

## VerbandsMagazin

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

**18** DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2018:  
„GRÜNER WEG“ GEWINNT

**23** MINISTERIUM UND VERBÄNDE UNTERSCHREIBEN  
„ALLIANZ FÜR MEHR WOHNUNGSBAU“

**4** SCHWERPUNKT –  
WOHNRAUMFÖRDERUNG  
Wohnraumförderung –  
ein Erfolgsmodell für NRW





**LIEBE LESER >>** Seit dem 1. Februar 2018 gelten neue Förderbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen. Die neue Landesregierung legte wieder ein mehrjähriges Wohnraumförderprogramm auf. Das sind gute Nachrichten. Das Programm mit einer Laufzeit von 2018 bis 2022 und einem jährlichen Volumen von nun wieder 800 Millionen Euro setzt ein deutliches Signal an Investoren und Kommunen und bietet die Planbarkeit und Verlässlichkeit, die der Wohnungsbau angesichts der aktuellen Herausforderungen und der auslaufenden Kompensationsmittel des Bundes braucht.



## Die neue *Wohnraumförderung* setzt ein *deutliches Signal* an die Wohnungswirtschaft

Die Wohnraumförderung ist eines der zentralen Instrumente, wenn es um die Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung geht. Mit dem Auslaufen des bestehenden Förderprogramms und dem Wechsel der Landesregierung gingen in der Branche Unsicherheit und Sorge um. Wie wird es angesichts des hohen Bedarfs an bezahlbaren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in vielen Regionen des Landes mit der Wohnraumförderung weitergehen? Die langfristige Fortsetzung und qualitative Weiterentwicklung der Förderkulisse ist für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vor allem im Hinblick auf Planungssicherheit von hoher Bedeutung.

Nun hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW die Wohnraumförderbedingungen 2018 und die zugehörigen Richtlinien und Erlasse vorlegt. Insbesondere die Neu-

auflage des Gutachtens zur Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen hat im Vorfeld für Diskussionen gesorgt, da es durch eine neue Berechnungsgrundlage auf Ebene der Kommunen zu Abstufungen in den Kosten- und Bedarfsniveaus kam. Sie sind für die Höhe der Bewilligungsmieten und die lokalen Budgets ausschlaggebend.

Nicht zuletzt durch die Intervention des Verbandes hat das Ministerium hier eine Übergangslösung geschaffen. Demnach können bis zum Bewilligungsschluss im Jahr 2019 die zulässigen Bewilligungshöchstmieten bis zur Höhe der in 2017 für Kommunen geltenden Mietniveaustufen festgesetzt werden. Die Bewilligungsmieten und die Grundpauschalen wurden im Bereich des Mietwohnungsneubaus angepasst. Auch im Bereich der investiven Bestandsmaßnahmen haben sich wesentliche Neuerungen ergeben. Die fünf bisherigen Förderschwer-

punkte wurden vereinheitlicht und die Förderbedingungen verbessert.

Die damit entstandene Mischung aus erhöhten Förderdarlehen, Tilgungsnachlässen und einer Erhöhung der Bewilligungsmieten ergibt im Zusammenspiel mit der Novelle der Landesbauordnung, den Maßnahmen zur flexibleren Flächenausweisung und den im Entwurf zum Koalitionsvertrag vorgesehenen zwei Milliarden zum bundesweiten sozialen Wohnungsbau gute Rahmenbedingungen, um bezahlbares Bauen und Wohnen in NRW zu realisieren.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand  
des VdW Rheinland Westfalen



4  
Schwerpunkt –  
Wohnraumförderung –  
ein Erfolgsmodell für NRW



### SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Wohnraumförderung – ein Erfolgsmodell für NRW**  
Schwerpunkt
- 8 **Ein Thema, fünf Perspektiven**  
Wohnraumförderung in der Praxis
- „Entscheidend war Planungssicherheit für Investoren und Kommunen“  
Interview mit Sigrid Koeppinghoff
- 10 **„Wir müssen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen“**  
Interview mit Regine Bukowski-Knuppertz
- 11 **„Der Wohnungsneubau ist bei moderaten Mietansätzen nicht ohne Wohnraumförderung möglich“**  
Interview mit Ingo Frömbling
- 12 **„Bis zum Jahr 2022 werden wir mehr als 5.000 Mietwohnungen bauen, von denen 20 Prozent öffentlich gefördert sein werden“**  
Interview mit Martin Schauerte
- 14 **„Mit dem Instrument der Tilgungsnachlässe ist ein echter Durchbruch gelungen“**  
Interview mit Uwe Schramm
- 15 **Informationsveranstaltung in Bochum**  
NRW-Wohnraumförderprogramm 2018 – 2022

25  
Alle wollen wohnen.  
Gerecht. Sozial. Bezahlbar



### AKTUELLES

- 16 **Parteien legen Entwurf zum Koalitionsvertrag vor**  
Abschluss der Verhandlungen
- 17 **Branchentreff der Wohnungswirtschaft in diesem Jahr am 26. und 27. Juni**  
VdW-Forum Wohnungswirtschaft 2018
- 18 **„Grüner Weg“ gewinnt**  
Deutscher Bauherrenpreis 2018
- 19 **FDP-Vorsitzender Lindner: Genossenschaften sind tragende Säule der mittelständischen Wirtschaft**  
Jahresempfang der deutschen Genossenschaften
- Big Beautiful Buildings im Europäischen Kulturerbejahr 2018**  
Das Erbe der Wirtschaftswunderzeit neu entdecken
- 20 **Tag der Städtebauförderung am 5. Mai 2018**  
Bewerbung bis zum 31. März durch die Kommune möglich
- 21 **EU-weiter Sanierungszwang für sozialen Wohnungsbau abgewendet**  
Realismus behält Oberhand
- Heimat Stadtquartier am 26. und 27. April in Düsseldorf**  
Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 9

27  
Zukunftsperspektiven für  
BergbauQuartiere zur Diskussion  
am 27. Februar 2018



- 22 **„Heimat Bauen – Identifikation, Interaktion, Integration“**  
Save the date: 13. Bielefelder Stadtentwicklungstage am 20. Juni
- Deutscher Städtebaupreis 2018**  
Bewerbung bis zum 15. April möglich

### AKTUELLES NRW

- 23 **Bauministerium und Verbände unterschreiben gemeinsame Erklärung**  
Allianz für mehr Wohnungsbau
- 25 **Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar**  
Gelungene Ausstellungseröffnung am 31. Januar auf Zollverein
- 27 **Zukunftsperspektiven für BergbauQuartiere zur Diskussion am 22. Februar 2018**  
Wohnen auf Kohle

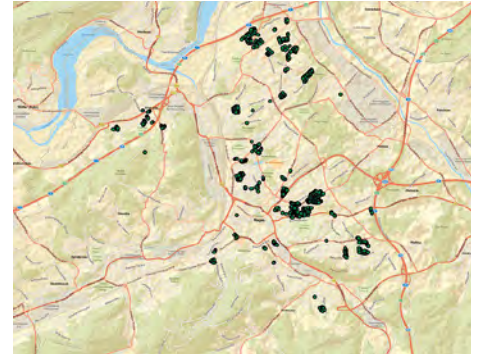
30  
Zukunftsinitiative  
„Starke Kommunen – Starkes Land“



34  
Aus altem Bürohaus werden  
58 neue Mietwohnungen



45  
Zielgerichtete Prävention  
durch georeferenzierte Daten



**AKTUELLES RLP**

- 29 **Ein bewegendes und eindrucksvolles Jubiläum im Forum Alte Post**  
100 Jahre Bauhilfe Pirmasens GmbH  
**Nachfrage nach sozialer Wohnraumförderung im Jahr 2017 stark angestiegen**  
Soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz
- 30 **Zukunftsinitiative „Starke Kommunen – Starkes Land“**  
Zweite Projektphase gestartet

**VdW-ARBEITSKREISE**

- 31 **Wohnungswirtschaft in Südwestfalen bündelt Kräfte**  
Neu gegründeter Arbeitskreis
- 32 **Der Countdown läuft ...**  
Arbeitsgruppe Datenschutz  
**Digitalisierung, Gigabit City und Glasfasernetze im Fokus der Wohnungswirtschaft**  
Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0

**VERBAND UND GREMIEN**

- 33 **Genossenschaftsausschuss diskutierte vielfältige Themen**  
Klausurtagung  
**Der Verband begrüßt neue Mitglieder**  
Herzlich Willkommen!

**AUS DEN UNTERNEHMEN**

- 34 **Aus altem Bürohaus werden 58 neue Mietwohnungen**  
Neue Wohnungen für die Domstadt
- 35 **Herzlichen Glückwunsch GEWAG!**  
Firmenjubiläum im Bergischen Land
- 36 **Johannes Hessel verabschiedet sich nach langjähriger Tätigkeit als geschäftsführendes Vorstandsmitglied**  
Ehrenamtliches Engagement gewürdigt  
**Genossenschaft vergrößert Geschäftsstelle**  
Spar- und Bauverein Velbert e. G.

**TERMINE**

- 37 **Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften 2018**  
Jetzt schon anmelden!

**Termine 2018**

- 38 **STEUERN**
- 41 **RECHT**
- 44 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 47 **FÜR SIE GELESEN**
- 48 **SEMINARE**

# Wohnraumförderung – ein Erfolgsmodell für NRW

**SCHWERPUNKT** >> Die soziale Wohnraumförderung blickt in Nordrhein-Westfalen auf eine lange Tradition zurück. Mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Zielen besteht seit 1949 in der Bundesrepublik Deutschland eine soziale Wohnraumförderung. Mit der Föderalismusreform von 2006 ist die Verantwortung nun vollständig auf die Länder übergegangen.

Die soziale Wohnraumförderung in NRW kann man insgesamt als erfolgreiches Modell bezeichnen, um das zentrale Grundbedürfnis des Wohnens auch für Menschen zu ermöglichen, die sich aufgrund ihrer finanziellen und sozialen Situation nicht angemessen auf dem Wohnungsmarkt versorgen können. Im zeitgemäßen sozialen Wohnungsbau bedeutet das vor allem, dass qualitativvoller, moderner und kostengünstiger Wohnraum auch für individuelle Bedürfnisse geschaffen wird. Insbesondere Familien mit Kindern, aber auch Alleinerziehende, ältere oder behinderte Menschen profitieren von Woh-

nungen in gemischten Quartieren, die sich nicht (mehr) von frei finanzierten Wohnungen unterscheiden.

In puncto Barrierefreiheit und energetischen Standards sind die meisten Projekte vorbildhaft, auch architektonisch ist die Ausführungsqualität beispielhaft – das zeigen die zahlreichen Preisträger des NRW Landespreises, der im Jahr 2017 für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ausgelobt wurde (siehe VM 10/2017). Ziel dieser Wohnungspolitik ist es, im Zusammenspiel mit den Investitionen von privaten Akteuren

und Unternehmen einen ausgeglichenen und funktionierenden Wohnungsmarkt mit einer guten Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen.

## Vom Kostenmietrecht zur Bewilligungsmiete

Bis zur Reform des Wohnungsbaurechts vom sozialen Wohnungsbau zur sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2001 galt bei der Mietpreisbindung dabei das komplexe Prinzip der Kostenmiete: Dabei wurde nur ein Mietzins erhoben, welcher zur Deckung der laufenden Aufwendungen einschließ-



Foto: HGMB Architekten GmbH, Düsseldorf

Hohe Wohnqualität: Öffentlich gefördertes Wohnen heute am Beispiel „Neues Wohnen im Ostviertel“ in Aachen



**905**  
Millionen  
abgerufene Wohnraumfördermittel  
für den sozialen Wohnungsbau 2017

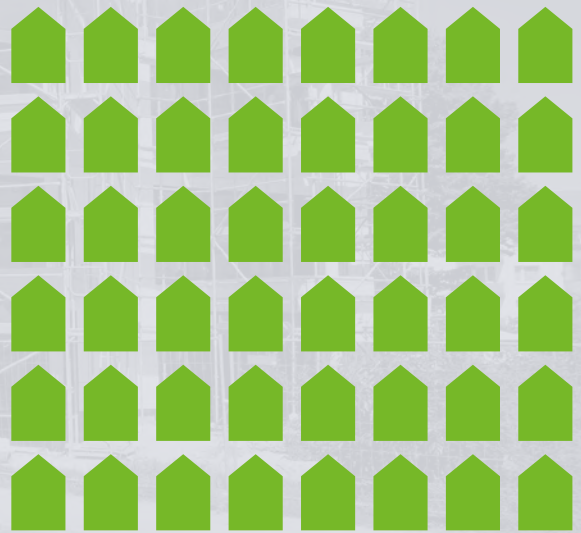


davon  
entfielen  
**809**  
Millionen  
für den Miet-  
wohnungsbau



**7.230**

Mietwohnungen wurden gebaut



lich der Finanzierungskosten erforderlich war. Ein Großteil der geförderten Bestände befindet sich aktuell noch im Kostenmietrecht. Schätzungen zeigen, dass die letzten Preisbindungen erst 2075 auslaufen. Die Kostenmiete bleibt also für Unternehmen und Verband noch länger ein Thema.

Seitdem erfolgt die Preisbindung durch die Bewilligungsmiete. Der Subventionswert der Wohnraumförderung orientiert sich dabei an der durchschnittlichen Marktmiete und erhöht somit die Konkurrenzfähigkeit zur freien Finanzierung.

Mit der Vollintegration des Wohnungsbauvermögens der ehemaligen Wohnraumförderanstalt (Wfa NRW) in die NRW.BANK ist diese seit 2010 als Landesförderbank für die finanzielle Abwicklung der Wohnraumförderung zuständig. Vor Ort sind die Bewilligungsbehörden und die sogenannten zuständigen Stellen für die Antragstellung beziehungsweise die Sicherung der Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums die Ansprechpartner. Die Rechtsgrundlage ist das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

#### Gebietskulissen überarbeitet

Die Bemessungsgrundlage für regionale Budgets und die Einteilung der Mietstufen für die einzelnen Kommunen wird durch ein Gutachten über die Gebietskulissen ermittelt. Unter Beachtung verschiedener Indikatoren, wie Angebotsmieten oder Bodenpreisen, wird das Kostenniveau ermittelt, das für die Bewilligungsmiete ausschlaggebend ist. Die regionalen Bedarfe werden durch eine Analyse der relevanten Nachfragegruppen, der Haushaltsentwicklung, des Sozialwohnungsbestandes et cetera abgebildet. Im Ergebnis steht eine kommunal differenzierte Marktbetrachtung für den Miet- und Eigentumswohnungsbau. Im aktuellen Gutachten von 2017 wurden die Kostenniveaus wieder auf kommunaler Ebene berechnet. Im Umfeld von Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten führt die Abkehr von einer regionalisierten Betrachtung zum Wegfall eines nivellierenden statistischen Effektes. Die Folge: Insgesamt 71 Kommunen sind im Kostenniveau abgesunken. Insgesamt 45 Gemeinden sind in der Mietstufe aufgestiegen, meist solche, die infrastrukturell gut erschlossen im Umfeld von Verdichtungsräumen liegen.

#### Fördermittelabruf in den vergangenen Jahren zufriedenstellend

Derzeit sind die Förderergebnisse der sozialen Wohnraumförderung sehr zufriedenstellend. Die Abrufe der Fördermittel, insbesondere für den Bereich des Mietwohnungsbaus, waren in den vergangenen drei Jahren, nicht zuletzt auch durch die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum im Zusammenhang mit den hohen Zahlen von zugewanderten Geflüchteten, sehr hoch. Nach dem Rekordjahr 2016, in dem die Mittel für den Mietwohnungsbau sogar überzeichnet waren und aus anderen Förderschwerpunkten umgeschichtet wurden, ist auch das Förderergebnis für 2017, trotz des Rückgangs der Geflüchtetenanzahlen, recht hoch ausgefallen, wenn man bedenkt, dass mit zunehmender Flächenknappheit, den vollen Auftragsbüchern im Baugewerbe und den langen Genehmigungszeiten noch weitere Hemmnisse für den Wohnungsbau bestehen.

Insgesamt 905 Millionen Euro wurden im Jahr 2017 für die soziale Wohnraumförderung abgerufen, davon entfielen 809 Millionen Euro auf den Mietwohnungsbau. Davon wurden allein 7.230 Mietwohnungen gebaut.

>>

## Wohnraumförderprogramm 2018–2022

Förderbausteine	2018 in Mio. EUR	2019 in Mio. EUR	2020 in Mio. EUR	2021 in Mio. EUR	2022 in Mio. EUR
Mietwohnungsneubau	520	520	500	500	500
Eigentumsförderung	80	80	100	100	120
Modernisierungen im Bestand	80	80	80	80	80
Quartiersmaßnahmen/ regionale Kooperation	70	70	70	70	50
Studentischer Wohnungsbau	50	50	50	50	50
<b>Gesamt</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

### Mehrjährigkeit bringt Planungssicherheit

Die genaue inhaltliche Schwerpunktsetzung der Wohnraumförderung wird im jeweils aktuellen Wohnraumförderprogramm in Verbindung mit den Wohnraumförderbestimmungen und weiteren Verwaltungsvorschriften festgelegt.

Mit dem aktuellen Wohnraumförderprogramm 2018 – 2022 wird in Nordrhein-Westfalen erneut ein mehrjähriges Programm aufgelegt. Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive ist diese Entscheidung erfreulich: Die für die Programmdauer jeweils gleichbleibenden Bedingungen bringen in Zeiten länger Planungsvorläufe, Genehmigungsverfahren und Baulandengpässen eine höhere Planungssicherheit für die Unternehmen.

Für den Erfolg der Wohnraumförderung in der seit dem Jahr 2014 anhaltenden Niedrigzinsphase ist vor allem das Instrument der Tilgungsnachlässe (TiNa) verantwortlich. Das Instrument gewährt je nach Programm unterschiedliche Nachlässe auf die Kredithöhe.

Zurzeit ist pro Jahr ein Fördervolumen von 800 Millionen Euro geplant. Die Absenkung im Programmvolumen von 300 Millionen Euro im Vergleich zu den Vorjahren ergibt sich aus den eigentlich im Jahr 2019 auslaufenden Bundesmitteln. Der Bund zahlte seit der Übertragung der Verantwortlichkeit für die Wohnraumförderung Kompensationsmittel an die Länder, welche im Rahmen der Zunahme an Geflüchteten sogar nochmal erhöht wurden und zuletzt etwa 296 Millio-

nen Euro betragen. Sollte der aktuell ausgehandelte Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD Wirkung erlangen, würden diese Kompensationsmittel verstetigt werden können. Die Bundesregierung will den Ländern zwei Milliarden Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stellen.

Die Förderbausteine im aktuellen Wohnraumförderprogramm sind im Wesentlichen bestehen geblieben, werden sich aber in den Fördervolumen über die Programmjahre dynamisch entwickeln.

Verschiebungen zwischen den Förderbausteinen sind zu erkennen. So fallen die Kürzungen bei der Bestandsmodernisierung (Stichwort Denkmalschutz) und den Quartiersmaßnahmen sehr hoch aus. Zumal im Bereich Quartier auch noch die grundsätzlich zu begrüßenden, regionalen Kooperationen dazukommen und der Mittelabruf sehr gut war, ist die Kürzung nur mit einer inhaltlichen Neuausrichtung zu erklären.

Die aktuellen Konditionen im Bereich des Mietwohnungsbaus haben sich insbesondere durch die Erhöhung der Bewilligungsmieten und der Grundpauschalen ergeben. Eine aus Verbandssicht sachgerechte Erhöhung mit Blick auf die Entwicklung der Marktmieten.



### **i** WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM

Das Wohnraumförderprogramm des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW für 2018–2022 kann im Internet als PDF heruntergeladen werden: <https://goo.gl/wUgowM>





Öffentlich gefördertes Wohnen ist einen Besuch wert: NRW-Ministerin Ina Scharrenbach an der Hammer Straße bei der Wohn+Stadtbau GmbH in Münster

Die Tilgungsnachlässe betragen je nach Mietenstufe zehn bis 25 Prozent, das gilt neuerdings auch für die Zusatzdarlehen. Nur für die Standortaufbereitung oder städtebauliche Mehraufwände bleibt es bei einem Tilgungsnachlass von 50 Prozent.

Neu ist die Förderung von rollstuhlgerechtem Wohnen. Hier wird es zukünftig ein weiteres Zusatzdarlehen geben, auch um nach der Abschaffung der Quotierungsregelung in der Landesbauordnung Anreize zu setzen. Das Darlehen wird mit einer angemessenen Pauschale für den baulichen Mehraufwand mit einem Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt.

Erfreulicherweise wurden die investiven Bestandsmaßnahmen grundlegend überarbeitet. Zukünftig wird es nur noch ein einheitliches Förderangebot geben. Im neuen Programm werden 100 Prozent der Kosten gefördert, darunter auch Instandhaltungsmaßnahmen. Die Darlehensobergrenze be-

trägt 100.000 Euro/Wohnung und ist mit einer Belegungsbindung von 20 oder 25 Jahren verknüpft. Der Tilgungsnachlass beträgt 20 Prozent.

Die Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) und Spezialförderungen wie die Förderung selbst genutzter Denkmäler oder die Förderung von Pflegewohnheimplätzen sowie der baulichen Anpassung von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen entfallen zukünftig, da sie über andere Förderwege abgedeckt sind. Auch die bindungsfreie Bestandsförderung wird mit Verweis auf die Angebote der KfW eingestellt.

Der Bereich der Eigenheimförderung wurde umfassend neu konzeptioniert. Hier zeigt sich ein Schwerpunkt der zukünftigen Wohnraumförderpolitik des Landes. Die Förderdarlehen werden erhöht, die Familienkomponente verstärkt und die Tilgungsnachlässe eingeführt. Zusätzlich sollen Restriktionen bei der Bestandsförderung abgebaut wer-

den. Es bleibt abzuwarten, wie sich dieser Förderschwerpunkt zukünftig entwickeln wird, nachdem die Abrufzahlen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken sind, und welche auch stadt- und dorftwicklungspolitischen Dimensionen sich aus dieser Politik ergeben werden.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wäre eine stärkere Förderung qualitativer Maßnahmen in Bereichen mit einer geringen Mietenstufe wünschenswert gewesen. Sind es doch in der Regel Wohnungsunternehmen, die im geförderten Bereich auch in diesen Regionen Wohnbauqualitäten schaffen, die angesichts der hohen Baukosten unter Marktbedingungen nicht mehr wirtschaftlich darstellbar sind, und damit oft einen erheblichen Beitrag zur Zentrenstärkung und qualitativen Quartiersentwicklung auch im ländlichen Raum beitragen. Es bleibt zu hoffen, dass Mietwohnungsbau und Eigenheimförderung nicht gegeneinander ausgespielt werden.

## WOHNRAUMFÖRDERUNG IN DER PRAXIS

## Ein Thema, fünf Perspektiven

In vielen Regionen des Landes besteht ein hoher Bedarf an bezahlbaren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Die Instrumente der Wohnraumförderung sollen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei der Errichtung dieser Wohnungen passgenau unterstützen.

Schließlich soll die Wohnraumförderung primär die Erreichung sozialer, demografischer und energetischer Ziele fördern, ohne dabei die wirtschaftlichen

Erfordernisse der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften aus dem Blick zu verlieren.

Im Interview zeigt Sigrid Koeppinghoff, Leiterin der Abteilung 4 (Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung) im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, wie das Land mit seiner Wohnraumförderpolitik Wohnraum schaffen und erhalten will und Regine Bukowski-Knuppertz, Abteilungsleiterin Wohnraumförderung der Landes-

förderbank des Landes NRW, erläutert, welchen Stellenwert die Wohnraumförderung bei der NRW.BANK einnimmt.

Mit Ingo Frömbling, Martin Schauerte und Uwe Schramm berichten drei Mitglieder aus dem verbandseigenen Arbeitskreis „Wohnraumförderpolitik“ über ihre unternehmensindividuellen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Wohnraumförderung.

KS/ON

## INTERVIEW MIT SIGRID KOEPPINGHOFF, MINISTERIUM FÜR HEIMAT, KOMMUNALES, BAU UND GLEICHSTELLUNG

## „Entscheidend war Planungssicherheit für Investoren und Kommunen“

**VM: Frau Koeppinghoff, Nordrhein-Westfalen verfügt bundesweit über das umfangreichste Wohnraumförderprogramm. Welche Rolle spielt die soziale Wohnraumförderung für die Versorgung mit qualitativem und kostengünstigem Wohnraum in einem so vielfältigen Bundesland wie Nordrhein-Westfalen?**

**Sigrid Koeppinghoff:** Im Grunde haben Sie die Rolle der Wohnraumförderung schon treffend benannt: Die Aufgabe ist, Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, der hohen Qualitätsansprüchen genügt und gleichzeitig für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar ist. Und das zu Förderkonditionen, von denen die Wohnungswirtschaft genauso überzeugt ist wie die öffentliche Hand. Die konkreten Einsatzmöglichkeiten der Förderung fallen auf den lokalen Wohnungsmärkten sehr unterschiedlich aus. In den besonders hochpreisigen Städten kommt es vor allem darauf an, den Neubau von langfristig preisgünstigen Mietwohnungen anzuregen und die in großer Zahl auslaufenden Sozialbindungen zu ersetzen. In den nachfrageschwachen Regionen hilft die Wohnraumförderung dabei, dringend benötigte Investitionen zu ermöglichen, die sich nicht ohne Weiteres aus der Marktdynamik refinanzieren. Das kann zum Beispiel der Neubau von kleinen, barrierefreien Wohnungen für Senioren sein. Die Moder-

nisierungsförderung wiederum ist für das ganze Land relevant. Wohngebäude, die nachhaltig und sozial verträglich auf Vordermann gebracht werden müssen, finden sich schließlich überall. Und auch der Zugang zur Eigentumbildung ist in der neuen Förderperiode nicht mehr regional eingeschränkt. Der Traum von den eigenen vier Wänden ist in ganz Nordrhein-Westfalen zu Hause. Wir sind sehr gespannt, wie die neuen Möglichkeiten angenommen werden.

**VM: Die Siedlungsstruktur in Nordrhein-Westfalen ist sehr divers, entsprechend unterschiedlich präsentieren sich die Wohnungsmärkte. Welchen Herausforderungen sieht sich das Ministerium bei der Steuerung der Mittel über die verschiedenen Wohnungsmärkte gegenüber?**

**Sigrid Koeppinghoff:** Die Bedarfe fallen vor Ort ebenso unterschiedlich aus wie die Miethöhen, die Grundstücks- und die Baukosten. Die zur Verfügung stehenden Fördermittel sind natürlich begrenzt. Darum schauen wir sehr genau hin, wo die Investitionsanreize besonders stark ausfallen müssen und in welchen Kommunen sich ein breites Wohnraumangebot aus dem normalen Marktgeschehen ergibt. Wir greifen dafür auch auf externe Gutachten zurück, die einerseits die Wohnraumnachfrage prognostizieren und

andererseits die örtlich sehr unterschiedlichen Kosten aufnehmen. Auf dieser Grundlage wird jede Kommune einer von vier Kostenkategorien zugeordnet, die jeweils passgenaue Förderkonditionen vorsieht. Insbesondere die Höhen der Förderpauschalen, der Tilgungsnachlässe und der zulässigen Mieten sind gestaffelt. Das kann an einigen Stellen zu harten Brüchen führen, etwa im nördlichen Ruhrgebiet, wo Städte mit den attraktivsten Förderbedingungen unmittelbar an Kommunen im mittleren Förderniveau grenzen. Insgesamt aber hat sich das Verfahren über viele Jahre bewährt und bildet die reale Markt- und Bedarfslage sehr treffsicher ab. Und vor allem: Die Wohnraumförderung rechnet sich in allen Förderniveaus – mancherorts allenfalls noch etwas besser.

**VM: Mit dem mehrjährigen Wohnraumförderprogramm hat das Land eine verlässliche Grundlage für wohnungswirtschaftliche Investitionen in den kommenden Jahren geschaffen. Was war dem Ministerium besonders wichtig bei der neuen Ausgestaltung der Wohnraumförderbedingungen?**

**Sigrid Koeppinghoff:** Entscheidend war in der Tat die Planungssicherheit für Investoren und Kommunen. Die ist jetzt voll gegeben: Bis 2022 stehen vier Milliarden Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Das



ist ein starkes Bekenntnis der Landesregierung zum sozialen Wohnungsbau. In einem zweiten Schritt ging es darum, die Förderkonditionen entsprechend der aktuellen Marktentwicklung zu justieren. Wir haben die Förderpauschalen und die zulässigen Bewilligungsmieten angehoben und die Förderanreize damit erheblich verbessert. Die Modernisierungsförderung wurde komplett überarbeitet und wesentlich einfacher und attraktiver aufgestellt. Für jede Wohnung können nun bis zu 100.000 Euro Modernisierungsdarlehen gewährt werden.

Verbessert wurde auch die Förderung von Wohnungen für Rollstuhlfahrer. Die Landesregierung setzt hier auf attraktive Investitionshilfen statt auf starre Quoten. Rollstuhlgerechte Wohnungen sollen dort entstehen, wo sie wirklich gebraucht werden. Wir haben dafür zusätzliche Förderdarlehen eingeführt, die je nach konkreter Ausstattung der Wohnung bei mehr als 30.000 Euro liegen können. Damit verbunden sind Tilgungsnachlässe von über 10.000 Euro.

Ein neues Kapitel hat die Landesregierung bei der Eigentumsförderung aufgeschlagen. Im vergangenen Jahr wurden nur noch 31 Millionen Euro investiert, um junge Familien auf dem Weg zum Eigenheim zu unterstützen. Im neuen Programm sind die Förderkonditionen deutlich verbessert. Für Eigentumsförderung sind zunächst 80 Millionen reserviert, die in den nächsten Jahren noch weiter anwachsen sollen. Die Förderdarlehen wurden aufgestockt und sind jetzt auch anteilig als

Eigenkapital anrechenbar. Zugleich wurden die Hürden für den Bestandserwerb spürbar gesenkt. Ob Neubau oder modernisierter Altbau – für den Umzug in die eigene Immobilie können junge Familien wieder mit der Unterstützung des Landes rechnen.

**VM: Um eine neue Wohnungsbaufensive zu starten, müssen neben der Wohnraumförderung auch noch weitere Rahmenbedingungen stimmen. Als Beispiel sind die Baukosten oder die Baulandsituation zu nennen. Wird es in dem Bereich seitens des Ministeriums noch neue Impulse geben?**

**Sigrid Koeppinghoff:** Beim Thema Baukosten finden sich die Hebel des Landes vor allem in der Landesbauordnung. Die Neufassung befindet sich derzeit in der parlamentarischen Beratung. Mit dem Verzicht auf die verbindliche Quote für Rollstuhl-Wohnungen, mit erleichterten Abstandsregeln und Stellplatznachweisen lässt der Entwurf deutlich erkennen, dass die steigenden Baukosten von der Politik sehr ernst genommen werden.

Der Mangel an tatsächlich verfügbarem Bauland ist wohl das schwerwiegendste Problem für den Wohnungsbau. Ministerin Scharrenbach legt daher einen besonderen Schwerpunkt auf die Baulandmobilisierung. Bereits im Nachtragshaushalt 2017 wurde beispielsweise der Finanzrahmen für die kooperative Baulandentwicklung von 20 Millionen auf 100 Millionen Euro verfünffacht. Dabei über-



#### ZUR PERSON

Foto: MFK/BG



Sigrid Koeppinghoff ist Leiterin der Abteilung 4 (Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung) im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW.


nimmt die Landesgesellschaft NRW.URBAN treuhänderisch die Entwicklung von Brachflächen für Kommunen, die das selbst nicht stemmen können. Bei der Nachverdichtung und der Reaktivierung von Grundstücken soll es aber nicht bleiben. Die Landesregierung hat bereits deutlich gemacht, dass sie bestehende Beschränkungen bei der Ausweisung von Bauland durch eine Anpassung des Landesentwicklungsplans aufheben wird. Insbesondere entlang der ÖPNV-Trassen soll Wohnungsbau neu ermöglicht werden. 



Foto: francis bonami - www.fotolia.com



INTERVIEW MIT >> Regine Bukowski-Knuppertz,  
Bereichsleiterin Wohnraumförderung bei der NRW.BANK, der Förderbank des Landes NRW

## „Wir müssen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen“



**VM: Frau Bukowski-Knuppertz, der soziale Wohnungsbau hat eine lange Geschichte in NRW. Früher war die Wohnungsbauförderungsanstalt zuständig, heute ist die Aufgabe bei der NRW.BANK angesiedelt. Welchen Stellenwert hat der Bereich Wohnraumförderung für die Bank?**

**Regine Bukowski-Knuppertz:** Einen sehr wichtigen! Das sieht man alleine schon daran, dass die Wohnraumförderung mit rund 300 Mitarbeitern an den Standorten Düsseldorf und Münster der größte Förderbereich ist. Zum einen betreuen wir hier insgesamt fast 90.000 Bestandskunden in der Mietwohnraum- und der Eigentumsförderung. Und zum anderen kann sich auch das Volumen, was hier an Förderung herausgegeben wird, sehen lassen. 2017 waren es rund 900 Millionen Euro. Und unsere Aufgabe wird perspektivisch immer wichtiger werden.

Nach der Modellrechnung, die unsere Wohnungsmarktbeobachtung zusammen mit dem Bauministerium erstellt hat, müssen in den nächsten Jahren mindestens 80.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Genau hier kommen wir als NRW.BANK ins Spiel: Wir müssen attraktive und stabile Finanzierungsbedingungen bereitstellen, mit denen mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Und hierbei immer wieder klarmachen, dass sozialer Wohnraum attraktiv ist und sich lohnt: für Investoren und Mieter.

**VM: Welche Aufgaben übernimmt Ihr Bereich genau in der Zusammenarbeit mit den Bewilligungsbehörden vor Ort und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung?**

**Regine Bukowski-Knuppertz:** Der Förderprozess in der Wohnraumförderung ist als zweistufiges Verfahren angelegt. Die Antragstellung erfolgt bei den Bewilligungsbehörden. Diese übernehmen – mit Unterstützung durch die Förderberater des Bereichs Wohnraumförderung – die Beratung der Kunden, prüfen, ob der Antrag im Einklang mit den Förderbestimmungen steht, und erteilen am Ende auch die Förderzusage. In der Eigentumsförderung entscheiden sie zudem über die persönlichen Fördervoraussetzungen der Antragsteller.

In der Mietwohnraumförderung dagegen übernimmt die NRW.BANK die Kreditentscheidung, das heißt die Bonitätsprüfung der Kunden. In der Folge kümmern wir uns dann um die Auszahlung und Verwaltung der Förderdarlehen. Das Bauministerium hingegen ist für die Ausgestaltung des Wohnraumförderprogramms zuständig, die Bank wirkt hieran mit.

So beraten wir gemeinsam über die Fördermöglichkeiten und unterstützen das Ministerium auch durch vielfältige Studien und Analysen. Geprägt ist das Ganze durch eine sehr konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten.



Foto: NRW.BANK

**VM: In Ihrem Bereich ist auch die Wohnungsmarktbeobachtung NRW angesiedelt. Was ist die Hauptzielsetzung und welchen strategischen Mehrwert hat das für die Bank?**

**Regine Bukowski-Knuppertz:** Die Wohnungsmarktbeobachtung bietet ein gut funktionierendes Monitoringsystem für die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte.

Ziel ist, die Markttransparenz zu verbessern und als Entscheidungsgrundlage für Politik, Wohnungswirtschaft und Kommunen zu dienen. Insofern werden unsere Daten von kommunalen Verwaltungen und Politikern, Wohnungswirtschaft und örtlichen Baufinanzierern genutzt. Und auch das Bauministerium bedient sich regelmäßig unserer Analysen, etwa bei der Vorbereitung der Wohnraumförderprogramme und anderer wohnungspolitischer Entscheidungen. Wir haben hier eine Expertise entwickelt, die kein anderer im Land zu bieten hat. Das hat auch dazu geführt, dass wir inzwischen auch die Kommunen und Regionen bei der örtlichen Marktbeobachtung und der Entwicklung von wohnungspolitischen Handlungskonzepten beraten. Wir haben mit dem Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ein gut etabliertes Netzwerk kommunaler Marktbeobachter aufgebaut, in dem über Marktentwicklungen und Handlungsstrategien diskutiert und voneinander gelernt wird.

**Bezahlbarer Wohnraum für alle!**

INTERVIEW MIT INGO FRÖMBLING, GAG IMMOBILIEN AG



## „Der Wohnungsneubau ist bei moderaten Mietansätzen nicht ohne Wohnraumförderung möglich“



Foto: GAG Immobilien AG

Öffentlich gefördertes Wohnen, ausgezeichnet mit dem Bauherrenpreis 2018 in der Kategorie „Konversion durch neue Quartiere“:  
Das GAG-Projekt „Grüner Weg“ in Köln-Ehrenfeld

**VM: Herr Frömbing, Ihr Unternehmen, die GAG Immobilien AG, ist ein größtenteils kommunales Unternehmen in einem angespannten Wohnungsmarkt. Welche Zielsetzung verfolgt Ihr Unternehmen in diesem Umfeld und welche Rolle spielt dabei die Wohnraumförderung?**

**Ingo Frömbing:** Gemäß Satzung ist es die Aufgabe der GAG AG, breite Schichten der Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen.

Auf den bereits seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt reagiert die GAG mit umfangreichen Neubauprogrammen, die ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ausschöpfen. In den kommenden fünf Jahren sieht das Programm den Neubau von 3.697 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 729 Millionen Euro vor. Soweit es die Förderkonditionen des Landes zulassen, werden wir davon für mehr als die Hälfte Wohnbaufördermittel beantragen.

Der Wohnungsneubau und das Erwirtschaften des dafür notwendigen Eigenkapitalanteils ist bei moderaten Mietansätzen nicht ohne Wohnraumfördermittel möglich. Dies gilt insbesondere bei den in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Grundstückspreisen und Baukosten, die unter anderem durch steigende Anforderungen an energetische Standards sowie durch nutzerbedingte Wohnraumanpassungen in die Höhe getrieben werden.

Der für Köln prognostizierte Bedarf an preiswertem Wohnraum wird aus unserer Sicht allein durch den Neubau nicht abgedeckt werden können. Dies gilt erst recht, wenn mietpreisgebundene Projekte am Grundstücksmarkt mit Investoren für Bauträgermaßnahmen oder hochpreisigen Mietwohnungsbau konkurrieren müssen.

Bei der Diskussion ist es aus meiner Sicht deshalb notwendig, verstärkt den Blick auf den derzeit noch preiswerten Wohnungsbestand zu richten. Sowohl bei dem Auslaufen

von öffentlichen Förderungen als auch im frei finanzierten Bestand gibt es noch Bestände, die unter der aktuellen Mietobergrenze des öffentlich geförderten Wohnungsbaus liegen. Dieser Bestand sollte nachhaltig gesichert werden, ohne baulich notwendige Investitionen aus wirtschaftlichen Gründen unterlassen zu müssen.

**VM: Sie sind in Köln auf einem der dynamischsten und angespanntesten Wohnungsmärkte in NRW und ganz Deutschland vertreten. Wie konkurrenzfähig ist die Wohnraumförderung in einer Stadt wie Köln? Stimmt der Subventionswert in allen Förderbereichen?**

**Ingo Frömbing:** Im öffentlich geförderten Neubau haben wir mit den neuen Förderkonditionen 2018 wieder attraktive Konditionen, die es uns ermöglichen, zumindest teilweise erfolgreich bei der Grundstücksakquisition in Konkurrenz zu anderen Investoren zu agieren.

&gt;&gt;



Allerdings handelt es sich bei der Anhebung der Fördermiete eigentlich nicht um eine Subvention, sondern um eine stärkere Belastung der Mieter, durch die die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sichergestellt wird. Hier sehen wir perspektivisch das Risiko, dass Mieter, die mit der Förderung erreicht werden sollen, diese Anhebung nicht mehr verkraften können. Rechnet man zu der anfänglichen Fördermiete von 6,80 Euro/m<sup>2</sup>/monatlich, die per annum um 1,5 Prozent gesteigert wird, die Heiz- und Betriebskosten hinzu, ist zu vermuten, dass vermehrt die Belastungsgrenze der eigentlichen Zielgruppe des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erreicht wird.

Auch bei der Modernisierungsförderung gibt es deutliche Verbesserungen bei der Definition der Fördergegenstände, der Darlehenshöhe, der Verzinsungsansprüche, aber insbesondere auch bei den Mieten. Hier gilt grundsätzlich das gleiche Risiko bezüglich der Belastungsgrenzen.

Darüber hinaus ist die Situation bei öffentlich geförderten Modernisierungsmaßnahmen auch deshalb schwierig, weil wir in angespannten Märkten wie Köln auch in den noch preiswerten Wohnungsbeständen oft bereits Miethöhen um sechs Euro/m<sup>2</sup>/monatlich haben, die auch bei den neuen Fördermieten von 6,80 Euro/m<sup>2</sup>/monatlich keine rentierlichen Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen. Vermutlich wird auch die Erhöhung der Darlehenssätze kaum die Attraktivität verbessern, da die Refinanzierung über die Miete nicht darstellbar ist. Hier

müssen neue Anreize geschaffen werden, um den derzeit noch preiswerten Wohnraum nicht zu verlieren.

Ein wichtiges Thema ist für uns die Planbarkeit und die Kontinuität der Förderkonditionen. In der letzten Zeit wurden die Förderkonditionen in der Regel im Abstand von vier bis fünf Jahren angepasst. Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen haben aufgrund von notwendigen Vorbereitungsmaßnahmen und Genehmigungsprozessen in der Regel zwei bis drei Jahre Vorlaufzeit. Welche Förderkonditionen dann gelten, ist zum Zeitpunkt der Investitionsentscheidung oft nicht planbar. Hier wäre eine Festschreibung in den Förderbestimmungen zum Beispiel über eine jährliche Erhöhung der Ausgangsmiete um 1,5 Prozent hilfreich. Ähnlich könnte man mit jährlichen Anpassungen der Darlehenshöhen aufgrund gestiegener Baukosten verfahren. Bei einer kontinuierlichen Anpassung könnte auch verhindert werden, dass es ein Gefälle zwischen Neubezugsmieten und den Fördermieten der Vorjahre gibt; dies ist bei zusammenhängenden Bauabschnitten den Mietern kaum zu vermitteln.

**VM: Köln hat ein besonders großes Budget an Wohnraumförderung. Wie funktioniert die Zusammenarbeit mit dem Ministerium und der Landesförderbank NRW.BANK?**

**Ingo Frömbling:** An dieser Stelle möchte ich mich im Namen der GAG AG beim Ministerium, bei der NRW.BANK und nicht zuletzt auch bei der Stadt Köln bedanken. Als einer




### ZUR PERSON



Foto: GAG Immobilien AG

Ingo Frömbling ist Prokurist bei der Kölner GAG Immobilien AG.

der großen Abnehmer von Wohnraumfördermitteln haben wir eine gut eingespielte Zusammenarbeit und bewältigen zumindest aus unserer Sicht auch angespannte Situationen wie zum Beispiel den regelmäßig wiederkehrenden „Antrags- und Bewilligungsendspurt“ zum Ende eines Jahres immer erfolgreich. Darüber hinaus verstärkte sich in den vergangenen Jahren der fachliche Austausch bereits zu Beginn einer Projektentwicklung. So können die Aspekte der Wohnraumförderung, zum Beispiel bei einer größeren Quartiersentwicklung, schon frühzeitig mit eingebracht werden und erhöhen für die GAG AG die Planungssicherheit bei mehrjährigen Projekten. Dies begrüßen wir sehr. ▶

INTERVIEW MIT >> Martin Schauerte, Referent Geschäftsführungsbüro/Compliance der VIVAWEST Wohnen GmbH 

## „Bis zum Jahr 2022 werden wir mehr als 5.000 Mietwohnungen bauen, von denen 20 Prozent öffentlich gefördert sein werden“

**VM: Herr Schauerte, die VIVAWEST entstand 2012 aus den Wohnungsbeständen von THS und Evonik Immobilien und kann als stark industrieverbundenes Unternehmen im Ruhrgebiet auf eine lange Geschichte in unterschiedlichen Wohnungsmärkten zurückschauen. Welche Rolle hat die Wohnraumförderung in der Unternehmensgeschichte der VIVAWEST gespielt?**

**Martin Schauerte:** Eine sehr große Rolle. Der werksverbundene Wohnungsbau für die Bergarbeiter und die Stahlarbeiter im Ruhrgebiet ist die Wiege von VIVAWEST. Und obwohl sich unser Portfolio seitdem erheblich verändert hat und wir heute in vielen Regionen NRW vertreten sind, hat unser Unternehmen heute noch seinen größten Bestand im Ruhrgebiet. Mit Beginn der Industrialisierung und dem starken Zustrom von Arbeitskräften in das Ruhrge-

biet entstand die Notwendigkeit in den Betrieben, ihren Arbeitern und Angestellten bezahlbare und angemessene Wohnungen anzubieten. Finanziert wurden die Wohnungen mit öffentlichen Mitteln und Arbeitgeberdarlehen. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg haben unsere Vorgängergesellschaften als ehemals gemeinnützige Wohnungsgesellschaften fast ausschließlich mit öffentlichen Mitteln gebaut.



**VM: Die Wohnraumförderung hat sich in ihrer Historie stark verändert. Vom Kostenmietprinzip zur Bewilligungsmiete und dann ist die VIVAWEST auch noch auf sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkten aktiv. Wie schätzen Sie den Subventionswert der Wohnraumförderung auf den unterschiedlichen Märkten ein?**

**Martin Schauerte:** Lange Zeit war die soziale Wohnraumförderung auf die Gewährung zinsverbilligter Darlehen ausgerichtet. Das war auch über viele Jahre eine bewährte Form der Subventionierung, mit der die Nachteile aus der Mietpreisbindung und die Beschränkung auf den Kreis der Wohnungsberechtigten kompensiert werden konnten. Mit dem Rückgang der Zinsen hat sich das geändert. Wir sind im sozialen Wohnungsbau erst wieder aktiv geworden, als das Land NRW ab 2014 damit begonnen hat, Tilgungszuschüsse zu gewähren.

**VM: Die VIVAWEST hat ihre Wurzeln im Werkwohnungsbau, ist aber mittlerweile ein Unternehmen mit einem breiten Portfolio. Wozu setzen Sie aktuell Mittel der Wohnraumförderung**

**ein und wie klappt die Zusammenarbeit mit dem zuständigen Ministerium und der Landesförderbank NRW.BANK?**

**Martin Schauerte:** Zunächst einmal ist der Neubau für uns ein ganz zentraler Bestandteil unserer Strategie des qualitativen Wachstums. Bis zum Jahr 2022 werden wir mehr als 5.000 Mietwohnungen bauen, von denen 20 Prozent öffentlich gefördert sein werden. Wir sind in NRW das Unternehmen, das die meisten neuen Mietwohnungen errichtet, und wir bauen lebenswerte Quartiere für die breiten Schichten der Bevölkerung. Die Zusammenarbeit mit dem Ministerium wie auch der NRW.BANK ist sehr vertrauensvoll.

**VM: In der jüngeren Vergangenheit wurde das Instrument der „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ politisch diskutiert und seitens der Wohnungswirtschaft sehr kritisch kommentiert. Wie stehen Sie als privatwirtschaftliches Unternehmen zu solchen Gedankenspielen?**

**Martin Schauerte:** Die Diskussion um eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ ist durch die angespannte Wohnungsmarktlage vor allem durch ein wahrgenommenes De-



Fotos: Vivawest Wohnen GmbH

fizit an bezahlbaren Wohnungen aufkommen. Wir glauben, es gibt heute wie zu Zeiten der Wohnungsgemeinnützigkeit viele Wohnungsunternehmen, die bereit sind, sich im sozialen Wohnungsbau zu engagieren. Wenn die Förderbedingungen stimmen und wenn Bund und Länder entsprechende Fördervolumen bereitstellen, werden auch genügend Wohnungen im öffentlich geförderten Segment entstehen. Dafür benötigen wir kein neues Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.



Auch dieses VIVAWEST-Projekt kann sich sehen lassen: Öffentlich geförderte Wohnanlage in Dortmund-Scharnhorst, Bellwinkelhof

INTERVIEW MIT UWE SCHRAMM, WOHNBAU WESTMÜNSTERLAND EG

**WohnBau**   
 Räume für's Leben

## „Mit dem Instrument der Tilgungsnachlässe ist ein echter Durchbruch gelungen“

**VM: Herr Schramm, mit diesem Jahr wird eine neue mehrjährige Förderperiode der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen eingeläutet. Als Vorstandsvorsitzender der WohnBau Westmünsterland eG: Welche Rolle spielt die Wohnraumförderung für Ihr Unternehmen und ist sie wirtschaftlich flexibel genug für Ihre Bedürfnisse?**

**Uwe Schramm:** Es gibt kaum eine Woche, in der nicht das bezahlbare Wohnen prominent in unseren lokalen Medien behandelt wird. Das Thema ist auch in unserem eher ländlich geprägten Raum unglaublich präsent. Für unsere Genossenschaft, die sich um die Breite der Gesellschaft kümmert und dicht an den Menschen unserer Region sein möchte, muss dementsprechend subventionierter Wohnungsbau eine zentrale Rolle spielen. Im letzten Jahr haben wir mit unserer Unternehmensgruppe rund 300 Neubauwohnungen fertiggestellt, davon circa 50 Prozent im öffentlich geförderten Bereich – bunt durchmischt, Tür an Tür unterschiedliche Finanzierungen, um ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen zu schaffen. Jede Projektentwicklung ist dabei eine wirtschaftliche Herausforderung. Im Grundsatz stellen wir dabei fest, dass ab der Mietstufe 3 verantwortbare und durchaus auch flexible Bedingungen gegeben sind. In den Mietstufen darunter ist Neubau kaum zu leisten.

**VM: Die Wohnraumförderung hat sich in ihrer Historie stark verändert. Vom Kostenmietprinzip zur Bewilligungsmiete und dann wurde das**



Der „Grünring“ in Emsdetten: 50 von 75 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

**Wohnungsbauvermögen des Landes in die NRW.BANK integriert. Mit Ihrer Erfahrung auch als Vorsitzender des Arbeitskreises Wohnraumförderpolitik: Wie schätzen Sie den Subventionswert der Wohnraumförderung im Laufe der Zeit ein? Passt sie auch zu allen Wohnungsmärkten?**

**Uwe Schramm:** Im Grundsatz muss zunächst einmal anerkannt werden, dass die Mittelgeber sehr engagiert auf die Herausforderung des nach wie vor niedrigen Kapitalmarktzins reagiert haben. Mit dem Instrument der Tilgungsnachlässe ist ein echter Durchbruch gelungen. Auch zuletzt ist man auf unsere Forderungen der Darlehens- und Mietanpassungen kooperativ eingegangen. Insofern: Fast alles gut! In den Mietstufen 3 und 4 ist rentables Bauen möglich. Probleme gibt es in den Metropolen, weil die Förderung der Dynamik an diesen Standorten nicht gerecht wird. Diese Märkte entwickeln sich gleichermaßen bei Grundstückspreisen wie Mieten so radikal, dass häufig die öffentliche Förderung nicht mal zweite Wahl ist. Auf der anderen Seite können die qualifizierten Bedarfe in den unteren Mietstufen aufgrund des zu geringen Subventionswertes nicht bedient werden. Die aktuellen Förderbedingungen kommen nach unten und oben an Grenzen.

**VM: In der Niedrigzinsphase der jüngeren Vergangenheit war die Wohnraumförderung insbesondere durch das Instrument der Tilgungsnachlässe konkurrenzfähig zur freien Finanzierung, welche hauptsächlich durch die Kompensationszahlungen des Bundes ermöglicht wurden. Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung der Wohnraumförderung ein und welche Rolle sollte der Bund dabei spielen?**

**Uwe Schramm:** Gut ist zunächst einmal, dass die neue Landesregierung das neue Förderprogramm bis zum Ende der Legislaturperiode auf eine verlässliche Basis gestellt hat. Hiernach kann die Wohnungswirtschaft bis 2022 mit Tilgungsnachlässen in bisheriger Höhe rechnen – wenngleich sich Tilgungsnachlässe bei wesentlichen Zusatzdarlehen




ZUR PERSON



Uwe Schramm ist Vorstandsvorsitzender der WohnBau Westmünsterland eG und Vorsitzender des Arbeitskreises Wohnraumförderpolitik des VdW Rheinland Westfalen.

ab dem 1. Februar 2018 auf das Niveau der Grunddarlehen verringern. Die Berechenbarkeit ist gerade bei langfristigen Projektentwicklungen zwingend nötig. Im Grundsatz wird es jedoch nicht ohne den Bund gehen. Wenn bezahlbares Wohnen ein ernst gemeintes politisches Thema ist, muss sich der Bund beteiligen; ohne ihn wird es schwer. Die Länder müssen jedoch auch liefern – Nordrhein-Westfalen war da in der Vergangenheit sicherlich eine positive Ausnahme.

**VM: In der jüngeren Vergangenheit wurde das Instrument der „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ politisch diskutiert und seitens der Wohnungswirtschaft sehr kritisch kommentiert. Braucht die Wohnraumförderung wirklich einen Systemwechsel?**

**Uwe Schramm:** Wenn wir irgendetwas nicht brauchen, dann ist es eine Diskussion um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Hierdurch wird nicht eine Wohnung mehr gebaut. Wir brauchen optimale Rahmenbedingungen, um eine möglichst hohe Stückzahl zu produzieren. Die im VdW Rheinland Westfalen organisierten kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen sind ebenso wie die Genossenschaften verlässliche Partner, wenn es um das Thema „bezahlbares Wohnen“ geht. Unterstützung brauchen wir bei den Gestehungskosten, denn die laufen aus dem Ruder. Anfangen würde ich in diesem Zusammenhang bei einem ermäßigten Grunderwerbsteuersatz für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das wäre ein handfestes und hilfreiches Signal. 



NRW-WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM 2018–2022

# Informationsveranstaltung in Bochum

**Insgesamt 150 Teilnehmer nahmen an der Informationsveranstaltung zum neuen Wohnraumförderprogramm 2018–2022 in Bochum teil.**

Mit der Veröffentlichung der Eckpunkte im Dezember 2017 wurde bereits klar, dass das neue, erneut mehrjährige Wohnraumförderprogramm des Landes NRW einiges an Neuerungen mit sich bringen wird. Deshalb hat der VdW Rheinland Westfalen auch in diesem Jahr wieder eine Informationsveranstaltung angeboten, bei der sich die Praktiker aus den Unternehmen über die Details der neuen Wohnraumförderung informieren lassen konnten.

Zunächst begrüßte Verbandsdirektor Alexander Rychter die Teilnehmenden mit einer wohnungspolitischen Einführung zur Mitwirkung des Verbandes im Beteiligungsprozess zum Wohnraumförderprogramm. Anschließend skizzierte Sigrid Koeppinghoff, Abteilungsleiterin für Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, die wohnungspolitischen Implikationen, welche zur Auflage des neuen Programms geführt haben sowie die Eckpunkte der Wohnraumförderung. Rainer Janssen, Referatsleiter für die Wohnraumförderprogramme und Wohnungswirtschaft im Ministerium, erläuterte



im Anschluss die Bedingungen für den Mietwohnungsneubau, die Eigenheimförderung, die Quartiersförderung sowie die erstmals neu geschaffene Zusatzförderung für rollstuhlgerechte Wohnungen, welche nach der Abschaffung der sogenannten R-Quote den Bau solcher Wohnungen fördern soll.

Völlig neu strukturiert wurde die Modernisierungsförderung, nun RL Mod (Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen) genannt. Rita Tölle, Referatsleiterin für die Konzeption und Umsetzung der Wohnungsbestandsförderung im Ministerium, präsentierte die neuen Förderkonditionen, welche nun in einen Förderweg zusammengefasst sind. Neu ist hier insbesondere die Vollfinanzierung der Kosten, höhere Darlehensgrenzen und die Erhöhung der Tilgungsnachlässe. Auch der sogenannte Fernwärmeabschlag entfällt nun, wenn die Hauseigentümer auch Besitzer der Anlage zur Wärme- oder Warmwasserbereitung sind.

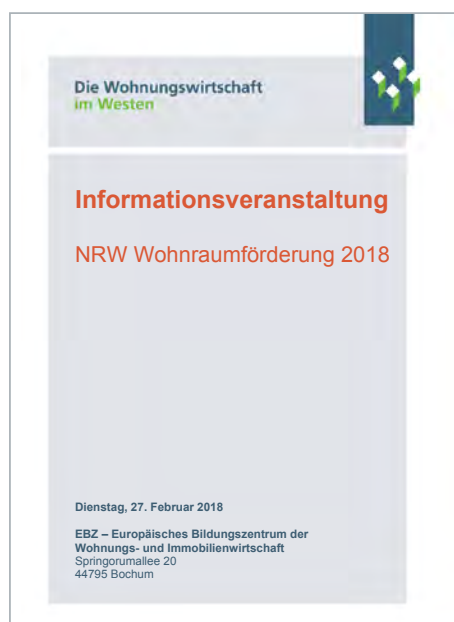
Traditionell wurden zum Abschluss der Veranstaltung noch Projektbeispiele aus den Mitgliedsunternehmen präsentiert. Alexander Prior vom Spar- und Bauverein Paderborn eG stellte das Mehrgenerationenwohnen in der Paderborner Südstadt vor, bei dem die Genossenschaft nach Abriss alter Bestände in einer Mischung aus frei finanzierten und geförderten Wohnungen mit Senioren-WG und Kindertagesstätte ein neues Quartierszentrum geschaffen hat.



*Die Informationsveranstaltung zum neuen Wohnraumförderprogramm stieß auf reges Interesse.*

Jürgen Heddergott, Vorstandsvorsitzender der SWD Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG, präsentierte das Projekt „Klimaschutzsiedlung Benrath“. Die Gesellschaft hat hier in exponierter verkehrlicher Lage Altbestände abgerissen und durch die Kombination öffentlicher und frei finanzierten Mittel sowie einer geschickten Baukörperpositionierung eine hohe Wohnqualität bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten geschaffen. Teile der Siedlung wurden im Passivhausstandard gebaut.

Beide Projekte zeigen, wie durch eine geschickte Kombination von Fördermitteln auch auf angespannten Wohnungsmärkten zukunftsweisende Mietwohnungskomplexe realisiert werden können.





## ABSCHLUSS DER VERHANDLUNGEN

## Parteien legen Entwurf zum Koalitionsvertrag vor

Nach viereinhalb Monate langem politischem Ringen, mit zunächst einer Absage der SPD zu einer neuen Auflage der sogenannten GroKo, den geplatzten Jamaika-Sondierungen und dann doch der Aufnahme von Koalitionsverhandlungen zwischen CDU/CSU und der SPD zur erneuten Großen Koalition, steht nun der Koalitionsvertrag fest. Die SPD stimmte diesem mehrheitlich zu.

Seit dem 4. März 2018 ist klar, dass der Koalitionsvertrag wirklich Bestand haben wird und die dritte Große Koalition seit 2005 ihre Arbeit aufnehmen kann. Der Bereich Bauen und Wohnen wird künftig dem Innenministerium zugeschlagen – bislang bildete das Umweltministerium den Themenkomplex ab. Die Leitung des Innenministeriums, das



SPD

„Wir haben unser Ziel erreicht, steigenden Mieten etwas entgegenzusetzen. Die SPD konnte die soziale Funktion des Mietrechts stärken, die Mietpreibremse verschärfen und die Modernisierungumlage entschärfen. Der Bund bleibt mitverantwortlich für den sozialen Wohnungsbau und wir unterstützen mit Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen die notwendigen Korrekturen auf dem Wohnungsmarkt.“

Michael Groß (SPD), Mitglied des Deutschen Bundestages

auch ein inhaltliches Mandat zum Thema Heimat trägt, wird der bisherige bayerische Ministerpräsident Horst Seehofer übernehmen. Inwiefern sich Bauen und Wohnen im Alltag gegen innenpolitische Themen behaupten kann, bleibt abzuwarten.

Erfreuliches aus Sicht der Wohnungswirtschaft bringt der Koalitionsvertrag hervor: Das Papier enthält zahlreiche Passagen zu aus Verbandssicht relevanten Themen wie Mieten, Wohnungsbau und Energieeffizienz – teilweise bis ins Detail formuliert. Die Eckpunkte für ein Gesetzespaket „Wohnungs Offensive“ sollen in einem „Wohngipfel 2018“ gemeinsam mit den Ländern, Kommunen, der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie den Mieter- und Vermieterverbänden vereinbart werden.

„Eine Stabilisierung von Mieten wird nur durch mehr Wohnraum in allen Segmenten erreicht. Dazu hat der Bund Erleichterungen im Bauplanungsrecht zu schaffen. Bauen setzt die Verfügbarkeit von Flächen voraus.“

Ina Scharrenbach (CDU), Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung

CDU



Aus Ländersicht besonders erfreulich ist, dass die Schaffung von Wohnraum im Mittelpunkt des Kapitels steht und der Bund künftig den geförderten Wohnraum in den Ländern mit insgesamt zwei Milliarden Euro unterstützen will. Für den frei finanzierten Wohnraum soll es bis Ende 2021 eine Sonderabschreibung von fünf Prozent

im beschleunigten Verfahren zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich sollen die Kommunen über Verbesserungen im Bauplanungsrecht bei der Baulandaktivierung unterstützt werden.

Aus Verbandssicht positiv liest sich auch die Unterstützung des Engagements von Genossenschaften, kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen, nicht gewinnorientierten Initiativen und Stiftungen für den Neubau und die sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientierung durch KfW-Finanzierungen.

Aber es gibt auch weniger optimale Verhandlungsergebnisse: Der Mietpreibremse könnte es zwar an den Kragen gehen – bis Ende 2018 soll sie evaluiert werden. Für Vermieter gibt es jetzt allerdings eine Offenlegungspflicht der Vormiete, die Anforderungen für eine Rüge der Miethöhe werden vereinfacht. Möglicherweise deutet sich mit der Stärkung der qualifizierten Mietspiegel eine Alternative an. Hier wird der Bindungszeitraum auf drei Jahre verlängert werden, eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf vier Jahre wird geprüft. In kleinen Städten sollen einfache Mietspiegel verstärkt zur Anwendung kommen.



„Die Verhandlungen waren hart, aber wir haben viel rausgeholt und im Ergebnis ein starkes Paket geschnürt. Wir senden klare Signale für den Wohnungsbau und helfen jungen Familien bei der Verwirklichung ihres Traums von den eigenen vier Wänden.“

CDU

Dr. Jan-Marco Luczak MdB,  
Mietrechtsexperte der CDU/CSU-Bundestagsfraktion

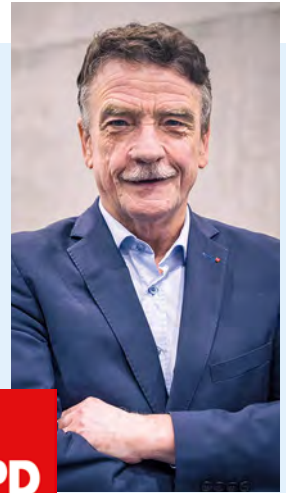
Die Modernisierungsumlage wird in Kappungsgrenzengebieten zukünftig auf acht Prozent abgesenkt. Die anschließende Miete darf nach einer Modernisierung innerhalb von sechs Jahren nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter angehoben werden.

Ein aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive positives Signal sind wiederum die Festlegungen zum Klimaschutz. Die energetischen Anforderungen der EnEV 2016 sollen beibehalten und nicht weiter verschärft werden.

Mittelfristig ist die Zusammenführung von EnEV, Energieeinspargesetz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zu einem Gebäudeenergiegesetz für alle Gebäude bis 2021 geplant, eine verbandsseitig zu begrüßende Aktivität. ON

**„Der Koalitionsvertrag zeigt: Verhandeln lohnt sich – für die Städte, die Gemeinden und die Menschen, die in ihnen wohnen! Künftig gilt das Prinzip „Wer bestellt, der zahlt“. Der Bund kann den Kommunen nicht mehr die Kosten für eigene Wohltaten in Rechnung stellen. Bundespolitik muss durch den Kommunal-TÜV. Außerdem modernisieren wir die Grundsteuer und schöpfen damit Spekulationsgewinne ab. Mit der neuen „Grundsteuer C“ treten wir Grundstückspekulanten auf die Füße und fördern den Wohnungsbau.“**

*Michael Groschek,  
Landesvorsitzender der SPD Nordrhein-Westfalen*



- Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat den Koalitionsvertrag detailliert bewertet.

Die Ausführungen sind als PDF erhältlich unter: <https://goo.gl/JwHXoP>

**VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2018**

# Branchentreff der Wohnungswirtschaft in diesem Jahr am 26. und 27. Juni

**D**as kommende VdW-Forum Wohnungswirtschaft findet am 26. und 27. Juni 2018 in Düsseldorf statt. Der VdW Rheinland Westfalen organisiert diese Veranstaltung mit Unterstützung von Partnern und Sponsoren und gemeinsam mit dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum. Das Forum ist zugleich Diskussionsplattform, Branchentreff und eine gute Gelegenheit zur kompakten Weiterbildung für Fach- und Führungskräfte. Im Dialog mit Partnern aus Politik, Verwaltung und Industrie bespricht die Wohnungswirtschaft



Interessierte sollten sich den Termin bereits vormerken. Das vollständige Programm wird voraussichtlich Mitte April 2018 veröffentlicht und an die VdW-Mitgliedsunternehmen versandt.

- Die Möglichkeit zur Anmeldung besteht in Kürze unter [www.vdw-rw.de/events-und-veranstaltungen/vdw-forum-wohnungswirtschaft](http://www.vdw-rw.de/events-und-veranstaltungen/vdw-forum-wohnungswirtschaft)

**Ansprechpartnerin für Aussteller ist Bianca Krughöfer, EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft:**  
Tel.: 0234 9447-528  
E-Mail: [b.krughoefer@e-b-z.de](mailto:b.krughoefer@e-b-z.de)

im Westen aktuelle Themen. In einer Reihe erstklassiger Workshops kommen Fachleute und Spezialisten zu Wort, die den Teilnehmern neueste Informationen vermitteln.



DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2018

# „Grüner Weg“ gewinnt



Foto: GdW, Tina Merkau

Stolz auf die gemeinsame Arbeit: Die Delegation der GAG Immobilien AG aus Köln



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Ein gutes Vorzeichen: Kathrin Möller von der GAG Immobilien AG (r.) strahlte schon vor der Auszeichnung des Projekts „Grüner Weg“ mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2018.



Foto: VdW Rheinland Westfalen

GdW-Präsident Axel Gedaschko (l.) nutzte die Projektausstellung für Gespräche.

**D**er Deutsche Bauherrenpreis 2018 zeichnet hervorragende Wohnungsbauprojekte im Spannungsfeld zwischen Qualität und Wirtschaftlichkeit aus. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Rolle des Bauherrn gerichtet. Eine elfköpfige Jury wählte nun unter Vorsitz des Architekten Heiner Farwick, Präsident des Bundes Deutscher Architekten (BDA), preiswürdige

Projekte aus. 33 Projekte in elf Themen- gruppen standen auf der Nominierungsliste – davon gleich drei von Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen. Am 21. Februar 2018 fand die Preisverleihung im Berliner Palais am Funkturm statt.

Gegen 21.00 Uhr war alles klar. Die Kölner GAG Immobilien AG gewinnt den Deutschen

Bauherrenpreises 2018. Das Team um Vor- ständin Kathrin Möller strahlte, als es ge- meinsam auf die Bühne ging. Das Projekt „Grüner Weg“, angetreten in der Kategorie „Konversion durch neue Quartiere“, zeigt, wie aus einer Industriebrache ein lebendiges Viertel für Wohnen und Arbeiten entstehen kann.

KS



## FOLGENDE PROJEKTE AUS DEM VERBANDSGEBIET DES VDW RHEINLAND WESTFALEN TRATEN IM DEUTSCHEN BAUHERRENPREIS 2018 AN:

### Kategorie „Konversion durch neue Quartiere“

„Grüner Weg“, Köln-Ehrenfeld  
Von der Industriebrache zum leben- digen Viertel für Wohnen und Arbeiten  
Bauherr: GAG Immobilien AG, Köln  
Projekt im Internet: <https://goo.gl/68hqgZ>



### Kategorie „Konversion durch neue Quartiere“

„Uferviertel Niederfeldsee“, Essen-Altendorf  
Neues Wohnquartier für einen revitalisierten Stadtteil  
Bauherr: Allbau GmbH, Essen  
Projekt im Internet: <https://goo.gl/XdxGwz>

### Kategorie „Bauen in schwierigen Lagen“

Rheinpark Heerdt, Düsseldorf  
Wohnungsbau an Verkehrsstraße: sozial ge- mischt – schallgeschützt – energieeffizient  
Bauherr: Rheinwohnungsbau GmbH  
Projekt im Internet: <https://goo.gl/cqke8A>

## JAHRESEMPFANG DER DEUTSCHEN GENOSSENSCHAFTEN

# FDP-Vorsitzender Lindner: Genossenschaften sind tragende Säule der mittelständischen Wirtschaft

Auf dem gemeinsamen Jahresempfang der genossenschaftlichen Spitzenverbände Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. (DGRV) und GdW würdigte der FDP-Bundenvorsitzende Christian Lindner die volkswirtschaftliche Bedeutung der Genossenschaften. „Genossenschaften sind eine tragende Säule unserer mittelständischen Wirtschaft. Als demokratisch geprägte Unternehmensform unterstützen sie den gesamten Mittelstand bei den Herausforderungen in der heutigen Zeit.“ Er mahnte aber auch: „Genossenschaftliches Unternehmertum darf nicht durch immer neue Regelungen aus Brüssel und Berlin erschwert werden.“

Die 8.000 Genossenschaften in der Kreditwirtschaft, dem Agrarbereich, dem Wohnungsbau oder in Handel und Gewerbe werden von 22,6 Millionen Mitgliedern getragen. „Viele mittelständisch geprägte Branchen leben von der Kooperation kleiner Akteure. Gemeinsam stärken sie sich im Wettbewerb“, sagte Dr. Eckhard Ott, Vorstandsvorsitzender des DGRV. Neue Genossenschaften bieten zudem innovative Lösungen zur Stärkung regionaler Standorte. „Ein gemeinsames Standortmarketing, Breitbandversorgung in eigener Hand oder ein gemeinschaftlich betriebener Betriebskindergarten sind Beispiele, wie Genossenschaften die Attraktivität von mittelständischen Arbeitsplätzen verbessern können“, so Ott weiter.



Der FDP-Vorsitzende Christian Lindner würdigte die Genossenschaften als tragende Säule der mittelständischen Wirtschaft.

Übermäßige Regulierungen belasten das genossenschaftliche Wirtschaften, auch beim Wohnen und Bauen. „Das genossenschaftliche Wohnen, insbesondere das Engagement der Wohnungsgenossenschaften bei Neubau und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sollte gestärkt werden. Was der deutsche Wohnungsmarkt und die Genossenschaften dafür am dringendsten brauchen, sind mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung sowie eine Abkehr von der Preisspirale bei der

Grund- und Grunderwerbsteuer“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Der Jahresempfang der Genossenschaften stand ganz im Zeichen der Feierlichkeiten zum 200. Geburtstag des Genossenschaftspioniers Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Seine freiheitlich-liberale Genossenschaftsidee prägt bis heute das genossenschaftliche Selbstverständnis. GDW

## DAS ERBE DER WIRTSCHAFTSWUNDERZEIT NEU ENTDECKEN

## Big Beautiful Buildings im Europäischen Kulturerbejahr 2018

In den wirtschaftlich, politisch und sozial bewegten 1950er- bis 1970er-Jahren entstanden so viele neue Schulen, Universitäten und Rathäuser, Kirchen, Kaufhäuser und Wohnsiedlungen wie in keiner anderen Zeit.

Im Europäischen Kulturerbejahr 2018 wird dieses bauliche Erbe in ein neues

Licht gerückt. „Big Beautiful Buildings. Als die Zukunft gebaut wurde“, ein gemeinsames Projekt von StadtBauKultur NRW und der TU Dortmund, will die Architektur der Nachkriegsmoderne wieder ins Bewusstsein der Öffentlichkeit bringen.

Ausgewählte Gebäude im Ruhrgebiet werden weithin sichtbar als beispielhafte Ar-

chitektur der Wirtschaftswunderzeit ausgezeichnet. Dafür werden noch weitere Partner gesucht, die ihre Bestände in das Projekt einbringen.

*Christine Kämmerer, StadtBauKultur NRW/VdW*

■ Weitere Informationen unter [www.bigbeautifulbuildings.de](http://www.bigbeautifulbuildings.de)



BEWERBUNG BIS ZUM 31. MÄRZ DURCH DIE KOMMUNE MÖGLICH

# Tag der Städtebauförderung am 5. Mai 2018

**Am 5. Mai 2018 findet bundesweit zum vierten Mal der „Tag der Städtebauförderung“ statt. Wir möchten Sie einladen, sich erstmals oder erneut mit einer Veranstaltung gemeinsam mit Ihrer Kommune an diesem Aktionstag zu beteiligen.**

Allein im vergangenen Jahr sind bundesweit rund 450 Kommunen dem Aufruf gefolgt. In über 600 Veranstaltungen wurden mehreren 100.000 Bürgern die Leistungen und Erfolge der Städtebauförderung präsentiert. Der Aktionstag als bundesweites Format geht auf eine gemeinsame Initiative von Bund, Ländern, Deutschem Städtetag sowie Deutschem Städte- und Gemeindebund zurück. Sein Ziel ist es, die Bürgerbeteiligung bei Vorhaben der Städtebauförderung zu stärken. Anknüpfungspunkte für ein breites Spektrum an Veranstaltungen sind die Themenstellungen in den Programmgebieten der Städtebauförderung. Durch den konkreten Ortsbezug der Veranstaltungen werden Ziele, Vorgehensweise und Erfolge der Städtebauförderung veranschaulicht und die Bürger zur Beteiligung und Mitgestaltung motiviert. Die Mitwirkung am Tag der Städtebauförderung 2018 soll für alle, die das Anliegen einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützen oder mehr über die Stadtentwicklung erfahren möchten, möglich sein.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bietet der Tag damit nicht nur die Möglichkeit, das besondere Engagement Ihres Unternehmens beziehungsweise Ihrer Genossenschaft im Rahmen der Städtebauförderung einer breiten Öffentlichkeit zu präsentieren. Der Tag bietet vor allen Dingen einen geeigneten Rahmen, um Ihre Mieter direkt anzusprechen und auf die Entwicklungen

in ihren Wohnquartieren aufmerksam zu machen.

## Das Europäische Kulturerbejahr 2018

Eine Klammer für den diesjährigen Tag der Städtebauförderung bildet das Europäische Kulturerbejahr 2018. Eines der fünf Leitthemen und damit inhaltlicher Schwerpunkt des Europäischen Kulturerbejahres ist „Die

Für die Beteiligung am Tag der Städtebauförderung ist die Zusammenarbeit mit der jeweiligen Kommune notwendig. Diese kann nicht nur ihren Projektvorschlag einreichen, sondern darüber hinaus auch Fördermittel zur Durchführung gemeinsamer Formate und Aktionen am 5. Mai bereitstellen. Die Aktivitäten der Kommunen am Tag der Städtebauförderung sind als investitionsvor-

bereitende beziehungsweise -begleitende Maßnahmen Bestandteil der geförderten Gesamtmaßnahme. Um eine Teilnahme am Tag der Städtebauförderung möglichst leicht zu machen, stellt der Bund den Städten und Gemeinden auf [www.tagderstaedtebaufoerderung.de](http://www.tagderstaedtebaufoerderung.de) die gesammelten Erfahrungswerte aus anderen teilnehmenden Kommunen zur Verfügung.

Die Anmeldung einer eigenen Veranstaltung für den Tag der Städtebauförderung – die nur gemeinsam mit der jeweiligen Kommune erfolgen kann – ist ohne größeren Aufwand auf der Internetseite möglich. Nutzen Sie die Möglichkeit und sprechen Sie Ihre kommunalen Partner an, um auf die Möglichkeit zur Beteiligung am Tag der Städtebauförderung aufmerksam zu machen.

Gemeinsam unterstützen Sie das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Nordrhein-Westfalen und der Verband der Wohnungs- und Immobili-

wirtschaft Rheinland Westfalen gerne dabei, sich an dem Tag der Städtebauförderung zu beteiligen. SG

■ Für weitere Fragen steht Ihnen im **Verband Dr. Svenja Grzesiok** (Tel.: 0211 16998-84, E-Mail: [s.grzesiok@vdw-rw.de](mailto:s.grzesiok@vdw-rw.de)) gerne zur Verfügung.



Europäische Stadt“. Projekte, die diesem Leitthema am Tag der Städtebauförderung folgen, können als Aktivitäten des Europäischen Kulturerbejahres 2018 durch das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz aufgenommen werden und gegebenenfalls zusätzlich neben dem Städtebauförderlogo die Corporate Identity des Kulturerbejahres nutzen.

## REALISMUS BEHÄLT OBERHAND

## EU-weiter Sanierungszwang für sozialen Wohnungsbau abgewendet

Der Realismus hat in der Plenumsitzung des Europäischen Parlaments am 17. Januar 2018 die Oberhand behalten. Abgelehnt wurde ein Änderungsantrag zur Energieeffizienzrichtlinie, der eine verpflichtende Sanierungsrate in Höhe von drei Prozent pro Jahr auf Gebäude von Ländern, Kommunen und Sozialwohnungen auszuweiten vorsah.

Die Entscheidung fiel äußerst knapp aus. Für die hauchdünne Mehrheit von 349 Gegenstimmen gegenüber 302 Ja-Stimmen bei 29 Enthaltungen sorgten insbesondere Europaabgeordnete aus Deutschland und Österreich.

Die Wohnungswirtschaft begrüßt dieses Ergebnis ausdrücklich. In Deutschland wären 750 kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen mit 2,3 Millionen Wohnungen von der geplanten verpflichtenden Sanierungsrate betroffen. Daraus entstünde neben der vorhandenen Sanierungsrate von rund einem Prozent pro Jahr eine jährlich zusätzliche Sanierungsverpflichtung von zwei Prozent auf mindestens dem Niveau der

Energieeinsparverordnung (EnEV). Jährlich ergäbe sich so eine Mehrbelastung von rund 1.380 Millionen Euro pro Jahr und folglich deutliche Mietpreissteigerungen im Bereich von circa zwei Euro und mehr pro Quadratmeter im Monat.

Zum Vergleich: Die Investitionen aller kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen für Modernisierung in Deutschland lagen im Jahr 2016 bei 1.270 Millionen Euro. Angesichts des in vielen Regionen erforderlichen Wohnungsneubaus, der maßgeblich durch die kommunalen Wohnungsunternehmen erfolgt, wird für beides die Finanzkraft fehlen und die durch die starke Neubaunachfrage bereits deutlich gestiegenen Baupreise würden zusätzlich weiter anziehen. Hinzu kommt: Eine Förderung energetischer Modernisierung wird in Deutschland nur für freiwillige Maßnahmen gewährt, nicht für verpflichtende. Förderung ist nur möglich, wenn der EnEV-Standard – also das kostenoptimale Niveau – freiwillig überschritten wird. Förderung hilft dabei, Energieeffizienzmaßnahmen und bezahlbares Wohnen zu verbinden. Diese Förderung

wäre bei einer verpflichtenden Sanierungsrate gefährdet.

In Deutschland werden im Gegensatz zu vielen anderen EU-Mitgliedsstaaten die Kosten für energieeffizientes soziales und bezahlbares Wohnen nicht vom Staat oder den Kommunen übernommen. Solange wir in der EU keine einheitliche Wohnraumversorgung und -Bewirtschaftung haben, kann eine einheitliche europäische Vorgabe zur verpflichtenden energetischen Sanierung der kommunalen Wohnungsbestände in Deutschland nur großen Schaden anrichten.

Die Abwendung der EU-weiten Sanierungsverpflichtung für sozialen Wohnungsbau lässt Mieter und Vermieter in Deutschland aufatmen. Dies ist ein Erfolg der frühzeitigen Warnungen der Wohnungswirtschaft vor den möglichen Folgen einer solchen Entscheidung, insbesondere der umfangreichen Information der Beteiligten durch das Brüsseler GdW-Büro, der mehrmaligen Information aller deutschen EU-Abgeordneten und der Berichterstattung in der deutschen Presse. LW

### KONFERENZ ZUR SCHÖNHEIT UND LEBENSFÄHIGKEIT DER STADT NO. 9

## Heimat Stadtquartier am 26. und 27. April in Düsseldorf

Am 26. und 27. April 2018 wird das Deutsche Institut für Stadtbaukunst in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen seine Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 9 mit dem Thema „Heimat Stadtquartier“ in der Rheinterrasse der Landeshauptstadt Düsseldorf ausrichten.

Mit der Wohnknappheit in den Metropolregionen ist das Stadtquartier als Heimat in aller Munde – eine große Herausforderung für den neuen, städtischen Wohnungsbau in Deutschland, denn die Quartiersentwürfe müssen den Anforderungen von schönen, sozial und funktional gemischten Stadtquartieren gleichermaßen gerecht werden.

Welche Haustypologien können zu funktionaler Mischung und sozialer Vielfalt beitragen? Wie kann eine Differenzierung zwischen öffentlichem und privatem Stadtgrundriss gelingen? Auf welche Weise können charaktervolle, städtische Platz- und Straßenräume entwickelt werden? Wie können Kommunen und Entwickler ein solches urbanes Stadtquartier realisieren?

Auf der Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 9 soll interdisziplinär diskutiert werden, wie Antworten zu diesen Fragen in der Planung von Stadtquartieren umgesetzt werden können



– jeweils am konkreten Beispiel einer Stadt. Zugesagt haben unter anderem bereits Heiner Farwick (Bund Deutscher Architekten), Barbara Ettinger-Brinckmann (Bundesarchitektenkammer), Axel Gedaschko (GdW), Rainer Nagel (Bundesstiftung Baukultur), Boris Schade-Bünsow (Bauwelt), Tilmann Harlander (Stuttgart). SG

■ Bitte merken Sie sich den Termin vor. Das Programm sowie die Möglichkeit zur Anmeldung werden Ihnen in Kürze zugehen. Für weitere Fragen steht Ihnen im Verband Dr. Svenja Grzesiok ([s.grzesiok@vdw-rw.de](mailto:s.grzesiok@vdw-rw.de)) gerne zur Verfügung. Weitere Informationen finden Sie unter: <http://www.stadtbaukunst.de/konferenz/>



SAVE THE DATE: 13. BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE AM 20. JUNI

## „Heimat Bauen – Identifikation, Interaktion, Integration“

Ina Scharrenbach, NRW-Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, gehört zu den prominenten Referenten bei den 13. Bielefelder Stadtentwicklungstagen - Kongress Kooperative Stadtentwicklung am 20. Juni 2018 in Bielefeld. Der Kongress, zu dem rund 250 Teilnehmer erwartet werden, steht in diesem Jahr unter dem Motto „Heimat Bauen - Identifikation, Interaktion, Integration“.



Vor dem Hintergrund, dass mit zunehmender Globalisierung und Mobilität die Sehnsucht nach Heimat in der Bevölkerung tendenziell ansteigt, sollen die Wechselwirkungen zwischen der Stadtentwicklung und dem neu erwachenden Heimatgefühl beleuchtet werden. Dabei geht es um die Frage, wie Städte und Wohnungsunternehmen konkret dazu beitragen können, dass Menschen sich heimisch fühlen. Vorgestellt werden qualitätsvolle Projekte, die eine Möglichkeit der Aneignung und Kommunikation sowie der Verknüpfung mit Erlebnissen schaffen.

Namhafte Referenten aus Architektur, Politik, Wissenschaft und der Wohnungswirtschaft stellen in Vorträgen und Panels verschiedene Sichtweisen auf das Thema „Heimat Bauen“ vor. Dazu gehören unter anderem Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Hans Otto Kraus, Vorstandsmitglied des Fördervereins Bundesstiftung Baukultur, und der Stadtplaner und -forscher Prof. Dr. Klaus Selle. Für

einen satirischen Auftritt konnte der Kabarettist Dietmar Wischmeyer (unter anderem bekannt aus der ZDF-Satiresendung heute-show) gewonnen werden. *BGW/SG*

■ **Anmeldungen für den Kongress, der von der BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, der Stadt Bielefeld, der AdW Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe und dem VdW Rheinland Westfalen veranstaltet wird, nimmt das Kongressbüro Bielefelder Stadtentwicklungstage, c/o Bielefeld Marketing GmbH, Willy-Brandt-Platz 2, 33602 Bielefeld, Tel.: 0521 513915, Fax: 0521 516163, E-Mail: kongressbuero@bielefeld-marketing.de entgegen. Weitere Informationen unter [www.kooperative-stadtentwicklung.de](http://www.kooperative-stadtentwicklung.de)**

Das Programm wird Ihnen in der nächsten Ausgabe des VerbandsMagazins 04/2018 zugehen.

BEWERBUNG BIS ZUM 15. APRIL MÖGLICH

## Deutscher Städtebaupreis 2018

Zukunftsweisende Projekte der Planungs- und Stadtbaukultur werden seit fast 40 Jahren mit dem Deutschen Städtebaupreis ausgezeichnet. Dass auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft maßgeblicher Gestalter von Stadt ist, zeigt die große Bandbreite bisheriger Preisträger dieses Wettbewerbs. Damit das wohnungswirtschaftliche Engagement auch in diesem Jahr gewürdigt werden kann, sind Projekte für den mit insgesamt 25.000 Euro dotierten Deutschen Städtebaupreis bis zum 15. April 2018 (Poststempel) einzureichen.

### Nachhaltige und innovative Projekte gesucht!

Der Wettbewerb wird von der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) ausgelobt und von der Wüstenrot

Stiftung gefördert. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Auszeichnung besonders nachhaltiger und innovativer Beiträge zur Stadtbaukultur. Aktuelle Herausforderungen an zeitgemäße Lebensformen sollen dabei ebenso Berücksichtigung finden wie die Gestaltung öffentlicher Räume, der sparsame Verbrauch von Ressourcen oder ästhetische Aspekte mit Blick auf das Orts- und Stadtbild.

### „Orte der Bildung und Kultur“ als Sonderpreis

Der parallel zum Städtebaupreis ausgelobte Sonderpreis dient der Akzentuierung besonders dringlicher Handlungsfelder im Städtebau und in der Stadtplanung. Das Thema des Sonderpreises 2018 lautet „Orte der Bildung und Kultur im städtebaulichen Kontext“. In Referenz zum „European Cultural Heritage



Year (ECHY) 2018“ ist die Auslobung des Deutschen Städtebaupreises als Sharing Heritage-Projekt gelistet. *SG*

■ **Eine Bewerbung ist seit dem 1. Dezember 2017 bis zum 15. April 2018 (Poststempel) möglich. Weitere Informationen und eine Liste einzureichender Unterlagen finden Sie unter [www.staedtebaupreis.de](http://www.staedtebaupreis.de). Die Preisverleihung erfolgt am 27. September in Mainz.**

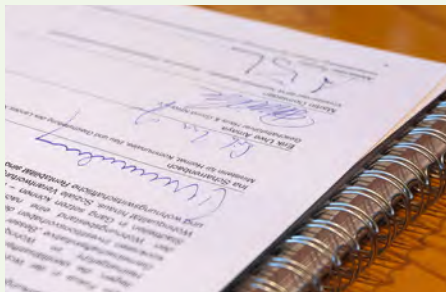
Für weitere Fragen steht Ihnen im **Verband Dr. Svenja Grzesiok (Tel.: 0211 16998-84, E-Mail: [s.grzesiok@vdw-rw.de](mailto:s.grzesiok@vdw-rw.de)) gerne zur Verfügung.**

# Bauministerium und Verbände unterschreiben gemeinsame Erklärung

**ALLIANZ FÜR MEHR WOHNUNGSBAU** >> Am 22. Februar 2018 im Rahmen der Landespressekonferenz schlossen die wohnungswirtschaftlichen Verbände, der VdW Rheinland Westfalen, der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Haus und Grund Nordrhein-Westfalen sowie das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen eine Allianz für mehr Wohnungsbau. Der Zusammenschluss will sich für den öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau einsetzen, Wohnungsbestände außerhalb der Ballungszentren stärken, mehr barrierefreie Wohnungen unterstützen und eine verbesserte Modernisierungsförderung realisieren.

In den vergangenen Jahren ist insbesondere in den Ballungsräumen der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gestiegen. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Neben der hohen Nachfrage treiben in diesen Gebieten insbesondere die hohen Baukosten die Preise. Aus Sicht der vier Partner in der „Allianz für mehr Wohnungsbau“ gibt es nun einen Weg, diesen Herausforderungen, aber auch denen im ländlichen Raum zu begegnen.

Die Allianz sieht neben der gemeinsamen Arbeit für mehr Mietwohnungsbau im öf-



*Mehr Wohnungsbau und mehr Eigentumsbildung stehen im Mittelpunkt der unterzeichneten Vereinbarung.*

fentlich geförderten und frei finanzierten Segment, mehr Eigentumsbildung und der Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum die Stärkung von Wohnungsbeständen außerhalb der Ballungszentren als ihre Handlungsfelder.

Kommunen im unmittelbaren Umland der Zentren nehmen eine wichtige Entlastungsfunktion wahr und benötigen geeignete Infrastrukturbedingungen, um urbanes Wohnen im Umland der Großstadt möglich zu machen. Im ländlichen Raum,

>>



*Im Rahmen der Landespressekonferenz erläuterten die Mitglieder der Allianz ihr Vorhaben.*



in schrumpfenden Regionen fernab der Ballungszentren, gilt es, aktuelle Bestände zu sichern und zu stärken, um die Funktionsfähigkeit dieser Standorte aufrechtzuerhalten.

Im Fokus der Allianz steht außerdem das Projekt „Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“. Diese Initiative richtet sich insbesondere an Wohnungsunternehmen, die ihre

Quartiere und Siedlungen mit Mitteln der Wohnraumförderung als Orte des täglichen Lebens erneuern und zukunftsfähig machen wollen, denn im Wohnungsbestand gibt es die größten Potenziale, insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz. Die grundlegend vereinfachte und verbesserte Modernisierungsförderung des Landes eröffnet dabei neue Möglichkeiten.

Die „Allianz für mehr Wohnungsbau“ kann als eine Weiterentwicklung des unter der Vorgängerregierung ins Leben gerufenen „Bündnisses für Wohnen“ interpretiert werden. Vor allem im Zusammenspiel mit der novellierten Landesbauordnung und der flexibilisierten Flächenausweisung könnte die neu gegründete Allianz die bestehenden Bremsen in Sachen Neubau deutlicher lösen als bisher.

KS 



Foto: VdW

Schlossen die Allianz für Wohnungsbau: Martin Dornieden (Vorsitzender BFW Nordrhein-Westfalen), Erik Uwe Amaya (Geschäftsführer Haus und Grund NRW e.V.), Ina Scharrenbach (Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen)



Foto: gsf1317 - www.fotolia.com

Der Landtag bei strahlendem Sonnenschein: Ein würdiger Rahmen für die Unterzeichnung



GELUNGENE AUSSTELLUNGSERÖFFNUNG AM 31. JANUAR AUF ZOLLVEREIN

# Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar



Foto: Claudia Dreyfke

Die fünf Kuben der Ausstellung im Weltkulturerbe Zollverein

Am 31. Januar wurde auf dem Gelände des UNESCO-Welterbe Zollverein in Essen die Ausstellung „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar“ des Museums für Architektur und Ingeni-



Foto: VdW

Rolf Skopek (l.) und Haluk Serhat (r.),  
VIVAWEST Wohnen GmbH

eurkunst NRW (M:AI) eröffnet, die bis zum 4. März 2018 zu besichtigen war.

Bei der Ausstellungseröffnung richtete sich der Fokus auf ein brandaktuelles Thema zum bezahlbaren Wohnen: Wie kann es gelingen, Bauland in NRW nicht nur zu identifizieren, sondern auch zu aktivieren? Dazu diskutierten Ludger Kloidt, Geschäftsführer der NRW.URBAN, Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK, Dr. Ursula Kleefisch-Jobst, Generalkuratorin des M:AI NRW und Alexander Rychter, Direktor des VdW Rheinland Westfalen. NRW-Ministerin des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, Ina Scharrenbach, musste leider kurzfristig ihre Teilnahme absagen, da sie an den Koalitionsverhandlungen in Berlin teilnahm. Vertreten wurde die Ministerin von Sigrid Koeppinghoff, Leiterin der Abteilung Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung des Mi-

nisteriums. In der Diskussion kamen die Teilnehmer zu einer sonst eher unüblichen Feststellung. „An Geld mangelt es derzeit nicht“, so Rychter. „Die Wohnungsraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist in dieser Legislaturperiode wieder sehr gut aufgestellt und auch die derzeitigen Signale aus Berlin hinsichtlich der Bereitstellung der Kompensationsmittel des Bundes begrüßen wir sehr. Woran es mangelt, ist Bauland. Lange Genehmigungsverfahren sind dabei ebenso hinderlich wie Bürgerbegehren, die schnell auftauchen, sobald die Worte ‚sozialer Wohnungsbau‘ auftauchen. Hier haben wir nach wie vor mit vielen Vorurteilen zu kämpfen. Dass soziales und bezahlbares Wohnen aber keinesfalls gleichzusetzen ist mit ‚billigem‘ oder minderwertigem Wohnungsbau, da müssen wir noch viel Überzeugungsarbeit leisten“, so Rychter.

&gt;&gt;





Dr. Ursula Kleefisch-Jobst (M:AI NRW), Markus Lehrmann (AK NW), Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen), Dr. Jan Heinisch (Staatssekretär im MHKBG NRW) und Melanie Kloth (NRW.BANK) eröffnen als Projektpartner gemeinsam die Ausstellung „Alle wollen wohnen“.



Die Diskutanten im Gespräch über die Frage, wie es gelingen kann, mehr Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren, moderiert von Tobias Häusler (WDR)



Serielles und modulares Bauen – was geht und wie es geht, darüber diskutierten Svenja Grzesiok (VdW Rheinland Westfalen) und Alexander Dyck (en|wohnen GmbH, Schwelm).



Franz-Bernd Große-Wilde und Ulrich Benholz (Spar- und Bauverein Dortmund eG) (v. r.) überzeugen sich davon, dass auch die Idee des genossenschaftlichen Wohnens in der Ausstellung präsentiert wird.



Arnd Fittkau (VONOVIA) und Prof. Dr. Hans-Peter Noll (Stiftung Zollverein) (v. l.) im Gespräch über Innovationen im Wohnungsbau: „Das Denkbare ist das Machbare“

**Sozialer Wohnungsbau heißt nicht automatisch „Plattenbau“**

Dies bekräftigte auch Koeppinghoff, die sich mehr Mut und einen progressiveren Umgang mit dem Thema des sozialen Wohnungsbaus wünschte. Dabei nahm sie insbesondere jene in die Pflicht, die in der Lage sind, „Bilder in den Köpfen der Menschen zu erzeugen. Die Presse muss damit aufhören, den sozialen Wohnungsbau ausschließlich mit den Plattenbauten aus den 1960er- und 1970er-Jahren in Verbindung zu bringen. Heute gibt es unzählige Beispiele des qualitativvollen und bezahlbaren Wohnens, die auch in dieser Ausstellung zu sehen sind. Ich wünsche mir, dass es uns gelingt, diese Bilder stärker in den öffentlichen Fokus zu rücken!“, so Koeppinghoff.

Gleichzeitig wies Dr. Kleefisch-Jobst darauf hin, dass das Bauen neuer Wohnungen mit einer großen Verantwortung verbunden sei. „Wie und wo wir heute bauen, müssen wir dauerhafte Lösungen für die Zukunft anbieten, denn Gebäude sind keine Kleidungsstücke, die nur dem Trend einer Saison unterliegen. Wohnen für alle ist nicht nur eine Frage der Kosten, vielmehr müssen Räume entstehen, in denen Menschen ihre Lebensentwürfe verwirklichen können“, sagte Kleefisch-Jobst.

**Sondermodul „Aufruf zu Dichte und Urbanität“ erstmalig zu besichtigen**

Welchen „Trends“ vor allem der soziale Wohnungsbau bislang unterlag, konnte in der Ausstellung in fünf begehbaren Ku-

ben besichtigt werden. Darin wurden nicht nur (neue) Wohnkonzepte und die damit verbundenen städtebaulichen und gesellschaftlichen Leitbilder gezeigt, sondern auch gelungene Beispiele für den bezahlbaren Wohnungsbau. Anlässlich der Diskussion um mehr Dichte in unseren Städten wurde die Ausstellung in diesem Jahr von der Architektenkammer NRW durch das Sondermodul „Stadt wollen. Aufruf zu Dichte und Urbanität“ ergänzt. Insgesamt 20 Thesen wie „Urbanität: An den Merkmalen der europäischen Stadt ausrichten“ oder „Identifikation: Heimat als Element der Stabilität fördern“ sollen zum Nachdenken über das Bild der Stadt von morgen anregen.



## WOHNEN AUF KOHLE

# Zukunftsperspektiven für BergbauQuartiere zur Diskussion am 22. Februar 2018

**M**ehr als 100 Besucher nahmen am 22. Februar 2018 den Weg zum UNESCO-Welterbe Zollverein auf sich, um über die Zukunftsperspektiven von Bergbauquartieren im Ruhrgebiet zu diskutieren. Die NRW.BANK und der VdW Rheinland Westfalen luden zu dieser Tagung ein, um die aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen der Quartiersentwicklung zu diskutieren. Leitfrage des Tages war: Wie kann es gelingen, diese Quartiere „fit für die Zeit nach der Steinkohle“ zu machen?

Spricht man über Bergbauquartiere im Ruhrgebiet, fällt der Blick zunächst auf die „typischen“ Arbeitersiedlungen und Werkswohnungssiedlungen, die Anfang des 20. Jahrhunderts als Kolonien oder gartenstädtische Siedlungen entstanden. Prominente Beispiele sind die Schievenfeldsiedlung in Gelsenkirchen, Eisenheim in Oberhausen, die Dreiecksiedlung in Recklinghausen und viele mehr. Diese stehen im Fokus des Interkommunalen Handlungskonzeptes Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes, dessen Kerninhalt Joachim Boll, startklar.projekt.kommunikation, präsentierte. Dabei betonte Boll die besonderen städtebaulichen Qualitäten wie großzügige Frei- und Grünflächen, die einzigartige architektonische Kubatur und die große identitätsstiftende Bedeutung von Bergbauquartieren.



Mehr als 100 Gäste kamen zur Tagung auf Zollverein, die von Svenja Grzesiok (VdW RW) moderiert wurde.

Dass sich eine Diskussion über Bergbauquartiere jedoch nicht nur auf diese „klassischen“ Siedlungen beziehen dürfe, machte Martin Tönnes, Beigeordneter des Bereichs Planung beim Regionalverband Ruhr (RVR), deutlich. Sein Vortrag sowie die Quartiersbeispiele der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften aus Recklinghausen, Moers, Duisburg, Gelsenkirchen und Essen machten deutlich, dass bis in die 1970er-Jahre Quartiere im Ruhrgebiet gebaut wurden, deren Geschichte mit dem Steinkohlebergbau verknüpft ist. Nach den Kolonien und gartenstädtischen Siedlungen folgten Ende

des 19. Jahrhunderts Arbeitersiedlungen, die sich heute als Gründerzeitquartiere großer Beliebtheit erfreuen. Nach dem Zweiten Weltkrieg galt es, schnell Lösungen zu finden, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Es entstanden die Siedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre in ihrer charakteristischen Zeilenbauweise und mit den typischen „Teppichklopfstangen“ im halböffentlichen Wohnumfeld. Auch noch in den 1970er-Jahren, in einer Zeit, in der sich bereits die ersten Folgen des Strukturwandels deutlich abzeichneten, wurden Siedlungen gebaut, die vor allem für Arbeiter konzipiert wurden und die zum Teil hoch verdichtet vor den Toren der Städte entstanden.

## Bergbauquartiere übernehmen Integrationsleistung für die gesamte Region

Wenngleich sich diese Quartiere, die geprägt sind von den städtebaulichen Leitbildern ihrer Zeit, die jeweiligen Rahmenbedingungen und Herausforderungen erheblich voneinander unterscheiden, bestand bei allen Referenten bei einem Punkt Einigkeit: Bergbauquartiere sind wichtige Ankerpunkte für die Menschen, die in dieser Region leben. In den Quartieren finden sie nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern vor allen Dingen eine Heimat. Über Jahrzehnte hinweg wird hier durch den Zuzug von Gastarbeitern – oder durch Flüchtlinge – eine wichtige Integrationsleistung erbracht. Dabei wurden die Synergien gerade in der

&gt;&gt;



UNESCO-Welterbe und Veranstaltungsort zugleich: Zollverein als Symbol für den Wandel des Ruhrgebiets



Nachkriegszeit für die Gestaltung und den Aufbau des Ruhrgebiets genutzt.

### Die Rahmenbedingungen und Herausforderungen sind vielfältig

Beim Überblick über verschiedene VIVA-WEST-Quartiere von Geschäftsführer Ralf Giesen (zum Beispiel Breuskesbachsiedlung in Recklinghausen oder Moers Eicker Wiesen) wurde deutlich, dass wirtschaftliche Gesichtspunkte bei der Entwicklung von Bergbauquartieren nicht unterschätzt werden dürften. Nach Giesen gilt es, abhängig von den jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen, die Wirksamkeit von Maßnahmen stets auf den Prüfstand zu stellen und vor allem die Bezahlbarkeit aller anzuwendenden Maßnahmen sowohl aus Investoren- als auch Mieterperspektive kritisch zu hinterfragen.

### Mehr Kompromissbereitschaft nötig

Dies unterstrich auch Harald Förster, Geschäftsführer Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbh (ggw), der den umfassenden Prozess zur Entwicklung der historischen Schievenfeldsiedlung in Gelsenkirchen präsentierte. Er forderte zu mehr Kompromissbereitschaft im Abwägungsprozess zwischen denkmalpflegerischen Aspekten und der Frage nach ökonomischen Restriktionen. Gleichzeitig müsse es aber vor allem darum gehen, lebenswerte Wohnungen zu schaffen, was unter vollständiger Wahrung des baukulturellen Erbes der klassischen Bergarbeitersiedlungen oft nur schwer möglich sei, so Förster.

Dirk Miklikowski, Geschäftsführer Allbau GmbH, zeigte mit dem Beispiel Essen-Altendorf, dass eine umfassende Modernisierung bei Siedlungen aus dem frühen 20.

Jahrhundert oft an Grenzen stößt. Er verwies darauf, dass man auch über den Abriss und Ersatzneubau nachdenken müsse, wie am Niederfeldsee in Essen von der Allbau GmbH am „Uferviertel“ umgesetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Quartier steht Juan-Carlos Pulido, Vorstandsvorsitzender Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG, mit der Hirtsiefer-Siedlung vor anderen Aufgabenstellungen. Während bereits Mitte der 1990er-Jahre von der Genossenschaft umfassend in die Gebäudesubstanz investiert wurde, folgten nun Maßnahmen zur energetischen Sanierung, Modernisierung der Wohnungen sowie der Barrierereduzierung – das baukulturelle Erbe soll dabei gewahrt werden. Balkone werden daher dort nachgerüstet, wo es auch aus gestalterischer Perspektive passend ist.

Da in allen Beispielquartieren verschiedene Handlungsbedarfe zur Entwicklung von Bergbauquartieren offenkundig wurden, präsentierte Rita Tölle, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, die Förderinstrumente und -mittel des Landes NRW. Mit der Präsentation des neu aufgelegten Wohnraumförderungsprogramms regte sie dazu an, mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau auch bei der Entwicklung von Bergbauquartieren zu realisieren und verwies auf die attraktiven Förderbedingungen.

Zum Abschluss der Tagung wurde noch einmal deutlich, dass die Entwicklung von Bergbauquartieren für das Ruhrgebiet von großer Bedeutung ist: „Der Schatz des Ruhrgebietes lag über Jahrhunderte mit der Steinkohle unter Tage. Heute finden wir ihn an der Oberfläche. Das bezahlbare Wohnen in den Bergbauquartieren des Ruhrgebietes ist



ein wichtiger Standortfaktor, der uns positiv von allen anderen Metropolregionen der Republik abhebt. Diesen Schatz gilt es nun zu polieren und dabei dürfen wir dessen Wert nicht unterschätzen“, so Dr. Torsten Bölting, Geschäftsführer InWIS Forschung & Beratung GmbH.

### Potenziale nutzen und Quartiere „fit für die Zukunft“ machen

Die Gastgeber Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied NRW.BANK, sowie Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, griffen dies in ihren Reden auf. Beide betonten, dass es gerade im bedeutsamen Jahr 2018 darum gehen muss, das Thema weiterzuführen und die Gelegenheit zu nutzen, ein neues Bewusstsein für die Qualität und den Wert der Bergbauquartiere im Ruhrgebiet zu schaffen. Sie kündigten an, dass NRW.BANK und VdW Rheinland Westfalen gemeinsam das Thema weiterverfolgen werden. Weitere Informationen dazu werden Sie schon in Kürze erreichen. SG



Harald Förster (ggw) sprach zur Gelsenkirchener Schievenfeldsiedlung.



Dirk Miklikowski (Allbau GmbH) und Juan-Carlos Pulido (Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG) stellen gemeinsam den industriell-geprägten Stadtteil Altendorf vor.



Fotos: VdW, RW/Baage

100 JAHRE BAUHILFE PIRMASENS GMBH

## Ein bewegendes und eindrucksvolles Jubiläum im Forum Alte Post



Foto: Kosuitha Sinz

**Am 26. Januar 1918 wurde das Unternehmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg gegründet. Exakt 100 Jahre danach feierte die Bauhilfe ihr geschichtsträchtiges Jubiläum mit vielen geladenen Gästen in dem attraktiven Kulturzentrum Forum Alte Post.**

Redner und Gäste waren voll des Lobes. Oberbürgermeister Dr. Bernhard Matheis zeichnete die Bauhilfe als ein wertvolles Werkzeug in der Stadtentwicklung aus. „Heute lebt sie als modernes kommunales Wohnungsunternehmen vor, wie man mit einem klaren Kurs und dem Gespür für Innovation auch in herausfordernden Märkten erfolgreich und zukunftsfähig agieren kann.“ Jürgen Stilgenbauer, Aufsichtsratsvorsitzender der Bauhilfe Pirmasens GmbH, fuhr lobend fort: „Es ist eine absolute Besonderheit und ein großes Glück für unsere Stadt, auf eine kommunale Wohnungsgesellschaft zurückgreifen zu können und dann auch noch auf eine in dieser Güte und Qualität.“ Er bescheinigte der Bauhilfe mit all ihren Mitarbeitern „gelebte soziale Verantwortung gegenüber der Mieterschaft“, sie seien jederzeit erreichbar und ansprechbar und haben dabei auch ein offenes Ohr für menschliche Belange.

GdW-Präsident Axel Gedaschko reihte sich in die Schar der Gratulanten per Videobotschaft ein. Die Stadt Pirmasens habe mit der Bauhilfe „einen Schatz in ihren Mauern“. Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW südwest, stellte die Rolle der Bauhilfe bei der dezentral gelungenen Wohnungsversorgung der Flüchtlinge besonders heraus. Felix Edlich vom Finanzministerium Rheinland-Pfalz überbrachte die herzlichen Glückwünsche seiner Ministerin Doris Ahnen.

Die beständige und wertvolle Rolle der Bauhilfe als Partner der Kommune bei Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung über all die Jahrzehnte mit wechselvoller Geschichte wurde gut erkennbar in einem vom Unternehmen zu diesem Tag just fertiggestellten Film. Geschäftsführer Ralph Stegner kündigte die Präsentation des Filmes am Jubiläumsabend zu Recht als einen dokumentarischen Film an. Die zahlreichen Gäste verfolgten ihn mit höchster Aufmerksamkeit. Sicher ist dieser Film geeignet, in Schulen gezeigt zu werden, um ein Verständnis des Zusammenwirkens von Stadtentwicklung, Wohnen, Wirtschaft und anderes mehr zu bekommen. (Link zum Film: [https://youtu.be/Q\\_W-\\_aee0ck](https://youtu.be/Q_W-_aee0ck))

RS

### SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG IN RHEINLAND-PFALZ

## Nachfrage nach sozialer Wohnraumförderung im Jahr 2017 stark angestiegen

Zu Beginn eines jeden neuen Jahres kann statistisch festgestellt werden, in welchem Umfang die soziale Wohnraumförderung in Anspruch genommen worden ist. Bauministerin Doris Ahnen teilte diese Daten der Öffentlichkeit am 31. Januar 2018 mit und zeigte sich erfreut über den Anstieg im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr. Insbesondere die Tilgungszuschüsse von bis zu 30 Prozent des Grunddarlehens wurden stark nachgefragt. Im Jahr 2017 wurden mit den Programmen des Landes insgesamt 2.190 Wohneinheiten (2016: 1.855 WE) mit einem Volumen von rund 161 Millionen Euro (2016: rund 133 Millionen Euro) gefördert. Zusätzlich lagen zum Jahresende 2017 noch offene Anträge für über 800 Wohneinheiten bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) vor, die kurzfristig bearbeitet werden. Die Nachfrage belief sich im Jahr 2017 somit insgesamt auf 3.027 Wohneinheiten, was einem Fördervolumen von rund 227 Millionen Euro entspricht. Die soziale Mietwohnraumförderung wurde besonders in den kreisfreien Städten mit erhöhtem Wohnraumbedarf in Anspruch genommen. Die Bauministerin wies abschließend auch darauf hin, dass die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum durch die geringe Verfügbarkeit von geeignetem Bauland derzeit erschwert werde. „Die Baulandfrage ist in den städtischen Ballungsräumen inzwischen zu einem zentralen Thema der Wohnungspolitik geworden“, sagte Ahnen.

RS



Foto: Udo Koranzki



# Zukunftsinitiative „Starke Kommunen – Starkes Land“

**ZWEITE PROJEKTPHASE GESTARTET** >> „Heimat zu erleben ist immer wichtiger für viele Menschen in einer Welt, die sie als unübersichtlich erleben. Zusammenhalt vor Ort in unseren Städten und Gemeinden ist dafür eine wichtige Basis“, erklärte Ministerpräsidentin Malu Dreyer bei der Auftaktveranstaltung der Zukunftsinitiative „Starke Kommunen – Starkes Land“ mit Innenminister Roger Lewentz am 22. Januar 2018 in der Staatskanzlei. Ziel der Landesregierung sei es, gute Lebensbedingungen in den Städten und Gemeinden in ganz Rheinland-Pfalz zu garantieren. Daher unterstütze das Land die Regionen und Kommunen.

Vor dem Hintergrund des in § 1 Raumordnungsgesetz formulierten Postulats der „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ und der Mittelverteilung an Stadt und Land unterstrich Ministerpräsidentin Dreyer, dass seit ihrem Amtsantritt der kommunale Finanzausgleich um über 900 Millionen Euro gewachsen sei. Ein Drittel des Landeshaushaltes fließe an die Kommunen.

Die nun gestartete zweite Runde der Zukunftsinitiative „Starke Kommunen – Starkes Land“ befasst sich mit den Schwerpunktthemen „Städtenetz“ und „Stadt-Umland-Kooperation“. In Runde eins hatte das Hauptaugenmerk auf den Verbandsgemeinden im ländlichen Raum gelegen. „In Zeiten des demografischen und digitalen Wandels, gesellschaftlicher Umbrüche und neuer globaler Herausforderungen müssen sich auch die Kommunen in Rheinland-Pfalz zukunftsfit als attraktive Standorte aufstellen. Die interkommunale Kooperation bietet ihnen gute Voraussetzungen dafür. Die Kommunen verbessern so gemeinsam ihre Standortqualität und vermeiden gleichzeitig ineffiziente Insellösungen. Themen wie Siedlungsentwicklung oder Mobilität lassen sich im Verbund zielführender entwickeln“, betonte Innenminister Lewentz.



Mutmacher für die Dorfentwicklung



Michael Mahler, 1. Kreisbeigeordneter der KV Neuwied, Ministerpräsidentin Malu Dreyer, Innenminister Roger Lewentz (v. l.)

Im Süden wird eine „Stadt-Umland-Kooperation“ zwischen den Verbandsgemeinden Kandel und Hagenbach sowie der Stadt Wörth am Rhein im Umland zum Oberzentrum Karlsruhe entstehen. Im Norden von Rheinland-Pfalz werden die Verbandsgemeinden Bad Breisig, Bad Hönningen, Linz am Rhein, Unkel, Vallendar und Weißenthurm sowie die Städte Andernach, Bendorf, Neuwied, Sinzig und Remagen ein „Städtenetz“ bilden. Das Land fördert das „Städtenetz“ mit 855.000 Euro und die „Stadt-Umland-Kooperation“ mit 450.000 Euro. Der Fördersatz liegt bei jeweils 90 Prozent. Zusätzlich werden die Kommunen von dem Fachplanungsbüro SWECO GmbH aus Koblenz begleitet. Bis Ende 2021 können elf Rheinkommunen und drei Bienwald-Gemeinden die Chance der interkommunalen Kooperation nutzen.

Die erste Runde der Zukunftsinitiative wurde ebenfalls wissenschaftlich begleitet

und evaluiert. Nach Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach, aktuell Seniorprofessor Stadtplanung an der TU Kaiserslautern, wurden mit interkommunaler Kooperation bereits in der ersten Runde der Zukunftsinitiative „Starke Kommunen – Starkes Land“ in den Jahren 2014 bis 2016 gute Erfahrungen gemacht und wichtige Erkenntnisse gewonnen. Es gab zwar Hürden und Hindernisse, aber deutlich wurden vor allem die Chancen. Interkommunale Kooperation konnte vom theoretischen Ansatz hin zu einem funktionierenden Lösungsinstrument entwickelt werden.

RS

- Der Abschlussbericht mit den kommunalen Projekten der ersten Runde sowie mit einer Bewertung aus Sicht der Wissenschaft steht auch zum kostenlosen Download bereit unter dem Link: <https://goo.gl/qLrVJ>

## NEU GEGRÜNDETER ARBEITSKREIS

# Wohnungswirtschaft in Südwestfalen bündelt Kräfte

Es ist ein echter Meilenstein in der Geschichte der Wohnungswirtschaft in und für Südwestfalen. 36 Wohnungsunternehmen der drittstärksten Industrieregion Deutschlands und der stärksten in NRW haben sich zu einem Arbeitskreis zusammengeschlossen. Ziel ist es unter anderem, durch die Bündelung der Interessen und Bildung von Netzwerken gegenüber der Region, dem Land und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden dem Thema Wohnen mehr Gewicht zu verleihen.

Die Beteiligten sind davon überzeugt, dass die Zusammenarbeit im Inneren auch mit Blick auf die fachlichen und personellen Strukturen erhebliche Synergien mit sich bringt, die im Außenverhältnis zu entsprechenden positiven Ergebnissen führen. Immerhin sind in der überwiegend ländlich geprägten Region, in der aktuell rund 1,4 Millionen Menschen leben, etwa 600 Mitarbeiter in Wohnungsunternehmen tätig. Zudem wird mit dem Beitritt des Arbeitskreises in den Verein „Wirtschaft in Südwestfalen“ das Regionalmarketing kräftig unterstützt und der Wohnungswirtschaft die nötige Aufmerksamkeit verliehen.

Unter dem Motto „Südwestfalen – Alles echt“ werden die beteiligten Genossenschaften



Foto: Josef Lumme

Die Delegierten des Arbeitskreises Südwestfalen: Jörg Schulte, Iserlohn; Herbert Herrig, Arnsberg; Oliver Drenkard, Meinerzhagen; Peter Oeste, Siegen; Steffen Krippenstapel, Menden; Thomas Klein, Siegen; Marc Hofmann, Bad Berleburg; Stefan Kriegeskotte, Olpe; Elmar Reuter und Josef Lumme, Meschede (v. l.)

und Gesellschaften mit einem Bilanzvolumen von rund 1,2 Milliarden Euro in Zukunft die Wirtschaftsregion zum Thema Wohnen weiter nach vorne bringen. „Wir müssen unsere wohnungswirtschaftlichen Stärken in der Region mit denen der zahlreichen attraktiven Arbeitgeber verknüpfen, dies ist uns Verpflichtung und Motivation zugleich“, so Oliver Drenkard von der Meinerzhagener Baugesellschaft, der zum Vorsitzenden des Südwestfälischen Arbeitskreises gewählt wurde. Stellvertretender Vorsitzender wurde Steffen Krippenstapel von der GEWOGE im Hönnetal, Menden-Lendringsen. Über 150 Weltmarktführer sind in Südwestfalen zu Hause. Zudem lässt sich hier Arbeiten und Wohnen in der größten Naturparkregion

Deutschlands optimal miteinander verbinden.

Zwei Jahre sollten vergehen, bevor die elf Delegierten der 36 Unternehmen am 4. Dezember 2017 in den Räumen der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe zur ersten Sitzung zusammenkamen. Vereinbart wurde dort auch, dass im nächsten Jahr Projektideen für die Regionale 2025, die die südwestfälische DNA in sich tragen – nämlich digital, nachhaltig und authentisch sind, seitens der Wohnungswirtschaft eingebracht werden sollen.

KS/Josef Lumme



Anzeige

Aus Siemens wird Bosch.  
**Die Elektro-Warmwassergeräte von Bosch im neuen Gewand – mit bewährter Technologie.**



### Warmwasser, wenn es gebraucht wird.

In nahezu allen Haushalten oder gewerblich genutzten Objekten ist höchster Warmwasserkomfort gefordert. Wir bieten Ihnen mit unseren Elektro-Warmwasserbereitern für jede Anwendung die richtige Lösung.

Ihr Ansprechpartner:  
 Wolfgang Theisinger  
 Mobil: 01 72 / 7 57 68 41  
 Wolfgang.Theisinger@de.bosch.com



www.junkers.com



**ARBEITSGRUPPE DATENSCHUTZ****Der Countdown läuft ...**

**Am 25. Mai 2018 tritt die neue Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft und gilt unmittelbar für alle Mitgliedsstaaten der Europäischen Union. Mit der neuen DSGVO sind vor allem Regelungen im Hinblick auf den Umgang mit Daten, Informationspflichten und neue Anforderungen an die Dokumentation zu beachten. Insofern gilt es, die internen Prozesse zu optimieren und auf das neue Datenschutzrecht anzupassen. Die VdW Arbeitsgruppe Datenschutz berät die einzelnen Prozessschritte und diskutiert in ihren Sitzungen, wie die gestiegenen Anforderungen praxisgerecht umgesetzt werden können. Die Empfehlungen der Arbeitsgruppe leitet der VdW Rheinland Westfalen an seinen Dachverband, den GdW, weiter, der zeitnah die Ergebnisse in einer umfassenden Handlungsempfehlung herausgeben wird.**

In der Sitzung am 30. Januar 2018 war die Arbeitsgruppe zu Gast bei der VIVAWEST Wohnen in Gelsenkirchen. Im Rahmen der Sitzung wurden die Anforderungen an eine

Auftrags(daten)verarbeitung erörtert. Es sollten bis zum 25. Mai dieses Jahres alle Verträge mit Unternehmen angepasst werden, die im Auftrag Daten verarbeiten (Auftragsverarbeiter). Für die Einstufung als Auftragsverarbeiter kommt es darauf an, dass die Organisation in Bezug auf den Verantwortlichen rechtlich eigenständig ist und dass die Verarbeitung nur in dessen Auftrag erfolgt. Verfolgt der Auftragnehmer jedoch eigene Interessen unmittelbar an den personenbezogenen Daten, scheidet eine Auftragsverarbeitung aus. Die DSGVO nimmt den Auftragnehmer weitaus stärker zur Einhaltung des Datenschutzrechts in die Pflicht, als dies nach dem Bundesdatenschutz (BDSG) der Fall ist. Während nach dem BDSG ausschließlich der Auftraggeber für die Datenverarbeitung verantwortlich ist, wird durch die DSGVO der Auftragnehmer für die Verarbeitung der Daten mitverantwortlich.

Weiterhin wurde die Verpflichtung auf die Vertraulichkeit analysiert. Zwar ist die Verpflichtung nach DSGVO nicht mehr wie im

BDSG ausdrücklich verpflichtend, für den Zweck der Dokumentation sollte ein Unternehmen diese aber vom Betroffenen unterschreiben lassen. Durch die Dokumentation kann ein Unternehmen erst nachweisen, dass die verpflichtenden organisatorischen Maßnahmen getroffen wurden (Verweis Art. 5 DSGVO).

Abschließend wurde diskutiert, wie Unternehmen die geforderten Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO umsetzen können, die bei der Erhebung einer Mieterelbstauskunft mitgeteilt werden müssen. Die Arbeitsgruppe ist mehrheitlich der Auffassung, dass die Informationspflichten per Aushang im Kundencenter/Mieterbüro und auf der Website mitgeteilt werden können. Eine separate Aushändigung mit dem Interessentenbogen sei nicht zwingend notwendig. LW

■ **Die nächste Sitzung der Arbeitsgruppe Datenschutz findet am 15. März 2018 statt.**

**ARBEITSKREIS WOHNUNGSWIRTSCHAFT 4.0****Digitalisierung, Gigabit City und Glasfasernetze im Fokus der Wohnungswirtschaft**

**A**m 22. Februar 2018 führte der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 seine turnusgemäße Frühjahrssitzung zu Gast bei der VBW Bauen und Wohnen in Bochum durch. Einleitend stellte Daniel Dierich von der VBW Bauen und Wohnen aktuelle Projekte sowie Auszüge der Multimediastrategie vor. Bochum wird die erste Großstadt Deutschlands werden, die Privathaushalten und Unternehmen flächendeckend Internet mit Gigabit-Geschwindigkeit bietet. Dafür kooperieren Unitymedia, die Stadt Bochum und die Stadtwerke Bochum in einer gemeinsamen Initiative. Auch die VBW möchte ihren Mietern diese moderne und leistungsfähige Infrastruktur anbieten können. Eine Glasfasernetzarchitektur bis an das Gebäude (FTTB) wird nach und nach in den Beständen errichtet.

Im Anschluss diskutierten die Mitglieder des Arbeitskreises gemeinsam mit Michael

Neitzel, InWIS Forschung und Beratung, die Auswirkungen und den Umsetzungsstand der Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Dabei stehen die folgenden Fragestellungen im Fokus:

1. Wie können Wohnungsunternehmen ihre Prozesse optimieren und mithilfe der Digitalisierung effizienter arbeiten? Welche neuen Geschäftsmodelle können entwickelt werden?
2. Wie verändern sich die Ansprüche und Bedürfnisse der Kunden durch die Digitalisierung?
3. Wie sieht das effiziente Gebäude in der digitalen Zukunft aus?

Die Wohnungswirtschaft bewegt sich dabei in einem Dreieck zwischen Kunden, Wohnungsunternehmen und Gebäuden mit zahlreichen Wechselbeziehungen. Wie ein Unternehmen auf veränderte Kundenansprüche reagieren kann, zeigten Hubertus

Dedeck und Michael Spieth vom Bauverein Langengeld eG. Die beiden Referenten präsentierten das weiterentwickelte Mieterserviceportal 2.0 der Genossenschaft. In dem Portal finden die Mitglieder auf einen Blick alle wichtigen Informationen und Ansprechpartner.

Darüber hinaus bietet das Portal praktische Funktionen: Schäden können beispielsweise im Portal gemeldet und auch direkt ein Handwerker beauftragt werden. Weiterhin kann der Nutzer seine aktuellen Verbrauchswerte (wie Energie, Wasser) direkt ablesen und auch seine Nebenkostenabrechnung einsehen.

Abschließend plante der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 seine nächste Sitzung, die mit einem Messebesuch der IFA in Berlin verbunden sein wird. LW

KLAUSURTAGUNG

# Genossenschaftsausschuss diskutierte vielfältige Themen



**Im Golfhotel Vesper in Sprockhövel fand am 15. und 16. Februar 2018 die Klausurtagung des Genossenschaftsausschusses statt. Geleitet wurde die Sitzung von dem Vorsitzenden der Sparte, Ulrich Bimberg.**

Nach Erledigung der formellen Tagesordnungspunkte stellten Dr. Ingrid Schmale und Simon Micken vom Seminar für Genossenschaftswesen der Universität zu Köln die Aktivitäten ihrer Institution vor und skizzierten die Abschlussarbeiten mit wohnungsgenossenschaftlichem Bezug.

Im Anschluss erläuterte Cindy Merz, Rechtsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, die Überlegungen des Verbandes zur Unterstützung der Unternehmen bei der Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes.

Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker ging im Folgenden auf die Novelle des Genossenschaftsgesetzes ein und diskutierte zudem mit dem Ausschuss die vom Verband angedachten Hilfsmittel für kleine Wohnungsgenossenschaften.

Der zweite Tag begann mit einem Austausch zur Besetzung der Gremien im VdW Rheinland Westfalen für die Wahlperiode 2018 bis 2022, ehe Alexander Rychter zu aktuellen wohnungspolitischen Themen referierte. Insbesondere ging er dabei auf das Wahljahr 2017 und den Entwurf des Koalitionsvertrages von CDU, CSU und SPD ein.

Danach berichteten Ulrich Bimberg und Franz-Bernd Große-Wilde aus den Gremien des GdW. Große-Wilde informierte darüber hinaus den Genossenschaftsausschuss noch über die Aktivitäten des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“.

Christa Kolb-Schwenk erläuterte abschließend die aktuellen Entwicklungen und Projekte der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften. MD

■ **Der nächste Termin des Genossenschaftsausschusses findet im Rahmen des VdW-Forums Wohnungswirtschaft am 26. Juni 2018 in Düsseldorf statt.**

HERZLICH WILLKOMMEN!

## Der Verband begrüßt neue Mitglieder

Seit Beginn 2017 sind dem Verband folgende Unternehmen als ordentliche Mitglieder beigetreten:

- JKW Gebäude KG, Aachen  
[www.jkw-gebäude.de](http://www.jkw-gebäude.de)
- Realwert Immobilien GmbH, Euskirchen  
[www.sparkasse-euskirchen.de](http://www.sparkasse-euskirchen.de)
- Wir vom Gut eG, Düsseldorf  
[www.wirvomgut.de](http://www.wirvomgut.de)
- gws-Service Dortmund-süd mbH, Dortmund  
[www.gws-dortmund.de](http://www.gws-dortmund.de)
- WMO Wohnungsbaugenossenschaft Münster-Osnabrück eG, Münster  
[www.wmo-eg.de](http://www.wmo-eg.de)
- Wohnungsgenossenschaft Krone Bochum eG, Bochum  
[www.kroneforum.eu](http://www.kroneforum.eu)
- WBL Wirtschaftsbetriebe Löhne Immobilien, Löhne  
[www.immobilien.wbl-loehne.de](http://www.immobilien.wbl-loehne.de)

■ Nähere Informationen finden Sie auf den jeweiligen Homepages. NI





## NEUE WOHNUNGEN FÜR DIE DOMSTADT

# Aus altem Bürohaus werden 58 neue Mietwohnungen

In zentraler Kölner Lage zwischen Waidmarkt und Schildergasse baut die Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG ein 55 Jahre altes Bürohaus zu Wohnungen um. Vier leergezogene Büroetagen am Standort Hohe Pforte 4-6 werden komplett entkernt und in Wohnungen umgewandelt. Das Gebäude wird zudem durch ein Staffelgeschoss, das aus statischen Gründen in Holzrahmenbauweise erstellt wird, aufgestockt. Eine vormals als Lager für ein Puppentheater genutzte Halle im Innenhof wird in fünf rollstuhlgerechte Gartenhofhäuser umgewandelt. Die gewerblich genutzte Erdgeschosszone bleibt erhalten und wird energetisch aufgerüstet. Im Ergebnis entstehen bis Anfang 2019 58 neue Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 4.700 Quadratmetern.

Der Wohnungsmix entwickelt sich von kompakten 2-Zimmer Apartments mit 45 Quadratmetern in den unteren Geschossen über mittelgroße 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen bis hin zu größeren Penthouse- und Maisonettewohnungen in den oberen Etagen. Jede

Wohnung erhält eine Loggia oder Dachterrasse. Die Grundrissgestaltung erlaubt eine flexible Nutzbarkeit der Räume.

Die Wohnungen in dem 85 Meter langen Gebäude, das – typisch für Bürohäuser – nur zwei Treppenhäuser an den Rändern aufweist, werden zukünftig durch „living streets“, also Laubengänge, erschlossen. Diese Galerien besitzen hohe Aufenthaltsqualität und können von den neuen Nachbarn als Treffpunkt genutzt werden. Durch ein Abrücken vom Gebäude wird trotzdem Privatheit für die Bewohner ermöglicht.

Die Baumaßnahme verbessert auch die ökologische Situation im Quartier. Die alte Ölheizung wird durch emissionsfreie Fernwärme ersetzt, die begrünten Dachflächen verbessern das Kleinklima, binden Feinstaub und fungieren als Wasserpuffer bei Starkregen, um die Überlastung der Kanalisation zu vermeiden. Durch die Umstellung der Heizung werden über 100 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart. Das Objekt verfügt bereits über



70 Tiefgaragenplätze. Einige Plätze werden mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet, um moderne Mobilität zu gewährleisten.

KS/ Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG



Fotos: Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG



FIRMENJUBILÄUM IM BERGISCHEN LAND

# Herzlichen Glückwunsch GEWAG!

Eine 100-jährige Firmengeschichte ist schon eine Erfolgsgeschichte an sich. Sie wird umso bemerkenswerter, wenn sie so erfolgreich verläuft wie die der Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid (GEWAG).

Durch bewegte Zeiten hat sich die GEWAG zu einem modernen und erfolgreichen kommunalen Wohnungsunternehmen entwickelt. Auf den 20. Februar 1918 ist der offizielle Gründungstag datiert, runde 100 Jahre später, am 25. Februar 2018 standen nun die offiziellen Feierlichkeiten auf dem Programm. Und der Festakt machte seinem Namen alle Ehre: Auf der Bühne ließ das Remscheider Unternehmen das vergangene Jahrhundert Revue passieren. Das sorgte für gute Laune bei den Gratulanten, darunter

Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Sven Wolf,

wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion und der Remscheider Oberbürgermeister Burkhard Mast-Weisz. KS



Fotos: VdW Rheinland Westfalen



Anzeige



vermieten / verkaufen / verwalten



Büro + Außendienst



soziales Management



Energie + Umwelt

## Checkliste für dein Studium an der EBZ Business School

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

>>jetzt einschreiben

[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)

### Für eine starke Branche

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mehr als nur verwalten, vermieten, verkaufen. Die vielfältigsten Aufgaben im Management bewältigen zu können – dabei helfen wir Dir.

Ein Studium an der EBZ Business School mit Studienzentren in Hamburg, München, Bochum, Berlin, Wiesbaden ist ein guter Einstieg.



**EBZ Business School**  
University of Applied Sciences



## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT GEWÜRDIGT

## Johannes Hessel verabschiedet sich nach langjähriger Tätigkeit als geschäftsführendes Vorstandsmitglied

In einer Feierstunde am 19. Januar 2018 anlässlich seiner Verabschiedung in den Ruhestand wurden Johannes Hessels Verdienste um die Wohnungswirtschaft, nicht nur für die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, geehrt.

Verbandsdirektor Alexander Rychter stellte vor allem Hessels ehrenamtliches Engagement in zahlreichen Verbandsgremien heraus und sagte, Hessel sei in den vergangenen drei Jahrzehnten eines der Gesichter für eine erfolgreiche Verbandsarbeit gewesen. Er betonte hierbei besonders seine langjährige Mitarbeit im European Table of Housing Corporations sowie im Arbeitgeberverband der Deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.



Alexander Rychter, Boris Deuter, Johannes Hessel, Manfred Renno (v. l.)

Hessel führte die gws-Wohnen 30 Jahre lang als geschäftsführendes Vorstandsmitglied. Von Ruhestand kann allerdings nicht die

Rede sein; Hessel wird der Genossenschaft auch zukünftig als Mitglied im Vorstand erhalten bleiben.

NI

## SPAR- UND BAUVEREIN VELBERT E.G.

## Genossenschaft vergrößert Geschäftsstelle

Am 2. Februar 2018 lud der Spar- und Bauverein e. G. Velbert die örtliche Wohnungswirtschaft, langjährige Geschäftspartner sowie Vertreter von Sparkassen, Banken und Dienstleistern zur Einweihungsfeier ein. Die Genossenschaft hat ihre Geschäftsstelle vergrößert.

Nachdem Ende 2017 die Räume im ersten Obergeschoss des an der Grünstraße gelegenen Gebäudes frei wurden, konnte die „Erweiterung der Geschäftsstelle nach oben“ angegangen werden. Neben der vollständigen Entkernung der vorher an einen Unfall-



chirurgen vermieteten Praxisräume war der spannendste Part das Einschneiden eines Treppenloches in die 20 Zentimeter starke Betondecken – bei laufendem Geschäftsbetrieb. Die dann eingebaute Glas-Stahl-Treppe markiert nun gestaltprägend den Eingangsbereich. Nach dem Umbau verfügt die Velberter Genossenschaft nun über fast 500

Quadratmeter Bürofläche mit ausreichenden Archivräumen, einem modernen Sitzungszimmer sowie zeitgemäßen Büroräumen. Statt möglicher Präsentate bat der Spar- und Bauverein e. G. die Gäste um eine Spende für den Förderverein für die Aus- und Fortbildung am EBZ – eine Bitte, der gerne entsprochen wurde.

NI

JETZT SCHON ANMELDEN!

# Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften 2018

**A**uch im Jahr 2017 war die Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Ehrenamt“ wieder ein voller Erfolg. An drei verschiedenen Terminen konnten insgesamt über 150 Teilnehmer spannende Themen vertiefen, neue Erkenntnisse gewinnen und offene Diskussionen führen. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den Teilnehmern, aber auch bei den Referenten für ihr Engagement und ihre aktive Beteiligung.

Da sich die Veranstaltungsorte Münster, Niederkassel und Sprockhövel im Jahr 2017 bewährt haben, werden diese auch für die Veranstaltungen in 2018 beibehalten.

Ein entsprechendes Programm wird voraussichtlich im August veröffentlicht. Aufgrund

der zahlreichen Reservierungsanfragen zum aktuellen Zeitpunkt besteht bereits jetzt die Möglichkeit, sich anzumelden.

Die Teilnahmegebühr beträgt 295,00 Euro. Bei einer Anmeldung bis zum 30. April 2018 erhalten Sie einen Rabatt in Höhe von 15,00 Euro pro Person. In der Teilnahmegebühr enthalten sind Tagungsgetränke und Kaffeepausen, Abendessen am ersten Veranstaltungstag und Mittagsimbiss am zweiten Veranstaltungstag, Getränke beim Abendessen, beim Mittagsimbiss und an der Bar (in vorgegebenem Umfang).

Die Übernachtungskosten sind nicht in der Teilnahmegebühr enthalten. *MD*

**i** DER TREFFPUNKT EHRENAMT FINDET ZU FOLGENDEN TERMINEN STATT:

- 09. und 10. November 2018 in Sprockhövel, Golfhotel Vesper
- 16. und 17. November 2018 in Münster, Parkhotel Schloss Hohenfeld
- 23. und 24. November 2018 in Niederkassel, Hotel Clostermanns Hof

■ Weitere Informationen und das Anmeldeformular finden Sie auf der Internetseite des Verbandes: [www.wohnen-im-westen.de/ehrenamt-2018](http://www.wohnen-im-westen.de/ehrenamt-2018)

## Termine 2018



Foto: Olivier Le Moal - www.fotolia.com

Termine Verband		
Arbeitsgruppe Datenschutz	Donnerstag, 15. März 2018	Düsseldorf
Stuzubi	Samstag, 17. März 2018	Essen
EBZ-Ausbildertag	Montag, 19. März 2018	Bochum
Bochum	Dienstag, 20. März 2018	Bochum
Symposium „Perspektiven für die Wohnungsgenossenschaften“	Mittwoch, 21. März 2018	Münster
Aktuelles Genossenschaftsrecht	Donnerstag, 22. März 2018	Moers
VdW/EBZ-Partnertreffen	Donnerstag, 22. März 2018	Bochum



**KAPITALERTRAGSTEUERABZUG****§ 45d EStG – Meldung beim Bundeszentralamt für Steuern**

**S**oweit vom Kapitalertragsteuerabzug wegen des Vorliegens eines Freistellungsauftrags (FSA) oder einer Nichtveranlagungsbescheinigung (NVB) Abstand genommen wurde, ist dem Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) bis zum 1. März des Jahres, das auf das Jahr folgt, in dem die Kapitalerträge den Gläubigern zugeflossen sind, eine Meldung nach § 45d Einkommensteuergesetz (EStG) zu machen. Wurde also in 2017 vom Kapitalertragsteuerabzug Abstand genommen, sind bis zum 1. März 2018 die Beträge zu melden, die im Jahr 2017 an Genossenschaftsmitglieder ausgeschüttet beziehungsweise bei den Genossenschaften mit Spareinrichtung auch als Zinsen bezahlt wurden.

Die Datenübermittlung hat nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz auf amtlich vorgeschriebenen maschinell verwertbaren Datenträgern zu erfolgen.

Folgende Daten sind zu übermitteln:

- Vor- und Zuname sowie das Geburtsdatum und die Steueridentifikationsnummer der Person, die den FSA beziehungsweise die NVB erteilt hat (Auftraggeber) – bei gemeinschaftlich erteiltem FSA oder NVB sind diese Angaben auch für den Ehegatten zu machen,
- die Anschrift des Auftraggebers,
- die Kapitalerträge, bei denen wegen Vorliegens eines FSA oder einer NVB vom Steuerabzug Abstand genommen worden ist,
- Name und Anschrift der Genossenschaft.

Wohnungsgenossenschaften sind bei Dividendenzahlungen – Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung auch bei Zinszahlungen – verpflichtet, dem Gläubiger der Kapitalerträge (Mitglied beziehungsweise Sparer) auf Verlangen eine Steuerbescheinigung nach amtlich vorgeschriebenem Muster auszustellen.

Aufgrund der geänderten Anlage KAP zur Einkommensteuererklärung 2017 ergeben sich für das Muster I. Änderungen im Hinblick auf die Verweise auf die Zeilen der Anlage KAP.

In Bezug auf das Muster II. haben sich dadurch keine Änderungen ergeben.

Weiterführende Informationen bietet die GdW Information 140 „Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften“, Hinweise zum Besteuerungsverfahren – Neues Verfahren für den Kirchensteuerabzug ab 2015, August 2014. JG

■ Die Muster I. und II. (als Word-Datei oder PDF) stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung ([j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de), Tel.: 0211 16998-27).

**VERMÖGENSWIRKSAME LEISTUNGEN****Elektronische Vermögensbescheinigung**

**Der Arbeitnehmer hat nur dann einen Anspruch auf die Arbeitnehmer-Sparzulage, wenn er der elektronischen Datenübermittlung durch das Anlageinstitut zustimmt.**

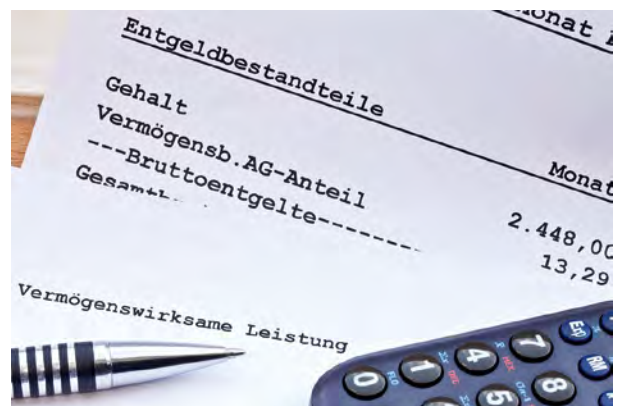
Das Verfahren der elektronischen Vermögensbildungsbescheinigung ist erstmals anzuwenden für vermögenswirksame Leistungen, die nach dem 31. Dezember 2016 angelegt werden. Somit hat die erstmalige Übermittlung für die in 2017 angelegten vermögenswirksamen Leistungen spätestens bis zum 28. Februar 2018 zu erfolgen. Für nach dem 31. Dezember 2016 angelegte vermögenswirksame Leistungen sind damit keine Papierbescheinigungen (Anlage VL) mehr auszustellen. Ein entsprechendes Vordruckmuster wird vom Bundesfinanzministerium (BMF) nicht mehr bekannt gemacht. In den Folgejahren ist das Anlageinstitut verpflichtet, dem Finanzamt jeweils bis zum

28. Februar des auf das Zulagejahr folgenden Kalenderjahres die elektronische Vermögensbildungsbescheinigung per amtlichem Datensatz zu übermitteln.

Die elektronische Vermögensbildungsbescheinigung umfasst folgende Daten:

- Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift und Steuer-Identifikationsnummer des Anlegers,
- Anlageart und den jeweils zulagebegünstigt angelegten Jahresbetrag der vermögenswirksamen Leistung,
- das Kalenderjahr, dem diese vermögenswirksamen Leistungen zuzuordnen sind,
- das Ende der für die gewählte Anlageform vorgeschriebenen Sperrfrist.

Der Anleger hat künftig gegenüber dem Anlageinstitut die Einwilligung zur elektronischen Datenübermittlung und seine Identifikationsnummer mitzuteilen. Die erteilte Einwilligung gilt für die Folgejahre fort. Der Anleger hat die Möglichkeit, die erteilte Einwilligung jeweils vor Beginn des neuen Anlagejahres zu widerrufen. JG



UMSATZSTEUER

# Vermietung von Gebäuden zur Unterbringung von Flüchtlingen



**Die Oberfinanzdirektion (OFD) Frankfurt am Main hat zur umsatzsteuerlichen Behandlung der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden zur Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern Stellung genommen (OFD Frankfurt/M., Verfügung vom 13. Dezember 2017 – S 7168 A – 15 – St 16).**

Hierzu führt die OFD unter anderem weiter aus:

## 1. Langfristige Vermietung oder Verpachtung

Wird ausschließlich Wohnraum überlassen, sind die Umsätze aus dieser Leistung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a Umsatzsteuergesetz (UStG) steuerfrei. Als übliche Nebenleistungen, die wie die Hauptleistung der Vermietung oder Verpachtung zu besteuern sind, können insbesondere angesehen werden:

- Bereitstellung von Mobiliar
- Versorgung der Einrichtung mit Strom, Wasser und Wärme
- Reinigung der allgemeinen Außen- und Innenbereiche
- Hausmeisterservice

Als eigenständige Dienstleistungen, die dem Regelsteuersatz unterliegen, gelten unter anderem:

- Verpflegung der untergebrachten Personen
- Zurverfügungstellung und Reinigung der (Bett-)Wäsche
- Waschdienst
- Kontrolle der Zimmer
- Führen von Anwesenheitslisten
- Sicherheitsdienst
- Zurverfügungstellung von Hauspersonal
- Soziale Betreuung der Bewohner

Es ist kein Vertrag besonderer Art anzunehmen, weil die Gebrauchsüberlassung des Grundstücks gegenüber diesen Leistungen nicht zurücktritt (Abschn. 4.12.6. Abs. 1 Satz 1 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE)).

## 2. Kurzfristige Vermietung

Sollten ausnahmsweise kurzfristige Verträge abgeschlossen werden, handelt es sich bei der Wohnraumüberlassung um eine nach

§ 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG ermäßigt zu steuernde Beherbergungsleistung. Dasselbe gilt für andere Leistungen, die unmittelbar der Beherbergung dienen, auch wenn die Leistungen gegen gesondertes Entgelt erbracht werden (zum Beispiel Bereitstellung von Mobiliar und anderen Einrichtungsgegenständen, Stromanschluss, Reinigung der gemieteten Räume, Überlassung von Bettwäsche und Handtüchern; vergleiche Abschn. 12.16. Abs. 4 UStAE). Eventuell erbrachte zusätzliche Dienstleistungen, die nicht unmittelbar der Vermietung dienen (zum Beispiel Verpflegungsleistungen, Nutzung von Kommunikationsnetzen, Reinigung von Kleidung), unterliegen dem Regelsteuersatz.

## 3. Vorübergehende Unterbringung in Einrichtungen juristischer Personen des öffentlichen Rechts, steuerbegünstigter Körperschaften und Vermietungsgenossenschaften sowie -vereinen

In diesem Zusammenhang ist das Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 20. November 2014 – IV C 2 – S 2730/0-01, Bundessteuerblatt (BStBl) 2014 S. 1613 zu beachten.

## 4. Vorübergehende Umnutzung bisher betrieblich genutzter Hallen einer Kommune zur Unterbringung von Flüchtlingen

Werden bisher unternehmerisch genutzte Sport-, Stadt- oder Mehrzweckhallen vorübergehend zur Flüchtlingsunterbringung (hoheitlich) verwendet, ist aus Billigkeitsgründen von einer Vorsteuerberichtigung beziehungsweise Besteuerung einer unentgeltlichen Wertabgabe abzusehen. Eine vorübergehende Umnutzung wird angenommen, wenn die Zwischennutzung der Halle erkennbar in der Absicht erfolgt, sie anschließend wieder unternehmerisch zu nutzen.

## 5. Leistungen von Einrichtungen, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen

Bei der umsatzsteuerlichen Beurteilung von Leistungen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung, die durch Einrichtungen erbracht werden, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mild-

tätigen oder kirchlichen Zwecken dienen, ist das BMF-Schreiben vom 9. Februar 2016, III C 3-S 7130/15/10001, BStBl 2016 1,223, zu beachten. JG

## ABGABEFRIST

### Steuererklärungen 2017

Für das Kalenderjahr 2017 sind nach den gleichlautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden der Länder vom 2. Januar 2018 die Erklärungen zur Einkommensteuer (einschließlich der Erklärungen zur gesonderten sowie zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Grundlagen für die Einkommensbesteuerung sowie zur gesonderten Feststellung des verbleibenden Verlustvortrags), zur Körperschaftsteuer (einschließlich der Erklärungen zu gesonderten Feststellungen von Besteuerungsgrundlagen, die in Zusammenhang mit der Körperschaftsteuererklärung durchzuführen sind, sowie für die Zerlegung der Körperschaftsteuer), zur Gewerbesteuer (einschließlich der Erklärungen zur gesonderten Feststellung des vortragsfähigen Gewerbeverlusts und zur gesonderten Feststellung des Zuwendungsvortrags sowie für die Zerlegung des Steuermessbetrags), zur Umsatzsteuer sowie zur gesonderten oder zur gesonderten und einheitlichen Feststellung nach § 18 Außensteuergesetz (AStG) bis zum 31. Mai 2018 bei den Finanzämtern abzugeben.

Sofern die vorbezeichneten Steuererklärungen durch Personen, Gesellschaften, Verbände, Vereinigungen, Behörden oder Körperschaften im Sinne der §§ 3 und 4 Steuerberatungsgesetz (StBerG) angefertigt werden, wird vorbehaltlich des Absatzes 2 die Frist nach § 109 Abgabenordnung (AO) (in der für den Besteuerungszeitraum 2017 anzuwendenden Fassung) allgemein bis zum 31. Dezember 2018 verlängert. JG



**LOHNSTEUER****Behandlung des (Elektro)Fahrrad-Leasings**

Das Bayerische Landesamt für Steuern (BayLfSt) hat sein Schreiben zur lohnsteuerlichen Behandlung des (Elektro)Fahrrad-Leasings vom 22. Mai 2017 ergänzt (BayLfSt vom 20. November 2017 – S 2334.2.1-122/4 St32).

In seinem Schreiben stellt das BayLfSt Folgendes klar:

In Leasingfällen setzt das Vorliegen eines betrieblichen Fahrrads voraus, dass der Arbeitgeber und nicht der Arbeitnehmer gegenüber der Leasinggesellschaft zivilrechtlich Leasingnehmer ist.

Zuzahlungen des Arbeitnehmers mindern den geldwerten Vorteil.

Zur Bewertung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Einkommensteuergesetz (EStG) bei Kauf des Fahrrades nach Leasingende stellt das BayLfSt ergänzend fest:

Sollte zunächst der Arbeitgeber das Fahrrad vom Leasinggeber oder einem Dienstleister erwerben und es zu einem geringeren Preis als dem Endpreis im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 EStG an den Arbeitnehmer weiterveräußern, liegt Arbeitslohn nach § 8 Abs. 2 Satz 1 EStG vor.



Darüber hinaus geht das BayLfSt ausführlich auf die Pauschalierung nach § 37b EStG ein und unterscheidet hier zwei Fälle:

- Bewertung nach § 37b Abs. 1 EStG bei Verkauf durch Dritten an Arbeitnehmer des Leasingnehmers
- Bewertung nach § 37b Abs. 2 EStG bei Verkauf durch Arbeitgeber an den Arbeitnehmer

JG

**BESONDERHEITEN BEACHTEN****Beschäftigung von Arbeitnehmern im Rentenalter**

Die deutsche Bevölkerung wird im Schnitt immer älter und der Einzelne ist generell länger fit. Dies und teilweise auch die finanzielle Notwendigkeit führen dazu, dass immer mehr Menschen noch über das Rentenalter hinaus arbeiten wollen oder müssen. Auch der Gesetzgeber hat auf die geänderten Gegebenheiten reagiert und versucht, mit der sogenannten Flexirente ein längeres und flexibleres Weiterarbeiten zu fördern. Die Beschäftigung von Rentnern ist mit zahlreichen Besonderheiten gegenüber der Beschäftigung anderer Arbeitnehmer verbunden.

Die gesetzliche Rentenversicherung sieht verschiedene Arten von Altersrenten vor. Diese unterscheiden sich unter anderem durch ihre Voraussetzungen. Es sind unter anderem folgende Altersrentenarten zu unterscheiden:

**Die Regelaltersrente, § 35 Sozialgesetzbuch (SGB) VI**

Voraussetzung:

- Erreichen der Regelaltersgrenze (stufenweise Anhebung auf das 67. Lebensjahr) und
- fünf Jahre Wartezeit.

**Die Altersrente für langjährig Versicherte § 36 SGB VI**

Voraussetzung:

- Vollendung des 67. Lebensjahres und
- 35 Jahre Wartezeit, ab Vollendung des 63. Lebensjahres vorzeitige Inanspruchnahme möglich.

JG

■ Ein Merkblatt zu arbeitsrechtlichen und sozialversicherungsrechtlichen Besonderheiten bei der Beschäftigung von Rentnern stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung (WP/StB Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-28, [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de)).

**KÖRPERSCHAFTSTEUER****Variable Ausgleichszahlungen bei Ergebnisabführungsverträgen**

Die Vereinbarung von Ausgleichszahlungen des beherrschenden Unternehmens an einen außenstehenden Gesellschafter der beherrschten Gesellschaft stellt der körperschaftsteuerrechtlichen Anerkennung eines Gewinnabführungsvertrags entgegen, wenn neben einem bestimmten Festbetrag ein zusätzlicher Ausgleich gewährt wird, dessen Höhe sich am Ertrag der vermeintlichen Organgesellschaft orientiert und der zu einer lediglich anteiligen Gewinnzurechnung

an den vermeintlichen Organträger führt (Bestätigung des Senatsurteils vom 4. März 2009 – I R 1 OS, Bundessteuerblatt (BStBl) II 2010 S. 407 = DB 2009 S. 1904). Eine körperschaftsteuerrechtliche Organschaft mit einer GmbH als Organgesellschaft setzt nach § 17 Satz 2 Nr. 2 Körperschaftsteuergesetz (KStG) alte Fassung voraus, dass ausdrücklich die Verlustübernahme entsprechend § 302 Aktiengesetz (AktG) (in allen seinen Bestandteilen und in den jeweiligen Regelungsfassungen) vereinbart worden ist. Die-

ses Vereinbarungserfordernis bezieht sich auch auf solche Regelungsbestandteile des § 302 AktG, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Gewinnabführungsvertrags noch nicht in Kraft getreten waren (hier § 302 Abs. 4 AktG). Im Falle der Änderung des § 302 AktG ist demnach eine dieser Vorschrift entsprechende Vereinbarung durch Anpassung des ursprünglichen Gewinnabführungsvertrags zu treffen (Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 10. Mai 2017 – I R 93/15).

JG

# Wer haftet für den Energieverbrauch?

**DATENSCHUTZ VERSUS MITTEILUNGSPFLICHT** >> Im Rahmen der Anwendung der neuen EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), die ab dem 25. Mai 2018 unmittelbar gilt, wird oftmals die Frage aufgeworfen, welche personenbezogenen Daten überhaupt noch ohne Einwilligung des Betroffenen weitergegeben werden dürfen. Ein typischer Anwendungsfall ist die Weitergabe des Namens eines neu eingezogenen Mieters durch den Vermieter an den Stromlieferanten, wenn dieser seine Daten nicht freiwillig selbst übermittelt.

Im dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens ist grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages zu sehen (sogenannte Reallofferte). Dieses Angebot wird konkludent von demjenigen angenommen, der aus dem Leistungsnetz des Versorgers Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme aufgrund seiner Verfügungsgewalt entnimmt. Inhaber der Verfügungsgewalt ist grundsätzlich der Eigentümer. Dieser Grundsatz ist in § 2 Abs. 2 der Verordnungen über die Allgemeinen Bedingungen für die (Grund-)Versorgung mit Energie und Wasser (StromGKV, GasGKV, ABWasserV, AVBFernwärmeV) geregelt, um einen vertragslosen Zustand zu vermeiden.

Mit Urteil vom 2. Juli 2014, Az.: VIII ZR 316/13, stellte der Bundesgerichtshof (BGH) klar, dass in derartigen Fällen kein Vertrag mit dem Vermieter als Eigentümer zustande kommt, sondern mit dem Mieter, der aufgrund des Mietvertrages der tatsächliche Inhaber der Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ist. Es kommt hierbei nicht darauf an, dass dem Energieversorger die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt bekannt ist.

Auch wenn der Vermieter für die entstandenen Kosten mithin nicht selbst haftet, besteht dennoch eine Verpflichtung und ein eigenes Interesse, die Daten des Mieters an den Stromlieferanten weiterzugeben. So entschied das Oberlandesgericht Nürnberg mit Urteil vom 23. Mai 2014, Az.: 2 U 2401/12, dass ein Versorgungsunternehmen aus den vorstehenden Gründen ein besonders schützenswertes rechtliches Interesse daran hat, zu erfahren, wer sein Kunde ist. Nach § 826 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) würde daher derjenige wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung haften, der die erforderliche



Mitteilung gegenüber dem Versorgungsunternehmen unterlässt, wer dessen Vertragspartner ist. Es besteht gemäß § 2 Abs. 3 StromGKV die Pflicht der Grundversorgerin alle für den Vertragsschluss notwendigen Daten (Name, Anschrift) mitzuteilen. Auch bei Dritten, die nicht Vertragspartner sind, wie hier ein Vermieter, kommt eine Haftung aus § 826 BGB in Betracht, wenn diese das sittenwidrige Verhalten eines Vertragspartners bei Vertragsabschluss, hier der Unterlassung der notwendigen Mitteilung durch den Mieter selbst, bewusst unterstützen. Das Verschweigen relevanter Daten durch einen Dritten ist dann sittenwidrig, wenn er mit dem Schuldner gerade zur Vereitelung der Ansprüche des Vertragsgläubigers planmäßig zusammenwirkt.

Kann das Versorgungsunternehmen aus diesem Grund seine berechtigten Ansprüche mangels Kenntnis seines Vertragspartners nicht durchsetzen, haftet der Mitteilungspflichtige persönlich in Höhe der Stromkosten.

Es stellt sich daher die Frage, wie sich der Datenschutz in diesem Zusammenhang auswirkt.

Nach dem sogenannten Verbotsprinzip dürfen personenbezogene Daten nur dann weitergegeben werden, wenn entweder eine Einwilligung oder eine rechtliche Grundlage für den Verarbeitungsvorgang gegeben ist. Bisher ist diese Grundlage § 28 Abs. 2 Nr. 2 a Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). So ist die Übermittlung oder Nutzung zu Wahrung berechtigter Interessen, die sich aus den vorstehenden Ausführungen zu § 2 StromGKV ergeben, zulässig. An diesem Prinzip ändert auch die neue DSGVO nichts. So findet sich in Art. 6 Abs. 1 f DSGVO eine gleichlautende Regelung. Es empfiehlt sich jedoch im Hinblick auf die gestiegenen Anforderungen an Dokumentationen, Nachweise und Auskünfte, die Anfragen von Versorgungsunternehmen nur schriftlich (zumindest in Textform per E-Mail oder Fax) zu verlangen und zu beantworten.

CM



## ÄNDERUNG DES GENOSSENSCHAFTSGESETZES

# Neue Möglichkeiten der Internetnutzung

**A**m 22. Juli 2017 ist das Gesetz zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften in Kraft getreten (Genossenschaftsnovelle). Wir haben hierüber mit Rundschreiben vom 14. Juli 2017 und vom 29. September 2017 berichtet. Ein Ziel des Gesetzes ist, Aufwand und Bürokratie bei den Genossenschaften zu verringern. Dies soll unter anderem durch eine stärkere Nutzbarmachung des Internets für Bekanntmachungen und für die Zurverfügungstellung von Unterlagen durch die Genossenschaft erreicht werden.

## Satzung auf der Homepage

Neumitgliedern der Genossenschaft musste gemäß der alten Fassung des § 15 Genossenschaftsgesetz (GenG) vor Abgabe der Beitrittserklärung zwingend eine Abschrift der Satzung zur Verfügung gestellt werden. Nach der Neufassung ist es nun auch möglich, die Satzung im Internet unter der Adresse der Genossenschaft zum Abruf vorzuhalten. Jedoch muss weiterhin die Aushändigung einer gedruckten Fassung angeboten werden und – soweit das Neumitglied dies verlangt – auch erfolgen. Die Unterbreitung dieses Angebots sollte im Beitrittsformular zu Nachweiszwecken dokumentiert werden.

Es gilt zu beachten, dass in den meisten Satzungen (entsprechend der alten Fassung des

§ 15 GenG) eine Aushändigung der Satzung vorgesehen ist. Bevor in diesen Fällen die jeweilige Satzungsregelung nicht angepasst oder gestrichen ist, muss die Satzung daher weiterhin als gedruckte Fassung ausgehändigt werden.

## Bekanntmachungen über das Internet

Seit der Genossenschaftsnovelle kann gemäß § 6 Nr. 5 GenG für Bekanntmachungen statt eines öffentlichen Blatts (zum Beispiel Tageszeitung) auch ein bestimmtes öffentlich zugängliches elektronisches Informationsmedium festgelegt werden. Als solches kommt insbesondere die Internetseite der Genossenschaft infrage. Voraussetzung ist allerdings, dass diese öffentlich zugänglich ist. Es handelt sich nicht mehr um einen öffentlichen Zugang, wenn der Bereich mit den Veröffentlichungen nur mithilfe eines Passwortes zu erreichen ist.

Als öffentliches Blatt kann auch der Bundesanzeiger festgelegt werden. Zudem besteht weiterhin die Möglichkeit, eine öffentlich zugängliche Tageszeitung zu benennen. Unzulässig wäre es allerdings, öffentliche Blätter alternativ zu benennen, also festzulegen, dass entweder in Tageszeitung X oder in Tageszeitung Y oder im Internet veröffentlicht wird. Zulässig wäre hingegen, in Tageszeitung X und Tageszeitung Y und im Internet zu veröffentlichen.

Für die Einladung zur Mitgliederversammlung gilt gemäß § 6 Nr. 4 GenG eine Besonderheit. Diese kann nicht durch Bekanntmachung in einem öffentlich zugänglichen elektronischen Informationsmedium oder über den Bundesanzeiger erfolgen.

## Angaben zum Prüfungsverband

Von Relevanz ist ebenfalls, dass zukünftig gemäß § 54 Abs. 1 GenG der Name und Sitz des Prüfungsverbandes auf der Internetseite anzugeben sind. Liegt eine Internetseite nicht vor, kann die Angabe ersatzweise auch auf den Geschäftsbriefen erfolgen.

Wo die Angabe auf der Internetseite erfolgt, ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Empfehlenswert scheint eine Veröffentlichung im Impressum, da hier alle rechtlichen Pflichtangaben enthalten sind und die



Foto: MoiraM - www.fotolia.com

Angabe des Prüfungsverbandes auch dort zu erwarten sein dürfte.

## Genossenschaften mit Vertreterversammlung

Nach einer Änderung von § 43a Abs. 6 GenG ist eine Liste mit den Namen sowie den Anschriften, Telefonnummern oder E-Mail-Adressen der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter zur Einsichtnahme für die Mitglieder mindestens zwei Wochen lang in den Geschäftsräumen der Genossenschaften und ihren Niederlassungen auszulegen oder bis zum Ende der Amtszeit der Vertreter auf der Internetseite der Genossenschaft zugänglich zu machen.

Es reicht somit künftig aus, wenn die Liste – anstelle der Auslegung in den Geschäftsräumen der Genossenschaft – auf der Internetseite der Genossenschaft zugänglich gemacht wird. Wird die Zugänglichmachung über die Internetseite gewählt, ist es zur Begrenzung des Zugriffs auf die entsprechende Liste ratsam, dass diese zum Beispiel in einen nur für Mitglieder zugänglichen Bereich der Internetseite eingestellt wird. Wird die Liste auf der Internetseite der Genossenschaft zugänglich gemacht, hat dies bis zum Ende der Amtszeit der Vertreter zu erfolgen. Zu beachten ist auch, dass die Auslegung oder die Zugänglichkeit im Internet in einem öffentlichen Blatt bekannt zu machen ist.



## VERANSTALTUNGSHINWEIS

Aufgrund der Genossenschaftsnovelle wurden auch Anpassungen an der GdW-Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften vorgenommen. Der VdW bietet zwecks Erläuterung dieser Anpassungen eine Vortragsveranstaltung an, die am 22. März 2018 in Moers stattfindet.

Neben dem vorstehenden Thema werden die Referenten unter anderem auch zur Geschäftsaufteilung im Vorstand sowie zur Vertretung der Genossenschaft vortragen. Die Mitgliedsunternehmen wurden zu der Veranstaltung mit Schreiben vom 13. Februar 2018 eingeladen.

## BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

## Grundsätze der Darlegungslast des Vermieters bei bestrittener Heizkostenabrechnung und zum Umfang einer Belegeinsicht des Mieters

**Der Bundesgerichtshof hat sich in einer jüngsten Entscheidung (BGH, Urteil vom 7. Februar 2018, Az. VIII ZR 189/17; nachstehend zitiert aus der Pressemitteilung des BGH vom 7. Februar 2018 Nr. 25/2018, da eine Volltextveröffentlichung noch nicht vorliegt) mit grundsätzlichen Fragen zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast und zu den Verpflichtungen des Vermieters auf Gewährung einer Belegeinsicht im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung bei Wohnraummietverhältnissen (§ 556 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) beschäftigt.**

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagten waren Mieter einer 94 Quadratmeter großen Dreizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die gesamte Wohnfläche des Hauses beläuft sich, soweit sie an den für die Wohnung der Beklagten maßgeblichen Heizkreis angeschlossen ist, auf knapp 720 Quadratmeter. Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag sah eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten in Höhe von 200 Euro vor.

Für die Jahre 2013 und 2014 verlangt die Vermieterin von den Mietern eine Nachzahlung auf die in den Betriebskosten enthaltenen Heizkosten in Höhe von mehr als 5.000 Euro. Die betreffenden Jahresabrechnungen weisen für die Mietwohnung der Beklagten Verbrauchswerte aus, die 42 beziehungsweise 47 Prozent der jeweils im Heizkreis insgesamt gemessenen Verbrauchseinheiten ausmachen. Die Beklagten beanstanden diese Abrechnungswerte als nicht plausibel. Sie bestreiten, diese in ihrer Höhe auffällig von der Wohnflächenverteilung abweichende Wärmemenge tatsächlich verbraucht zu haben. Die Mieter fordern von der Vermieterin, ihnen zur Überprüfung die Ablesbelege der Verbrauchseinheiten der übrigen Wohnungen vorzulegen. Dieser Forderung kam die Vermieterin nicht nach.

Die Vermieterin verklagte die Mieter auf die entsprechende Betriebskostennachzahlung.

Der BGH hat seine Entscheidung genutzt, einige Grundsätze zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast und zu den Ver-

pflichtungen des Vermieters auf Gewährung einer Belegeinsicht im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung zu vertiefen:

1. Bei einer Nachforderung von Betriebskosten, die der Mieter aufgrund entsprechender Vereinbarung zu tragen hat (§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB), liegt die Darlegungs- und Beweislast für die erhobene Forderung, also für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Mieter, beim Vermieter. Der Mieter ist nicht verpflichtet „objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte“ vorzutragen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der ihnen in Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergibt.
2. Eine vom Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB vorzunehmende Abrechnung muss eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten, um es dem Mieter zu ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen.
3. Dabei gehört es auch noch zu einer vom Vermieter vorzunehmenden ordnungs-

gemäßen Abrechnung, dass er im Anschluss dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen ermöglicht, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist. In diesem Zusammenhang kann der Mieter auch die Einsichtnahme in die vom Vermieter erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts hinsichtlich der Heizkosten beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer – wie im Streitfall – verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte plausibel sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen.

Der Mieter muss insoweit auch kein „besonderes Interesse“ an der Belegeinsicht in die Verbrauchswerte der anderen Mietwohnungen darlegen; es genügt vielmehr bereits sein allgemeines Interesse, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren. Solange der Vermieter unberechtigt eine entsprechend begehrte Belegeinsicht verweigert, besteht deshalb auch keine Verpflichtung des Mieters, die geforderte Nachzahlung zu leisten.

EA



Foto: Gina Sanders - www.fotolia.com



**ASBEST IM WOHNUNGSBAU****Bautechnische Arbeitsverfahren**

Nach einer aktuellen Untersuchung könnten alleine in den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften der Stadt Berlin bis zu 41.500 Wohnungen mit asbesthaltigen Baustoffen belastet sein. Im Januar 2018 wurde vonseiten der Landesregierung Berlin die Einführung eines Registers aller mit asbestverseuchten Gebäude beschlossen, zudem sollen zeitnah geeignete Sanierungsstrategien entwickelt werden. Dabei steht auch der Umgang mit asbesthaltigen Vinyl-Asbestplatten als Fußbodenoberbelag (auch als „Floor-Flex-Platten“ bekannt) und ihren Bodenklebern im Fokus.

Der Sanierungsfall eines solchen asbestbelasteten Baustoffs in einer Wohnung stellt für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kein neues bautechnisches Problem dar. Die mit einer solchen Sanierung einhergehenden Abläufe sind bereits seit den 2000er-Jahren etabliert und weitläufig bekannt. Bei einem begründeten Anfangsverdacht wird zuerst grundsätzlich mittels einer vor Ort genommenen Materialanalyse im Baustofflabor zu untersuchen sein, ob es sich in der Tat um einen asbesthaltigen Baustoff handelt. Des Weiteren muss geklärt werden, ob es sich bei der untersuchten Probe um einen Baustoff mit schwach- oder festgebundenen Asbestfasern handelt. Eine Definition darüber erfolgt durch die „Technische Regel Gefahrenstoffe“ (TRGS 519 Asbest). Diese definiert Produkte mit einer Rohdichte bis zu 1.000 Kilogramm pro Kubikmeter als schwach und ab 1.400 Kilogramm pro Kubikmeter als fest gebunden. Für den dazwischenliegenden Bereich ist eine Bewertung durch einen Gutachter notwendig. Bei Verdacht auf schwach gebundenen Asbest kann darüber hinaus auch eine Luftmessung Auskunft über die aktuelle Raumluftbelastung mit den gefährlichen Asbestfasern geben.

Nach der Baustoffanalyse gibt der Asbestgutachter eine Empfehlung ab, wie mit dem belasteten Material umzugehen ist. Asbest darf nur von speziell geschulten und staatlich geprüften Firmen ausgebaut



Foto: LitaneM - www.iStockphoto.com

und entsorgt werden. Für die hier betrachteten Floor-Flex-Bodenplatten bedarf es typischerweise zweier Verfahren zum Ausbau und der Entsorgung.

Zuerst müssen die Vinyl-Asbestbodenplatten nach dem BT 11 Arbeitsverfahren und gegebenenfalls anschließend der als asbesthaltig eingestufte Bodenkleber nach dem BT 17 Arbeitsverfahren entfernt werden. Beides sind Bezeichnungen für Arbeitsverfahren, die durch die Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV) zertifiziert wurden. Diese Arbeitsverfahren dienen vornehmlich dem Arbeits-, Verbraucher- sowie dem Umweltschutz und werden in unserem Fall im DGUV-Bereich Bautechnik (BT) dezidiert beschrieben. Aktuell stehen beispielsweise allein 52 unterschiedliche und zertifizierte BT 17 Schleifverfahren (BT 17: Abschleifen von asbesthaltigen Klebern von mineralischem Untergrund) der Bauwirtschaft zur fachgerechten Sanierung und Entsorgung zur Verfügung. Jährlich kommen neue Verfahren hinzu.

Die grundlegende Struktur aller beschriebenen BT-Arbeitsverfahren ähnelt sich sehr. So wird typischerweise Folgendes definiert: Anwendungsbereich, organisatorische Maßnahmen, Arbeitsvorbereitung, Arbeitsausführung, Freigabe, Abfallbeseitigung und Verhalten bei Störungen.

In unserem Beispiel kommt das BT 11 Arbeitsverfahren: Ausbau von Vinyl-Asbestbodenplatten (sogenannte Floor-Flex-Platten) auf Bitumenkleber mittels Handspachtel zum Einsatz.

Als **organisatorische Maßnahmen** werden hierbei beispielsweise die Benennung eines sachkundigen Verantwortlichen nach der TRGS 519 Nr. 5.4.1 sowie die einmalige unternehmensbezogene Mitteilung spätestens sieben Tage vor Aufnahme der Arbeiten gemäß Anhang III Nr. 2.4.2 Gefahrstoffverordnung (GefStoffV)/TRGS 519 Nr. 3.2 an zuständige Behörde und Träger der gesetzlichen Unfallversicherung aufgeführt. Wichtig ist zudem das Erstellen einer Gefährdungsbeurteilung, einer Betriebsanweisung, eines Arbeitsplans sowie Unterweisung der bei Tätigkeiten mit asbesthaltigen Gefahrstoffen beschäftigten Arbeitnehmer nach §§ 7 und 14 GefStoffV/TRGS 519 Nr. 5 sowie die Arbeitsausführung unter Beachtung der Betriebsanweisung durch fachkundige und in das Arbeitsverfahren eingewiesene Personen.

Als **Arbeitsvorbereitung** wird die Festlegung des Arbeitsbereiches und dessen Kennzeichnung definiert. Zudem wird definiert, welche Geräte, Arbeitsmittel, Werkzeuge, Sprühgeräte und Staubsau-

ger bereitzustellen sind. Dies gilt auch für sämtliche zum Einsatz kommenden Materialien, wie geeigneter, sicher verschließbarer und gemäß TRGS 519 Nr.9.3 (2) gekennzeichnete Behälter (zum Beispiel ausreichend fester Kunststoff sack) zur staubdichten Verpackung der asbesthaltigen Abfälle einschließlich kontaminierter Verbrauchsmaterialien, Klebebänder, Abdeckfolien et cetera.

Unter dem Punkt **Arbeitsausführung** werden dezidiert sämtliche notwendigen Arbeitsschritte aufgeführt, die zur sicheren Ablösung und Entfernung der Vinyl-Asbestplatten angesehen werden. So muss beispielsweise der Boden abschnittsweise befeuchtet, Platten mit Handspachtel möglichst bruchfrei abgehoben und während des Abhebens mit entspanntem Wasser untersprüht (nebeln) werden. Die ausgebauten Platten müssen in geeignete

Behälter verpackt und staubdicht verschlossen (maximale Verpackungsgewichte bei Handtransport 25 Kilogramm) werden.

Die **Abfallbeseitigung** der asbesthaltigen oder asbestkontaminierten Abfälle sind als gefährlicher Abfall eingestuft und gemäß den länderspezifischen Regelungen und unter Beachtung der TRGS 519 Nr. 13 zu entsorgen.

Der Punkt **Verhalten bei Störungen** sichert den angemessenen Umgang mit nicht geplanten Situationen im Sanierungsablauf zu. So heißt es im BT 11: Muss beim Arbeitsablauf von diesem geprüften Verfahren abgewichen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und der sachkundige Verantwortliche zwecks Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen.

Die genauen DGUV-Beschreibungen stellen einen wichtigen Beitrag für den sicheren

Umgang mit Gefahrenstoffen dar. Und es ist schon jetzt absehbar, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Zukunft noch sehr viel stärker auf praxisnahe und kostenbewusste Arbeitsverfahren zur Asbestsanierung von Wohnungen angewiesen sein wird. Denn es ist offensichtlich, dass der hohe personelle, organisatorische und technische Aufwand im Sanierungsfall einen direkten Einfluss auf die gesamte wirtschaftliche Betrachtung eines Bestandsobjektes haben wird. *FRR*

**i** **AKTUELLE VERFAHREN**

Unter anderem auf folgender Internetseite können aktuelle BT-Verfahren eingesehen werden: <https://goo.gl/NrGC8U>

**STARKREGEN, STURM UND EINBRÜCHE**

# Zielgerichtete Prävention durch georeferenzierte Daten

Die Westfälische Provinzial arbeitet seit 2013 mit Geoinformationssystemen (GIS), die georeferenzierte Informationen wie Geländemodelle, Wetterinformationen oder Bestands- und Schadendaten über die räumliche Lage miteinander in Bezug setzen. In Kombination mit hauseigenen Daten können diese auch für Wohnungsunternehmen wertvolle Informationen liefern.

Für zahlreiche Analysen und Empfängerkreise kommen unterschiedlichste Arten von georeferenzierten Informationen zum Einsatz. Neben meteorologischen Messdaten werden verschiedenste Geobasisdaten (beispielsweise Gelände- und Oberflächenmodelle) sowie soziodemografische Informationen verwendet und mit hauseigenen Daten kombiniert. Durch diese Verschneidung können unter anderem Schadensschwerpunkte erklärt und schadenverhütende Maßnahmen eingeleitet werden.

Wohnungsunternehmen können darüber hinaus den Auswahlprozess beim Kauf neuer Immobilien oder die zielgerichtete Entwicklung von Quartieren unterstützen. Für diese

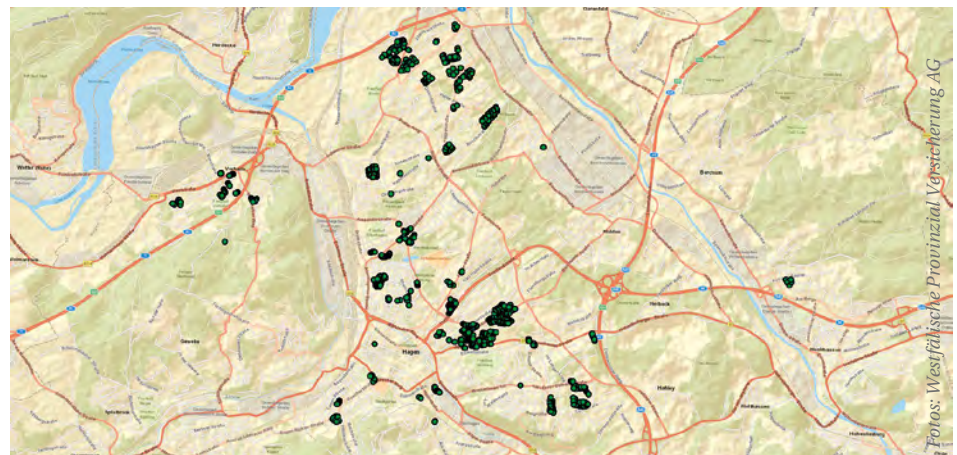


Abbildung 1: Geokodierte Adressen des Wohnungsverein Hagen eG

Analysen bieten sich vor allem Geobasisdaten sowie soziodemografische Kennzahlen an. Mit Geobasisdaten kann die Lage des Gebäudes eingeschätzt und beispielsweise bezüglich Starkregen und Einbruchdiebstahl bewertet werden. Die soziodemografischen Informationen – vor allem der Wohnquartierstatus und die Kaufkraft – bieten eine gute Möglichkeit, sich einen Überblick über das Umfeld der möglicherweise zu erwerbenden Immobilie zu verschaffen.

Zur Verdeutlichung der Analysenmöglichkeiten konnte der Wohnungsverein Hagen eG gewonnen werden. Die Daten der Genossenschaft wurden zunächst geokodiert, das heißt, dass anhand der Adressen die zugehörigen Geokoordinaten zur Weiterverarbeitung in einem Geoinformationssystem ermittelt werden. Die für die Analysen zur Verfügung stehenden geokodierten Adressen sind in Abbildung 1 dargestellt.

>>



Die so aufbereiteten Adresdaten können mittels Geoinformationen mit allen Informationen, die einen Raumbezug aufweisen, in Verbindung gesetzt werden. In den folgenden Abbildungen ist die Exposition der Adressen bezüglich Starkregen, Sturm und Einbruchdiebstahl aufgezeigt und die zur Verfügung gestellten Adressen entsprechend des jeweiligen Risikos eingefärbt. Generell gilt, dass grün eingefärbte Adressen eine geringere Exposition bezüglich des abgebildeten Risikos kennzeichnen als rot markierte Adresspunkte.

Neben der dargestellten Gesamtansicht kann auch auf jedes einzelne Gebäude gezoomt werden und die Geoinformationen an dem zu bewertenden Gebäude abgegriffen werden. Für eine bessere Sichtbarkeit wurde in den folgenden Abbildungen lediglich ein Ausschnitt des zur Verfügung Gestellten dargestellt.

Während das Risiko bezüglich Starkregen und Sturm aus dem Geländemodell über ei-

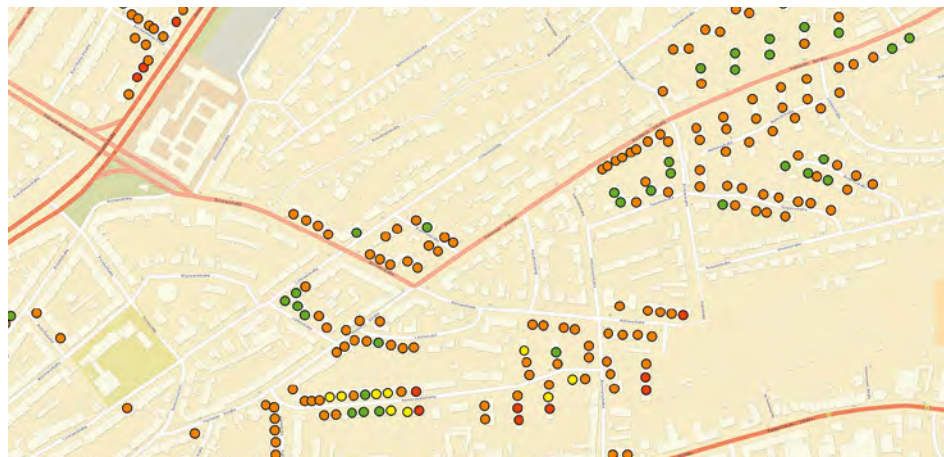


Abbildung 2: Starkregenrisiko

weil sich die zugehörigen Prozesse auf unterschiedlichen Skalen abspielen: Starkregeneignisse treten sehr lokal auf und sind durch große Gradienten der Niederschlagssummen charakterisiert. Dagegen zeichnen sich Winterstürme durch räumlich homogene

Windgeschwindigkeiten sowie eine große räumliche Ausdehnung aus. Diese unterschiedlichen Charakteristika bedingen somit auch unterschiedlich aufgelöste Geodaten.

Das Einbruchdiebstahlrisiko ist in Abbildung 4 abgebildet und wird aus dem euklidischen Abstand zur nächsten Autobahnabfahrt abgeleitet. Dieser Abstand hat sich durch Analyse der Bestands- und Schadendaten der Westfälische Provinzial als sehr geeignet herausgestellt, um das entsprechende Risiko zu bewerten.

Anhand solcher Analysen kann über standardisierte Verfahren und ohne Besichtigung vor Ort unter anderem die Notwendigkeit entsprechender Sicherungsanlagen ermittelt werden. Diese Maßnahmen können sich auf die Fenster und Türen, aber auch auf die Klammerung der Dachpfannen beziehen. Somit können bereits vor dem Erwerb der entsprechenden Immobilie Kosten für

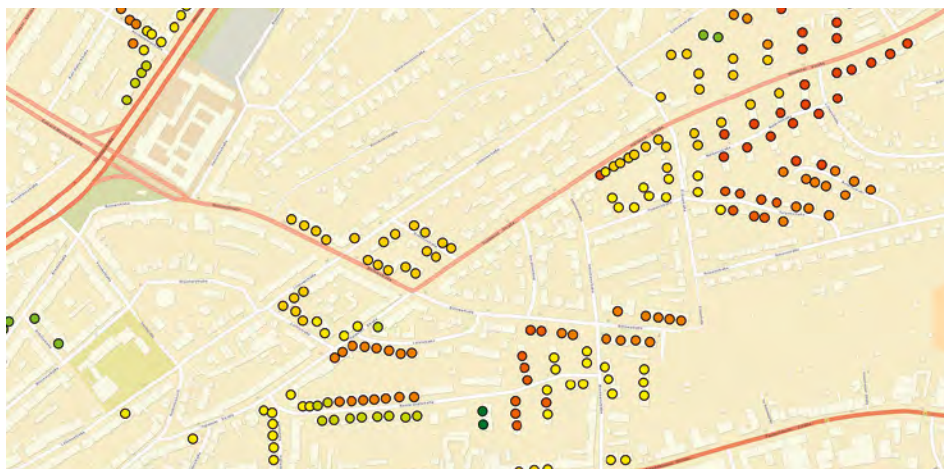


Abbildung 3: Sturmrisiko

ne Analyse der Landformklassen (beispielsweise Senken und Bergkuppen) ermittelt wurde, lässt sich das Einbruchdiebstahlrisiko über den Abstand zur nächsten Autobahnabfahrt ermitteln.

Aus den Abbildungen werden die unterschiedlichen räumlichen Auflösungen der verwendeten Geodaten deutlich. Während die Analyse der Landformklassen zur Ableitung des Starkregenrisikos auf Geländemodellen mit einer Auflösung von wenigen Metern beträgt, wird zur Analyse des Sturmrisikos ein sehr viel höher aufgelöstes Oberflächenmodell verwendet. Die unterschiedlichen Auflösungen werden benötigt,



Abbildung 4: Einbruchdiebstahlrisiko

durchzuführende Sicherungsmaßnahmen eingeplant und in der Profitabilitätsberechnung berücksichtigt werden.

Neben der Risikobewertung kann anhand vorhandenen Geodaten auch das soziale Milieu einer potenziell zu erwerbenden Immobilie oder des zu entwickelnden Quartiers untersucht werden. Hierzu bieten sich soziodemografische Informationen an, die sehr kleinräumig auf Quartiersebene vorliegen. Diese Daten umfassen unter anderem die Anzahl der Einwohner in bestimmten Altersgruppen sowie die Anzahl der Haushalte inklusive der Information, wie viele Haushalte mit Kindern im entsprechenden Wohnquartier beheimatet sind. Zusätzlich werden die Wohnquartiere bezüglich des vorherrschenden Gebäudestils unterschieden, so kann beispielsweise aus den Daten abgelesen werden, ob es sich um Wohngebiete mit hauptsächlich älteren Mehrfamilienhäusern oder exklusiven Villen handelt. Diese Einstufung wird noch durch weitere

soziodemografische Daten wie der Kaufkraft oder Arbeitslosenquote untermauert. Der Kaufkraftindex ist in Abbildung 5 für den Bereich der zur Verfügung gestellten Adressen aufgezeigt. Wohnquartiere, die in rot oder orange eingefärbt sind, haben eine bezogen auf den Bundesschnitt unterdurchschnittliche Kaufkraft. Dagegen kann bei gelben und grünen Gebieten von einer erhöhten Kaufkraft und der dazugehörigen Mieterklientel ausgegangen werden.

Für künftige Mieter kann aber auch die Versorgung mit Lebensmittelgeschäften, Ärzten oder Apotheken relevant sein. Auch hierfür dienen entsprechende räumlich aufgelöste Daten mit den Adressen von Gewerbebetrieben. Diese Informationen werden vor allem für die Vertriebsunterstützung eingesetzt.

Künftig bieten Geodaten vielfältige Möglichkeiten, um die Prozesse von Versicherungs- und Wohnungsunternehmen zu unterstützen. Durch eine ständig wachsende Quantität



Abbildung 5: Kaufkraftindex

und Qualität an verfügbaren räumlich aufgelösten Daten können viele Analysen dann automatisiert durchgeführt und anhand objektiver Informationen beantwortet werden.

Dr. Tim Peters

WOHNUNGSMARKTBERICHT NRW 2017

# Wohnungsmarkt in NRW bleibt unter Druck

Die Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen befindet sich auf dem Höchststand der vergangenen zehn Jahre. Trotzdem kann sie in vielen Regionen noch nicht mit dem Bedarf Schritt halten. Zu diesem Ergebnis kommt der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht 2017 der NRW.BANK.

Auf rund 70 Seiten geht die Publikation detailliert auf die Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage und die Situation der Wohnungsmärkte ein. Das positive Wirtschaftsklima und die anhaltend guten Investitionsbedingungen sorgten dafür, dass in NRW so viele Wohnungen gebaut wurden wie lange nicht mehr. 47.200 neue Wohnungen wurden im Jahr 2016 fertiggestellt – 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Allerdings reicht auch dieses hohe Neubauniveau noch nicht aus, um den Bedarf in NRW zu decken.

Vor allem die wirtschaftsstarke Ballungsräume, deren Kernstädte kaum mehr über Baulandreserven verfügen, müssen darüber nachdenken, wie sich der



benötigte Wohnungsbau gemeinsam mit ihren Nachbarkommunen realisieren lässt, denn die größten Hemmnisse für den Wohnungsneubau sind dort nach wie vor der Mangel an Baugrundstücken sowie deren Preis. Insgesamt bleibt die Lage auf dem Wohnungsmarkt besonders im mittleren

und unteren Preissegment angespannt. Viele geförderte Mietwohnungen, die in den förderstarken Baujahren bis Mitte der 1970er-Jahre gebaut wurden, fallen jetzt aus der Sozialbindung.

Neben der reinen Anzahl ist entscheidend, ob die neu gebauten Wohnungen auch qualitativ zur Nachfrage passen. Denn mit dem demografischen Wandel nimmt die Zahl kleiner und älterer Haushalte zu, während Familien mit Kindern in vielen Regionen weniger werden. So sind in den vergangenen Jahren zwar deutlich mehr Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte entstanden. Doch zeigt die Mietenentwicklung insbesondere für kleine und altersgerechte Wohnungen, dass gerade in diesem Segment mehr Neubau benötigt wird.

NRW.BANK/KS

■ Der Wohnungsmarktbericht kann unter <https://goo.gl/b87kAx> kostenlos als PDF-Datei heruntergeladen werden. Alle Tabellen, Grafiken und Karten können bei der NRW.BANK als separate Datei angefordert werden.



## SEMINARE IM MÄRZ UND APRIL 2018

15.03.2018	Hannover	Mietschulden abbauen, Räumungen verhindern	Robert Montau	3
19.03.2018	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	3
19.03.2018	Bochum	Der Umgang mit neuen Medien	Enisa Romanic	2
19.03.2018	Hamburg	Der richtige Umgang mit Betriebskostenproblemen und -streitigkeiten in der Praxis	Karen Wolbers	4
20.03.2018	Frankfurt	An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Mona Meßing	2
20.03.2018	Bochum	Nachbarschaftskonflikte erfolgreich lösen – Schlüsselkompetenz Mietermediation	Christian Thomas	2
20.03. – 21.03.2018	Bochum	Fachassistenz für Immobilienmakler (EBZ)	Sabine Napieralla Jasmin Kampmann	2
20.03.2018	Bochum	Das perfekte Doppelsekretariat	Marc-Oliver Schlichtmann	2
21.03.2018	Hannover	Der gute Ton am Telefon – Telefontraining für Auszubildende	Iris Kadenbach	3
21.03.2018	Bochum	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum – Für Fortgeschrittene	Marina Hoffmeister Jürgen Jankowski	2
22.03.2018	Bochum	Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	Thomas Jansen	2
22.03.2018	Moers	Aktuelles Genossenschaftsrecht	Sebastian Tackenberg, Eva Appellmann	1
24.03.2018	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstoff Buchführung auffrischen und festigen	Mathias Simbeck	2
26.03.2018	Bochum	Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen, richtiges Protokollieren und erfolgreiches Veranstaltungsmanagement	Tanja Bögner	2
26.03.2018	Hamburg	Wohnungsabnahme, Wohnungsübergabe und Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
26.03.2018	Hannover	Überblick zur EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) – Wiederholung	Holger Koch	3
26.03. – 27.03.2018	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“	Heike David	3
28.03.2018	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“	Heike David	3
29.03.2018	Hannover	Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute	Heike David	3
09.04.2018	Rostock	Überzeugend argumentieren und schlagfertig kontern	Dr. Holger Eisold	4
09.04.2018	Frankfurt	Interkulturelle Kommunikation für Vermieter – Schlüsselkompetenz in multikulturellen Nachbarschaften	Christiane Meinicke	2
10.04.2018	Bochum	Corporate Real Estate Management: Betriebseigene Immobilien effizient managen	Ann-Kathrin Sangmeister-Spitzer	2
10.04.2018	Frankfurt	Mietrecht für Hausmeister	Detlef Wendt	2
10.04.2018	Bochum	Kundenorientierte Kommunikation Modul 1: Kommunikation im direkten Kundenkontakt	Christiane Meinicke	2
10.04.2018	Hannover	Bautechnische Grundlagen	Hiram Kahler	3
11.04.2018	Frankfurt	Immobilienbewertung für Immobilienmakler	Dr. Armin Hartmann	2
11.04.2018	Hamburg	WEG-Verwaltertag	Dr. Olaf Riecke	4
11.04.2018	Hannover	Workshop: Klimaschonende Wärmetechnik im Mehrfamilienhaus-Bestand	Gunter Rockendorf	3 4
11.04. – 12.04.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Heizungstechnik	N. N.	4
12.04.2018	Frankfurt	WEG aktuell – Rechtsprechung und Bedeutung für die Praxis	Detlef Wendt	2
13.04.2018	Bochum	Word für Auszubildende	Diverse	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

## IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de), <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)  
Eva Appelmann (*EA*), Mirja Dorny (*MD*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Christina Göbel (*CG*), Svenja Grzesiok (*SG*),  
Nadine Ibing (*NI*), Cindy Merz (*CM*), Oliver Niermann (*ON*), Christian Obert (*CO*), Hans-Joachim Palm (*HP*),  
Frederik R. Ruhrort (*FRR*), 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, David Biskupek, Tel.: +49 (681) 99281-40  
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



