 14. Mai CDU und FDP als klare Sieger aus der Landtagswahl hervorgehen. Ein Ergebnis, mit dem wenige Wochen zuvor noch nicht unbedingt zu rechnen war. Die Wahl hat sowohl der SPD als auch den Grünen starke Verluste eingebracht. Zudem ist die Alternative für Deutschland (AfD) in den Landtag eingezogen. Die Partei DIE LINKE verpasste den Einzug in den Landtag knapp, die Piratenpartei deutlich. Mit der Mehrheit von CDU und FDP wurde, nach einer relativ kurzen Verhandlungsphase, die neue schwarz-gelbe Regierungskoalition gegründet. Die Koalition hat im Landtag lediglich eine Stimme Mehrheit. Durch den Einzug der AfD ist mit einem koordinierten Abstimmungsverhalten der Opposition eher nicht zu rechnen (das VM berichtete in der Ausgabe 5/17).



KURZ GEFRAGT >> Stephen Paul, Sprecher für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung der FDP-Landtagsfraktion

Koalitionsverhandlungen in NRW – Selbstläufer oder Kraftakt?

MdL Stephen Paul ist der neue Sprecher für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung der FDP-Landtagsfraktion. Für das VerbandsMagazin berichtet er von seinem Eindruck von den Koalitionsverhandlungen und dem Regierungswechsel.

VM: Herr Paul, Sie waren bei den Koalitionsverhandlungen der neuen schwarz-gelben Landesregierung dabei. Was war rückblickend Ihr Eindruck von den Gesprächen? Waren es leichte oder schwere Verhandlungen?

Stephen Paul: Christdemokraten und Freie Demokraten einte das Ziel, Nordrhein-Westfalen nach sieben Jahren rot-grüner Vorgaben wieder schnell auf Erfolgskurs zu bringen. Die Gespräche verliefen sachlich, vertrauensvoll und zielorientiert. In diesem Stil arbeiten wir seitdem in der NRW-Koalition weiter und bringen unser Land damit wieder voran.

VM: Was waren aus Ihrer Sicht besondere Schwerpunkte in den Verhandlungen? Welche Rolle spielten die Bereiche Bauen und Wohnen?

Stephen Paul: Die Themenbereiche Bildung, innere Sicherheit und Stärkung der Wirtschaft waren beispielsweise große Themenblöcke. Aber auch der Bereich Bauen und Wohnen hat uns stark beschäftigt. Denn wir haben in den letzten Jahren festgestellt, dass die Mieten trotz der sogenannten „Mietpreisbremse“ weiter ansteigen und es immer mehr Menschen schwerfällt, ihre Wohnungen bezahlen zu können. Dieses Thema ist CDU und FDP sehr wichtig. Wir wollen Lösungen anbieten, die das Bauen in Nordrhein-Westfalen günstiger, schneller und unbürokratischer machen. Das hilft allen Wohnungssuchenden in unserem Land. Die FDP ist gemeinsam mit der CDU nach sieben Jahren wieder in der Regierungsverantwortung, das ist auch eine Chance auf neue Strukturen, die sich bilden können.

VM: Welchen Eindruck haben Sie von der politischen Kultur im NRW-Landtag und in der Landesregierung nach den ersten Monaten?

Stephen Paul: Mit der AfD ist eine Partei ins Parlament eingezogen, die durchaus

populistische Züge trägt. Manche Wortbeiträge der Kollegen sind in ihrer Deutlichkeit nachhaltig in Erinnerung geblieben. Diese Situation ist so schon bemerkenswert in der nordrhein-westfälischen Parlamentsgeschichte. Ansonsten erlebe ich ein professionelles Arbeiten von Regierungs- und Oppositionsfraktionen. Das ist gut für unsere Demokratie. Der Umgang in der NRW-Koalition ist von gegenseitigem Respekt, Verlässlichkeit und Vertrauen geprägt.

VM: NRW steht vor vielfältigen Aufgaben, in manchen Städten gibt es kaum noch bezahlbaren Wohnraum, andernorts stehen Wohnungen leer. Welche Themen sollten vor diesem Hintergrund in der kommenden Legislaturperiode im wohnungspolitischen Bereich im Mittelpunkt stehen?

Stephen Paul: Die Wohnungsmärkte in der Fläche des Landes sind sehr heterogen. Darauf müssen wir passgenaue Antworten finden. Denn insbesondere in den stark wachsenden und nachgefragten Ballungsgebieten hat es die Vorgängerregierung nicht geschafft, den Bedarf an Wohnraumangeboten zu decken. Rot-Grün hat über bürokratischen Instrumenten wie der Mietpreisbegrenzungsverordnung oder der Kappungsgrenzenverordnung vergessen, dass gleichermaßen auch dringend neue Wohnungen geschaffen werden müssen. CDU und FDP eint die marktwirtschaftlich orientierte Erkenntnis, dass nur eine Vergrößerung des Wohnraumangebotes zu einer Preisentspannung führen kann und die Situation der Wohnungssuchenden verbessert. Wirkungslose Instrumente möchten wir abschaffen und stellen dazu die im Dezember 2016 von SPD und Grünen verabschiedete Landesbauordnung auf den Prüfstand. Nach dem Moratorium wollen wir die Landesbauordnung stärker an die Musterbauordnung angleichen und schnellere Bearbeitungszeiten von Baugenehmigungsverfahren erreichen. Bauen muss in



Foto: Stephen Paul / Landtag NRW

unserem Land schneller und günstiger möglich werden. Darüber hinaus wollen wir die Chancen der Digitalisierung auch im Bereich Bauen stärker nutzen. Die soziale Wohnraumförderung leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Städten. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes wollen wir deshalb weiterentwickeln. Dazu gehört auf der einen Seite das Entwickeln neuer Modelle zur Schaffung preiswerten Wohnraums wie etwa geförderte Genossenschaftsmodelle und Bauherrengemeinschaften. Auf der anderen Seite wollen wir die Eigentumsförderung in der sozialen Wohnraumförderung bedarfsgerecht anheben und einen Freibetrag in Höhe von 250.000 Euro pro Person für selbst genutztes Wohneigentum bei der Grunderwerbsteuer einführen. Dazu haben wir bereits eine Initiative in den Bundesrat eingebracht. Wir wollen, dass sich junge Menschen und Familien wieder den Traum des Eigenheims leisten können. Denn mietfreies Wohnen im Alter ist auch ein Beitrag zur Vermeidung von Altersarmut.

KURZ GEFRAGT >> Sarah Philipp, SPD, und Arndt Klocke, Bündnis 90/Die Grünen

Wohnungspolitische Schwerpunkte in der Opposition

SPD und Bündnis 90/Die Grünen haben nach der Landtagswahl im Mai 2017 ihre Regierungsverantwortung abgeben müssen. Sarah Philipp, stellvertretende Fraktionsvorsitzende der SPD-Landtagsfraktion, und Arndt Klocke, Fraktionsvorsitzender der grünen Landtagsfraktion, sprechen über wohnungspolitische Aufgaben in der Opposition.

VM: NRW hat jetzt ein Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung. Wie schätzen Sie die politische Auseinandersetzung mit dem Begriff Heimat ein?

Sarah Philipp: Es ist grundsätzlich richtig, sich mit dem Begriff „Heimat“ politisch auseinanderzusetzen. Nordrhein-Westfalen ist mit seinen Großstädten und ländlich geprägten Städten und Gemeinden sehr vielfältig. Politik muss dafür sorgen, dass jeder, der in NRW leben will, hier seine Heimat findet. Dazu gehört eine bezahlbare Wohnung und ein lebenswertes Umfeld. Wichtig ist für mich, dass „Heimat“ nicht abgrenzend, sondern inklusiv verstanden wird.

VM: Welche wohnungspolitischen Themen gehören für Sie auf die Agenda in der aktuellen Legislaturperiode

Sarah Philipp: Das große Thema ist und bleibt der bezahlbare Wohnraum – insbesondere in den Städten. Der Wunsch vieler Leute, in der Stadt zu wohnen, ist ungebrochen und birgt erheblichen sozialen Sprengstoff, wenn man darauf nicht reagiert. Auch in der Opposition ist für uns klar: Der Schwerpunkt der NRW-Wohnraumförderung muss der geförderte Mietwohnungsbau sein, denn hier ist der Bedarf am größten. Die Förderzahlen der NRW.BANK sprechen da eine deutliche Sprache. Bauen mit und Investitionen in



Beton sind wichtig. Dazu gehört aber auch, das Wohnumfeld und die Entwicklung von Stadtquartieren in den Blick zu nehmen. Unsere Städtebauförderung mit all ihren Facet-

ten und Einzelprogrammen ist mittlerweile seit Jahrzehnten eine Erfolgsgeschichte und muss unbedingt weiter erzählt werden.

VM: Welche sozialdemokratischen Aspekte sind Ihnen beim Thema Bauen und Wohnen wichtig?

Sarah Philipp: Die Herausforderung wird sein, eine „Stadt für alle“ in den nächsten Jahren zu sichern. Wenn sich viele Menschen um zu wenig Wohnraum bewerben, dann bleiben die Schwächsten auf der Strecke: Alleinerziehende, Geringverdiener, Menschen mit geringer Rente und Studierende dürfen nicht an den Rand der Stadt gedrängt werden. Dazu gehört auch, die Rechte von Mieterinnen und Mietern angemessen zu schützen. Mieterschutz bedeutet nicht, einen Generalverdacht gegen Vermieter und Eigentümer, sondern rechtliche Möglichkeiten gegen „schwarze Schafe“ in der Hand zu haben. Das gehört auch zu einer verantwortungsvollen Wohnungspolitik. Durch guten und verlässlichen Mieterschutz ist noch keine Wohnung weniger gebaut worden.

VM: Auf Bundesebene wurden die Verhandlungen zur ersten Jamaika-Koalition sehr abrupt beendet. Das Thema Wohnen hat dort eine große Rolle gespielt. Wie weit war man beispielsweise bei den Themen AfA, Grunderwerbssteuerfreibetrag oder der finanziellen Verantwortung des Bundes für die Wohnraumförderung?

Arndt Klocke: Bei den Sondierungsgesprächen war absehbar, dass der Wohnungsbau Schwerpunkt einer möglichen Jamaika-Koalition hätte sein können. So wurde vereinbart, dass unter anderem die Themen steuerliche Anreize für Wohnungsbau (degressive AfA für energetische Gebäudesanierung), Stärkung der Wohnraumförderung und gezielte Investitionen in sozialen Mietwohnungsbau in den Fokus genommen werden

sollten. Dazu kam es leider aufgrund des Ausstiegs der FDP nicht mehr.

VM: Welche klimapolitischen Ziele verfolgen die Grünen für den Wohnungsbau?

Arndt Klocke: Die energetische Sanierung ist die zentrale Herausforderung. Sie ist wohnungs- und klimapolitisch dringend notwendig. Es muss dabei aber eine faire Lastenteilung geben. Daher braucht es entsprechende Anreize. Die Bundesregierung hat hier viel zu wenig getan, die Sanierungsrate ist viel zu niedrig. Deswegen müssen wir energetische Sanierungsmaßnahmen über steuerliche Förderung unterstützen, steuerliche Hürden beseitigen und die Förderinstrumente auf die energetische Gebäudesanierung im Quartier ausrichten.

VM: Welche Themen haben die Grünen beim Wohnungsbau noch auf dem Herzen?

Arndt Klocke: Wir werden uns weiter für eine Wohnungspolitik einsetzen, die die unterschiedlichen Probleme in den Blick nimmt und die Wohnungsunternehmen bei der Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum unterstützt. Unter Rot-Grün haben wir einen Schwerpunkt auf die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum gesetzt, die Rechte von Mietern gestärkt und Instrumente eingeführt, damit Kommunen Einfluss auf Fehlentwicklungen nehmen können (Wohnungsaufsichtsgesetz, Zweckentfremdungsverordnung). Unter Schwarz-Gelb sollen diese notwendigen Instrumente wieder abgeschafft werden.



Ein Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung

Die Vorstellung des Kabinetts überraschte: Mit Ina Scharrenbach wurde eine ehemalige Parlamentarierin zur Bauministerin berufen, die ihre Schwerpunkte bisher eher im Bereich der Innen- und Frauenpolitik hatte, aber in Landtagskreisen als fleißige und kritische Abgeordnete gilt. Das Amt des Staatssekretärs übernimmt Dr. Jan Volker Heinisch.

Die Umstrukturierung des ehemaligen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) hin zum Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) überraschte ebenfalls. Während der alte Ministeriumszuschnitt die Themen Bauen und Wohnen prominent platzierte und nachvollziehbar mit angrenzenden Disziplinen verknüpfte, sorgte die neue Sortierung der Gebiete für Spekulationen über Prioritäten und Verbindungen untereinander. Vor allem das neu hinzugekommene Ressort „Heimat“ warf Fragen auf. Bereits in der alten rot-grünen Landesregierung hatte der Bauminister Michael Groschek mit dem Claim „Heimat vor der Haustür“ für die Quartiersentwicklungsstrategie der Landesregierung geworben.

Die anfängliche Unklarheit über die Ansiedlung der Ministerien und den genauen Zuschnitt hat zu einer verhältnismäßig späten Publikation von Organisationsplänen und neuen Ansprechpartnern geführt. Entsprechend lange hat das „Stühlerücken“ insgesamt gedauert. In Folge wurden aber einige Projekte schnell angestoßen. Das Moratori-

um zur Novelle der Landesbauordnung ist aus Verbandssicht zu begrüßen, ebenso die Überprüfung der sogenannten „R-Quote“, einer verpflichtenden Regelung für den Bau rollstuhlgerechter Wohnungen. Unklarheit herrschte zu Beginn über die Fortentwicklung der Wohnraumförderung mit dem Schwerpunkt auf Mietwohnungsbau und Quartiersentwicklung. Zu eindeutig waren die Signale in Bezug auf die Stärkung der Eigenheimförderung im ländlichen Raum. Zwar werden die Mittelabrufe im Jahr 2017 insbesondere in den Ballungsräumen aller Voraussicht nach etwas geringer als im Vorjahr sein, ursächlich ist aber weniger mangelnder Bauwille als vielmehr ein Mangel an Bauflächen für den geförderten Wohnungsbau. Die Veröffentlichung der Eckpunkte für das Jahr 2018 hat einerseits das erfreuliche Bekenntnis zu einem wiederholt mehrjährigen Wohnraumförderprogramm aufgezeigt. Andererseits wird das Gesamtvolumen wieder auf das Niveau vor dem Anstieg der Flüchtlingszahlen gesenkt. Auch die Volumina der einzelnen Förderschwerpunkte werden sich ändern. So werden beispielsweise die Mittel zur Quartiersförderung und zur Bestandsmodernisierung gesenkt. Es bleibt abzuwarten, ob die Mittel weiterhin bedarfsgerecht umgeschichtet werden, wenn die Abrufzahlen es beispielsweise im Mietwohnungsbau bedingen.

Die neue Ministerin ist schnell im Amt angekommen. Durch eine Quartiersbereisung, geplant und umgesetzt vom VdW Rheinland Westfalen, und zahlreiche Gespräche mit Mitgliedsunternehmen konnte sich Minis-

terin Scharrenbach bereits ein ausführliches Bild von den Herausforderungen in der nordrhein-westfälischen Wohnungswirtschaft machen. Im Regierungsgeschäft werden laufende Projekte der Vorgängerregierung zwar geprüft, aber nicht zwangsläufig ersetzt. Eigene Schwerpunkte, wie die stärkere Einbeziehung des ländlichen Raumes, zeugen von Ernsthaftigkeit im Thema.

Als weitere Überschrift hat die Ministerin ein „Klima für den Neubau“ angekündigt. Die Rahmenbedingungen sollen durch ein ganzes Maßnahmenpaket verbessert werden. So sollen zum Beispiel Restriktionen bei der Baulandausweisung beseitigt werden, die Personalsituation der Gemeinden in den Bauämtern in den Blick genommen werden, die Digitalisierung bei B-Planverfahren verbessert werden, eine kooperative Baulandentwicklung mithilfe der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft NRW.URBAN angeboten werden und eine Bundesratsinitiative zur Erhöhung der AfA sowie einer zeitlich begrenzten Sonder-AfA angestoßen werden. So weit die Planung für die kommende Legislatur. Nach den ersten Unklarheiten in der Landespolitik hat der wohnungspolitische Bereich in Parlament und Ministerien also wieder Fahrt aufgenommen, auch wenn die Schwerpunkte sich im Einzelnen noch leicht verschieben mögen und der politische Duktus ein anderer sein wird. Neue Ideen lassen erwartungsvoll nach vorne blicken und klingen zunächst nach einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen für den preisgünstigen Wohnraum.



Verteidigung der NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach

KURZ GEFRAGT >> Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

Schwerpunkte Schwarz-Gelb

Seit dem 30. Juni 2017 ist Ina Scharrenbach die neue Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichberechtigung des Landes Nordrhein-Westfalen. In der vergangenen Legislaturperiode hat sie sich im Bereich Frauen- und Familienpolitik sowie Innenpolitik engagiert.

VM: Frau Ministerin, zum ersten Mal gibt es in Nordrhein-Westfalen eine Heimatministerin. Wo sehen Sie die Verbindung der Begriffe „Heimat“ und „Wohnen“?

Ina Scharrenbach: Die Verbindung ist eindeutig: Bauen schafft Heimat, Wohnen ist gebaute Heimat. Die Landesregierung wird mit einem vielfältigen Maßnahmenprogramm dazu beitragen, dass sich Menschen in ihrem Quartier, in ihrer vertrauten Umgebung heimisch fühlen können. Das stärkt Gemeinsinn und Gemeinschaft.

VM: Sie haben ganz bewusst die Themen „Bauen und Wohnen“ mit den Themen „Heimat“ und „Kommunales“ und „Gleichstellung“ in Ihrem Ministerium verbunden. Welche Schnittstellen und Potenziale sehen Sie in dieser Kombination?

Ina Scharrenbach: Heimat ist die Brücke zwischen den Themen. Sie entsteht in der individuellen und gemeinschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Lebensumfeld und der jeweiligen Lebensgeschichte. Der Denkmalschutz als Bestandteil des kulturellen Erbes und Gedächtnisses unseres

Landes gehört beispielsweise dazu. Dazu werden wir als neue Landesregierung die finanzielle Förderung im kommenden Jahr auf zwölf Millionen Euro erhöhen. Wir unterstützen zudem die Städte und Gemeinden bei der Gestaltung von Heimat, etwa bei der Mobilisierung von Wohnbauland und der Gestaltung von altersgerechten Quartieren. Die Ansprüche an den öffentlichen Raum sind vielfältig. Es geht um Orte des Handels, der Begegnung und Kommunikation, der Bewegung, Erholung und des ökologischen Ausgleichs. Öffentlicher Raum ist ein wesentliches Element von Heimat. Die Sicht



Foto: VdW Rheinland Westfalen / Baegge

von Frauen auf den öffentlichen Raum ist dabei ein zentraler Punkt. Eine Frau geht anders durch einen öffentlichen Raum. Das kann Auswirkungen auf die kommunale Stadtgestaltung haben – und auf unsere Städtebauförderprogramme. Wichtig ist, dass die vielfältigen Perspektiven unterschiedlicher Gruppen beim Planen und Bauen eine noch größere Rolle spielen.

VM: Sie haben die ersten 100 Tage im Amt hinter sich gebracht. Welche Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft haben Sie in NRW in dieser Zeit erkennen können?

Ina Scharrenbach: Der Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen hat in den vergangenen Jahren mit dem steigenden Bedarf nicht Schritt gehalten. Die Auswirkungen dieser Fehlentwicklung sind vielerorts sichtbar. Die Vorgängerregierung hat mit ihrer Politik Stadt und Land zunehmend gespalten, auch in Fragen von Kommunalfinanzierung und Stadtentwicklung. Wir haben aber eine andere Auffassung von Politik: Wir spalten dieses Land nicht – wir führen es wieder zusammen. Und das machen wir unter dem großen Begriff „Heimat“. In den Ballungsräumen Nordrhein-Westfalens, aber auch im Umland dieser Städte, sind die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen erheblich angestiegen. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat in den vergangenen Jahren bereits sehr viel investiert und steht in den Quartieren noch vor wichtigen Aufgaben. Dabei unterstützt die Landesregierung sie weiterhin. Zahlreiche Bauvereine, Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner der Kommunen, um Quartiere zu entwickeln, bezahlbares Wohnen zu schaffen, sozialen Wohnungsbau zu betreiben und altersgerechten Wohnraum anbieten zu können. Die Nordrhein-Westfalen-Koalition wird die soziale Wohnraumförderung fortsetzen und mit einem mehrjährigen Wohnraumförderprogramm für hohe Verlässlichkeit sorgen.

VM: Welche Themen stehen bei Ihnen im Bereich Bauen und Wohnen derzeit ganz oben auf der Tagesordnung?

Ina Scharrenbach: Wir brauchen mehr Wohnungsbau in allen Marktsegmenten.



Foto: StadtBauKultur Sebastian Becker

Zudem muss die Wohnraumförderung verbessert werden, damit mehr bezahlbare Wohnungen entstehen. Dies sind wichtige Bestandteile für ein Klima für Neubau in Nordrhein-Westfalen. Dazu zählen auch die Chancen der Digitalisierung in der Baupolitik zu nutzen. Unsere Ziele sind klar definiert: Mehr Bauland entwickeln, Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen, zusätzliche Investoren gewinnen und die Wohneigentumsbildung erleichtern.

VM: Stellplatzverordnung, R-Quote, EnEV ... Die Anzahl der Verordnungen und Regelungen für den Wohnungsbau ist auf Landes- und auf Bundesebene in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Werden Sie diese Vorgaben noch einmal auf den Prüfstand stellen? Welche Themen sind Ihnen für die kommende Legislaturperiode ganz persönlich wichtig?

Ina Scharrenbach: Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat dem Landtag einen Gesetzentwurf vorgelegt, das Inkrafttreten der im Dezember 2016 neu gefassten Landesbauordnung um ein Jahr aufzuschieben. Die im Dezember 2016 verabschiedete Landesbauordnung sollte ursprünglich am 28. Dezember 2017 in Kraft treten. Ziel der Landesregierung ist es, dass das Bauen durch Entbürokratisierung, die Vermeidung von Baukostensteigerungen und Verfahrensdigitalisierung vereinfacht, beschleunigt und somit gefördert wird.

Bezüglich Energie: Wir brauchen eine Technologieoffenheit, um das Ziel einer energiesparenderen Bauweise auf verschiedene Arten erreichen zu können. Die EnEV darf kein starres Korsett sein.

Alles Neue macht der ... September?

Die aktuelle Situation nach dem von Neuorientierung geprägten Start auf Landesebene machte aber auch Mut für die Frage nach der Entwicklung nach der Wahl auf Bundesebene.

Gefühlt nahtlos ging der Wahlkampf zunächst von der Landtagswahl zur Bundestagswahl über. Die zahlreichen WohWi-Talks des GdW zeigten: Wohnungspolitik war bei allen Parteien wieder ein großes Thema, die Positionen lagen teilweise jedoch recht weit auseinander.

Nach der Wahl machte sich zunächst Ratlosigkeit breit. Nach einem Stimmenverlust der Großen Koalition und der Entscheidung der SPD-Fraktion, in die Opposition zu gehen, lag der Ball zunächst im Spielfeld einer potenziellen Jamaika-Koalition aus CDU/CSU, FDP und Bündnis 90/Die Grünen. Mitte Oktober begannen die Sondierungsgespräche zu insgesamt zwölf Themenkomplexen. Für die Wohnungswirtschaft relevant war neben Themenkomplex 1 (Finanzen, Haushalt und Steuern) und Themenkomplex 3 (Klima, Energie und Umwelt) vor allem Themenkomplex 8 (Wohnen), die Beratungen hierzu fanden am 1., 10., 13. und 15. November statt. Unüberbrückbare Differenzen in den Parteiprogrammen führten am 19. November jedoch zum Ende der Sondierungen, die FDP teilte den Abbruch der Gespräche mit (siehe Aktuelles). Eine aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bedauernswerte Entwicklung. Wesentliche Punkte im Fachbereich sollen schon verhandelt gewesen sein.

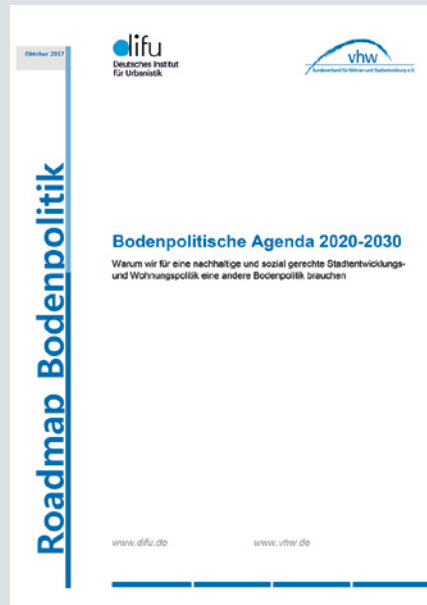
Insgesamt bleibt zu hoffen, dass sich auch auf bundespolitischer Ebene in absehbarer Zeit eine stabile und belastbare politische Situation einstellt, sei es durch eine erneute Große Koalition, eine Neuwahl oder sogar durch eine Minderheitsregierung. Klar ist, ohne ein politisches Bekenntnis zu mehr Wohnungsbau auf Bundesebene wird es auch Nordrhein-Westfalen schwer haben, attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Frage der Entlastung bei der Grunderwerbssteuer, eine potenzielle Fortführung der Kompensationszahlungen oder eine Änderung der AfA sowie steuerliche Entlastungen bei der Gebäudesanierung lassen sich nur in Zusammenarbeit mit dem Bund realisieren.

ON 

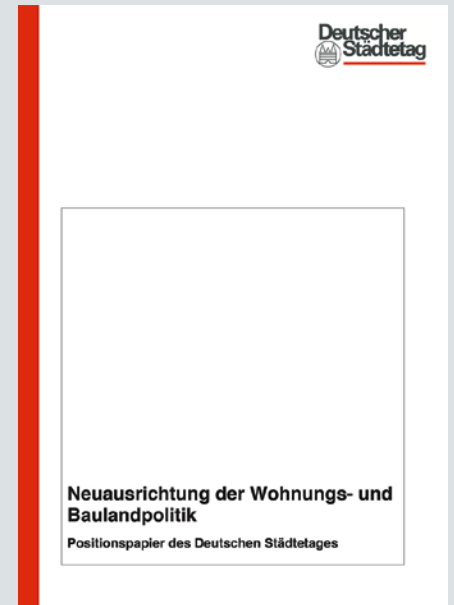


ZUR BUNDESTAGSWAHL UND REGIERUNGSBILDUNG SIND VERSCHIEDENE POSITIONSPAPIERE UND IDEENSKIZZEN ZUM THEMA BAUEN, WOHNEN UND STADTENTWICKLUNG ERSCHIENEN, ZUM BEISPIEL ...

Deutsches Institut für Urbanistik:
Bodenpolitische Agenda 2020–2030
<https://goo.gl/48qPUq>

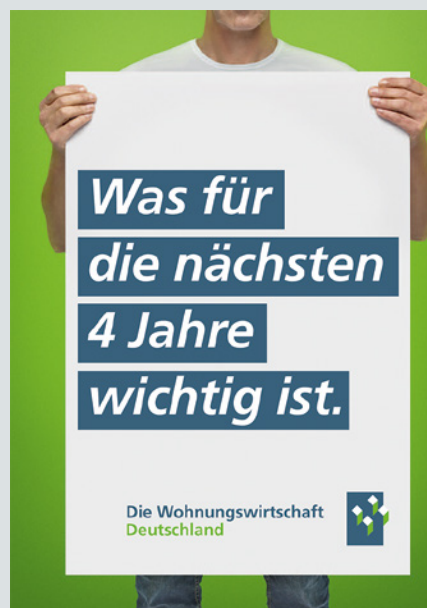


Deutscher Städtetag: Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik
<https://goo.gl/QPDn5K>



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Was für die nächsten 4 Jahre wichtig ist.
Link zum PDF: <https://goo.gl/yXs9d6>



14 Punkte für eine neue Wohnungspolitik
Link zum PDF: <https://goo.gl/SsX6QD>



KURZ GEFRAGT >> Manfred Todtenhausen

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist das Megathema

Manfred Todtenhausen ist Bundestagsabgeordneter der FDP und seit 2010 Vorstandsmitglied der Wuppertaler Bau- und Sparverein eG. Im Interview mit dem VerbandsMagazin spricht er über die wohnungspolitische Situation auf Bundesebene

VM: Welche inhaltlichen Themen werden im Bereich „Bauen und Wohnen“ auf Bundesebene gerade besonders diskutiert? Mit welchen Schwerpunkten? Geht es dabei eher um Ziele oder Instrumente?

Manfred Todtenhausen: Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist das Megathema. Mir geht es dabei ausdrücklich um die Erreichung der Ziele, die Instrumente dafür müssen wir sorgsam aussuchen. Um bezahlbare Mietwohnungen schaffen zu können, müssen Anreize zum Bauen gesetzt und Hindernisse wie zum Beispiel überzogene Bauvorschriften aus dem Weg geräumt werden. Sie lassen im Ergebnis nur die Kosten steigen. Mit dem Effekt, dass viel zu wenig gebaut wird. Vielmehr müssen wir die Bremsen beim Wohnungsbau lösen. Dazu muss der Neubau von Wohnungen attraktiver gemacht werden. Ein guter Anreiz wäre zum Beispiel, die jährliche Abschreibungsrate für Gebäude von zwei auf drei Prozent zu erhöhen. Dadurch könnten Investments schneller steuerlich geltend gemacht werden.

Die sogenannte Mietpreisbremse wollen wir abschaffen. Faktisch wirkt sie als „Wohnraumbremse“. Gerade Privatpersonen müssen sich ja genau überlegen, ob sich Investitionen in neuen Wohnraum noch lohnen. Dabei stellen diese laut der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 etwa zwei Drittel der Mietwohnungen bereit. Sie wollen üblicherweise auch keine horrenden Renditen erwirtschaften. Wenn sich diese Anbieter aus dem Markt zurückziehen, verknappt sich das Wohnungsangebot weiter. Deshalb wird durch die Mietpreisbremse bezahlbarer Wohnraum gerade nicht geschaffen.

VM: Nordrhein-Westfalen ist bei der Bewältigung seiner strukturellen Herausforderungen (Schwarmstädte, ländlicher Raum) auf Bundesmittel

angewiesen. Welche Rolle spielen solche regionalen Spezifika in den Diskussionen auf Bundesebene?

Manfred Todtenhausen: Wir müssen bei der nachhaltigen Entwicklung von Stadt und Land die Themen Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung zusammendenken. Wir müssen die Überlegungen, wie wir in Zukunft wohnen und langfristig eine soziale Ausgewogenheit in Städten und Regionen sichern wollen, in den Mittelpunkt unserer Perspektive stellen. Hierbei ist auch der Bund noch stärker gefordert.

Essenziell für die kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik ist bezahlbares Bauland. Bauherren müssen wirtschaftlich tragbar bauen können und nicht durch infrastrukturelle Zusatzleistungen überfordert werden. Auch Erleichterungen für den Wohnungsbau im Immissionsschutzrecht sind nötig.

Unser Land spaltet sich zunehmend geografisch. Düsseldorf und Köln sind unter den TOP 15 der deutschen „Schwarmstädte“, Bonn und Münster unter den TOP 30. Der starke Zuzug vieler gerade junger Menschen in diese attraktiven Städte ist die zentrale Ursache dafür, dass dort die Nachfrage anzieht, während in anderen Landesteilen der ländliche Raum an Bevölkerung verliert.

Die Schwarmstädte können den Nachfragedruck auf Grundstückspreise und Mieten nicht in ihren Gebietsgrenzen bewältigen. Wir müssen deshalb diese Städte entlasten und gleichzeitig den ländlichen Raum stärken. Gezielt müssen dazu geeignete Orte mit Strahlkraft identifiziert und entwickelt werden. Dazu gehören auch Infrastrukturmaßnahmen wie die Verbesserung des ÖPNV und – Stichwort „smarter ländlicher Raum“ – den digitalen Wandel intelligent zu gestalten.

VM: Welche Themen liegen Ihnen als Genossenschaftsvorstand für den Bereich



Foto: Büro Manfred Todtenhausen

„Bauen und Wohnen“ auf Bundesebene besonders am Herzen?

Manfred Todtenhausen: Gerade die Genossenschaften haben das Ziel, für ihre Mitglieder bezahlbaren und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und nicht, die höchstmöglichen Gewinne zu erzielen. Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen stabilisieren die Mietwohnungsmärkte. Sie sind wichtige Akteure in Städten und Gemeinden.

Mir liegt in meiner Tätigkeit für den Wuppertaler Bau- und Sparverein besonders am Herzen, dass wir die Attraktivität unseres Bestandes von zurzeit 1407 Wohnungen in 190 Häusern aktuell halten können. Dies müssen wir durch zeitgemäße Modernisierung, Zusammenlegung und andere Instandhaltungsmaßnahmen an den Häusern sowie regelmäßigen Neubau jederzeit gewährleisten können.

Viele Wohnungsgenossenschaften können von steuerlichen Abschreibungen nicht profitieren, weil sie etwa als Vermietungsgenossenschaften steuerbefreit sind. Hier müssen dringend alternative Regelungen für Investitionszuschüsse sowohl für die Modernisierung als auch den Neubau geschaffen werden.

TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2017

Bundesverband fordert neue Wohnungspolitik

„Was wäre Deutschland ohne uns“ – unter diesem Motto hatte der Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) für den 15. November ins Berliner Hotel Estrel eingeladen. Mitten im politischen Vakuum der Sondierungsverhandlungen richtete sich der Blick beim diesjährigen Tag der Wohnungswirtschaft zum einen auf wohnungswirtschaftliche und -politische Arbeitsergebnisse und Herausforderungen der vergangenen Jahre und zum anderen auf die Handlungsfelder der Zukunft.

Eigentlich hätte Christian Schmidt, Bundesminister für Ernährung und Landwirtschaft sowie für Verkehr und digitale Infrastruktur, als Repräsentant der geschäftsführenden Bundesregierung zum Thema „Bezahlbares und attraktives Wohnen für Familien in ländlichen Räumen“ sprechen sollen. Doch statt seiner vertrat Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, die Bundespolitik beim Tag der Wohnungswirtschaft. Gerade erst aus Brasilien zurückgekehrt, blickte er gemeinsam mit Axel Gedaschko sehr persönlich auf die vergangenen vier Jahre Arbeit zurück. Rund 50 Prozent dessen, was man sich vorgenommen hatte, sei auch geschafft worden, so die Bilanz, die



Würdigten die gute Zusammenarbeit der letzten Jahre: GdW-Präsident Axel Gedaschko (r.) und Gunther Adler (SPD), Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Adler zog. Als besondere Erfolge hob er die Einführung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ im Rahmen der Baurechtsnovelle und die Verdreifachung der Mittel für sozialen Wohnungsbau auf 1,5 Milliarden hervor.

Doch der Blick geht für den GdW ebenso nach vorn: In den Publikationen „14 Punkte

für eine neue Wohnungspolitik“ und „Was für die nächsten vier Jahre wichtig ist“ formuliert der Bundesverband seine Forderungen für die kommende Legislatur, vorneweg ein eigenes Ministerium für Bauen und Wohnen und die damit verbundenen Themenfelder, eine bundesweit verbindliche Musterbauordnung, eine Senkung der Baukosten, eine Fortführung von Wohnraum- und Städtebauförderung sowie die Stärkung der ländlichen Räume.

Auf diesen Punkt ging Gedaschko in seinem Wortbeitrag noch einmal ausführlich ein. Neben der Schaffung von mehr Wohnungen in den großen Städten müssen auch die ländlichen Regionen in ihrer Entwicklung gestärkt werden. „Wohnstandorte sind nur langfristig attraktiv, wenn die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen und Bildungsangebote vorhanden sind“, so Gedaschko. Dafür müssten Raumordnung und Regionalplanung neu ausgerichtet und gestärkt werden. Auch flächendeckend schnelles Internet sei wesentliche Grundlage für gleichwertige Lebensbedingungen und Voraussetzung für den zu bewältigenden Spagat zwischen Wohnungsknappheit in den Metropolregionen einerseits und Leerständen in den ländlichen Räumen.



Fotos: GdW / Merkau

Die Entwicklung der ländlichen Räume war ein inhaltlicher Schwerpunkt, den Axel Gedaschko in seiner Rede setzte.



Florian Pronold (SPD), Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, verliert mit Axel Gedaschko die GdW-Stipendien für den Bachelor-Studiengang im Bereich Real Estate.

Fast schon traditionell vergab der GdW auch auf diesem Tag der Wohnungswirtschaft drei Stipendien an die bundesweit besten Immobilienkaufleute, die ihre Ausbildung bei einem Mitgliedsunternehmen in einem der GdW-Regionalverbände absolvierten. Die Stipendien gelten für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an der EBZ Business School in Bochum oder der

BBA Akademie der Immobilienwirtschaft in Berlin. Die Jury unter Vorsitz von GdW-Präsident Gedaschko lobte die drei besten Bewerber aus:

- Tobias Hofmann, Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

- Marcus Streicher, Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig
- Saskia Rehme, Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Spar- und Bauverein eG, Dortmund

KS

EXPERIMENT GESCHEITERT

Aus für Jamaika schon in der Sondierungsphase



Nach einem vier Wochen langen Verhandlungsmarathon und mehrfachen Fristverlängerungen sind die Sondierungsgespräche zum ersten bundesdeutschen Jamaika-Bündnis letztendlich doch gescheitert.

Sichtlich überrascht wirkten die Vertreter von CDU, CSU und Grünen, als der FDP-Parteichef Christian Lindner nach mehrfacher Fristverlängerung die Sondierungsgespräche zur bundesdeutschen ersten Koalition von CDU/CSU, FDP und Grünen medienwirksam abbrach.

Während auf politischer Ebene die Frage der Deutungshoheit über den Sinn und Zweck des Abbruchs und die Möglichkeit von Neuwahlen quer durch Feuilletons und Talkshows diskutiert wurden, bleibt aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive die Frage nach den kurz- und mittelfristigen Konsequenzen für die politische Stabilität.

Wohnungspolitische Kompromisse zum Greifen nah

Es sah zunächst gar nicht schlecht aus. Das ungewöhnliche Bündnis hatte zwar sehr unterschiedliche Ausgangsvoraussetzungen in den Wahlprogrammen stehen, auf ein gemeinsames Bekenntnis zu einem Mehr an preisgünstigem Wohnungsbau schien man sich jedoch einigen können. Auch eine degressive AfA, ein Baukindergeld oder eine Grunderwerbssteuerbefreiung lagen auf dem Verhandlungstisch. Sogar eine steuerliche Sonderabschreibung für die energetische Gebäudesanierung war beinahe beschlossen. Es schien eine breite Verständigung über die Verantwortung des Bundes für gute wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen zu geben.

Alles wieder auf null?

Statt des Neubaus von 1,5 Millionen neuen Wohnungen droht jetzt vorerst eine Phase des Stillstands und damit eine Unsicherheit für Wohnungsunternehmen und Investoren.

Bereits im Vorfeld der Jamaika-Sondierungen rechnete man kaum mit einer Regierungsbildung im Jahr 2017. Die Entscheidung, in welcher Kombination Koalitionsgespräche wieder aufgenommen werden, ob es eine Minderheitsregierung geben wird oder es zu Neuwahlen kommt, dauert an, von einer Regierungsbildung ganz zu schweigen. Die bisherigen Absprachen, auch die Weiterführung des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen oder die Umsetzung der Empfehlungen der Baukostensenkungskommission sind zunächst wieder offen.

Kein gutes Zeichen für die Branche

Unabhängig von einer Schuldfrage: Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wäre eine schnelle Klarheit mehr als wünschenswert. Die Engpässe auf den Wohnungsmärkten richten sich leider nicht nach politischen Tagesstimmungen. So weit, so unklar. Es bleibt spannend.

ON

30. SYMPOSIUM „PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN“

Digitalisierung – eine Herausforderung auch für Wohnungsgenossenschaften

Am 19. Oktober 2017 fand das 30. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen e. V. statt. Vertreter aus der Digitalbranche sowie der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft referierten vor rund 130 Teilnehmern über digitale Strategien in Wohnungsgenossenschaften und welche Wettbewerbsvorteile daraus entstehen können.

Verbandsdirektor Alexander Rychter eröffnete das Symposium und begrüßte die zahlreichen Gäste in Münster. Nach einer kurzen Übersicht bereits bestehender digitaler Prozesse in der Wohnungswirtschaft hob Rychter die Möglichkeit hervor, durch die Digitalisierung zahlreicher Arbeitsschritte langwierige Planungsverfahren entscheidend zu beschleunigen. Hierzu bedürfe es individuell angepasster Strategien der Wohnungsgenossenschaften.

In ihrem Vortrag „Digitalisierung – Wo ist sie für Wohnungsgenossenschaften wichtig und wie ist sie zu managen?“ stellte Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl, Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster, die Potenziale digitaler Geschäftsbereiche für Wohnungsgenossenschaften dar und leitete daraus zentrale Handlungs-

notwendigkeiten zur erfolgreichen Implementierung ab.

Der Titel des anschließenden Vortrages von Prof. Dr. Mathias Fischer, Leiter des Arbeitsbereiches „IT-Security and Security Management“ an der Universität Hamburg, lautete „IT-Sicherheit in einer vernetzten Welt“. Prof. Fischer unterstrich in seinem Vortrag die Bedeutung eines umfassenden Datenschutzes aufgrund der Vernetzung persönlicher Daten auf zahlreichen digitalen Endgeräten und Dienstleistungsplattformen des täglichen Gebrauchs.

Wolf-Bodo Friers, Vorstandssprecher der Baugenossenschaft Langen eG, gab unter dem Titel „Think Big – Start Small. Aus der Praxis der Digitalisierung einer Genossenschaft – Strategie, Fallstricke und Rahmenbedingungen der digitalen Transformation“ einen Einblick in die Umsetzung einer Digitalisierungsstrategie der Genossenschaft.

Der Vortrag „Datenschutz bei Wohnungsgenossenschaften – Eine wichtige Rahmenbedingung der Digitalisierung“ von Holger Grüneberg, Project Manager Digitization bei der Ritterwald Unternehmensberatung GmbH, zeigte die grundsätzlichen Veränderungen im Rechtsrahmen des Datenschutzes auf und welche Konsequenzen dies auch für Wohnungsgenossenschaften haben kann.

Markus Wessel, Geschäftsführer der Universal Home GmbH, präsentierte in seinem Vortrag „Smart home ready for take-off? Was smarte Lösungen können und was nicht“ aktuelle Kooperationsprojekte zur Entwicklung digitaler Produkte für die Wohnungswirtschaft.

In seinem Vortrag „Digitale Kunden- und Mitgliederbeziehungen – Der Weg in die Zukunft“ zeigte Dirk Grünberg, Leiter des Wohnservices des Selbsthilfe-Bauvereins eG Flensburg, den Weg der Wohnungsgenossenschaft hin zu einem Onlineportal für die Mitglieder auf.

Den Abschluss des Symposiums bildete der Vortrag von Marko McLachlan, Leiter Organisation und IT der Baugenossenschaft Freie Scholle Bielefeld eG, zu dem Thema „Licht im Dokumentendschungel – Digitales Dokumentenmanagement effizient und sicher gestalten“. McLachlan präsentierte den Teilnehmern des Symposiums die Herausforderungen bei der vollständigen Digitalisierung des Archives der Baugenossenschaft. *MD*

- Die Präsentationen können auf der Seite www.wohnen-im-westen.de/30-symposium heruntergeladen werden. Das nächste Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ findet am 21. März 2018 statt.



Dirk Grünberg, Holger Grüneberg, Wolf-Bodo Friers, Prof. Dr. Theresia Theurl, Marko McLachlan, Alexander Rychter (v. l.)

EU-DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG (DSGVO)

VdW Datenschutzforum 2017

Am 9. November 2017 fand das VdW Datenschutzforum an der EBZ in Bochum statt. Über 80 Teilnehmer diskutierten bei der erstmalig durchgeführten Veranstaltung zum Thema Datenschutz über die Neuerungen durch die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Das große Interesse und die positiven Rückmeldungen der Teilnehmer zeigen: Die DSGVO, die ab dem 25. Mai 2018 verbindlich auch in Deutschland gilt, stellt die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften vor neue Herausforderungen, die es in der Praxis zeitnah zu bewältigen gilt.

Steffen Weiß von der Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit e. V. (GDD) berichtete neben einer Einführung in die DSGVO und ihre Neuerungen, unter anderem im Hinblick auf die Datenschutzfolgenabschätzung, bereits zu Beginn über seine Erfahrungen in der Praxis, insbesondere auch im Umgang mit den Aufsichtsbehörden.

Durch die DSGVO werden nicht nur die Anforderungen an Hinweis- und Nachweispflichten gesteigert, zudem muss auch der technische Datenschutz weiterhin gewährleistet werden. Frank Vohwinkel, IT-Berater und Datenschutzbeauftragter der VdW Treuhand GmbH stellte in diesem Zusammenhang die Grundlagen der IT-Sicherheit, Risikoanalyse und -behandlung sowie zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen vor.

Im Anschluss referierte Christian Obert, Steuerberater im VdW Rheinland Westfalen e. V., über die Grundsätze der Archivierung und wies hierbei auf die datenschutzrechtliche Verpflichtung zur Löschung von personenbezogenen Daten hin, wenn die Voraussetzungen für das Recht zur Speicherung entfallen. Ein Anwendungsfall können hier zum Beispiel die Daten von Mietinteressenten sein. Über die Datenschutzanforderungen im Umgang mit Mietern, Interessenten und Dienstleistern sowie die Anforderungen an den Interessentenbogen berichtete Markus Bittner,



Nana Vomfell (Vivawest) steuerte ein Beispiel aus der Unternehmenspraxis bei.



Lisa Wilczek im Gespräch mit Steffen Weiß (GDD)



Technische und organisatorische Maßnahmen zum Datenschutz stellte Frank Vohwinkel (VdW Treuhand) vor.

Datenschutzberater und Geschäftsführer der Straight Advisors Ltd. & Co. KG.

Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist es zwingend notwendig, den datenschutzrechtlichen Status quo im Unternehmen zu ermitteln. Dies kann intern geschehen oder durch die Durchführung eines Datenschutz-Audits im Hinblick auf die DSGVO. Dirk-Michael Mülot, freier Sachverständiger Datenschutz & Datensicherheit & IT-Forensik, führt solche Audits in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften durch und berichtete neben seinen Erfahrungen aus der Praxis auch zu den neuen Herausforderungen der DSGVO.

Ein Unternehmen, das sich bereits den Herausforderungen der DSGVO gestellt hat,

ist die Vivawest Wohnen GmbH. Nana Vomfell, Fachbereichsleiterin Compliance und Datenschutzbeauftragte, stellte als Best-Practice-Beispiel den Aufbau eines Datenschutz-Management-Konzepts vor und veranschaulichte, welche Hürden es hierbei zu bewältigen gab.

Das VdW Forum gab den Teilnehmern einen umfassenden Einblick in die DSGVO und die Möglichkeit, mit den Referenten individuelle Fragestellungen zu klären. Es bleibt abzuwarten, welche weiteren Herausforderungen ab dem 25. Mai 2018 durch die DSGVO eintreten und wie Aufsichtsbehörden und Rechtsprechung mit den neuen Anforderungen umgehen. *CM*

SOFORTPROGRAMM ELEKTROMOBILITÄT

Förderung von Elektroladesäulen jetzt gestartet

Bereits bei der Tagung „Neue Mobilität und Wohnungswirtschaft“ hatte Verkehrsminister Hendrik Wüst darauf hingewiesen: Das Land Nordrhein-Westfalen wird über das „Sofortprogramm Elektromobilität“ private und öffentliche Ladesäulen für E-Mobile fördern. Für Ladepunkte auf öffentlichen Grundstücken sind dafür bis zu 5.000 Euro Förderung möglich.

Gefördert werden Ladepunkte mit einer Leistung von elf bis 22 Kilowatt sowie die entsprechende Infrastruktur. Förderungsvoraussetzung ist die Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien oder die regenerative Produktion von Strom vor Ort. Bis März 2018 werden zudem, bei einer geringeren Förderquote, Ladesäulen gefördert, die mit konventionellem Strom arbeiten.

Das Programm richtet sich an Kommunen, Handwerker, Unternehmen und Privatpersonen und kann bereits seit dem 1. November 2017 beantragt werden. ON

■ Nähere Informationen dazu gibt es auf der Seite <http://www.elektromobilitaet.nrw.de/foerderung/unternehmen/>



Foto: Petair - www.fotolia.com

GESELLSCHAFT DER FREUNDE UND FÖRDERER DES INWIS E. V.

Forschungsförderung am Beispiel „Serielles und modulares Bauen“

Für bezahlbaren Wohnraum wird mehr Neubau benötigt, demgegenüber stehen hohe Baukosten. Das Bundesbauministerium (BMUB) hat die Idee des seriellen Bauens in der Wohnungsbaupolitik aufgegriffen, um Bauzeit und -kosten zu verringern. In einem Forschungsvorhaben der „Zukunftsinitiative Bau“ hat der GdW dazu jetzt einen „Rahmenvertrag für serielles und modulares Bauen“ ausgeschrieben. Daran haben sich die Bundesarchitektenkammer (BAK), der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) und das BMUB beteiligt. Das InWIS war schon für die Baukostensenkungskommission tätig und begleitet jetzt dieses Forschungsvorhaben, koordiniert die Partner und dokumentiert die gewonnenen Erkenntnisse.

Die InWIS GmbH wird unterstützt von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des

InWIS e. V. Das dargestellte Beispiel zeigt, wie wichtig die Mittel des Fördervereins sind, um in bedeutenden Themenfeldern Forschungsanträge zu erarbeiten, Kompetenzen aufzubauen und so den Dialog zwischen Wissenschaft und Praxis zu fördern.

Wohnungsunternehmen, Verbände und Einrichtungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Kredit- und Versicherungswirtschaft haben die Möglichkeit, in der Gesellschaft mitzuwirken. Als Mitglied des Fördervereins stehen Ihnen die umfangreichen fachlichen und methodischen Kompetenzen des InWIS zur Verfügung. Profitieren Sie von zahlreichen Dienstleistungen und verschaffen Sie sich so Überblick, Wettbewerbsvorsprung und fundiertes Datenmaterial zu wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Themen.

InWIS GmbH / KS

KONTAKT

Michael Neitzel
Tel.: 0234 89034-19
E-Mail: michael.neitzel@inwis.de
www.inwis.de



Foto: EBZ Bochum

EIN VIERTELJAHRHUNDERT IM DIENST DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

25 Jahre EBZ Business School

Im Jahre 1992 als FWI – Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gegründet, bietet die heutige EBZ Business School – University of Applied Sciences den Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nun seit 25 Jahren die Möglichkeit, guten Schulabsolventen spannende Entwicklungschancen aufzuzeigen und qualifizierte Fachkräfte auszubilden.

Weil es der Branche im Nachgang des Zweiten Weltkrieges an Fachpersonal fehlte, wurde 1957 das Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft (heute EBZ) als Berufs-

schule für Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft in Hösel/Ratingen gegründet. Mit dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes Ende der 80er-Jahre stieg der Bedarf an qualifizierten Fach- und Führungskräften mit Managementkompetenzen, der über die Angebote des Ausbildungswerks hinausging. Deshalb gründeten der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Unterstützung der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen im Jahre 1992 die FWI – Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Sie bot zunächst Weiterbildung auf akademischem



Niveau und ab 2002 in Kooperation mit der damaligen Fachhochschule Gelsenkirchen den ersten Bachelorstudiengang der Branche an.

2008 ging aus der FWI die heutige EBZ Business School hervor. Sechs Bachelor- und Masterstudiengänge, Studienzentren in Hamburg, Wiesbaden, Berlin und München, über 1.000 Studierende, 17 Professoren und 47 Mitarbeiter, zahlreiche Forschungsprojekte – das ist die Hochschule der Immobilienwirtschaft heute. Sie ist die größte immobilienwirtschaftliche Fakultät. Im Jahre 2014 erhielt sie durch den Wissenschaftsrat die institutionelle Akkreditierung für zehn Jahre. Die Akkreditierung der Studiengänge durch die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) zwei Jahre später bestätigte die Vermittlung berufsethischer Grundsätze sowie die internationale Prägung der Lehrinhalte. Über 500 Mitglieder sind zurzeit Teil des EBZ Business School Alumni Netzwerks.

EBZ/CG



Die EBZ Business School bildet den Fach- und Führungskräftenachwuchs für die Branche aus.

46 JAHRE ARBEIT FÜR DEN MIETERVEREIN KÖLN

Jürgen Becher in den Ruhestand verabschiedet

Zum 31. Oktober ging Jürgen Becher, langjähriger Geschäftsführer des Mietervereins Köln, in den Ruhestand. Am 19. Oktober verabschiedete ihn die Kölner Oberbürgermeisterin Henriette Reker im Rahmen einer Feierstunde. Seine Laufbahn beim Mieterverein Köln begann der heute 68-Jährige im Jahr 1971 als Rechtsberater, bevor er 1994 die Aufgabe des Geschäftsführers übernahm und erfolgreich ausübte. Von seinem Fachwissen und seiner Erfahrung wird die Branche aber auch künftig noch profitieren. Becher wird dem Vorstand und dem Beirat des Mietervereins weiter als Ansprechpartner zur Verfügung stehen. *Mieterverein Köln/KS*



Fotos: VdW RW

Die Kölner Oberbürgermeisterin Henriette Reker (2. v. r.) verabschiedete Jürgen Becher (3. v. r.) im Rahmen einer Feierstunde.

AUDIT „GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER“

Zertifikatsverleihung an neun Wohnungsunternehmen

Im Rahmen einer feierlichen Veranstaltung am 8. November 2017 im Saal der NRW.BANK wurden neun Wohnungsunternehmen des Verbandes mit Zertifikaten ausgezeichnet. Sie erhielten das Zertifikat für einen erfolgreich gestalteten Prozess des Audits „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“. Ergebnis ist ein integriertes Quartierskonzept Wohnen, zu dessen Umsetzung die Unternehmen sich nunmehr verpflichtet haben.

Zum Beginn der Veranstaltung nahm sich Ministerin Ina Scharrenbach ausreichend Zeit, um sich die Darstellungen der jeweiligen Quartierskonzepte anzuschauen und Gespräche mit den jeweiligen Verantwortlichen aus den Unternehmen zu führen.

Ministerin Scharrenbach eröffnete ihre Begrüßung im Plenum dann mit der Frage „Was ist das perfekte Quartier?“ Und stellte fest,

dass jedes Quartier einzigartig ist. Nach ihrer Sicht sollte ein Quartier vor allem gemischt sein, für Jung und Alt, für Menschen mit und ohne Behinderung, für Frauen und Männer. Das Thema Quartiersentwicklung möchte sie mit ihrem Haus künftig weiter und breiter aufstellen. Sichtlich beeindruckt von den zuvor gezeigten Quartiersprojekten lobte sie die Unternehmen, dass diese zu Recht das Audit bekommen haben.

„Home is, where my heart is“, mit diesem Zitat von Elvis Presley stieg Dr. Brigitte Mohn von der Bertelsmann Stiftung in ihre Ausführungen zum Auditprozess ein. Sie dankte ebenfalls den beteiligten Unternehmen, dass sie sich „über ihre engen betriebswirtschaftlichen Grenze hinaus“ auf den umfangreichen Prozess eingelassen haben. In ihren Dank schloss sie auch alle Kooperationspartner sowie die Partner der begleitenden Beratung, Forschung und Evaluation mit ein.

Es folgte eine kurze Vorstellung aller neun Projekte. Deutlich wurden die jeweils unterschiedliche Ausgangslage für eine weitere Quartiersentwicklung und die Notwendigkeit, in diesem Prozess mit vielen Partnern und vor allem auch mit der Kommune zu kooperieren. Alle Beteiligten betonten positiv, dass der Auditprozess zu einem strategi-



Dr. Brigitte Mohn, Mitglied im Vorstand der Bertelsmann Stiftung, dankte den Unternehmen persönlich.

schen Denken und systematischen Vorgehen bei der Quartiersentwicklung beigetragen habe, was sicher auch für weitere Quartiersentwicklungen genutzt werden könnte und sollte. Dieser Lernprozess verlief aufseiten aller Beteiligten auch nicht immer konfliktfrei und nahm viel Zeit und Papier in Anspruch. Dennoch, die Freude und positive Wertung überwogen am Schluss.

Mit einem Zertifikat für das integrierte Quartierskonzept Wohnen wurden ausgezeichnet:



Glückliche Gesichter bei den Preisträgern. Das Pilotprojekt wird vom NRW-Bauministerium, der NRW.BANK, der Bertelsmann Stiftung, dem VdW Rheinland Westfalen und dem Verein Familiengerechte Kommune getragen.

Bauverein Friemersheim eG mit dem Projekt „Borgschenkof“

Herausforderungen im Quartier: Das Quartier ist in vielerlei Hinsicht nicht mehr zeitgemäß. So sind die Stellplatzversorgung und das Wohnraumangebot als eher mangelhaft zu betrachten. Durch eine große Zahl von Barrieren im öffentlichen Raum, aber auch in den Häusern, ist der Verbleib von älteren Menschen im Quartier derzeit nicht möglich. Darüber hinaus wird die Aufenthaltsqualität für Jugendliche als mangelhaft beschrieben. Das Quartier bietet auch noch Potenziale bei der Initiierung neuer Kooperationen und der Bildung von Netzwerken.

Freie Scholle Bielefeld mit dem Projekt „Siebenbürger Straße“

Herausforderungen im Quartier: Gekennzeichnet ist das Quartier durch einen hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund und den hohen Anteil an SGB II-Bedarfsgemeinschaften. Die Mobilität der Anwohner des Quartiers wird durch eine Vielzahl von Barrieren im öffentlichen Raum eingeschränkt. Seit einiger Zeit lässt sich ein wachsendes Gefühl der Unsicherheit bei den Bewohnern feststellen. Hinzu kommt, dass die nahe liegende Stadtbahnstation als Angstraum betrachtet wird.

GEBAG Duisburg mit dem Projekt „Duisburg-Neuenkamp“

Herausforderungen im Quartier: Zwar verfügt das Quartier über einen hohen Freizeitwert. Dieser wird jedoch nur unzureichend genutzt. Ähnlich verhält es sich mit den Angeboten für die verschiedenen Generationen. Diese sind im Quartier wenig bekannt und es existiert darüber hinaus auch kein Gemeinschafts- oder Veranstaltungsraum. Einen weiteren Mangel kann man in der Gesundheitsversorgung ausmachen. Alles in allem hat das Quartier ein eher negatives Image.

Rheinwohnungsbau mit dem Projekt „Lichtenbroich“ in Düsseldorf

Herausforderungen im Quartier: Der öffentliche Raum ist durch einen Mangel an Aufenthaltsmöglichkeiten gekennzeichnet. Darüber hinaus fehlt eine Vernetzung der Akteure im Quartier und um das Quartier sowie ein funktionierendes Nachbarschaftsnetzwerk.

VEBOWAG mit dem Projekt „Pennfeld“ in Bonn

Herausforderungen im Quartier: Derzeit fehlt ein zentraler Quartiersmittelpunkt, der als Anlaufpunkt für alle Bewohner genutzt



NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach betonte die Wichtigkeit von generationengerechten Wohnquartieren.

werden kann. Der öffentliche Raum ist wenig ansprechend gestaltet und weist eine große Zahl an Barrieren auf. Trotz der jahrelangen Bemühungen des Quartiersmanagements sind noch nicht alle Akteure ausreichend untereinander vernetzt. Es lässt sich eine geringe Eigeninitiative sowie eine mangelnde Identifikation mit dem eigenen Quartier seitens der Bewohner feststellen.

VIVAWEST mit dem Projekt „Moers Eicker Wiesen“

Herausforderungen im Quartier: Für das Quartier sind erste negative Entwicklungstendenzen zu beobachten, auch wenn diese durch die Bewohnenden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht wahrgenommen werden. Im Quartier fehlt es an Begegnungsmöglichkeiten und der öffentliche Raum bietet wenig Aufenthaltsqualität. Hinzu kommen vorhandene Barrieren in den Gebäuden und im Außenbereich. Eine Aufwertung des Bestands wird als notwendig erachtet.

Wohn+Stadtbau mit dem Projekt „Aaseestadt“ in Münster

Herausforderungen im Quartier: Der öffentliche Raum im Quartier zeichnet sich durch eine geringe Aufenthaltsqualität und durch einen Mangel an Verweilmöglichkeiten aus. Zur weiteren Entwicklung des Quartiers muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, was den Gesamtprozess deutlich verzögern wird. Darüber hinaus sind in manchen Fällen die Eigentumsverhältnisse noch nicht abschließend geklärt. Im Quartier gibt es einige ehrenamtliche Strukturen, die je-

doch nur wenig bekannt und über keinerlei Netzwerk miteinander verbunden sind.

swb mit dem Projekt „Eichbaumsiedlung“ in Mülheim an der Ruhr

Herausforderungen im Quartier: Das Quartier kämpft derzeit mit einem eher negativen Image, das durch eine nahe liegende U-Bahnhaltestelle bedingt wird. Im Quartier ist wenig nachfrageorientierter Wohnraum vorhanden und der öffentliche Raum sowie die Grünflächen sind unzureichend gestaltet und werden kaum genutzt. Hinzu kommen Barrieren im öffentlichen Raum, aber auch in den Wohnungen im Quartier. Es existieren derzeit kaum nachbarschaftliche Strukturen und es lässt sich ein Mangel an ehrenamtlichem Engagement feststellen.

Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG mit dem Projekt „Cregeldanz/Heven-Ost“

Herausforderungen im Quartier: Herausforderungen im Quartier stellen die mangelhafte Stellplatzsituation und die schlechten Straßenverhältnisse dar. Darüber hinaus erschweren Barrieren im öffentlichen Raum und in den Häusern die Mobilität einiger Mieter. Die vorhandenen Grünflächen im Quartier weisen wenig Aufenthaltsqualitäten auf. Bisher wurden noch keine öffentlichen Mittel für das Quartier in Anspruch genommen.

Der Umsetzungsprozess wird auch künftig weiter begleitet und evaluiert werden. RS

Die im Rahmen des Audits „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ ausgezeichneten Unternehmen



„Lichtenbroich“, Düsseldorf (Rheinwohnungsbau GmbH)



„Aaseestadt“, Münster (Wohn+Stadtbau GmbH)



„Neuenkamp“, Duisburg (GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH)



„Pennenfeld“, Bonn (Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG)



„Eicker Wiesen“, Moers (Vivawest Wohnen GmbH)



„Baumheide-Siebenbürger Straße“, Bielefeld (Freie Scholle eG)



„Heven Ost“, Witten (Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG)



„Borgschenhof“, Duisburg (Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG)



„Eichbaumsiedlung“, Mülheim an der Ruhr (SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH)

AKTUELLER STAND UND NÄCHSTE SCHRITTE

Moratorium der Landesbauordnung (BauO NRW)

Mit Presseerklärung vom 14. Juli 2017 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen angekündigt, dem Landesgesetzgeber vorzuschlagen, die Fristen zum Inkrafttreten der Landesbauordnung vom 28. Dezember 2017 um ein Jahr zu verschieben. Der Zeitraum des Moratoriums soll dafür genutzt werden, baukostensteigernde Regulierungen und Vorgaben auf den Prüfstand zu stellen und ein zeitgemäßes Bauordnungsrecht zu entwickeln, das einen nachhaltigen Beitrag zur Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum sowie zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren leistet (vergleiche hierzu das Rundschreiben des VdW vom 17. Juli 2017).

Der Verband begrüßt den Gesetzesentwurf der Landesregierung zum Moratorium der Landesbauordnung NRW ausdrücklich. Die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum ist eine der zentralen gesellschaftlichen Aufgaben in Nordrhein-Westfalen. Viele Vorgaben der Novelle der BauO NRW machen das Bauen noch komplizierter und langwieriger und führen nachweislich zu weiteren erheblichen Baukostensteigerungen.

Im Einzelnen sieht der Gesetzesentwurf folgende Regelungen vor:

- Die aktuelle BauO NRW (BauO 2000/„altes Recht“) soll bis zum 31. Dezember 2018 fortgelten.
- Vor dem 1. Oktober 2018 (vorher: 1. Oktober 2017) eingeleitete Verfahren sind auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn nach der Bauordnung 2000 (BauO 2000/„altes Recht“) auch nach Inkrafttreten des neuen Rechts zu entscheiden, wenn die Bauvorlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereicht wurden.
- Fristen, innerhalb derer die Gemeinden Stellplatzsatzungen erlassen sollen, werden um ein Jahr vom 1. Januar 2019 auf den 1. Januar 2020 verlängert.
- Das Bauproduktenrecht bleibt von dem Moratorium unberührt und gilt unverändert.

Der Verband regte an, bei der Novellierung insbesondere die nachstehenden Punkte zu prüfen:

- Die novellierte BauO NRW soll mehr an die Musterbauordnung (MBO) angepasst werden, um Standortnachteile gegenüber dem Bauen in anderen Bundesländern auszuräumen. Dies gilt beispielsweise insbesondere für die Abstandsflächen.
- Die starre Quote für Wohnungen mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzbarkeit soll abgeschafft werden und durch eine bedarfsgerechte Lösung ersetzt werden.
- Der Verband regt an, den „Hamburger Weg“ zu wählen und auf eine Regelung von Stellplätzen in der BauO NRW ganz zu verzichten.
- Es sollen Regelungen zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren eingeführt werden.

Zum aktuellen Sachstand:

Am 10. November 2017 fand die Anhörung zum Gesetzesentwurf des von der Landesregierung geplanten Moratoriums zur Novelle der Landesbauordnung NRW – BauO NRW (Drucksache 17/493) im Landtag statt. In dieser Anhörung legte auch der Verband seine Positionen dar. Der Verband brachte seine schriftliche Stellungnahme im Vorfeld der Anhörung ein und stellte einen Sachverständigen für die Anhörung. In den zwei Fragerunden der Landtagsfraktionen wurde zu inhaltlichen Positionen der geladenen Verbände und Interessenvertreter für die von der Landesregierung geplante Neuausrichtung der BauO NRW (2019) vorgetragen. Die vorab eingereichten schriftlichen Stellungnahmen der geladenen Verbände wiesen jeweils auf konkrete Änderungswünsche hin.

Die Debatte zum Moratorium als solches, wie es von der SPD-Fraktion ursprünglich als Antrag eingebracht wurde, stand weniger im Fokus. Vielmehr wurden generelle Fragen zur Umsetzbarkeit und den somit notwendigen Fristenregelungen für das Jahr 2018 debattiert. Im Mittelpunkt standen Fragen zur landesweiten R-Quote, dem Bedarf nach solchen Wohneinheiten und der generellen Auswirkung der Novelle der BauO NRW auf die Baukostenentwicklung. Auch die Frage, wer und wie sich denn der benötigte Bedarf

für rollstuhlgerechten Wohnraum grundsätzlich ermitteln ließe, kam wieder auf. Viele Sachverständige sehen dabei vor allem die Landesregierung in der Pflicht, den Bedarf zu evaluieren und entsprechend zu agieren. Weitere Fragen wurden auch im Hinblick auf die weiteren baukostensteigernden Faktoren der BauO NRW (2016) gestellt. Zudem wurden Fragen zur allgemeinen Auslegung der Barrierefreiheit, zum Freistellungsverfahren, zur Anpassung der Abstandsflächen nach Musterbauordnung (MBO), zu den verschärften Anforderungen an Aufzugsanlagen und den Stellplatznachweisen auf kommunaler Ebene gerichtet.

Der Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen hat den Gesetzesentwurf in seiner Sitzung am 8. Dezember 2017 abschließend beraten und eine Empfehlung zur Annahme ausgesprochen. Das Gesetz wird im Plenum vor Weihnachten nach der zweiten Lesung entsprechend verabschiedet.

Zu berücksichtigen ist: Solange ein entsprechendes Gesetz zur Verschiebung des Inkrafttretens der BauO NRW nicht in Kraft getreten ist, wird die novellierte BauO NRW im Wesentlichen am 28. Dezember 2017 in der am 28. Dezember 2016 verkündeten Fassung in Kraft treten. FRK



FAQS ZUM MORATORIUM

Welche praktischen Auswirkungen der vorübergehende Stopp in der Praxis bewirkt, hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW jetzt in einem Katalog von 30 Fragen und Antworten zusammengefasst. Zu den praxisnahen Erläuterungen zählen neben allgemeinen Informationen – etwa zur Barrierefreiheit in Wohnungen – auch Erklärungen zu speziellen Themen.

Die umfassende Informationsschrift kann auf der Internetseite des Ministeriums unter <https://www.mhkgb.nrw/ministerium/service/FAQs/FAQ-Moratorium-Landesbauordnung.pdf> abgerufen werden.

HOHE BAUKOSTEN, TEURE MIETEN

Verpflichtende Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen auf dem Prüfstand

Im unmittelbaren Vorfeld der Landtagsanhörung zum geplanten Moratorium der Landesbauordnung besuchte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach die Düsseldorfer Rheinwohnungsbau GmbH. Im Quartier RKM 740 machte sich die Ministerin ein Bild davon, wie sich die beabsichtigte landesweite Quote für den Bau rollstuhlgerechter Wohnungen in der wohnungswirtschaftlichen Praxis auswirkt.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat dem Landtag vorgeschlagen, die Fristen vom Inkrafttreten der Landesbauordnung vom 28. Dezember 2017 um zwölf Monate auf den 28. Dezember 2018 zu verschieben. In diesem Zeitraum sollen Kostentreiber und Maßnahmen zur Verfahrensvereinfachung identifiziert und geprüft werden. Hierzu zählt auch die verpflichtende Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen bei Neubaumaßnahmen ab einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten.

Die Wohnungsunternehmen stemmen sich vor allem gegen die finanzielle Last, die der Bau von rollstuhlgerechten Wohnungen mit sich bringt. Rheinwohnungsbau-Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck rechnete anschaulich vor: „Eine rollstuhlgerechte Wohnung kostet uns bei den reinen Baukosten im Schnitt 350 Euro je Quadratmeter mehr. Das macht sich natürlich in der Miete bemerkbar,



NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach hörte den Schilderungen der Rheinwohnungsbau-Vorstände Thomas Hummelsbeck und Manfred Franck aufmerksam zu.

dazu lässt der erhöhte Flächenbedarf der Wohnung die Grundfläche und damit die Miete wachsen.“ Die hohen Kosten erschweren die Vermietung. „Aber oftmals hapert es auch am Umzugswillen der Betroffenen“, weiß Hummelsbeck aus den Vermietungsgesprächen zu berichten. „Die vertrauten vier Wände loszulassen, fällt vielen schwer.“

Die Erfahrungen der Rheinwohnungsbau GmbH teilen die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen. „Viele unserer Unternehmen beobachten, dass abhängig von der Marktsituation vor Ort entsprechende Angebote nicht nachgefragt werden und leer stehen.

Oft nutzen auf den Rollstuhl angewiesene Menschen barrierefreie Wohnungen, weil auch hier die Bewegungsflächen ausreichen, die Mieten niedriger sind und der Standort stimmt“, so Alexander Rychter, Verbandsdirektor beim VdW Rheinland Westfalen.

Diese Erfahrungen plant die Landesregierung in den künftigen Umgang mit rollstuhlgerechtem Wohnraum einzubinden. Bei ihrem Besuch in Düsseldorf dachte Ministerin Scharrenbach laut über eine verbindliche Definition des Begriffs „barrierefrei“ nach – nicht nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau, sondern auch bei frei finanzierten Wohnungen. Bei Bedarf sollen die Wohnungen dann an rollstuhlgerechte Anforderungen angepasst werden. KS



Der Besuch einer barrierefreien Wohnung zeigte die Herausforderungen und Möglichkeiten für Rollstuhlfahrer.

i ÜBER DAS QUARTIER RKM 740

An der Pariser Straße/Kribbenstraße im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt realisierte die Rheinwohnungsbau GmbH einen Mix aus 50 öffentlich geförderten und 45 frei finanzierten Mietwohnungen. 20 Eigentumswohnungen runden das Angebot ab. Zum Quartier gehören ebenfalls eine U3-Kindertagesstätte sowie zwei Demenz-Wohngemeinschaften. Beide Einrichtungen werden von der Diakonie betrieben.

UNTERZEICHNUNG DES KÖLNER WOHNBÜNDNISSES

„Lasst nun Taten folgen!“

Oberbürgermeisterin Henriette Reker hatte alle Partner des Kölner Wohnbündnisses am 27. November 2017 zur feierlichen Unterzeichnung des Bündnisses in den Muschelsaal des Historischen Rathauses der Stadt Köln geladen. Ein seit 2014 laufender Prozess der Verständigung auf ein solches Bündnis findet nun den Start mit einer gemeinsamen Erklärung. „Lasst nun Taten folgen!“ war denn auch ein häufig gebrauchter Satz bei der Feier.

Oberbürgermeisterin Henriette Reker begrüßte alle Partner, Gäste und Presse. Mit der Bündniserklärung wird das ambitionierte Ziel verfolgt, 6.000 Wohnungen im Jahr neu zu errichten. Dazu bedarf es passender Rahmenbedingungen von Bund und Land. Auch die Stadt muss ihre Aufgaben erledigen. Ein wichtiger Schritt, so Reker, wird mit der Verwaltungsreform beschritten, die mit der Bauaufsicht als Pilotamt der Veränderungen beginnt. An die Partner der Wohnungswirtschaft richtet sie den Appell, bei ihren Wohnungsbauinvestitionen stets das Quartier, Klima, Qualität und Integration in die Veedelsstruktur mitzudenken. In moderierten Talkrunden mit den Partnern der Wohnungswirtschaft stand die Baulandmobilisierung an oberster Stelle der Notwendigkeiten, um mehr Wohnraum schaffen zu können. Kathrin Möller von der GAG Köln und Sprecherin der Arbeitsgemeinschaft der Kölner Wohnungsunternehmen e.V. erklärte für ihre Partner: „Wir stehen bereit und wollen bauen.“ Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW, verwies auf die zwei Landesbündnisse für bezahlbares Wohnen in Nordrhein-Westfalen



Die Bündnispartner auf der Treppe des Historischen Rathauses

und Rheinland-Pfalz, die mit einer gut konditioniert Wohnraumförderung sehenswerte Ergebnisse erzielen.

Nach den fachlichen Talks unterzeichneten Stadt und Partner der Wohnungswirtschaft das „Kölner Wohnbündnis, Gemeinsame Initiative zur Förderung von Wohnungsneubau

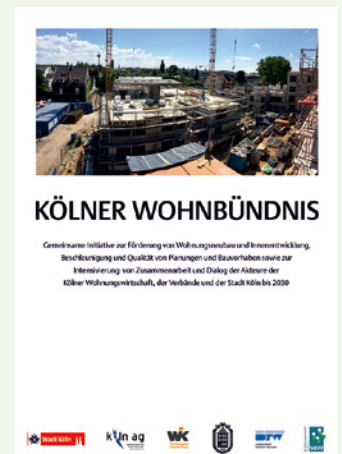
und Innenentwicklung, Beschleunigung und Qualität von Planungen und Bauvorhaben sowie zur Intensivierung von Zusammenarbeit und Dialog der Akteure der Kölner Wohnungswirtschaft, der Verbände und der Stadt Köln für den Zeitraum 2017 bis 2030“. Ein Gruppenfoto aller am Bündnis Mitarbeitenden gab es dann auf der Treppe im Rathaus.

RS



Die Tinte unter dem Kölner Wohnbündnis ist trocken.

Fotos: RS



RÜCKBLICK

Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften 2017

Der November 2017 stand wieder ganz im Zeichen des Ehrenamts in Wohnungsgenossenschaften: Insgesamt fanden an drei Wochenenden sechs Veranstaltungen in Münster, Sprockhövel und Niederkassel statt, zu denen über 160 ehrenamtliche Vorstände und Aufsichtsräte aus Genossenschaften zusammenkamen. Thematisch wurde dabei wieder ein breites Spektrum betrachtet:

Thomas Möller (in Münster) und Kai Schwartz (in Sprockhövel), beide von der Baugenossenschaft Freie Scholle eG, referierten ebenso wie Ulrich Bimberg (in Niederkassel) von der Spar- und Bauverein Solingen eG zur Mitglieder- und Bewohnerpartizipation in Genossenschaften.

Thorsten Kleinebeker (in Münster und Niederkassel) und Andreas Riepe (in Sprockhövel) von der Wohnbau Lemgo eG zeigten den Teilnehmenden anhand von Beispielen aus der eigenen Praxis, wie aus Mieter- und Mitgliederumfragen Maßnahmen werden.

Einem ganz anderen Thema widmete sich Jan Hische (in Münster und Sprockhövel) von der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG gemeinsam mit seinen Kollegen Lars Podchull (in Sprockhövel) und Dennis Gentsch (in Niederkassel) von der Bauverein zu Lünen eG: Sie präsentierten, wie und bei welchen Projekten Genossenschaften miteinander kooperieren können und welche Vorteile sich daraus ergeben.

Vonseiten des VdW Rheinland Westfalen informierten Alexander Rychter (in Münster),



Jan Hische ging bei zwei Terminen auf die Chancen von Kooperationen zwischen Genossenschaften ein.

Dr. Daniel Ranker (in Niederkassel) und Mirja Dorny (in Sprockhövel) über die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen nach der Landtags- und der Bundestagswahl 2017. Mit Ulrich Bispink erläuterte ein weiterer Mitarbeiter des Verbandes im Rahmen aller drei Veranstaltungen den Teilnehmenden die Abgrenzung von Modernisierungs- und Instandhaltungskosten.

Wie jedes Jahr stand zudem noch das Thema „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ auf dem Programm. Die Rechtsreferenten des Verbandes, Eva Appellmann (in Niederkassel) und Cindy Merz (in Münster und Sprock-

hövel) stellten tatsächliche Rechtsfälle aus der Beratungspraxis vor und lösten diese gemeinsam mit den Teilnehmenden.

Ein großer Dank geht an die zahlreichen Teilnehmenden für die konzentrierte Mitarbeit und an alle Referenten für ihre Bereitschaft, beim diesjährigen Treffpunkt Ehrenamt mitzuwirken. MD

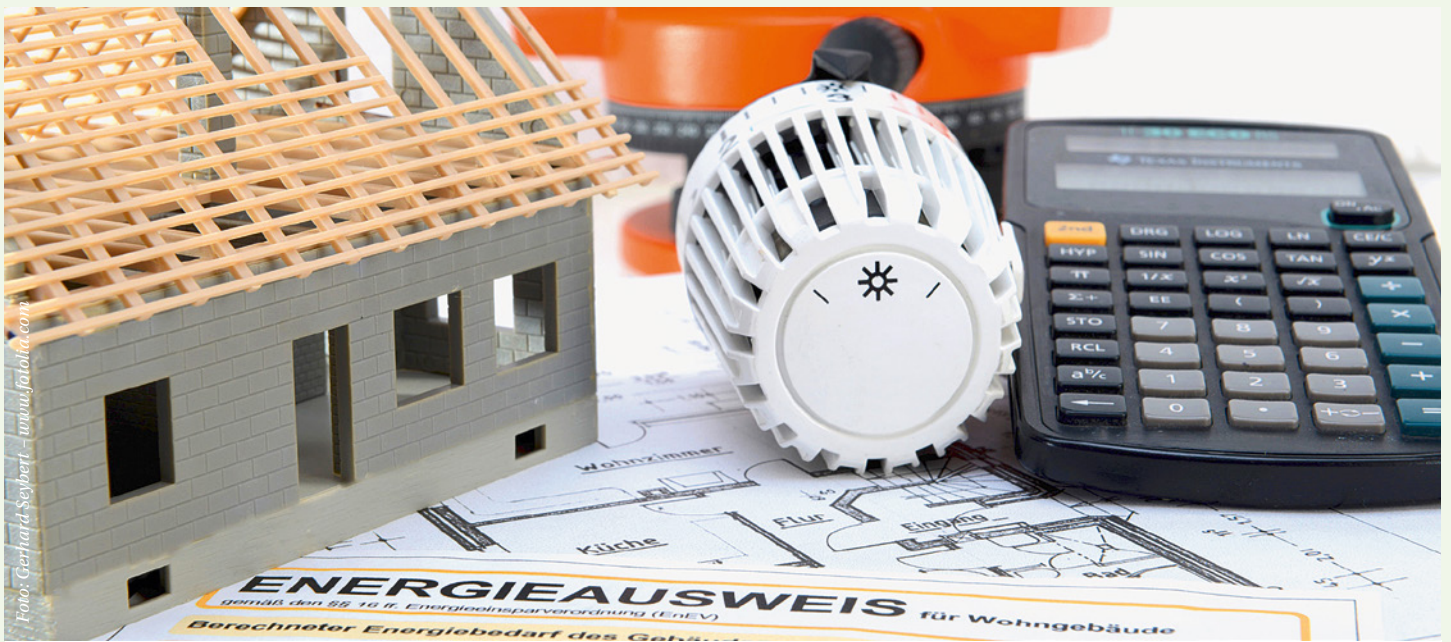
■ Die Termine für das Jahr 2018 stehen noch nicht fest, werden aber zu Beginn des neuen Jahres kommuniziert.



Mieter- und Mitgliederumfragen standen im Mittelpunkt des Vortrags von Thorsten Kleinebeker.



Ehrenamtliche Vorstände und Aufsichtsräte hörten aufmerksam zu.



VERANSTALTUNGSANKÜNDIGUNG

Energieforum West 2018

Wie können Wohnungswirtschaft und Energieversorger partnerschaftliche Konzepte entwickeln? Welche Innovationen rund um Energieeffizienz sind vielversprechend? Was bringt der Koalitionsvertrag? Welche Entwicklungen haben andere Branchen hervorgebracht und welche Symbiosen ergeben sich? Erneut kommen beim Energieforum West hochkarätige Akteure und Praktiker unterschiedlicher Fachrichtungen zusammen, um sich im interdisziplinären Austausch diesen Fragestellungen und den Themen Energieeffizienz und Klimaschutz zu widmen.

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Handwerk, Energiedienstleister, Wissenschaft und Forschung, Verbände und Politik – sie alle beschäftigen die Energiewende. Sie erarbeiten innovative Konzepte, machen eigene Erfahrungen und haben zukunftsweisende Ideen. Gleichzeitig bleiben diese Entwicklungen im

Verborgenen der eigenen Branche oder aber stoßen an Grenzen. Bereits seit vier Jahren kommen beim Energieforum West Akteure unterschiedlicher Branchen zusammen und veranstalten eigenständig Workshops, Podiumsdiskussionen und Vorträge. Mit über 1.000 Veranstaltungsteilnehmern und 17 verschiedenen Mitveranstaltern etablierte sich das Energieforum West dieses Jahr zur zentralen Energie- und Klimaschutzveranstaltung.

Am 15. und 16. Januar 2018 sind in der Philharmonie Essen erneut zahlreiche Partner am Kongress beteiligt, darunter Architektenkammer NRW, Baugewerbliche Verbände, Bosch Buderus Deutschland, EBZ und EBZ Business School, DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Ingenieurkammer-Bau NRW, innogy SE, KlimaExpo.NRW, NRW.BANK (angefragt) und Verbraucherzentrale NRW.

Unterstützt wird der zweitägige Kongress vom Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, vom Deutschen Städtetag sowie vom Städte- und Gemeindebund NRW.

Um möglichst vielen die Teilnahme am Energieforum West zu ermöglichen, beläuft sich die Teilnahmegebühr auf lediglich 65 Euro Kostenpauschale für beide Veranstaltungstage. Weitere Informationen sind unter www.energieforum-west.de zu finden. Anmeldungen sind seit dem 7. November möglich.

Das Energieforum West wird vom EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Kooperation mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und der Energie- und Umweltmanagementberatung Pöschke veranstaltet.

KS/EBZ

Energieforum West

Eine Veranstaltung von EBZ, VdW Rheinland Westfalen und EUMB Poeschk

Foto: EBZ

VOLLVERSAMMLUNG DER ARBEITSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFÄLZISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Thomas Will bleibt Vorsitzender, Michael Back von der ISB geht

Am 7. November 2017 kamen die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RP) zu einer Vollversammlung in Mainz zusammen. Auf der umfangreichen Tagesordnung stand unter anderem die Neuwahl der Gremien der ARGE RP. Auch nahm die ARGE RP Abschied von Michael Back als zentralem Ansprechpartner für die Wohnraumförderung bei der ISB Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz.

Thomas Will eröffnete die Sitzung als Vorsitzender der ARGE RP und freute sich, viele Teilnehmer begrüßen zu können. Den Einstieg in die Agenda übernahmen dann zunächst die beiden Verbandsdirektoren. Alexander Rychter vom VdW Rheinland-Westfalen informierte die Wohnungsunternehmen vor allem über den Stand der zu diesem Zeitpunkt noch laufenden Sondierungsgespräche von CDU/CSU, FDP und Bündnis 90/Die Grünen in Berlin. Dr. Axel Tausendpfund vom VdW südwest konzentrierte sich dann auf die aktuelle Wohnungspolitik in Hessen. Aufmerken lässt, dass Ministerpräsident Volker Bouffier sich beim letzten Verbandstag in Marburg dazu bekannt hat, die Wohnraumförderung auch mittelfristig auf hohem Niveau auszustatten, unabhängig möglicher Entscheidungen auf Bundesebene zu deren Engagement nach 2019. Dann laufen die bekannten Kompensationsmittel des Bundes aus, aus denen die Länder ihre Tilgungszuschüsse zur Wohnraumförderung speisen.

Absprachegemäß berichtete Will anschließend über die Aktivitäten in Rheinland-Pfalz. Zunächst zeigte er die der ARGE RP im letzten Jahr auf und wies dabei auf den am 20. Juni 2018 terminierten nächsten Parlamentarischen Abend der ARGE RP hin, der im Zentrum Baukultur in Mainz stattfinden wird. Über die verbandlichen Aktivitäten hinaus informierte Will dann umfangreich über die Arbeit des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen des Landes Rheinland-Pfalz, die sich jenseits der zentralen Plenumsveranstaltungen mit Ministerin Doris Ahnen in mehreren Arbeitsgruppen abspielt. Positive Wirkungen zeigt die Beschäftigung der AG Baulandmobilisierung, da zunehmend Kommunen in Rheinland-Pfalz das Instrument der Konzeptvergabe



Foto: RS

Verabschiedung von Michael Back

einsetzen oder in Erwägung ziehen. Auch die AG Wohnraumförderung hat mit der letztjährigen Verbesserung der Wohnraumförderung des Landes gute Ergebnisse erreichen können.

Dennoch verbleiben kritische Aspekte bei der Wohnraumförderung, die sich vor allem auf die Gebietskulisse und somit auf die Zuordnung von Kommunen in Mietstufen beziehen. Herbert Sommer, stellvertretender Abteilungsleiter Bauen und Wohnen im Finanzministerium Rheinland-Pfalz, ging explizit auf diese Thematik in seinem Beitrag ein. Eine lebhafte Diskussion schloss sich an.

Michael Back, Bereichsleiter Wohnraumförderung Markt, ISB Rheinland-Pfalz, hatte dann die Freude, zurückblickend auf das auch für ihn letzte Förderjahr, einen steigenden Mittelabruf bei der Wohnraumförderung insbesondere für den Neubau von Sozialwohnungen vermelden zu können. Die Richtung stimmt, auch wenn die ambitionierte, quantitativ vorgegebene Zahl an Wohnungen nicht erreicht wird.

Bevor sich dann sein Nachfolger, Folker Gratz, den Teilnehmern vorstellte, ergriff

Will das Wort und dankte Back im Namen aller Mitgliedsunternehmen beider Verbände für seine herausragende fachliche wie menschliche Beratung und Begleitung der Wohnungsunternehmen über viele, viele Jahre. Für diese war Back stets ein Ansprechpartner, der nicht nach Problemen, sondern nach Lösungen suchte und meistens auch fand. Der Beifall aus der Vollversammlung zum Abschied drückte nochmals die große Wertschätzung aus, die Back in diesem Kreis genossen hat.

Nach diesem, so Will, traurigen Akt ging es dann über zu den Wahlen. Einstimmig wurde der Vorstand der ARGE RP gewählt: Thomas Will (Mainz) als Vorsitzender, Michael Schurich (Speyer) und Karl-Heinz Seeger (Bad Kreuznach) als die beiden Stellvertreter. Der künftige Arbeitsausschuss der ARGE RP zählt nach der wiederum einstimmigen Wahl nachstehende Mitglieder: Dr. Stefan Ahrling (Trier), Thomas Bauer (Kaiserslautern), Carsten Boberg (Neuwied), Johanna Coleman (Ludwigshafen), Dietmar Kurz (Neustadt an der Weinstraße), Frank Ließ (Ludwigshafen), Michael Siegel (Koblenz) und Ralf Stegner (Pirmasens).

RS

GEMEINDLICHE SIEDLUNGS-GESELLSCHAFT NEUWIED MBH (GSG NEUWIED)

Grundsteinlegung für modernes, barrierefreies und gemeinschaftliches Wohnen

Zum 24. Oktober 2017, 11 Uhr, hatte die GSG Neuwied zu einer ganz besonderen Grundsteinlegung eingeladen. Künftige Bewohner standen nicht nur in der ersten Reihe mit dabei. Auch sie konnten sich beim Versenken der Zeitkapsel mit ihren Wünschen beteiligen.

Es sind moderne, barrierefreie „Stadt villen“, die im Neuwieder Stadtteil Heddesdorf entstehen. Das Bauvorhaben sieht sieben Häuser mit insgesamt 105 Wohnungen vor. Das rund 2,5 Hektar große Gebiet liegt zwischen der Straße „Am Ohligspfad“, dem Josef-Ecker-Stift im Norden, dem Raiffeisenring im Süden und einer Grünfläche im Osten.

Mit dem ehrgeizigen Projekt reagiert die Siedlungs-Gesellschaft auf die steigende Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum. Angesichts der wachsenden Herausforderungen durch die demografische Entwicklung ist zudem etwa ein Drittel der Wohnungen als Seniorenwohnungen konzipiert und somit speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt.

Verwirklicht wird das Vorhaben in zwei Abschnitten. Nach dem Abriss zweier maroder Notunterkünfte am Zeppelinweg entstehen hier zunächst drei barrierefreie neue Gebäude. Später, voraussichtlich Anfang 2018, werden vier ebenfalls sanierungsbedürftige und nicht mehr zeitgemäße Häuser am Ohligspfad abgerissen und durch vier moderne Neubauten ersetzt. Die Gesamtmaßnahme wird schätzungsweise bis Frühjahr 2020 dauern.

Das Plangebiet mit seiner dort schon lange bestehenden Wohnnutzung zeichnet sich aus durch eine auch zu Fuß gute Erreichbarkeit von Einzelhandelsgeschäften und weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Nach dem erwähnten Abriss von Gebäuden und der Errichtung der Neubauten entstehen unterm Strich 57 Wohneinheiten mehr als zum jetzigen Zeitpunkt.

Die Häuser gruppieren sich städtebaulich attraktiv um drei zentrale Grünflächen, die als Treffpunkt und zur Kommunikation dienen.



Versenken der Zeitkapsel

Außerdem werden sowohl zwischen den einzelnen Gebäuden als auch zur Nachbarbebauung und zu der östlich angrenzenden öffentlichen Grünanlage hin Verbindungen entstehen. Insgesamt sind 215 Stellplätze vorgesehen; zusätzlicher Parkraum wird im Raiffeisenring geschaffen.

Die sieben barrierefreien Häuser selbst sind in baugleicher Art geplant mit jeweils vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Sie bieten damit Platz für 15 Wohnungen pro Haus, und zwar für Singlehaushalte ebenso wie für kleinere und mittlere Familien. Die Größe der Wohnungen reicht von 38 bis 85 Quadratmetern.

GSG Geschäftsführer Carsten Bobach gab dem Gemeinschaftlich Wohnen Neuwied e. V. (gewoNR e. V.) bei der Grundsteinlegung die Gelegenheit, beim Versenken der Zeitkapsel Plätze in der ersten Reihe einzunehmen. Eine wertschätzende Geste, so der Verein. Was vor knapp zehn Jahren als Impuls über das Seminar „Wohnkonzepte der Zukunft“ seinen Weg von der Landesberatungsstelle Neues Wohnen Mainz nach Neuwied fand, trägt nun Früchte. Ein Kooperationsvertrag zwischen der GSG Neuwied und dem gewoNR e. V. wurde am 26. Juni 2017 unterzeichnet. Die Mitglieder des gewoNR e. V. sind nun sicher, dass ihre Vorstellungen von einem „Mehr an Miteinander“ in diesem Projekt als baldige Bewohner werden leben können.

GEMEINSAM WOHNEN IN DER REGION KOBLENZ E. V.

„Wohnen als Grundrecht – brennende Fragen unserer Zeit“

Unter diesem Motto lud der Verein „Gemeinsam Wohnen in der Region Koblenz e. V.“ am 13. November 2017 zu einem Themenabend in das Kurt-Esser-Haus in Koblenz ein. Viele interessierte Bewohner aus der Stadt, aber auch MdL Detlev Pilger (SPD), nahmen Teil. Es gab angeregte Diskussionen im Plenum, die sich immer wieder aus lokalen Erfahrungen in Koblenz speisten.

Birgit Diesing von der WIR-Agentur für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Darmstadt berichtete über Erfahrungen, die der runde Tisch „Gemeinschaftlich Wohnen – Darmstadt“ mit mehreren Wohnprojekten gesammelt hat. Roswitha Sinz vom VdW Rheinland-Westfalen erläuterte die Grundzüge der gutachterlich belegten „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ und stellte die kritische Position der Wohnungswirtschaft gegenüber. Sinz plädierte stattdessen für eine mehr gemeinwohlorientierte Wohnungs- und Bodenpolitik. Diese Überleitung passte dann gut zu einem Vortrag von Dr. Hanno Heil von der Philosophisch-Theologischen Hochschule Vallendar zur „Gemeinwohl-Ökonomie“. Das Hauptanliegen des Koblenzer Vereines ist gemeinschaftliches, bezahlbares Leben und Wohnen. Weil die Mietpreise in Koblenz schnell gestiegen sind und überwiegend „hochpreisige“ Wohnungen gebaut werden, fordert der Verein, dass die Stadt Investoren Auflagen für eine Sozialquote unter Berücksichtigung gemeinschaftlicher Wohnformen machen sollte.

RS



Foto: Gemeinsam Wohnen in der Region Koblenz e. V.

ZWEITE ARBEITSKREISSITZUNG

Aktuelles zum Datenschutz

Am 16. November 2017 fand die zweite Sitzung des Arbeitskreises Datenschutz bei der GEBAG Duisburger Baugesellschaft in Duisburg statt. Neben dem übergeordneten Ziel, gemeinsam Muster zu erarbeiten, fand ein reger Austausch über die Anwendung der Regelungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) statt.

Die EU-DSGVO gilt ab dem 25. Mai 2018 in der gesamten Europäischen Union direkt. Es wurden in diesem Zusammenhang insbesondere die neuen Herausforderungen im Hinblick auf die Umsetzung der gesteigerten Anforderungen diskutiert. Durch die Erarbeitung von Mustern unter anderem für Mieterfragebögen und Verfahrensverzeichnisse soll den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen eine Hilfestellung geboten werden, die die Umsetzung der Vorgaben der EU-DSGVO erleichtert.

In diesem Zusammenhang wurde auch diskutiert, wie bisherige Prüfungen durch die Aufsichtsbehörden abliefen. Diese waren bisher im Wesentlichen durch Zusammenarbeit und konstruktive Kritik mit Verbesserungsvorschlägen geprägt. Ob durch die EU-DSGVO diesbezüglich Änderungen – insbesondere im Hinblick auf die Verhängung von Bußgeldern – eintreten werden, ist noch nicht vorhersehbar. Für den Fall einer Prüfung sollten alle Wohnungsunternehmen und -genossenschaften daher die entsprechenden Dokumente vorlegen können, um etwaige Bußgelder zu vermeiden.

Ziel des nächsten Termins ist es, Muster für eine Datenschutzerklärung sowie die Auftragsverarbeitung zu erarbeiten. Die Muster werden allen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften nach ihrer Finalisierung umgehend zur Verfügung gestellt. Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Datenschutz wird am 30. Januar 2018 stattfinden. CW

EUROPEAN TABLE OF HOUSING CORPORATIONS

54. Sitzung des Europäischen Tisches in Zwolle



Der Europäische Tisch zu Gast beim PEC Zwolle

Am 20. und 21. November 2017 führte der Europäische Tisch – European Table of Housing Corporations – seine 54. Sitzung in Zwolle (Niederlande) durch. Gastgeber war in diesem Jahr Gerrit Teunis von Beter Wonen Vechtdal in Hardenberg.

Am ersten Tag besichtigten die Teilnehmer des Europäischen Tisches ein vollautomatisiertes Lager der Woningcorporatie deltaWonen, in dem Teilprozesse der Ein- und Auslagerung von Materialien sowie Werkzeugen für die Instandhaltung selbstständig ablaufen. Das vollautomatisierte Lager trägt zu effizienten Betriebsabläufen sowie Kostensenkungen bei. Im Anschluss besuchten die Teilnehmer den ortsansässigen Fußballverein PEC Zwolle, der zeigte, wie ein Sportverein zur Stadt- und Quartiersentwicklung beitragen kann.

Am zweiten Tag standen vielfältige Themen auf der Agenda. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter berichtete über die seit Herbst 2015 aufkommende politische Diskussion über eine sogenannte neue Wohnungsgemeinnützigkeit und zeigte auf, welche negativen Auswirkungen die Einführung bedeuten würde. In der anschließenden Diskussion stellten die Teilnehmer fest, dass die Lage in Deutschland und den Niederlanden bezüglich der Idee der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften vergleichbar ist.

Wie in Deutschland definiert man Wohnungsbaugesellschaften als Unternehmen und Genossenschaften, die im Fokus ihrer Tätigkeit die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Gesellschaftsgruppen haben. Doch die Einführung der neuen Gemeinnützigkeit würde den aktuellen Leistungskatalog der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erheblich einschränken. In den Niederlanden sind vergleichbare Reglementierungen durch das seit dem 1. Juli 2015 geltende Wohnungsgesetz eingeführt worden. Jonne Arnoldussen vom niederländischen Verband Aedes klärte über das Gesetz auf und erläuterte die Beweggründe der niederländischen Regierung.

Abschließend wurden dem Europäischen Tisch die Ergebnisse der Untersuchung „GrenzGänger Niederlande-NRW“ durch Jos Sander von der niederländischen Einrichtung für angewandte wissenschaftliche Forschung TNO und Sarah Kerßbaum (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS)) vorgestellt. Die Mitglieder überlegten, durch welche Faktoren der grenzüberschreitende Arbeitsmarkt gefördert werden könnte. LW

- Der nächste Europäische Tisch wird am 23. und 24. April 2018 in Deutschland stattfinden.

ARBEITSKREIS PR UND MARKETING

Digitalisierung und Dortmunder Stadtkultur

Am 9. November traf sich der VdW Arbeitskreis PR und Marketing in den Räumlichkeiten der Dortmunder DOGEWO21. Neben dem Austausch über aktuelle Themen stand das Thema Digitalisierung auf der Tagesordnung. Außerdem gab Joachim Eckert, beim GdW unter anderem für die Bereiche Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation verantwortlich, einen Ausblick auf die Fortführung der erfolgreichen Imagekampagne der Wohnungswirtschaft. Zum Abschluss ging es für die Arbeitskreismitglieder in die Dortmunder Nordstadt.



Uwe Petrat geht mit der Wohnbau Detmold eG digitale Wege.



Die Dortmunder Dreifaltigkeitskirche verbindet Religionen.

Digitale Projekte aus der Praxis

„WebWohnen“, so der Name des Projektes, das Uwe Petrat, Vorstand der Wohnbau Detmold eG, dem Arbeitskreis vorstellte. Im Zuge der Digitalisierung und als Reaktion auf das veränderte Medienverhalten stattet die Genossenschaft quer durch alle Zielgruppen ihre Mieter zum Einzug mit einem Tablet-PC aus. Strategisches Ziel der Genossenschaft ist die vollständig digitale Abwicklung aller Mieterkontakte in fünf Jahren. Ebenfalls digital kommuniziert die DOGEWO21 mit ihren Mitarbeitenden. Ein neuer Intranetauftritt ersetzt die bisherige Kommunikation mit den Mitarbeitenden. Als Vorteil des Portals wird die Möglichkeit zur proaktiven Kommunikation ein-

geschätzt, der Intranetauftritt öffnet sich gleich morgens am Arbeitsplatz, neue Meldungen werden den Mitarbeitenden gleich angezeigt. Außerdem bietet das Intranet die Möglichkeit, für Mitarbeitende relevante Informationen (zum Beispiel das Arbeitszeitkonto, Dokumente und weiterführende Links zu übergeordneten Themen) gebündelt und auf einen Blick darzustellen.

Imagekampagne der Wohnungswirtschaft

Joachim Eckert vom GdW informierte die Teilnehmenden über die Erweiterung der Imagekampagne der Wohnungswirtschaft, die Möglichkeiten, das Angebot unternehmensindividuell zu nutzen und die konkreten Motive der nächsten Kampagnenstufe.

Seit dem 15. November 2017 sind innerhalb der Imagekampagne neue Motive verfügbar.

Ausflug in die Dortmunder Nordstadt

Als multinationaler Stadtteil steht die Dortmunder Nordstadt vor großen Herausforderungen. Wie diese Herausforderungen auch von der Wohnungswirtschaft angegangen und gemeistert werden, zeigten gelungene Praxisbeispiele im Rahmen einer Exkursion: Wohnungsbestände werden Schritt für Schritt modernisiert und entwickelt, die Mieterstruktur geplant durchmischt und Angebote, die das soziale Miteinander stärken, ins Leben gerufen. Höhepunkt war der Besuch der Dreifaltigkeitskirche, die gelungene Integration am Beispiel von Fußball und Religion zeigt. *KS*

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
	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	101 Tage
	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

SITZUNG DES ARBEITSKREISES BAUTRÄGERWESEN IN KÖLN

Schwerpunktthema: Reform des Bau- und Architektenrechts

Die letzte Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen in diesem Jahr fand am 29. November 2017 in Köln statt. Die stellvertretende Arbeitskreisvorsitzende Stefanie Moser lud die Mitglieder zur GAG Immobilien AG nach Köln ein.

Eingangs stellte Frau Moser das aktuelle Bauträgerprojekt „Sürther Feld“ vor und gab einen Ausblick auf weitere Bauträgerprojekte der GAG Immobilien AG. Die GAG realisiert derzeit eine moderne Mischung aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen an der Eyselshovener Straße sowie an der Sürther Feldallee in Köln-Rodenkirchen. Zeitgemäße Grundrisse, Balkone oder Terrassen in allen Wohnungen sowie auf Wunsch

ein Parkplatz in der Tiefgarage bieten hier modernen Wohnkomfort. Das Projekt richtet sich an all diejenigen, die ein neues Zuhause in einem beliebten und grünen Stadtteil suchen. Im Anschluss konnte der Arbeitskreis einvernehmlich feststellen, dass der Einfluss des spürbar gestiegenen Fachkräftemangels bereits zum jetzigen Zeitpunkt konkrete Auswirkungen auf die aktuellen und kommenden Projektplanungen hat. Besonders im Bereich Planung und Bauleitung fehlt geeignetes Personal. Das führt mitunter dazu, dass Projektentwicklungen zeitlich nach hinten geschoben werden oder gar nicht erst initiiert werden.

Anschließend stellte Rechtsanwalt und Notar Martin Graf, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Wolter Hoppenberg Rechts-

anwälte Partnerschaft mbB, Hamm, die neuen Vorschriften der Reform des Bau- und Architektenrechts dar und erläuterte die praktischen Auswirkungen. Mit dem Gesetz werden die Regelungen des Werkvertragsrechts im BGB um spezifische Regelungen zum Bauvertrag, der Einführung eines Verbraucherbauvertrages, spezielle Regelungen für Architekten- und Ingenieurverträge sowie der Bauträgervertrag ergänzt. Die Reform des Bauvertragsrechts tritt am 1. Januar 2018 in Kraft.

Der Erfahrungsaustausch zu Abschlagszahlungen und Sicherheitsleistungen nach § 632a BGB rundete den rechtlichen Themenkomplex ab.

FRK/EA

SITZUNG DES ARBEITSKREISES ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG IN DINSLAKEN

Schwerpunktthema: Änderungen im Bau- und Architektenrecht/Ausblick 2018

Die Jahresabschlussitzung 2017 des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung fand in Dinslaken statt. Geschäftsführer Wilhelm Krechter der Wohnbau Dinslaken GmbH stellte dabei zu Beginn sein Unternehmen und die vielfältigen Projekte im Neubau und der energetischen Gebäudesanierung vor.

Schon der Bericht zur Baukostensenkungskommission aus dem Jahr 2016 stellte unter anderem fest, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen grundlegend auf den Projekterfolg auswirken. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um die Errichtung oder die nachfolgende Bewirtschaftung von Wohngebäuden handelt. Jede Neuerung wirkt sich unmittelbar auf den Projektverlauf und letztlich auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Somit freute sich der Arbeitskreis besonders darüber, mit Rechtsanwalt und Notar Martin Graf, Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte, Hamm, einen Experten einzuladen, der ei-

nen Ausblick bei dem Thema der Neuerungen und praktischen Auswirkungen der jüngsten Reform des Bau- und Architektenrechts geben konnte.

Auch das geplante Moratorium zur Novelle der Landesbauordnung NRW 2016 wurde diskutiert. Bei diesem Thema wurde wieder einmal deutlich, dass die lang geführte Debatte zur seinerzeit geplanten Einführung einer landesweiten Quote zur Errichtung von Wohnungen mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzbarkeit nach wie vor aktuell ist. Keiner der Akteure vermag konkret zu benennen, wie sich der aktuelle und zukünftige Bedarf für diese sehr spezifische Wohnform darstellt und entwickelt. Insofern begrüßt der Arbeitskreis den nun vom Gesetzgeber geplanten Aufschub um ein weiteres Jahr, um das Thema erneut zu diskutieren. FRK

- Die nächste Sitzung findet im Rahmen des Energieforums West am 15. Januar 2018 in Essen statt.



Foto: kasto – www.fotolia.com

WECHSEL IM REFERAT POLITISCHE INTERESSENVERTRETUNG UND BERATUNG

Roswitha Sinz übergibt nach 15 Jahren Zuständigkeiten

Nach nunmehr 15 Jahren Verbandszugehörigkeit und einer halbjährigen Einarbeitungszeit für die neuen Kollegen übergibt Roswitha Sinz das Referat Politische Interessenvertretung und Beratung an die neuen Verbandsreferenten Dr. Svenja Grzesiok und Oliver Niermann.

Das Referat wird damit thematisch gesplittet. Bereits seit Mai 2017 ist Dr. Grzesiok Ansprechpartnerin für das Themenfeld Städtebau, Baukultur, Stadt- und Quartiersentwicklung. Niermann übernahm im Juli 2017 das Referat Wohnungs- und Städtebauförderung, Landesplanung und Raumordnung. Beide Referenten sind im Verbandshaus in Düsseldorf erreichbar.



Roswitha Sinz



Dr. Svenja Grzesiok



Oliver Niermann

Sinz wird den Verband aber nicht gänzlich verlassen. Sie ist weiterhin in Teilzeit für die Interessenvertretung und die Betreuung und

Koordination der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen im Einsatz. NI

37. TREFFPUNKT

Regionale Arbeitsgemeinschaften

Am 18. Oktober 2017 fand der nunmehr 37. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften im EBZ in Bochum statt. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen Informationen über aktuelle wohnungspolitische und immobilienwirtschaftliche Themen, ein Überblick über die Aktivitäten der neuen Landesregierung und ein Rückblick auf die Verbandsaktivitäten der letzten Monate.

Mit einer Analyse und Einschätzung zum Superwahljahr 2017, das mit der Landtagswahl am 14. Mai 2017 in Nordrhein-Westfalen sowie der Bundestagswahl am 24. September 2017 seine Höhepunkte hatte, eröffnete Alexander Rychter die Veranstaltung. Hier hat sich der Verband für die Belange der Branche eingesetzt und auch neue Formate ausprobiert. Dazu zählt beispielsweise der WohWiTalk, durchgeführt von GdW und VdW Rheinland Westfalen, der vor den Landtags- sowie vor den Bundestagswahlen erfolgreich mit Bundes- und Landtagsabgeordneten der einzelnen Parteien durchgeführt wurde.

Ergänzt wurden die Runden von zahlreichen Wahlkreisgesprächen, die verstärkt vor den Landtagswahlen am 14. Mai 2017 geführt wurden. Die Vorstellung der neuen

Landesregierung und ihre Arbeitsschwerpunkte standen ebenfalls auf der Tagesordnung der Veranstaltung. Mit Blick auf weitere Verbandsaktivitäten berichtete Rychter über den vergangenen Verbandstag am 19. und am 20. September 2017, über die EXPOREAL, die in München vom 3. bis zum 6. Oktober 2017 stattfand, und über die Landespräventionswoche „Riegel vor“ vom 9. bis 15. Oktober 2017. Im nächsten Jahr wird der Verbandstag am 20. und 21. September 2018 im Bochumer Ruhrcongress stattfinden. An der am 8. bis zum 10. Oktober 2018 stattfindenden EXPOREAL wird der Verband sich auch in 2018 wieder beteiligen. Darüber hinaus hob Rychter die noch anstehenden Veranstaltungen für das Jahr 2017 und die Termine für das 1. Quartal 2018 hervor.

Anschließend hielt Lisa Wilczek, VdW Referentin für Multimedia und Datenschutzbeauftragte, eine Präsentation zum Thema „Aktuelles zum Datenschutz“ und berichtete über die damit verbundenen Herausforderungen für Wohnungsunternehmen. Der VdW-Arbeitskreis Datenschutz wird zeitnah Hilfestellungen für die Umsetzung erarbeiten und diese allen Mitgliedsunternehmen zur Verfügung stellen. CG

WECHSEL IN VDW-GREMIEN

Marc Hofmann und Christoph Rehrmann übernehmen Ämter

Marion Golling, Vorstandsvorsitzende Hohenlimburger Bauverein e. G., ist auf eigenen Wunsch aus gesundheitlichen Gründen von ihren Ämtern im Genossenschaftsausschuss und im Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen zurückgetreten. Die Sparte der Wohnungsgenossenschaften hat der Mitgliederversammlung am 20. September 2017 deshalb für ihre Nachfolge in den Verbandsrat Marc Hofmann, Vorstand Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG, vorgeschlagen, welcher in gleicher Versammlung in den Verbandsrat berufen wurde. Als Nachfolger für Golling im Genossenschaftsausschuss wurde Christoph Rehrmann, Vorstand Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen eG, durch den VdW-Verbandsrat berufen. NI



Mehrgenerationenwohnen begeistert Fachdelegation aus Hongkong

INTERNATIONALE FACHEXKURSION >> Die Genossenschaft gws-Wohnen Dortmund-Süd hat im Herbst dieses Jahres eine chinesische Delegation von wohnungswirtschaftlichen Fachleuten in Dortmund empfangen. Im Fokus stand der Austausch über innovative Wohnformen und die Rolle von Genossenschaften bei Stadt- und Quartiersentwicklungskonzepten. Koordiniert wurde die Reise von Peter Ache, Professor of Planning der IMR – Radboud University, Nijmegen und dem Council of Social Service, Hongkong.

Die chinesische Wohnungsfrage

Die Chinesen zieht es in die Städte. Dieser Urbanisierungsprozess wird von der Zentralregierung in Peking als Konjunkturprogramm umfassend gefördert. Neuesten Studien zufolge ist es das Ziel, den Anteil der Stadtbevölkerung bis 2030 auf 67 Prozent zu erhöhen. Verglichen zu heutigen Kennziffern würde dies bedeuten, dass 270 Millionen Menschen binnen 13 Jahren vom Land in die Stadt umsiedeln sollen. Dass dieser Prozess mit großen wohnungspolitischen Aufgabenstellungen einhergeht, überrascht nicht.

Schon jetzt ist gerade in den Ballungsregionen um Peking, Shanghai und Hongkong eine gravierende Wohnungsnot zu verzeichnen, die vor allem die arme Landbevölkerung, die versucht, in den Ballungszentren der Volksrepublik Fuß zu fassen, aber auch Studierende und Auszubildende betrifft. Dabei ist die Bildung von Wohneigentum gerade für junge Chinesen eng verbunden mit dem eigenen sozialen Status und Grund dafür, hohe Kredite aufzunehmen. Um den Urbanisierungstrend fortschreiben zu können, werden in China im Vergleich zur Bun-

desrepublik nicht nur andere Dimensionen der Einwohnerdichte erreicht – es werden auch neue Städte in den umliegenden ländlichen Regionen der Metropolen gebaut.

Was eine chinesische Delegation von Deutschland lernen will

Verglichen zu Deutschland erlaubt das politische System in China einen äußerst raschen Wohnungsneubau. Und so sorgen lange und partizipatorisch angelegte deutsche Planungsprozesse sowie die Frage nach Eigentumsrechten und möglicher Enteignungen bei chinesischen Planern oftmals für Unverständnis – ein chinesisches Stuttgart21 wäre aus Planungssicht undenkbar. Wohnungspolitik bedeutet jedoch mehr, als lediglich das Schaffen neuer Wohngebäude.

Wie lassen sich soziale Infrastrukturen und Netzwerke, die zumeist über Jahrzehnte in bestehenden Nachbarschaften erwachsen sind, planen und neu initiieren? Und wie ist mit den Herausforderungen des demografischen Wandels, die in China aufgrund der Ein-Kind-Politik und Land-Stadt-Wanderung deutlich schneller und intensiver auftreten als hierzulande, umzugehen? Wie

sehen gute Projekte des generationengerechten Wohnens aus und wie lassen sich Standards für die Wohnraumversorgung älterer Generationen erarbeiten? Da der Strukturwandel in Deutschland bereits weiter fortgeschritten ist als in China und darüber hinaus umfassende Konzepte für den Umgang mit dem demografischen Wandel erarbeitet wurden, wird Deutschland zum Ziel chinesischer Planerdelegationen, die auf den Austausch und Wissenstransfer setzen.

Diesen Austausch fördert die Genossenschaft gws-Wohnen Dortmund-Süd gerne und begrüßte am 27. Oktober 2017 ihre chinesischen Gäste aus Hongkong. Die Genossenschaft stellte ihr Mehrgenerationenprojekt „WIR auf Phoenix“ in Dortmund-Hörde vor. Zwischen 2008 und 2012 entstanden 20 barrierefreie Wohnungen für „Jung und Alt“ mit viel Platz für Gemeinschaft, drinnen und draußen. Die gws-Wohnen baute die Wohnungen und schloss mit dem WIR-Verein einen Kooperationsvertrag ab. VdW-Referentin Lisa Wilczek erklärte in ihrem Vortrag die soziale Wohnraumförderung am Beispiel Nordrhein-Westfalens, die es ermöglicht, bezahlbaren Wohnraum auch in



Die Delegation aus Hongkong besuchte das Mehrgenerationenwohnen-Projekt „WIR auf Phoenix“ in Dortmund-Hörde.

Metropolregionen wie Köln oder Düsseldorf zu bauen. Die chinesischen Gäste zeigten sich beeindruckt von der Idee des Mehrgenerationenwohnens und nahmen Anregungen für geeignete Förderinstrumente mit.

Was wir von China lernen können

Was Wohnen und Mobilität gemeinsam haben, wurde im Oktober im Rahmen der VdW-Veranstaltung „Neue Mobilität und Wohnen“ als Auftakt zu weiteren Tagungen und Workshops diskutiert. Dabei standen nicht nur die Fragen nach Fahrverboten oder der Entlastung von Verkehrsadern im Fokus, sondern auch die Fragestellung, wie die Elektromobilität hierzulande bei der integrierten Entwicklung von Quartieren besser berücksichtigt werden kann. Im Vergleich zu Deutschland herrschen in China ganz andere Handlungserfordernisse:

Den Problemen von Smog und Luftverschmutzung schnell und effektiv entgegenzutreten ist in China ein wichtiges politisches Ziel und macht nicht nur Fahrverbote notwendig, sondern auch die Erprobung neuer Verkehrskonzepte nötig. Elektroroller ersetzen in Peking schon seit Jahren jene Modelle mit Verbrennungsmotor und sorgen dafür, dass nicht nur der Dreck, sondern



Fotos: Svetlita Grzesiak

Die Einwohnerdichte Hongkongs ist mit 6.430 Einwohnern pro Quadratkilometer im Vergleich zu Düsseldorf mit 2.800 Einwohnern pro Quadratkilometer mehr als doppelt so hoch.

auch der Lärm von den Straßen in bestimmten Fahrzonen verschwindet. Fahrradstationen und Sharing-Modelle haben in den öffentlichen Raum umfassend Einzug gehalten und ermöglichen dem Nutzer das inter- und multimodale Fahren in den Me-

tropolen. Wenngleich der politische Druck ein anderer sein mag, so lohnt sich dennoch der Blick in den Osten, um die Erprobung und breite Umsetzung neuer Verkehrskonzepte zu beobachten.

SG/LW

VORWEIHNACHTSAKTIONEN BEI DOGEWO21

Spenden und Stutenkerle

Eine Geldspende in Höhe von 2.000 Euro übergab DOGEWO21-Geschäftsführer Klaus Graniki am 4. Dezember 2017 im Kundenzentrum an der Landgrafenstraße an Petra Bank



Die DOGEWO21-Azubis brachten Kinderaugen zum Leuchten.

und Jan Hoppmann. Damit unterstützt das Dortmunder Wohnungsunternehmen erneut die Arbeit des Kreuzviertel-Vereins. Die Zusammenarbeit besteht seit vielen Jahren. Die Wohnberatung des Kreuzviertel-Vereins gibt mit ihren kostenfreien Angeboten Hilfestellungen, wie man mit verschiedenen Maßnahmen das Wohnen – auch im fortgeschrittenen Alter – in den eigenen vier Wänden erleichtern kann. Mit den Beratungen ergänzt der Verein das Engagement von DOGEWO21.

Auch die DOGEWO21-Azubis waren in Spendenlaune. Sie verteilten zusammen 1700 Stutenkerle an Kindergartenkinder. Insgesamt 24 Kitaeinrichtungen im gesamten Stadtgebiet standen auf dem Programm. Die besuchten Kitas sind entweder DOGEWO21-Mieter



Fotos: DOGEWO21

Der Kreuzviertel-Verein freut sich über 2.000 Euro.

oder liegen im Bestand. Aktuell absolvieren sieben junge Leute die dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann.

DOGEWO21/KS

„ZUHAUSE“ IN BILDERN

Vonovia verleiht Award für Fotografie

Es war eine Premiere: Erstmals zeichnete Vonovia herausragende Fotoarbeiten aus und vergab Preisgelder von insgesamt 42.000 Euro, die sich auf drei Hauptpreise und einen Nachwuchsförderpreis verteilten. Das Thema „Zuhause“ darstellen, interpretieren und erfahrbar machen – das war die Aufgabenstellung, die das Wohnungsunternehmen für den bundesweiten Wettbewerb formulierte. Die Ergebnisse gewährten sehr persönliche Einblicke – auf ganz unterschiedliche Art und Weise.

„Mehr als eine Million Menschen leben in unseren Wohnungen. Wir haben als Unternehmen die Verantwortung, uns mit dem Thema ‚Zuhause‘ intensiv zu beschäftigen – vor allem auf gesellschaftlicher und künstlerischer Ebene“, erläuterte Klaus Freiberg, Vorstandsmitglied der Vonovia SE und Jury-Mitglied, die Motivation für die Auslobung des Fotowettbewerbs.

Bei der Preisverleihung am 17. November in der Bochumer Jahrhunderthalle stand Ina Schoenenburg in der Kategorie „Beste Foto-

serie“ ganz oben auf dem Siegetreppchen. Mit ihrer Sieger-Strecke gab die Künstlerin sehr persönliche Einblicke in ihre eigenen Familienstrukturen und verwies Yasmin Balai und Ksenia Les auf die Plätze zwei und drei. Den mit 5.000 Euro dotierten Nachwuchspreis sicherten sich Ingmar Björn Nolting und Arne Piepke in Teamarbeit. Der Award richtete sich an Profis und Nachwuchsfotografen. Um den Nachwuchspreis

konnten sich Studierende der Fachrichtung Fotografie und Fotografierende in der Ausbildung bis 26 Jahre bewerben. Insgesamt reichten rund 380 professionelle und Nachwuchs-Fotografen Fotoserien ein. Eine siebenköpfige Fachjury begutachtete die mehr als 3.500 Einzelbilder und wählte die Sieger aus. Dabei war das Preisgericht vor allem von der Vielzahl und Unterschiedlichkeit der Arbeiten beeindruckt.

Vonovia/KS



Nominierte und Preisträger waren am 17. November zu Gast in der Bochumer Jahrhunderthalle.



KÜNSTLERSTECKBRIEFE

Ina Schoenenburg

Ina Schoenenburg wurde 1979 in Ost-Berlin geboren, von 2009 bis 2012 studierte sie an der Ostkreuzschule für Fotografie in Berlin. Seit 2016 ist sie Mitglied bei der Fotografenagentur Ostkreuz. Schoenenburg veröffentlichte unter anderem in: „DIE ZEIT“, „GEO“, „Financial Times“, „Stern“, „ZEITmagazin“. Neben dem diesjährigen Einreichungsbeitrag wurde ihre Reportage (Text: Caterina Lobenstein) „Hier herrscht Klassenkampf“ („DIE ZEIT“) beim Hansel-Mieth-Preis ausgezeichnet. Für ihr Langzeitprojekt „Blickwechsel“ hat sie 2016 den Prix Exchange Boutographies/Fotoleggendo gewonnen. Ihre Bilder wurden unter anderem in Frankreich, Italien, Luxemburg und der Schweiz ausgestellt.

■ Zur Fotoserie „Blickwechsel“: <https://goo.gl/oqkNWD>

Ingmar Björn Nolting / Arne Piepke

Ingmar Björn Nolting (22) und Arne Piepke (26) studieren seit 2014 Fotografie an der Fachhochschule in Dortmund. Neben ihren gemeinsamen Projekten realisieren sie auch Einzelarbeiten. Ihre Fotografie folgt einem dokumentarischen Stil und beschäftigt sich mit sozialen und soziologischen Themen.

■ Zur Fotoserie „Remains of a Soviet Utopia“: <https://goo.gl/Xfs2XM>

Ksenia Les

Ksenia Les ist eine russische Fotojournalistin, die zwischen Berlin und Osteuropa lebt. Bis 2015 studierte sie Fotografie und Medien an der FH Bielefeld. Seitdem arbeitet sie als freie Fotojournalistin für deutsche und internationale Medien. Les beschäftigt sich in ihrem Langzeitprojekt mit dem Schwerpunkt soziale Themen in ehemaligen Ländern der Sowjetunion und untersucht den Wechsel der osteuropäischen Identität sowie darüber hinaus die Vorurteile.

■ Zur Fotoserie „15 of us“: <https://goo.gl/d1thJ9>

Yasmin Balai

Yasmin Balai ist eine deutsch-iranische Fotografin, die ihr Studium in Dokumentarfotografie an der University of South Wales, Newport abgeschlossen hat. Ihre Arbeiten beschäftigen sich intensiv mit der Repräsentation marginalisierter Gruppen, als Individuum sowie auch als Kommune innerhalb einer Gesellschaft. Während des Verlaufs ihrer Projekte arbeitet sie eng mit Sozialarbeitern und Hilfsorganisationen zusammen, um mehr über die Kulturen und sozialen Missstände ihrer Subjekte zu erfahren und sie so gezielter unterstützen zu können.

■ Zur Fotoserie „Silver Linings“: <https://goo.gl/Uek993>

UMGANG MIT MIETSCHULDNERN

„Wer redet, dem kann oft geholfen werden“

Für Wohnungsunternehmen sind Mietrückstände aufgrund ihrer wirtschaftlichen Relevanz ein wichtiges Thema. Die Mülheimer Wohnungsgenossenschaft MWB geht das Thema proaktiv an: Mitarbeiterin Christiana Mangelmans sucht frühzeitig den persönlichen Kontakt zu Mietern, die mit Zahlungsschwierigkeiten zu kämpfen haben. Häufig mit Erfolg für beide Seiten.

Es gehört schon aus Tradition zum genossenschaftlichen Selbstverständnis, dass die Mitglieder auch dann auf Unterstützung hoffen können, wenn in ihrem Leben nicht nur Sonnenschein herrscht. Bei der Mülheimer Wohnungsbau eG ist Mangelmans seit gut einem Jahrzehnt mit dem Mahnwesen betraut und hat gelernt, die Muster zu erkennen: „Ich weiß heute auf jeden Fall, dass eine finanzielle Schieflage bei Menschen jeden Alters und aus jeder Bevölkerungsgruppe auftreten kann,“ sagt sie. Vor Schicksalsschlägen sei niemand gefeit. Darum wird die Kauffrau auch nicht erst aktiv, wenn sich die Mietschulden über Monate hinweg ansammeln: Mangelmans greift auch zum Telefon, wenn das Zahlungsverhalten eines Mitglieds darauf schließen lässt, dass jemand Schwierigkeiten hat. „Es kommt dann schon einmal vor, dass ich nachfrage, ob alles in Ordnung ist.“

Scham verhindert Lösungen

Zu den häufigsten Gründen für eine finanzielle Notsituation gehöre bei Weitem nicht nur der Verlust der Arbeit. „Das ist aber natürlich die häufigste Ursache.“ Gerade wer zuvor noch nicht die Erfahrung gemacht hat, auf fremde Hilfe angewiesen zu sein, ist dann oft gehemmt. Mangelmans hat im Lauf der Zeit eine feine Antenne dafür entwickelt, wie man diese Menschen erreicht. „Es gibt Menschen, die sich tatsächlich helfen lassen möchten. Andere machen dicht und wollen nicht mit mir reden oder werden gleich beleidigend. Da ist dann natürlich nichts zu machen.“

MWB hat vielfältige Netzwerke aufgebaut

Insgesamt aber gilt: Wenn ein gemeinsames Fundament für den Austausch gefunden wird, dann tut MWB viel dafür, Mitgliedern



Christiana Mangelmans ist mit Freude bei der Arbeit – auch wenn sich ihre Gespräche um ernste Angelegenheiten drehen.

mit finanziellen Problemen zu helfen. Das Repertoire, aus dem man bei der Mülheimer Wohnungsbau eG schöpft, ist vielfältig: Die Wohnungsgenossenschaft bewirtschaftet rund 5.000 Wohnungen und hat sich im Lauf der Jahre gezielt Netzwerke aufgebaut, um ihre Mieter auch in schwierigen Zeiten unterstützen zu können. Mangelmans hat Ansprechpartner bei AWO, Caritas und Diakonie, beim Mülheimer Nachbarschaftsverein und natürlich der zentralen Wohnungsfachstelle der Stadt, mit denen sie unkompliziert nach Lösungen suchen kann. „Manchmal wenden sich verschuldete Genossenschaftsmitglieder vorher nicht an diese Stellen“, sagt sie. „Dahinter steckt dann die Angst, dass sie ihre Wohnung erst recht verlieren, wenn sie sich erst einmal auf eine Schuldnerberatung einlassen.“ Dabei sei eher das Gegenteil der Fall. „Wer redet, dem kann oft geholfen werden.“

Jedes Jahr tritt ein „Weihnachtsfrieden“ in Kraft

Durchschnittlich einmal im Monat wird auch bei MWB eine Räumungsklage notwendig. Selbst wenn diese Räumungsklage erfolg-

reich war, ist aber noch nicht das letzte Wort gesprochen: „Manchmal findet sich in letzter Sekunde noch eine Lösung. Wenn wir den Eindruck haben, dass sich ein Schuldner ehrlich verhält und dass sich die Situation noch retten lässt, dann kann auch danach noch ein Verbleib in der Wohnung möglich sein“, so Mangelmans.

Der MWB-Vorstandsvorsitzende Frank Esser ordnet ein: „Dass wir jemanden nur als wirklich letzten Schritt – wenn es gar nicht mehr anders geht – aus der Wohnung herausholen, ist eine grundsätzliche Richtungsentscheidung. Sie fußt auf unserem Selbstverständnis als Wohnungsgenossenschaft, in der Mitgliederförderung und soziale Nachhaltigkeit Vorrang haben müssen. Konkret erfolgreich umsetzen lässt sich das aber nur mit empathischen, fachkundigen Mitarbeitern.“ Auch einen „Weihnachtsfrieden“ ruft Esser jedes Jahr aus, wenn die Feiertage näher rücken: Wohnungsräumungen und Kündigungen sollen bei MWB nach der ersten Dezemberwoche nicht vorkommen, Mahnungen werden ab dem 15. Dezember nicht mehr verschickt.

MWB/KS

FEIERSTUNDE IM MÜLHEIMER HAUS DER WIRTSCHAFT

Silberne Ehrennadel für Wilfried Cleven

Der Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen hat Wilfried Cleven für seine prägende Tätigkeit im Aufsichtsrat der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) ausgezeichnet. Cleven war 2002 Mitglied des Aufsichtsrats der Mülheimer Wohnungsbau eG geworden, von 2010 bis 2017 war er schließlich dessen Vorsitzender. Im Sommer 2017 hatte er aus Altersgründen nicht für eine weitere Amtsperiode kandidieren können. Am 22. November 2017 verlieh ihm Verbandsdirektor Alexander Rychter die Silberne Ehrennadel.

Bei der Feierstunde im Lichthof, dem großen Veranstaltungsraum im Haus der Wirtschaft in Mülheim an der Ruhr, verwies VdW-Verbandsdirektor Rychter auf die erfolgreiche Transformation von MWB hin zur modernen Wohnungsgenossenschaft mit Dienstleistungscharakter: „MWB hat sich den Erfordernissen moderner Immobilienmärkte angepasst, ist vielseitiger geworden und hat sich neue Aufgabenfelder erschlossen. Zugleich



MWB-Vorstandsvorsitzender Frank Esser, Wilfried Cleven, Alexander Rychter, Oberbürgermeister Ulrich Scholten und der Vorsitzende des MWB-Aufsichtsrats Theo Damann bei der Verleihung der Silbernen Ehrennadel (v. l.)

bleiben bezahlbare Mieten, soziale Verantwortung und eine enge Verbundenheit zur Stadt Mülheim bestimmende Charaktermerkmale. Wilfried Cleven hat diese Linie gemeinsam mit dem MWB-Vorstand konsequent verfolgt.“ Diesen Worten schloss sich Cleven an: „Wohnen und gute Nachbarschaft gehören zu den Grundbedürfnissen unseres Zusammenlebens. Häuser und Wohnungen sind wie Familienmitglieder. Sie schaffen die notwendige Geborgenheit. MWB ist ein gut geführtes Unternehmen. Insbesondere für unsere Stadt

und ihre Entwicklung, aber auch darüber hinaus, ist die Genossenschaft ein bedeutender, zuverlässiger Partner.“ Vorstand und Aufsichtsrat der Mülheimer Wohnungsbau eG gratulieren dem Geehrten herzlich und freuen sich auf die weitere Zusammenarbeit. Cleven ist auch weiterhin Vorsitzender des Vereins Mülheimer Nachbarschaft e.V., der sich für lebendige Netzwerke in den Quartieren, für Integration und Zusammenhalt und gegen Vereinsamung und Vereinzelung in Mülheim einsetzt.

MWB/KS

WECHSEL IM VORSTAND DER EISENBÄHNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT SCHWERTE EG

Verabschiedung von Siegfried Dziemballa

Im Rahmen einer Feierstunde wurde Siegfried Dziemballa, geschäftsführender Vorstand der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte, nach 15 Jahren in der Genossenschaft in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Unter anderem würdigte Verbandsdirektor Alexander Rychter in seiner Rede das besondere Engagement von Dziemballa in der Wohnungswirtschaft.

Während seiner Tätigkeit lag Dziemballa besonders das genossenschaftliche und soziale Miteinander am Herzen. Nicht zuletzt deshalb fielen in seine Wirkungszeit auch zahlreiche soziale Projekte. So zum Beispiel das Bauwagenprojekt Tor 7, bei dem Jugendliche in der Kreinberg-Siedlung eine Anlaufstelle zum Treffen, aber auch für Nachhilfe haben, der jähr-

liche Weihnachtsmarkt und das Sommerfest sowie die Nachbarschaftstreffs, bei denen die Mitglieder der Genossenschaft sich bei Kaffee und Kuchen zum Plaudern, Spielen und zu Filmnachmittagen treffen. Nachfolger von Dziemballa als ge-

schäftsführender Vorstand ist seit dem 1. Dezember 2017 Marcus Droll. Droll ist bereits seit 2005 Mitglied im Vorstand, anfangs in nebenamtlicher und seit dem 1. Mai 2013 in hauptamtlicher Funktion.

EWG Schwerte/MD



Marcus Droll, Siegfried Dziemballa, Alexander Rychter (v. l.)

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTGENSTEIN EG

Silberne Ehrennadel für Erna Galler

Am 9. November 2017 wurde an Erna Galler, die nach 26 Jahren aktiver Mitarbeit aus dem Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein (WSG) verabschiedet wurde, die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen verliehen.

Svenja Grzesiok, VdW-Referentin für Städtebau, Baukultur, Stadt- und Quartiersentwicklung, betonte bei der Verleihung, dass Erna Galler, die mit ihrem Ehemann Peter seit 1969 eine WSG-Wohnung gemietet hat, „eine Botschafterin der genossenschaftlichen Idee“ sei, die sich nicht nur für die Interessen der WSG im Besonderen einsetzte, sondern auch für die wohnungspolitischen Belange in der Region Siegen-Wittgenstein im Allgemeinen. Als Nachfolgerin für Erna Galler wurde im Rahmen der WSG-Mitgliederversammlung Esther Bernshausen aus Bad Laasphe in den Aufsichtsrat gewählt. Die Aufsichtsratsmitglieder Claudia Hengst (Bad Laasphe) und Michael Schneider (Bad Berleburg) wurden einstimmig in ihren Ämtern bestätigt.

„Unserer Genossenschaft geht es gut!“

Bei der Vorstellung des Jahresberichtes durch WSG-Geschäftsführer Marc Hof-



Erna Galler (M.) zusammen mit ihrem Ehemann Peter Galler, Aufsichtsratschef Rainer Schmalz, WSG-Geschäftsführer Marc Hofmann und Svenja Grzesiok vom VdW Rheinland Westfalen (v. l.)

mann wurde eines ganz besonders deutlich: Die WSG ist mit einer überdurchschnittlichen Eigenkapitalquote wirtschaftlich stabil aufgestellt und ist somit für die anstehenden wohnungspolitischen Herausforderungen bestens gewappnet. So wurde betont, dass gerade im ländlichen Raum des Kreises Siegen-Wittgenstein vor allem die demografischen Entwicklungen die Akteure vor Ort vor große Aufgaben stellen: „Um allen Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf zu

geben, sondern auch eine Heimat, bedarf es des Miteinanders der lokalen Akteure“, so Grzesiok. Bad Berleburg habe sich als eine der flächengrößten Kommunen Deutschlands ein Leitbild gegeben, das die Richtung für künftige Entwicklungen vorgebe. Während die öffentliche Hand wichtige Impulse liefere, stehe die Wohnungsgenossenschaft hier für ein verlässliches, sicheres und gleichzeitig bezahlbares Zuhause. SG

VERABSCHIEDUNG BEI DER WUPPERTALER BAU- UND SPARVEREIN EG

Klaus Höhme erhält nach 22 Jahren die Silberne Ehrennadel

Am 21. Oktober 2017 wurde in Wuppertal Klaus Höhme der Wuppertaler Bau- und Sparverein eG mit der Silbernen Ehrennadel verabschiedet. Klaus Höhme war 22 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates der Wuppertaler Bau- und Sparverein eG und davon 15 Jahre als Vorsitzender des Aufsichtsrates tätig. Hier hat er maßgeblich die Neubaumaßnahmen begleitet, die Ende der 1990er-Jahre nach über 20 Jahren Pause wieder aufgenommen wurden. Aber auch Großmodernisierungen und alles, was sonst so in einer Genossenschaft anfiel, hat er mit guter Gremienarbeit gemeistert. Dafür wurde Klaus Höhme im Kreise von Aufsichtsrat und Vorstand sowie Mitarbeitern der Genossenschaft geehrt. Durch den Verbandsdirektor des Verbandes der Woh-



Dank an Klaus Höhme für 22 Jahre im Aufsichtsrat der Wuppertaler Bau- und Sparverein eG

nungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. Alexander Rychter wurde Klaus Höhme die

Silberne Ehrennadel des Verbandes verliehen. CG

Termine 2017/2018

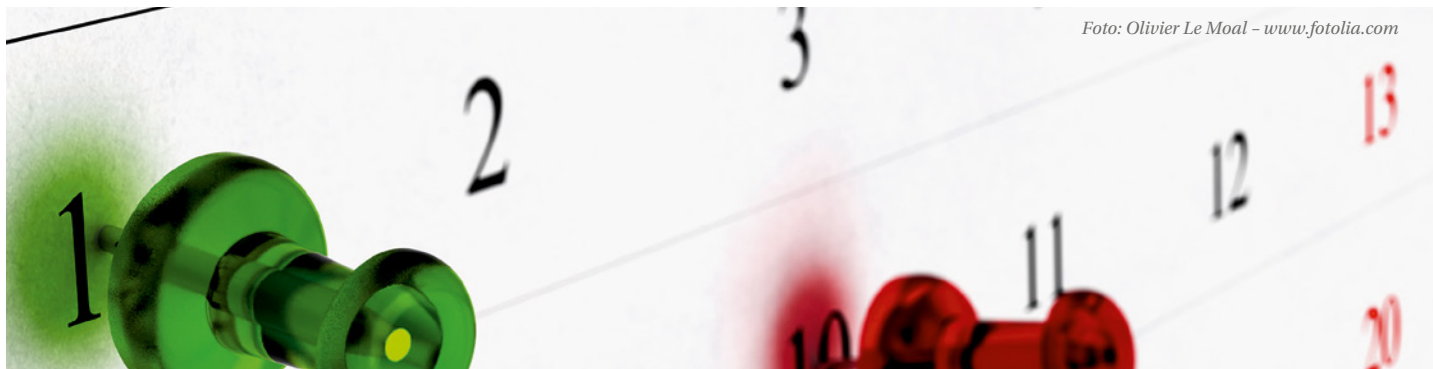


Foto: Olivier Le Moal - www.fotolia.com

Termine Verband		
VdW-Arbeitskreis Energie, Bautechnik, Umwelt und Normung	Montag, 15. Januar 2018	Essen
Energieforum West	Montag – Dienstag, 15. – 16. Januar 2018	Essen
VdW-Arbeitskreis Datenschutz	Dienstag, 30. Januar 2018	Gelsenkirchen
VdW-Präsidium, VdW-Verbandsrat	Dienstag, 6. Februar 2018	Düsseldorf
Klausurtagung des Genossenschaftsausschusses	Donnerstag – Freitag, 15. – 16. Februar 2018	Sprockhövel
VdW-Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0	Donnerstag, 22. Februar 2018	Langenfeld

Anzeige

Der **Gemeinnützige Bauverein Wermelskirchen eG** verwaltet einen eigenen Bestand von zurzeit 525 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten. Neben der Instandhaltung und Modernisierung widmen wir uns aktuell und in den kommenden Jahren verstärkt einer umfangreichen Neubautätigkeit. Zur Umsetzung der künftigen Geschäftspolitik suchen wir zum 01.07.2018 oder früher einen



Geschäftsführer (m/w)

- Sie leiten die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit einem ehrenamtlichen dreiköpfigen Vorstand. Bei Bewährung ist Ihre Bestellung in den Vorstand vorgesehen.
- Im Tagesgeschäft erhalten Sie Unterstützung von fünf Beschäftigten in der Geschäftsstelle und einigen nebenberuflich Tätigen.
- Wir wünschen uns von Ihnen Erfahrungen in der Abwicklung von Neubauprojekten und die Fähigkeit zur Mitarbei-

terführung. Ihre Stellung als Bindeglied zwischen Vorstand und Geschäftsstelle nehmen Sie souverän wahr. Eine Identifikation mit den genossenschaftlichen Grundwerten und das Bestreben, diese mit Leben auszufüllen, setzen wir voraus.

- Die Vergütung erfolgt in Anlehnung an den wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag zuzüglich einer betrieblichen Altersversorgung.

Mehr zu uns unter www.bauverein-wermelskirchen.de

Ihre Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte bis zum **31.01.2018** an:

Michael Garnich, Aufsichtsratsvorsitzender – persönlich, Gemeinnütziger Bauverein Wermelskirchen eG, Wielstraße 22, 42929 Wermelskirchen oder auch gerne per Mail an: aufsichtsrat@bauverein-wermelskirchen.de

UMSATZSTEUER

Rückvergütung vom Kabeldienstleister

Ein Wohnungsunternehmen hat eine Kooperationsvereinbarung mit einem Kabeldienstleister über die Versorgung seiner Mietwohnungen mit TV, Internet, Telefonie und anderen multimedialen Diensten abgeschlossen. Zum Ausgleich von Wohnungsleerständen erhält das Wohnungsunternehmen jährlich vom Dienstleister eine Rückvergütung. Hierzu wurde dem Dienstleister nach Ablauf eines Jahres der tatsächliche Leerstand mitgeteilt, woraufhin dieser einen bestimmten Betrag ohne Erteilung oder Korrektur einer Rechnung an das Wohnungsunternehmen erstattet hat.

Es wurde gefragt, ob eine Ergänzungsvereinbarung notwendig ist und ob das Wohnungsunternehmen die Leerstandsvergütung zukünftig in Rechnung stellen soll.

Umsatzsteuerliche Würdigung

Der Dienstleister erbringt aufgrund der Kooperationsvereinbarung sonstige Leistungen an das Wohnungsunternehmen, die umsatzsteuerbar und – mangels Steuerbefreiung – auch umsatzsteuerpflichtig sind.

Eine Rückvergütung am Jahresende bedeutet eine Minderung der Entgelte eines bestimmten Zeitraums. Es handelt sich somit um eine nachträgliche Minderung des Entgelts im Sinne des § 17 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG).

§ 17 Abs. 1 UStG regelt, dass, wenn sich die Bemessungsgrundlage für einen steuerpflichtigen Umsatz ändert, der leistende Unternehmer den geschuldeten Steuerbetrag zu berichtigen hat (ähnlich eines Skonto-Abzugs). Grundsätzlich wäre aufseiten des Leistungsempfängers (Wohnungsunternehmen) eine Vorsteuerberichtigung vorzunehmen, was vorliegend aufgrund der fehlenden Vorsteuerabzugsberechtigung des Wohnungsunternehmens ausscheidet.

Die Berichtigung ist für den Besteuerungszeitraum vorzunehmen, in dem die Änderung der Bemessungsgrundlage eingetreten ist (§ 17 Abs. 1 Satz 7 UStG). Rechnen die Beteiligten – wie vorliegend – die Rückvergütung gesondert ab, ist dieser Zeitpunkt maßgeblich.



Eine Ergänzungsvereinbarung und eine Rechnung über die Rückvergütung wären kein korrektes Vorgehen, denn eine Rechnung (auch in Form einer Gutschrift) sollte immer nur dann erstellt werden, wenn tatsächlich eine Leistung erbracht wurde. Erbracht hat die Leistungen jedoch ausschließlich der Dienstleister und hat darüber auch entsprechend abgerechnet. Die Rückvergütung ist – wie zuvor dargelegt – lediglich eine nachträgliche Minderung des Entgelts. Das Wohnungsunternehmen hingegen erbringt keine Leistungen an den Dienstleister. Es ist nicht erforderlich, über die Berichtigung der neuen Bemessungsgrundlage eine gesonderte Rechnung zu erstellen.

Auch eine Rechnung in Form einer Gutschrift im umsatzsteuerlichen Sinne kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da der Dienstleister bereits über die eigenen erbrachten Leistungen eine Rechnung erteilt hat. Das Erfordernis, dass das Wohnungsunternehmen als Leistungsempfänger in Form einer Gutschrift abrechnet, besteht somit nicht.

Sollte das Wohnungsunternehmen hingegen tatsächlich eine Rechnung über die Leerstandsvergütung mit dem Ausweis von Umsatzsteuer an den Dienstleister ausstellen, würde es die Umsatzsteuer schulden und an das Finanzamt abführen müssen. Da der Ausweis der Steuer in diesem Fall unberechtigt wäre, hätte der Dienstleister keinen Anspruch auf Vorsteuerabzug aus der Rechnung (vergleiche § 14c Abs. 2 UStG).

Will man eine ergänzende Vereinbarung treffen, sollte diese so ausgestaltet sein, dass das Wohnungsunternehmen sich verpflichtet, dem Dienstleister am Jahresende den tatsächlichen Leerstand und die sich daraus ergebende Rückforderung schriftlich mitzuteilen. Der Dienstleister hat daraufhin den entsprechenden Betrag inklusive Umsatzsteuer an das Wohnungsunternehmen zurückzuzahlen. Gleichzeitig muss der Dienstleister in seiner Umsatzsteuererklärung ein entsprechend geringeres Entgelt berücksichtigen, sodass ihm die darauf entfallende Umsatzsteuer vom Finanzamt erstattet wird. Da das Wohnungsunternehmen keine Vorsteuer aus den ursprünglichen Rechnungen geltend gemacht hat, muss es keine Korrektur in seiner eigenen Umsatzsteuererklärung vornehmen.

Fazit

Eine Leerstandsvergütung ist keine eigenständige Leistung, sondern stellt eine Entgeltminderung im Sinne des § 17 UStG dar. Die Entgeltminderung ist nicht gesondert in Rechnung zu stellen. Lediglich eine Rechnungsberichtigung seitens des Dienstleisters käme infrage, ist jedoch nicht erforderlich.

Der Dienstleister hat den Bruttobetrag an das Wohnungsunternehmen zu überweisen und muss die Entgeltminderung in seinen Umsatzsteuer-Voranmeldungen entsprechend berücksichtigen.

JG 

UMSATZSTEUER**Grundsatzurteil zur Zulässigkeit der rückwirkenden Rechnungsberichtigung (Änderung in der Rechtsprechung)**

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

In dem entschiedenen Fall versagte die Finanzverwaltung den Vorsteuerabzug, weil Rechnungen keine hinreichend spezifizierte

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

Unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung hob der BFH die Entscheidung des Finanzgerichts auf und stellte fest:

Eine rückwirkende Berichtigung einer Rechnung kann erfolgen, sofern das Ausgangsdokument über bestimmte Mindestangaben verfügt und die Berichtigung bis zum Schluss

der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Finanzgericht erfolgt.

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

Fazit

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

EINKOMMENSTEUER**Keine Steuerermäßigung für Kapitalauszahlungen der Pensionskassen**

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 20. September 2016 (X R 23/15) über einen in der Praxis der Altersvorsorge verbreiteten Fall entschieden:

Ein Steuerpflichtiger hatte mit seinem Arbeitgeber eine sogenannte Entgeltum-



Foto: Gina Sanders - www.fotolia.com

wandlung zugunsten eines Altersvorsorgevertrags mit einer Pensionskasse vereinbart. Die Beiträge wurden aus steuerbefreitem Arbeitslohn (§ 3 Nr. 63 Einkommensteuergesetz (EStG)) über sieben Jahre an die Pensionskasse abgeführt. Der Vertrag sah vor, dass die Versicherten anstelle der Rente eine Kapitalabfindung wählen konnten. Als der Steuerpflichtige in den Ruhestand trat, machte er von dem Wahlrecht der einmaligen Kapitalabfindung Gebrauch. Für die einmalige Auszahlung machte er die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes nach § 34 EStG geltend, weil es sich um eine Vergütung für mehrjährige Tätigkeiten handele.

In letzter Instanz lehnte der BFH die Anwendung der ermäßigten Besteuerung mit folgender Begründung ab: Im Streitfall erfolgte die Zahlung der Kapitalabfindung nicht atypisch, sondern vertragsgemäß, weil den Versicherten schon im ursprünglichen Vertrag ein entsprechendes Wahlrecht eingeräumt worden war.

Die Anwendung der Steuerermäßigung des § 34 EStG setzt stets voraus, dass die begünstigten Einkünfte als „außerordentlich“ anzusehen sind. Die Zusammenballung von Einkünften darf daher nicht dem vertragsgemäßen oder typischen Ablauf der jeweiligen Einkunftserzielung entsprechen. Besteht vertragsgemäß die Möglichkeit einer Kapitalabfindung und hat sich die Rechtsgrundlage seit dem Vertragsabschluss nicht geändert, liegt keine Außergewöhnlichkeit vor.

Fazit:

Kapitalauszahlungen aus einer betrieblichen Altersvorsorge zählen nicht zu den außerordentlichen Einkünften, die eine ermäßigte Besteuerung gemäß § 34 EStG ermöglichen, sofern das Kapitalwahlrecht bereits in der ursprünglichen Versorgungsregelung enthalten war. Die Einkünfte aus der Pensionskasse unterliegen in diesen Fällen dem regulären Einkommensteuertarif. JG

EINKOMMENSTEUER

Lohnsteuerliche Behandlung der Beschaffung einer BahnCard durch den Arbeitgeber

Mit einer BahnCard der Deutschen Bahn AG können zwölf Monate lang ermäßigte Fahrausweise erworben werden. Zu der Frage, wie die Überlassung einer BahnCard durch den Arbeitgeber steuerlich zu beurteilen ist, wenn diese zur dienstlichen sowie auch zur privaten Nutzung an den Arbeitnehmer weitergegeben wird, sind im Ergebnis gemäß einer Abstimmung der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder für die Fälle der BahnCard 100 und der BahnCard 50 zwei Fallgestaltungen zu unterscheiden:

1. Prognose einer Vollamortisation

Unabhängig von der privaten Nutzungsmöglichkeit kann aus Vereinfachungsgründen ein überwiegend eigenbetriebliches Interesse des Arbeitgebers an der Überlassung angenommen werden, wenn nach der Prognose zum Zeitpunkt der Hingabe der BahnCard die ersparten Kosten für Einzelfahrscheine, die im Rahmen der Auswärtstätigkeit (zum Beispiel nach Reiserichtlinie) ohne Nutzung der BahnCard während deren Gültigkeitsdauer anfallen würden, die Kosten der BahnCard erreichen oder übersteigen (prognostizierte Vollamortisation). In diesem Fall stellt die Überlassung der BahnCard an den

Arbeitnehmer keinen Arbeitslohn dar. Tritt die prognostizierte Vollamortisation aus unvorhersehbaren Gründen (zum Beispiel Krankheit) nicht ein, ist keine Nachversteuerung vorzunehmen, das überwiegend eigenbetriebliche Interesse bei Hingabe der BahnCard wird hierdurch nicht berührt.

2. Prognose einer Teilamortisation

Erreichen die durch die Nutzung der überlassenen BahnCard ersparten Fahrtkosten, die im Rahmen der Auswärtstätigkeit ohne Nutzung der BahnCard während deren Gültigkeitsdauer anfallen würden, nach der Prognose zum Zeitpunkt der Hingabe der BahnCard deren Kosten voraussichtlich nicht vollständig (Prognose der Teilamortisation), liegt die Überlassung der BahnCard nicht im überwiegend eigenbetrieblichen Interesse des Arbeitgebers; der Wert der BahnCard ist als geldwerter Vorteil zu erfassen. Die Überlassung der BahnCard stellt in diesem Fall zunächst in voller Höhe steuerpflichtigen Arbeitslohn dar. Die während der Gültigkeitsdauer der BahnCard durch deren Nutzung für dienstliche Fahrten ersparten Fahrtkosten können dann gegebenenfalls monatsweise oder auch am Ende des Gültigkeitszeitraums als Korrekturbetrag den steuerpflichtigen Arbeitslohn mindern (als



Foto: den-beliefsy - www.fotolia.com

Verrechnung des dann feststehenden steuerfreien Reisekostenerstattungsanspruchs des Arbeitnehmers mit der zunächst steuerpflichtigen Vorauszahlung auf mögliche Reisekosten in Form der BahnCard). Für die Höhe des Korrekturbetrages können aus Vereinfachungsgründen – anstelle einer quotalen Aufteilung (Nutzung zu dienstlichen Zwecken im Verhältnis zur Gesamtnutzung) – auch die ersparten Reisekosten für Einzelfahrscheine, die im Rahmen der Auswärtstätigkeit ohne Nutzung der BahnCard während deren Gültigkeitsdauer angefallen wären, begrenzt auf die Höhe der tatsächlichen Kosten der BahnCard zugrunde gelegt werden. JG

VERANSTALTUNG

Aktuelles Steuerrecht

Am 23. November 2017 fand im Europäischen Bildungszentrum in Bochum die zweite Tagung 2017 „Aktuelles Steuerrecht“ des VdW Rheinland Westfalen statt.

Hauptgeschäftsführerin WP/StB Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. berichtete über die abgebrochenen Sondierungs-/Koalitionsgespräche nach der Bundestagswahl, die bilanzielle Behandlung von Zuschüssen und negativen Zinsen sowie über die Genossenschaftsnovelle – Stellungnahme zum Förderzweck.

StB Anke Kirchhof vom VdW südwest informierte über das Abzugsverbot der pauschalen Einkommensteuer auf Geschenke, die ermäßigte Umsatzsteuer bei Wasseranschlüssen, das einheitliche Vertragswerk betreffend Grunderwerbsteuer, über eine mögliche Verfassungswidrigkeit des § 8c Satz 2 KStG sowie über das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen im Rahmen von Sale-and-lease-back-Verträgen.

vBP/StB Jörg Cammann vom vdw Niedersachsen und Bremen berichtete über das BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2017 zur Abgrenzung anschaffungsnaher Aufwendungen

von Erhaltungsaufwendungen, die bilanzielle Behandlung der Kosten der IT-Umstellung, zur Umsatzsteuerumkehrung gem. § 13b UStG (aktuelle Entwicklungen in Rechtsprechung und Finanzverwaltung aus Sicht des Leistungsempfängers), den vereinfachten Vorsteuerabzug bei PKW-Überlassung in besonderen Fällen, die aktuelle BFH-Rechtsprechung betreffend § 34 EStG (Kapitalauszahlung Pensionskasse; Abfindungszahlung), die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen in Fällen der Zwischenvermietung und kurzfristigen Anmietung, lohnsteuerliche Hinweise zu BahnCard und Jobticket

>>

sowie Besonderheiten in der E-Bilanz bei Vermietungsgenossenschaften.

Themen von WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen waren: Mieterstrom: Möglichkeiten beim Status quo, steuerliche Aspekte bei E-Ladestationen, Pensionsrückstellungen in der Steuerbilanz

(BMF-Schreiben vom 9. Dezember 2016), Umsatzerlöse nach BilRUG- Erfahrungen aus Sicht des Steuerrechts, Tax CMS – Update sowie Änderungen im Geldwäschegesetz (FATCA). JG

■ **Die Tagungsunterlagen können entweder im PDF-Format über unsere**

Homepage (Mitgliederbereich) heruntergeladen werden oder in Papierform zum Preis von 50 Euro bei Jürgen Gnewuch, Tel. 0211 16998-28, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de bestellt werden.

PREISGEBUNDENER WOHNRAUM

Einseitige Erhöhung der Kostenmiete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat schon zahlreiche Entscheidungen zu (un)wirksamen Schönheitsreparaturklauseln erlassen. Häufig hat der BGH gängige Formularklauseln für unwirksam erklärt und die Gestaltungsmöglichkeiten für Vermieter und Mieter immer weiter eingeschränkt. Für Vermieter preisgebundenen Wohnraums stellte sich in diesen Fällen die Frage, ob aufgrund der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 Satz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) erhöht werden könnte.

In einer jüngsten Entscheidung bestätigt der BGH, Urteil vom 20. September 2017, Az. VIII ZR 250/16, vergangene Entscheidungen und stellte fest, dass der Vermieter preisgebundenen Wohnraums grundsätzlich nicht gehindert ist, gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV zu erhöhen, wenn sich die im Mietvertrag enthaltene Formularklausel über die Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters als unwirksam erweist. Auch sei der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter vor dem Erhöhungsverlangen eine wirksame Abwälzungsklausel anzubieten oder ein entsprechendes Angebot des Mieters anzunehmen.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Kläger ist Mieter einer im Eigentum der beklagten Vermieter stehenden Wohnung. Die Wohnung ist mit öffentlichen Fördergeldern errichtet worden und unterliegt dem Wohnungsbindungsgesetz. Der Mietvertrag enthält Formularbestimmungen, mit der die Durchführung von Schönheitsreparaturen während und nach Beendigung der Mietzeit auf den Kläger übertragen werden sollten. Diese Bestimmungen sind, was zwischen den Parteien nicht im Streit steht, wegen der Vorgabe der Art und Weise der Renovierung sowie wegen der zusätzlich zur Vornahmeklausel vereinbarten Endrenovierungsklausel unwirksam. Mit Schreiben der Hausverwaltung beehrten die Beklagten vom Kläger eine Mieterhöhung, mit der sie unter Hinweis auf § 28 Abs. 4 II. BV jährliche Kosten für Schönheitsreparaturen in Höhe von 10,32 Euro je Quadratmeter verlangten. Der Kläger zahlte – nach Verrechnung mit einem Betriebskostenguthaben – die sich hieraus ergebende erhöhte Monatsmiete nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung an die Beklagten, weil er diese für verpflichtet hält, ihm eine kostengünstige Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen zu ermöglichen. Fraglich war, ob die vom Vermieter erklärte Mieterhöhung zulässig war.

Das Gericht stellte fest, dass bei preisgebundenem Wohnraum der Vermieter nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG berechtigt sei, die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV zu erhöhen, wenn sich die im Mietvertrag enthaltene Formularklausel über die Abwälzung der Kosten für



Schönheitsreparaturen – wie im Streitfall – als unwirksam herausstelle. Die von den Beklagten vorgenommene Mieterhöhung verstoße auch nicht etwa deshalb gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), weil es die Beklagten unterließen, dem Kläger vor der Mieterhöhung eine Vertragsänderung anzubieten, die es ihm gestattet hätte, die Schönheitsreparaturen selbst vorzunehmen oder auf eigene Kosten vornehmen zu lassen. Dem Kläger steht ein Rückforderungsanspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB im Hinblick auf die monatlich gezahlten Pauschalen für Schönheitsreparaturkosten nicht zu.

Sollte der Vermieter preisgebundenen Wohnraums demnach feststellen, dass die ursprünglich vereinbarte Klausel zu den Schönheitsreparaturen zwischenzeitlich von der Rechtsprechung als unwirksam eingestuft wurde, kann die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV erhöht werden. EA

NEUES ZUM WINTERDIENST

Der Winter kommt – Teil 2

Im Artikel „Der Winter kommt“ im VM 12/2016 haben wir bereits umfassend zum Thema Räum- und Streupflichten berichtet. Grundsätzlich obliegt die Beseitigung von Schnee und Eis dem Grundstückseigentümer aufgrund seiner Verkehrssicherungspflicht. Der Grundstückseigentümer, regelmäßig also der Vermieter, kann die Räum- und Streupflicht jedoch auch auf die Mieter übertragen. Doch wohin mit dem Schnee?

Mit Urteil vom 28. Juli 2017, Az.: 213 C 7060/17, entschied das Amtsgericht München, dass das Ablagern geringer Schneemengen auf dem Nachbargrundstück keine Eigentumsbeeinträchtigung darstellt.

Leitsatz

Nicht jede Einwirkung auf das Grundstückseigentum stellt auch eine Beeinträchtigung desselben dar. Eine solche erfordert vielmehr einen dem Inhalt des Eigentums widersprechenden Eingriff in die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Eigentümers, ohne dass es einer Einwirkung auf die Substanz bedürfte. Das Verbringen von lediglich ein bis zwei Schaufeln Schnee genügt diesen Anforderungen nicht, da es – in dieser Menge – keinerlei spürbare Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Grundstückseigentümers hat.

Der Sachverhalt

Der Kläger ist Eigentümer und Bewohner eines Hauses in München. Der Beklagte ist Eigentümer des Nachbargrundstücks. Beide Grundstücke sind im Bereich der Garagen des Beklagten durch einen Maschendrahtzaun voneinander getrennt. Auf der Seite des Klägers befindet sich dort Rasen.

Mit mehreren Schreiben seines Rechtsanwalts ließ der Kläger den Beklagten abmahnen. Der Kläger behauptet, dass der Beklagte regelmäßig seinen Schnee auf die Grundstücksfläche des Klägers schaufele, um ihn dort abzulagern. Dies geschehe regelmäßig absichtlich und vor den Augen des Klägers, erstmals im Jahr 2011. Auch am 28. Dezember 2014 habe der Beklagte seine Garagenvorflächen von Schnee befreit und den Schneeniederschlag mit einer Schaufel auf



die Grundstücksfläche des Klägers verbracht. Am 2. Februar 2015 gegen 11.30 Uhr habe der Kläger den Beklagten beim Schneeräumen beobachten können. Der Beklagte habe ihm in die Augen geschaut und hämisch eine Schaufel voll Schnee über den Zaun geschippt. Auch im Winter 2015/2016 sowie 2016/2017 habe der Beklagte mehrmals unbeobachtet Schnee auf das Grundstück des Klägers verbracht.

Der Kläger verlangt vom Beklagten, dies zu unterlassen. Denn an seinem Rasen entstünden wegen verzögerter Begrünung im Frühjahr Schäden. Zudem müsse er den nach Abschmelzen des Schnees verbleibenden Streusplitt von seinem Grundstück entfernen.

Die Entscheidung

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München wies die Klage auf Unterlassung nach durchgeführter Beweisaufnahme ab.

In Betracht kam hier allenfalls ein Anspruch gemäß § 1004 Abs. 1 in Verbindung mit § 903 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Dem Kläger ist jedoch der Nachweis einer rechtswidrigen Beeinträchtigung seines Eigentums nicht gelungen. Soweit absichtliche Einwirkungen durch den Beklagten auf das Grundstück des Klägers nachgewiesen werden konnten, erreichen diese nicht die Schwelle einer Beeinträchtigung im Sinne von § 1004 BGB. Dem Beklagten habe ledig-

lich nachgewiesen werden können, dass er dreimal im Zeitraum von Winter 2013/2014 bis Winter 2016/2017 eine oder zwei Schaufeln Schnee auf das Nachbargrundstück geschippt hat. Das Gericht konnte in diesem, wenn auch absichtlichen Verbringen von lediglich ein bis zwei Schaufeln Schnee auf das Grundstück des Klägers keine hinreichende Beeinträchtigung des Grundstückseigentums erkennen.

Das Verbringen einer solchen Menge an Schnee möge im zugrunde liegenden Fall zwar geeignet sein, den Kläger zu provozieren und das Verhältnis der Parteien untereinander weiter zu verschlechtern. Darüber hinaus habe es jedoch keinerlei spürbare Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Klägers. Denn bei dem mit der Schaufel absichtlich verbrachten Schnee handele es sich lediglich um einige Liter Wasser, welche sich allenfalls bis zum selbstständigen Schmelzen auf dem Grundstück des Klägers, das ohnehin aufgrund der natürlichen Witterung ebenfalls schneebedeckt gewesen sei, befinden. *CM*

i HINWEIS

Zur Räumpflicht siehe auch „Der Winter kommt“ im VM 12/2016.

SHORTCUTS

Rechtsprechung zum Immobilienrecht in Kurzfassung

Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 21. Juli 2017 – V ZR 250/15

Amtlicher Leitsatz: Begründet die frühere Nutzung eines Grundstücks einen Altlastenverdacht, weist dieses einen Sachmangel im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auf, ohne dass weitere Umstände hinzutreten müssen. Insbesondere bedarf es für die Annahme eines Sachmangels keiner zusätzlichen Tatsachen, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten.

a) Verschweigt der Verkäufer eine ihm bekannte frühere Nutzung des Grundstücks, die einen Altlastenverdacht begründet, so handelt er objektiv arglistig im Sinne von § 444 BGB.

b) Bezogen auf den subjektiven Tatbestand der Arglist hält der Verkäufer einen Sachmangel mindestens für möglich, wenn er die frühere Nutzung des Grundstücks kannte und es zumindest für möglich hielt, dass diese einen Altlastenverdacht begründet. Auch insoweit müssen keine konkreten – dem Verkäufer bekannten – Tatsachen hinzutreten, die den Altlastenverdacht erhärten.

Macht der Verkäufer, der aus der ihm bekannten früheren gefahrenträchtigen Nutzung des Grundstücks den Schluss auf einen möglichen Altlastenverdacht gezogen hat, geltend, er habe bei Vertragsschluss angenommen, der Altlastenverdacht sei ausgeräumt gewesen, muss er dies anhand objektiver Umstände plausibel machen. Für entsprechende Umstände trifft ihn eine sekundäre Darlegungslast.

BGH, Urteil vom 13. Juni 2017 – VI ZR 395/16

Amtlicher Leitsatz:

1. Wird dem zunächst Verkehrssicherungspflichtigen mittels einer hoheitlichen Maßnahme (hier: vorzeitige Besitzeinweisung gemäß § 18f Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die tatsächliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück



Foto: Sebastian Duda – www.fotolia.com

gegen oder ohne seinen Willen entzogen und verbleibt bei ihm infolge dieses Entzugs nur noch eine rein formale Rechtsposition im Sinne einer vermögensrechtlichen Zuordnung (Eigentum), so reicht dies für die Begründung einer deliktischen Haftung für die von dem Grundstück ausgehende Gefahr nicht aus.

2. Es verbleibt in solchen Fällen auch kein Raum für eine reduzierte Verkehrssicherungspflicht in Form von Überwachungspflichten.

Landgericht Hamburg, Urteil vom 4. Juli 2017 – 326 O 193/15

Leitsatz aus IMRRS 2017, 1103:

1. Trotz wirksam vereinbarten Gewährleistungsausschlusses für Rechts- und Sachmängel und ohne dass dem Verkäufer Arglist nachgewiesen werden muss, kann die Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten einen Schadensersatzanspruch auslösen.

2. Eine zum Schadensersatz verpflichtende Aufklärungspflichtverletzung kann darin begründet sein, dass der Verkäufer einer Eigentumswohnung auch ohne Nachfrage des Erwerbers nicht darüber aufklärt, dass auf dem Nachbargrundstück eine Bebauung geplant wird.

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 6. April 2017 14 C 302/16

Leitsatz aus IMRRS 2017, 1388

1. Wird ein Vertragsinhalt (hier: Paket zur Nutzung eines Immobilien-Internetportals) zukünftig nicht mehr angeboten und deshalb vom Anbieter gekündigt, kann das Vertragsverhältnis mit geändertem Inhalt nur fortgesetzt werden, wenn der Abnehmer zustimmt.

2. Voraussetzung für die Annahme durch Schweigen des Empfängers ist, dass das Bestätigungsschreiben inhaltlich das Verhandlungsergebnis so wiedergibt, dass der Absender vernünftigerweise mit dem Einverständnis rechnen durfte. Daran fehlt es, wenn der Abnehmer ausdrücklich einer Vertragsfortführung mit geändertem Inhalt widersprochen hat.

Anmerkung von uns: Nicht streitentscheidend war, ob der Anbieter den Vertrag wirksam gekündigt hat. Die Wirksamkeit der Kündigung hängt insbesondere davon ab, ob die jeweils im Vertrag geregelten Voraussetzungen – wie etwa die Kündigungsfrist – gewahrt sind und die Kündigungserklärung als solche erkennbar war.

ST

FACHAUSSCHUSS TECHNIK IM GDW

Einbau von Brandschutzschaltern (DIN VDE 0100-420)

Der Fachausschuss Technik im GdW hat sich aktuell mit der Frage des verpflichtenden Einbaus von Brandschutzschaltern (Fehlerlichtbogen-Schutzeinrichtung AFDDs) beschäftigt.

Die aktuelle Norm DIN VDE 0100-420 schreibt zum Beispiel für Gebäude mit barrierefreien Wohnungen/Aufenthaltsräumen deren Einsatz vor. Für andere Wohnungen wird der Einsatz empfohlen. Verschiedene Medien hatten in der Vergangenheit hierzu berichtet und suggeriert, dass der Einsatz rechtlich verpflichtend ist.

Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) hat hierzu folgende Klarstellung veröffentlicht:

„Es gibt keine gesetzliche Auflage zum Einbau von Brandschutzschaltern. Weder bei Neubauten noch bei Modernisierungen. Es besteht auch keine Nachrüstpflicht.“

Weitere Einzelheiten zu diesem Thema stehen auf der Homepage des ZDB in dem Beitrag „Klarstellung: DIN Norm zum Einbau von Brandschutzschaltern ist gesetzlich nicht verpflichtend“, der unter dem Link <https://www.zdb.de/zdb-cms.nsf/id/brandschutzschalter-de> heruntergeladen werden kann.

Diese Einschätzung deckt sich auch mit der Position des GdW. Der weist daraufhin, dass derzeit keine baurechtliche Verpflichtung zum Einbau von Fehlerlichtbogenschutz-einrichtungen besteht, da es sich um keine baurechtlich eingeführte Norm handelt.

Und das weder bei Neubauten noch bei Modernisierungen. Es besteht auch keine Nachrüstpflicht.

Dennoch können sich privatrechtliche Konsequenzen ergeben, beispielsweise bei der vertraglichen Vereinbarung (oder auch Ausschluss) von Normen und Normenbestandteilen, die für sich in Anspruch nehmen, allgemein anerkannte Regel der Technik zu sein.

„Prinzipiell muss verhindert werden, dass sich aus dem zahlreichen Einbau („zur Sicherheit“) von AFDDs eine Einbauverpflichtung entwickelt“, sagt Fabian Viehrieg (GdW).

Zum Hintergrund der Diskussion: AFDDs sollen der dritten Schwachstelle unserer Elektroinstallation und angeschlossenen Geräten begegnen, dem Fehlerlichtbogen innerhalb einer Phase (daneben Kurzschluss zwischen Phase und Null sowie Fehlerstrom zwischen Phase und Erde). Durch Kabelbrüche (zum Beispiel aufgrund eingeklemmter Verlängerungskabel) können kleine Lichtbögen in einer Phase auftreten. Diese können prinzipiell zu Bränden führen. Allerdings liegen zum Ausmaß der Gefährdung keine Informationen vor.

FRK



Foto: marcus_hofmann - www.fotolia.com

LEITFADEN AUS HESSEN

Einführung von Elektromobilität in Unternehmen

Der Einsatz von Elektroautos eignet sich besonders für Unternehmen und Kommunen: Flexibel nutzbare Fahrzeugflotten und ein regional begrenzter Aktionsradius ermöglichen kosten-, ressourcen- und umweltschonendes Wirtschaften.

Ein neuer Leitfaden aus Hessen bietet interessierten Unternehmen Hilfestellung bei der Umstellung auf Elektromobilität. In dem Leitfaden „Einführung von Elektromobilität in Unternehmen“ werden neben den technischen Grundlagen auch die Aspekte

Wirtschaftlichkeit und Umweltschutz beleuchtet. Außerdem informiert der Leitfaden über neue Ansätze im Flottenmanagement, unternehmensübergreifende Mobilitätsansätze, die geeignete Ladeinfrastruktur oder neue Geschäftsmodelle für Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen.

- Der Leitfaden kann unter: https://www.strom-bewegt.de/mm/E-Mobilitaet_in_Unternehmen.pdf heruntergeladen werden.



360-GRAD-WOHNUNGSBESICHTIGUNGEN

Virtuelle Wohnungsrundgänge: echter Mehrwert – geringer Aufwand

Virtuelle 360-Grad-Wohnungsbesichtigungen kinderleicht erstellen, veröffentlichen und dadurch unnötige Ortstermine sparen – das verspricht WoWi360. Hält es dieses Versprechen? Begeistern die Rundgänge die Interessenten? Das sagen die Mitarbeiter der Aufbaugemeinschaft Espelkamp, die das System seit einem Jahr nutzen.

Nutzen

Zwei Vorteile nennt Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp: „Zunächst einmal nutzen unsere Interessenten die Rundgänge einfach gerne – es spart ihnen Zeit und es macht Spaß. In unserem Markt sind wir die ersten, die die virtuellen Rundgänge regelmäßig einsetzen. Somit haben potenzielle Mieter einen Anreiz, gezielt bei uns nach einer Wohnung zu suchen.“

Zugleich bekämen Mietinteressenten ein viel besseres Gefühl für die Wohnung. „Die Vorsortierung der Interessenten ist jetzt genauer. „Das hatte ich mir aber ganz anders



Fotos: WoWi360

Ungewohnte Perspektiven eröffnet die 360-Grad-Wohnungsbesichtigung.

vorgestellt‘ – sowas bekommen wir bei Besichtigungen nicht zu hören, wenn jemand zuvor den 360-Grad-Rundgang durch die Wohnung gemacht hat.“

Die Bedienung

Und die Erstellung der Touren? „Das ist wirklich ziemlich einfach“, erklärt Gebäudemanager Wilhelm Sander. „Kamera und Stativ

in jedem Raum einmal aufstellen und die Aufnahme über das Smartphone aus dem Nachbarraum auslösen – das geht genauso schnell, wie herkömmliche Fotos zu schießen. Man hat sogar den Vorteil, dass man sich nicht mit Fotografie auskennen muss.“ Die Verarbeitung der Bilder in WoWi360 übernimmt im Anschluss das Team aus der Vermietung, Marlinde Steinberg und Theresa Bürger.

i ÜBER WOWI360

WoWi360 ist eine Websoftware, die 360-Grad-Fotos in virtuelle Wohnungsbesichtigungen umwandelt und online bereitstellt. Interessenten können damit Wohnungen vom Sofa aus besichtigen.

Ähnlich wie bei Google Street View kann man sich von Punkt zu Punkt durch den Raum bewegen und dabei in alle Richtungen schauen. Die Software ist auf Wohnungsunternehmen zugeschnitten und erlaubt es, einmal erstellte Rundgänge auf unbestimmte Zeit zu nutzen.

Weitere Infos: wowi360.de



i BEISPIEL FÜR EINE 360-GRAD-WOHNUNGSBESICHTIGUNG



Willkommen zum virtuellen Rundgang!



Wir freuen uns, Ihnen folgendes Objekt in 360° präsentieren zu dürfen:

Gästewohnung Wilhelm-Kern-Platz 5



Gästewohnung Wilhelm-Kern-Platz 5:
<http://login.wowi360.de#!showTour/c33c1443-a9c0-4842-a991-0a76c3f41b2a>

„Dabei geht es darum, aus den Aufnahmen eine Tour zu machen. Auch das ist nicht schwierig, wenn man einmal gesehen hat, wie's geht.“ Im Wesentlichen bestehe die Arbeit darin, die Räume zu beschriften und Punkte festzulegen, auf die die Nutzer klicken können, um zum nächsten Raum zu kommen. Es gibt aber auch die Möglichkeit, die Aufnahmen weiter zu bearbeiten – etwa Informationen für die Nutzer in Textfeldern zu hinterlegen. „Mit einem Klick ist die virtuelle Wohnungsbesichtigung online veröffentlicht. Den Link pflegen wir in unsere Verwaltungssoftware ein. Über ein PDF wird dieser dann automatisch in die Online-Wohnungsexposés bei Immowelt, Immoscout24 und Co. integriert. Das ist unser Trojanisches Pferd“, erläutert Bürger.

Kosten und Ausrüstung

„Für die 360-Grad-Aufnahmen braucht man eine spezielle Kamera und ein Stativ. Eine geeignete Ausrüstung gibt es derzeit ab 350 Euro“, sagt Hendrik Mügge, Produktmanager für WoWi360 bei der Marketing-Gesellschaft stolp+friends. „Hinzu kommt ein Abonnement für die Software – das gibt



es ab 29,90 Euro im Monat. Das rechnet sich für Wohnungsunternehmen schnell. Selbst wenn sie das System nur bei ausgewählten Objekten einsetzen und nur einige unnötige Ortstermine im Jahr vermeiden, hat sich die Investition gelohnt. Dazu kommt der Aha-Effekt für Interessenten.“

Das Fazit

„Die 360-Grad-Rundgänge sparen uns und unseren Interessenten wertvolle Zeit. Unsere

Vermieter konnten die Software nach kurzer Einweisung selbstständig bedienen. Alle Arbeitsprozesse vom Fotografieren bis zur Erstellung der Präsentation benötigen nicht mehr als 30 Minuten, fasst Geschäftsführer Schmidt die Erfahrungen seiner Mitarbeiter mit der Software zusammen. Der Nachteil sei allerdings, dass die 360-Grad-Bilder alles erfassen: „Wir stellen daher nur virtuelle Rundgänge von voll modernisierten Wohnungen ins Netz.“ *Schmidt / Gerling*

BRANCHENWISSEN AUF EINEN BLICK

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends für 2017 und 2018

Der Branchendachverband GdW hat die neue Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ veröffentlicht. Fundament des Zahlenwerkes für die deutsche Wohnungswirtschaft sind eigene Erhebungen bei den vom GdW bundesweit vertretenen 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sie zeigen die Wohnungsmärkte in Deutschland im Spannungsfeld zwischen Wachstum und Schrumpfung. Die Daten werden in bewährter Weise wohnungswirtschaftlich relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiteren Erhebungen von Branchentrends gegenübergestellt.

Boomende Großstädte auf der einen Seite, stagnierende oder schrumpfende, strukturschwache Räume auf der anderen. Die neue Ausgabe der „Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2017/2018“ analysiert alle wichtige Rahmendaten der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung



und spiegelt damit die derzeitige demografische Spaltung auf den Wohnungsmärkten. Kennziffern, Tabellen und Grafiken zur Entwicklung der Branche und der Wohnungsmärkte sind in der Publikation detailliert dokumentiert.

Das mehr als 100 Seiten umfassende Kompendium informiert in diesem Jahr neben der üblichen Berichterstattung zu den Themen Investitionen, Bautätigkeit, Mietenentwicklung außerdem über:

- Entwicklungspotenziale von Klein- und Mittelstädten sowie der ländlichen Räume
- Neue Trends der Binnenwanderung
- Zuwanderung Schutzsuchender und daraus abgeleiteter Wohnungsbedarf
- Allzeithoch der studentischen Wohnungsnachfrage
- Entwicklung der Gesamtrentabilität der Unternehmen

GDW/KS

■ Die Veröffentlichung kostet 35 Euro und kann bestellt werden bei: **Haufe-Lexware GmbH & Co. KG**, Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg, **Telefon: 0180 55 55 691*** **Telefax: 0180 50 50 441*** **E-Mail: immobilien@haufe-lexware.com**

Journalisten können unter Angabe ihrer Postadresse per E-Mail an presse@gdw.de ein Gratisexemplar bestellen, Mitgliedsunternehmen des GdW unter <https://goo.gl/9xZFC5>

* 0,14 EUR/Min. aus dem deutschen Festnetz, max. 0,42 EUR/Min. mobil.

GOLA/PÖTTERS/WRONKA

Handbuch Arbeitnehmerdatenschutz unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung

Die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) wird das Datenschutzrecht grundlegend verändern. Dies hat auch Auswirkungen auf den Arbeitnehmerdatenschutz in Deutschland. Unternehmen und öffentliche Stellen müssen alle Prozesse und Betriebsvereinbarungen mit Datenschutzbezug auf das neue Recht hin prüfen und gegebenenfalls bis Mai 2018 anpassen. Aus diesem Anlass erscheint das Handbuch Arbeitnehmerdatenschutz in einer aktualisierten und erweiterten Auflage.

Neues und noch bestehendes Recht werden gegenübergestellt und auf Abweichungen oder Übereinstimmungen hin geprüft.

Das Handbuch macht das komplexe Zusammenwirken arbeitsrechtlicher Bestimmungen mit den Normen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und weiteren fortbestehenden nationalen Geboten und Verboten überschaubar. Besonders die Schnittstelle Datenschutz und Mitbestimmung ist detailliert und anhand vieler Pra-



xisbeispiele dargestellt, zum Beispiel zu folgenden Themen:

- Umgang mit Personaldaten
- Dienstliche und private Nutzung elektronischer Kommunikationsmittel
- Verhaltens- und Leistungskontrollen von Mitarbeitern
- Datenschutz und Mitbestimmung
- Die Rolle des betrieblichen Datenschutzbeauftragten

In den Fallbeurteilungen, bei denen gerade im Arbeitnehmerdatenschutz häufig unbestimmte Rechtsbegriffe zugrunde liegen, zeigen die Autoren sachgerechte und akzeptierte Argumente für eine datenschutzgerechte Lösung auf.

Die aktuellen Tätigkeitsberichte der Aufsichtsbehörden sowie ihre Empfehlungen an Datenschutzbeauftragte sind ausgewertet und in die Fallbeschreibungen integriert.

Unerlässliche Hilfen für den Praktiker:

- Schlagwortsuche der Rechtsprechungsübersicht
 - Ausführliches Stichwortverzeichnis *LW*
- Gola/Pötters/Wronka, „Handbuch Arbeitnehmerdatenschutz: Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung“, 7. überarbeitete und aktualisierte Auflage 2016, Verlag Datakontext, 720 Seiten, Buch inklusive E-Book, ISBN 978-3-89577-779-0, 119,99 Euro

NADINE METLITZKY, LUTZ ENGELHARDT

Barrierefreies Bauen – Funktions- und Konstruktionsmängel

Fehlende Bewegungsflächen, Stufen, schwer lesbare Beschilderungen, kaum erreichbare Bedienelemente – die Liste funktionaler Mängel beim barrierefreien Bauen ist lang. Hinzu kommen schwerwiegende konstruktive und bauphysikalische Schäden, zum Beispiel durch Feuchte bei falsch abgedichteten schwellenlosen Türen. Barrierefreiheit und die anerkannten Regeln der Bautechnik sind oft schwer vereinbar.

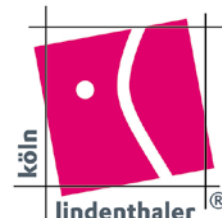
Die Autoren rollen das Thema in diesem Buch vom Ende des Bauprozesses her auf: An bereits in der Nutzung befindlichen Objekten erläutern sie typische Schwachstellen. Zu jedem Fallbeispiel geben sie Lösungsansätze an und erklären, was zu beachten ist, damit Menschen mit



Behinderung ein Gebäude ohne besondere Erschwernis nutzen können. Dieses Buch hilft Planern, die Konflikte, die sich aus der Forderung nach barrierefreier Planung und den bautechnischen Anforderungen ergeben, zu erkennen und geeignete Sonderlösungen fundiert zu begründen. Sachverständige finden hier die Grundlagen für eine ganzheitliche Beurteilung von Mängeln und Schäden nach technischen wie nach funktionalen Gesichtspunkten. *RS*

- Nadine Metlitzky, Lutz Engelhardt (Autoren), „Barrierefreies Bauen – Funktions- und Konstruktionsmängel“, Schadenfreies Bauen Band 48, 2017, Fraunhofer IRB Verlag, 141 Seiten, ISBN 978-3-8167-9960-3, 42 Euro

Wir, die Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG, sind eine Genossenschaft mit rund 900 ausschließlich frei finanzierten Wohnungen in den Stadtteilen Lindenthal, Sülz, Zollstock und Vogelsang. Unser Betätigungsfeld umfasst primär die Bewirtschaftung, Instandhaltung und die energetische Modernisierung unserer Bestände. Als Genossenschaft ist es uns ein besonderes Anliegen, guten Wohnraum in sehr beliebten Wohngebieten zu angemessenen Konditionen unseren Mitgliedern anbieten zu können.



Sie möchten Ihre persönlichen Stärken einbringen und in einem motivierten, leistungsstarken und sympathischen Team arbeiten? Wir suchen im Rahmen einer ruhestandsbedingten Nachfolgeregelung zum nächstmöglichen Zeitpunkt jeweils einen:

Bautechniker (m/w) in Vollzeit

Ihr Profil

- Abgeschlossene handwerkliche Ausbildung, mit anschließender Qualifizierung zum Bautechniker (m/w) oder ähnlicher Qualifikation
- Sehr gutes bautechnisches Verständnis für gewerkeübergreifende Sachverhalte
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Kenntnisse in der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen
- Aktive, eigenverantwortliche Überwachung und Betreuung der eigenen Baustellen
- Lösungsorientierte Denkweise
- Sicheres und positives Auftreten als kompetenter Ansprechpartner gegenüber unseren Mitgliedern und Handwerksunternehmen
- Sicherer Umgang mit MS-Office, Kenntnisse in Wodis Sigma sind wünschenswert

Ihre Aufgaben

- Umfassende technische Bewirtschaftung von rund 900 Wohnungen
- Betreuung von umfangreichen Wohnungsmodernisierungen
- Abwicklung von Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten
- Unterstützende Tätigkeit bei größeren energetischen Modernisierungen und Dachgeschossausbauten
- Wohnungsübergaben und Wohnungsabnahmen mit unseren Mietern
- Ausschreibung, Auftragsvergabe, Leistungs- und Rechnungsprüfung
- Einsatzkoordination von aktuell drei Regiemitarbeitern

Finanzbuchhalter (m/w) in Vollzeit

Ihr Profil

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft mit Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter oder ähnlicher Qualifikation
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Finanz- und Nebenbuchhaltung, idealerweise bei einem Wohnungsbauunternehmen
- Gute Kenntnisse in der Bilanzierung nach HGB/StB
- Sicherer Umgang mit MS-Office, Kenntnisse in Wodis Sigma sind wünschenswert
- Selbstständige, engagierte, präzise, verantwortungsvolle und termingerechte Arbeitsweise

Ihre Aufgaben

- Führung und Entwicklung des Bereichs Rechnungswesen
- Erledigung aller anfallenden Buchungsvorgänge der Finanz- und Nebenbuchhaltung (mit Unterstützung einer weiteren Mitarbeiterin)
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Erstellung der Jahresabschlüsse (HGB/StB)
- Unterstützung bei der Finanz- und Wirtschaftsplanung
- Erstellung von Auswertungen und Reports

Wir bieten

- Leistungsorientierte Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft auf Basis einer 37-Stunden-Woche
- Qualifizierte Einarbeitungsphase
- Möglichkeiten der Weiterbildung
- Eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit
- Einen krisensicheren und verkehrsgünstig gelegenen Arbeitsplatz

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 15. Januar 2018 an den: Vorstand der Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG • Herrn Paul Schweda • Mommsenstraße 49 • 50935 Köln • Tel.: 0221 35 555 59-0 • info@koeln-lindenthaler.de • www.koeln-lindenthaler.de

SEMINARE IM JANUAR UND FEBRUAR 2018

08.01.2018	Rostock	Training für Azubis und Berufseinsteiger: Auftreten und Kommunikation mit Kunden	N.N.	4
09.01.2018	Hannover	Die Tricks der Mieter – und was der Vermieter dagegen tun kann	Detlef Wendt	3
13.01.2018	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
15.01.2018	Frankfurt a. M.	Genossenschaftsnovelle vom 29.06.2017 – Auswirkungen auf Genossenschaften	Prof. Dr. Jürgen Keßler	2
18.01.2018	Lübeck	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	N.N.	4
18.01.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Arbeitssicherheit	N.N.	4
23.01.2018	Bochum	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung	Detlef Wendt	2
24.01.2018	Bochum	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	Detlef Wendt	2
25.01.2018	Hamburg	Grundlagenveranstaltung: Mieterstrom für Wohnungsunternehmen	N.N.	4
25.01.2018	Hamburg	Seminar zur Umsetzung von Mieterstrom bei Wohnungsunternehmen	N.N.	4
29.01.2018	Lübeck	VOB/B und neues BGB-Bauvertragsrecht 2017	N.N.	4
30.01.2018	Hamburg	Umgang mit der Informationsflut – Erfolgreiche und gelassene Handhabung der Informationsvielfalt	N.N.	4
30.01.2018	Köln	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
30.01. – 01.02.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Erneuerbare Energien	N.N.	4
31.01.2018	Bochum	Mietrecht für Hausmeister	Detlef Wendt	2
31.01.2018	Bochum	Neues Bauvertragsrecht – Gesetzesänderung zum 01.01.2018	Dr. Karsten Prote	2
31.01.2018	Rostock	Interessenten gesetzeskonform und freundlich absagen	N.N.	4
31.01. – 01.02.2018	Hannover	Wohnungswirtschaftliche Grundlagen für Neu- und Quereinsteiger	Kerstin Bonk	3
01.02.2018	Hamburg	Den Empfang sicher im Griff: professionelle Kommunikation am Tresen	N.N.	4
01.02.2018	Bochum	Die perfekte Eigentümerversammlung in Theorie und Praxis	Massimo Füllbeck	2
05.02.2018	Bochum	Gute Briefe und E-Mails für Profis im Büro	Enisa Romanic	2
05.02.2018	Frankfurt a. M.	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung	Detlef Wendt	2
06.02.2018	Bochum	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung – Intensivkurs für Vermieter und Verwalter	Achim Dohmeier, Thorsten Wenning	2
07.02.2018	Bochum	Brandschutz in Hochhäusern	Reimund Roß	2
07.02.2018	Bochum	Juristische Instrumente bei „Problemmietern“ – Von der Abmahnung bis zur Räumung	Detlef Wendt	2
08.02.2018	Bochum	Hausbewirtschaftungsprozesse aus Sicht der Finanzbuchhaltung	Prof. Dr. Dirk Wenzel	2
13.02.2018	Bochum	WEG aktuell – Rechtsprechung und Bedeutung für die Praxis	Detlef Wendt	2
14.02.2018	Bochum	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	2
15.02. – 16.02.2018	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	Massimo Füllbeck	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit einem regionalen Wohnungsbestand von rund 2.900 Wohnungen, 650 Garagen und einigen gewerblichen Einheiten. Unser Schwerpunkt liegt für unsere 4100 Mitglieder in der Fortentwicklung des Wohnungsbestandes, die mit hohen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung verbunden ist.



GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSVEREIN
ZU BOCHUM eG

Für unser Unternehmen suchen wir jeweils eine engagierte und fachlich kompetente Persönlichkeit als

Abteilungsleiter/in dem Finanz- und Rechnungswesen

Zu Ihren Aufgaben gehört insbesondere:

- Erstellung des Jahresabschlusses nach HGB
- Erstellung der Steuererklärungen für den partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis der Vermietungsgenossenschaft
- Erstellen der Wirtschaftspläne mit Erfolgs- und Finanzplänen, Planbilanzen
- Fortentwicklung des Berichtswesens
- Mitarbeit bei allen lfd. Arbeiten der Finanzbuchhaltung und der Nebenbücher
- Mitarbeit bei der Abwicklung des Zahlungsverkehrs

Ihre Qualifikation:

- Eine kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/in (IHK) oder eine vergleichbare Qualifikation
- Eine mehrjährige Berufserfahrung, idealerweise in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Fundierte EDV-Kenntnisse, Kenntnisse in Wodis-Sigma wünschenswert

Immobilienkauffrau/-mann

Zu Ihren Aufgaben gehört insbesondere:

- Abrechnung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen und der damit verbundenen organisatorischen Arbeiten
- Durchführung von Miet- und Nutzungsgebührenanpassungen

Ihre Qualifikation:

- Eine abgeschlossene Berufsausbildung als Immobilienkauffrau/-mann
- Berufserfahrung im genannten Aufgabenbereich
- Sicherer Umgang mit den gängigen MS-Office-Produkten (Word, Excel, PowerPoint, Outlook), Kenntnisse in Wodis-Sigma wünschenswert
- Teamfähigkeit sowie gute Organisationsfähigkeit

Wir bieten Ihnen einen interessanten und vielseitigen Arbeitsplatz, ein angenehmes Betriebsklima sowie leistungsgerechte Vergütung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit dem nächstmöglichen Eintrittsdatum sowie Ihrer Gehaltsvorstellung. Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG – Vorstand – Am Hülsenbusch 56, 44803 Bochum oder per E-Mail an: bewerbung@gwv-bochum.de

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.

