


VerbandsMagazin

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



18 ANGEHENDE IMMOKAUFLEUTE
IM GESPRÄCH AUF DER DIESJÄHRIGEN
STUZUBI-MESSE IN ESSEN

22 JETZT ANMELDEN:
VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

4 SCHWERPUNKT –
AM LEBEN VORBEI?
Rollstuhlgerechtes
Wohnen in der Praxis

LIEBE LESER >> Belastbares Zahlenmaterial ist schwer zu finden. Das Statistische Bundesamt ermittelt beispielsweise für das Jahr 2015 rund 7,6 Millionen schwerbehinderte Menschen mit Ausweis in Deutschland. Gleich wie viele davon auf einen Rollstuhl angewiesen sind: Sie alle haben das Recht auf ein bezahlbares und lebenswertes Zuhause. Dafür machen sich die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen stark.



Die Wohnungswirtschaft braucht *flexiblen Spielraum* statt starrer Quote

Die Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen im Neubau ist wahrhaft eine Herausforderung. Dazu trägt die Vielzahl von Verordnungen und Vorschriften rund ums Bauen bei. Mit teuren Grundstücken treiben sie die Baukosten in die Höhe und machen es fast unmöglich, die erstellten Wohnungen zu günstigen Mieten anzubieten. Rollstuhlgerechte Wohnungen betrifft das aufgrund ihres vergrößerten Flächenbedarfs noch stärker als normale Wohnungen mit Regelgrundrissen.

Im Bestand ist die Herausforderung eine andere und ungleich größer. Barrieren in Wohnungsbeständen älterer Baualterklassen zu verringern, wenn nicht sogar aufzuheben, ist eine mitunter fast unlösbare Aufgabe. Was in der Wohnung im Rahmen von Modernisierung und Instandhaltung noch gelingen mag, scheitert spätestens im Treppenhaus oder an der Zuwegung.

Mit der Aufhebung der R-Quote und einem Bekenntnis zu grundsätzlich barrierefreiem Wohnraum hat die Landesregierung einen Schritt in die richtige Richtung gemacht. Darüber hinaus setzen die Regelungen des neuen Wohnraumförderprogramms 2018 – 2022 mit Zusatzdarlehen und dazugehörigem Tilgungsnachlass für rollstuhlgerechten Wohnraum die richtigen Anreize.

Denn damit kann eben dieser rollstuhlgerechte Wohnraum an Orten entstehen, an denen er gebraucht wird, und in der Menge entstehen, in der er nachgefragt wird. Das ist dem Verband als Vertretung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ein wichtiges Anliegen – im Sinne der Menschen, die rollstuhlgerechte Wohnungen benötigen, und im Sinne der Mitgliedsunternehmen, die sich für bezahlbares Wohnen starkmachen. Regional unterschiedliche Bedarfe spiegeln dabei die wohnungswirt-

schaftliche Realität in vielen Städten und Regionen des Verbandsgebietes wider.

Allen Regelungen zum Trotz: Auch in Zukunft wird rollstuhlgerechtes Wohnen vor allem von individuellen Lösungen und betriebswirtschaftlichem Augenmaß leben. Dafür werden sich die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen weiter einsetzen.

Ihr

Alexander Rychter
Verbandsdirektor/Vorstand
des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt – Rollstuhlgerechtes Wohnen in der Praxis



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 Rollstuhlgerechtes Wohnen in der Praxis**
Am Leben vorbei?
- 8 „Wir bauen keine Wohnungen für Rollstuhlfahrer. Sondern für alle“**
Aus der Praxis:
WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Düsseldorf
- 10 Individuelle Lösungen sind gefragt**
Aus der Praxis:
Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG
- 12 Geringer Mehraufwand steigert die Wohnqualität deutlich**
Potenziale in der Planung
- 13 „Technische Lösungen können heute ein breites Spektrum abdecken“**
Interview mit Martina Koepf
- 14 „Wer von uns verlässt schon gerne immer rückwärts das Schlafzimmer?“**
Interview mit Claudia Middendorf
- 16 Vorhaltung, Verteilung und Zuordnung sind das Problem**
Kommunale Lösungsansätze

18 Angehende Immokaufleute im Gespräch auf der diesjährigen Stuzubi-Messe in Essen



AKTUELLES

- 17 Bauen und Wohnen – Neue Qualitäten für Mitglieder schaffen**
31. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“
- 18 Angehende Immokaufleute im Gespräch auf der diesjährigen Stuzubi-Messe in Essen**
Wohnungswirtschaft in Essen informiert über Karrieremöglichkeiten
- 20 Ausbildung für die Wohnungswirtschaft 4.0**
Lernen in der digitalen Welt
- 21 European Summer School 2018**
Wohnungswirtschaftliche Herausforderungen kennen keine europäischen Grenzen
Mietrecht im Spannungsfeld der Interessen
Deutscher Mietgerichtstag 2018 in Dortmund
- 22 Kongress der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen und privaten Wohnungs- und Immobilienunternehmen**
16. VdW-Forum Wohnungswirtschaft

25 Viertel vor Grün 2018 – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld



AKTUELLES NRW

- 24 Dialog zum neuen Ausstellerkonzept bei VdW-Großveranstaltungen**
Partnertreff am 22. März 2018
Programme im Förderfeld „Wohnraum“ bleiben auf hohem Niveau
NRW.BANK legt Zahlen für 2017 vor
- 25 Viertel vor Grün 2018**
Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld
- 26 Ausstellung „Woodland Sweden“ mit Botschafter eröffnet**
Bauen mit Holz
„Probefahrt-Events“ für die Wohnungswirtschaft
Angebot des NRW-Wirtschaftsministeriums

AKTUELLES RLP

- 27 Neue Wohnformen nach Genossenschaftsprinzip**
200 Jahre Raiffeisen
Bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz – Praxiseinblicke mit starken Bündnispartnern
Bündnis in Bad Kreuznach

- 29 **Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung zu Gast in Münster**



- 35 **Ministerin Scharrenbach zu Besuch in Lemgo**



- 43 **EU-Datenschutz-Grundverordnung – der Countdown läuft**



VDW-ARBEITSKREISE

- 28 **Bunter Themen-Mix in Neuss**
Arbeitskreis PR und Marketing
- Frühjahrssitzung in Iserlohn**
Arbeitskreis Wohnen im Alter
- 29 **Quartiersentwicklung ist und bleibt wichtiges Thema für Wohnungswirtschaft**
Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung zu Gast in Münster
- 30 **Integration beginnt vor der Haustür, im Quartier!**
Arbeitskreis Flüchtlingsunterbringung und Integration
- 31 **Ist die Wohnungswirtschaft der Generation Z gewachsen?**
AG Bildung und Personalentwicklung tagt beim GdW in Berlin

VERBAND UND GREMIEN

- 32 **Interessante Projekte, intensiver Austausch und gutes Wetter garantiert**
Drittes Regionaltreffen der Sparte „ÖKU“ in Koblenz

- 33 **Zu Gast im EBZ in Bochum**
38. Treffpunkt regionale Arbeitsgemeinschaften
- 34 **„Aktuelles Genossenschaftsrecht“ am 22. März 2018 in Moers**
Seminar
- Abschied von Dr. Hanns Wilhelm Große-Wilde**
Nachruf

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 35 **Ministerin Scharrenbach zu Besuch in Lemgo**
Arbeitsgemeinschaft Ostwestfalen-Lippe
- Arbeitssitzung im historischen Ambiente**
ARGEN Düsseldorf & Umgebung

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 36 **Spring School – Die Bochumer Fließesiedlung**
Kooperationsprojekt dreier Hochschulen beleuchtet Potenziale der Quartiersentwicklung
- 37 **Der Düsseldorfer „Klinkebogen“ ist fertig**
Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO)
- 38 **Zwischen Spatenstich und Richtfest**
GWG Rhein-Erft baut Kindertagesstätte

- 38 **TERMINE**
- 40 **STEUERN**
- 43 **RECHT**
- 44 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 47 **FÜR SIE GELESEN**
- 48 **SEMINARE**

Rollstuhlgerechtes Wohnen in der Praxis



Foto: marog-pixcells – www.fotolia.com

AM LEBEN VORBEI? >> Seit Jahren ist Wohnraum für Rollstuhlfahrer ein Zankapfel in der Branche. Auf der einen Seite fordern Interessensverbände selbstbewusst mehr Wohnungen mit geeigneten Ausstattungskriterien für Rollstuhlfahrer ein, auf der anderen Seite halten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dagegen und beklagen fehlende Mietinteressenten, hohe Kosten und einen größeren Aufwand. Gesellschaftlich ist die Notwendigkeit von Wohnungen für Rollstuhlfahrer unumstritten. Bei einer Mobilitätseinschränkung in dieser Größenordnung spielt die Sicherstellung der Teilhabe am Leben eine große Rolle – dazu zählen auch der Erhalt und die Sicherstellung von weitestgehend selbstständigem Wohnen. Dieser Schwerpunkt beleuchtet, wie rollstuhlgerechtes Wohnen heute aussieht – in Planung und Umsetzung, in Politik und Praxis.

Auf politischer Ebene gab es unterschiedliche Lösungsansätze zum Thema rollstuhlgerechtes Wohnen. Die rot-grüne Landesregierung unter NRW-Bauminister Michael Groschek nahm zuletzt die sogenannte „R-Quote“ in die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen mit auf. Sie sah ab einem Bau von mehr als acht Wohnungen den Bau einer Wohnung im sogenannten „R-Standard“ vor, ab einem Bau von mehr als 15 Woh-

nungen mussten zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar sein (§ 48 Abs. 2 Bauordnung (BauO) 2016).

Für die Wohnungswirtschaft bedeutete das durch noch mehr Vorschriften und Auflagen vor allem eine Erhöhung der Baukosten und daraus resultierend auch der Mieten, weniger den beabsichtigten Nutzen für die Menschen, die im Rollstuhl sitzen, leben und

auch wohnen. Die errichteten Wohnungen blieben häufig leer und die Vermietungsgespräche gestalteten sich schwierig. Es zeigte sich, dass die Nachfrage von rollstuhlgerechten Wohnungen von mehreren Faktoren abhängig war. Vordringlich natürlich von der individuellen Lebenssituation der Betroffenen, aber auch die Lage des Quartiers im Stadtgebiet und die Attraktivität des Standortes an sich spielten eine Rolle. Um all diese



Faktoren angemessen zu berücksichtigen und die Chance auf eine ausdifferenzierte Steuerung zu nutzen, mussten die Lösungen für diese Herausforderungen und die politischen Rahmenbedingungen differenzierter ausfallen, als es die Verordnung einer starren Quote ermöglichte.

Stärkung der Barrierefreiheit

Kurz nach dem Beschluss der Landesregierung zur Neuregelung der Landesbauordnung legte das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) in Nordrhein-Westfalen eine Neufassung der Vorschriften zur Barrierefreiheit vor. Ausgangspunkt für die Anpassung der bisherigen Überlegungen waren im Wesentlichen zwei Punkte: Zum einen fehlende konkrete Bedarfe als Grundlage für eine Forderung, die alle Städte und Gemeinden gleichermaßen betrifft, und zum anderen die fehlenden Anforderungen an Barrierefreiheit und den sogenannten „R-Standard“. Nordrhein-Westfalen war das letzte der 16 Bundesländer ohne entsprechende Definition, 15 Bundesländer führten die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) bereits als technische Baubestimmung ein.

Die neue Landesregierung schaffte den festgelegten Anteil an Wohnungen für Rollstuhlfahrer ab und stärkte stattdessen das Konstrukt der „Barrierefreiheit“. Unter dem Titel „Wohnungen fürs Leben: barrierefrei in Nordrhein-Westfalen“ entwickelte das

Ministerium unter der Leitung von NRW-Ministerin Ina Scharrenbach bauordnungsrechtliche Voraussetzungen, die Personen mit Kleinkindern, Lebensälteren und anderen in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglichen sollen. Das MHKBG fasste sie in folgendem **Sieben-Punkte-Plan** zusammen:

1. Jede Wohnung wird barrierefrei

Der Entwurf für eine neue Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen sieht vor, dass jede neu gebaute Wohnung barrierefrei wird. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird dies empfohlen; für Gebäude mit mehr Wohnungen wird die Barrierefreiheit vorgegeben. Der barrierefreie Bau von Wohnungen sichert die Entwicklung eines nachhaltigen Wohnungsmarkt-Angebotes, das einer breiten Schicht von künftigen Nutzern gerecht wird: den Älteren und gegebenenfalls in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen genauso wie Familien mit Kindern. Denn: Barrierefrei ist auch kinderwagengerecht.

Barrierefrei zu bauen soll damit in Nordrhein-Westfalen das universale Gestaltungsprinzip werden. Für darüber hinausgehende individuelle Bedarfe von Mietern beziehungsweise Eigentümern soll eine Anpassungsfähigkeit und eine Nachrüstbarkeit von Ausstattungen in den Wohnungen ermöglicht werden. Dadurch werden gleichzeitig aufwendige Anpassungen von Wohnungsbeständen – wie sie heute bei Beständen der

1949er- bis 1978er-Jahre erforderlich sind – entbehrlich. Langfristig werden Eigentümer und Mieter genauso wie Fördermittelgeber entlastet und Wohnungsbestände geschaffen, die nachhaltig genutzt werden können.

2. Zielvereinbarungen schaffen Wohnraum für Menschen im Rollstuhl

Mit Städten in Ballungsräumen und Universitätsstädten wie Köln, Bonn und Münster werden Zielvereinbarungen geschlossen, die eine Anzahl von zu schaffenden Wohnraum für Menschen im Rollstuhl beinhalten. Dies wird mit Wohnraumfördermitteln flankiert. Dadurch wird die Schaffung von Wohnraum für Menschen im Rollstuhl planbar, in das Planen und Bauen von rollstuhlgerechten Wohnungen kommt Routine und über den so geschaffenen Wohnraum bekommen die Städte und das Land ein Gefühl für die tatsächliche Nachfrage nach diesen Wohnungen. Durch den Abschluss von Zielvereinbarungen mit einer festen Benennung von zu schaffenden R-Wohnungen wird eine klare Perspektive für das Schaffen von Wohnungen für die Personengruppe innerhalb eines klaren Zeitraumes gegeben.

3. Soziale Wohnraumförderung wird rollstuhlgerechten Umbau von Wohnungen ermöglichen

Über die Zielvereinbarungen hinaus wird die künftige Wohnraumförderung auch außerhalb der Ballungsräume und Universitätsstädte dafür Sorge tragen, dass rollstuhlgerechter Wohnraum dort wirtschaftlich

>>

errichtet werden kann, wo ein entsprechender Bedarf besteht. Durch ein neues Zusatzdarlehen mit einer angemessenen Pauschale wird zukünftig auch der bauliche Mehraufwand gegenüber barrierefreien Wohnungen berücksichtigt, der durch besondere Ausstat-

tungsmerkmale von rollstuhlgerechten Standards entsteht (zum Beispiel besondere Sanitärausstattung, besondere Bedienelemente an Türen, Fenstern und Elektroinstallationen, Stützgriffe, Haltebügel, unterfahrbare Einbauküche). Auf dieses Zusatzdarlehen soll

ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt werden. Die neue Fördermöglichkeit soll sowohl beim Neubau als auch bei nachträglichen Baumaßnahmen in Bestandswohnungen eingesetzt werden können.

Rollstuhlgerechte Wohnraumförderung – Land schafft attraktive R-Förderung

Nach der Abschaffung der umstrittenen R-Quote in der Landesbauordnung durch die neue Landesregierung, hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung MHKBG mit dem neuen Wohnraumförderprogramm auch ein Zusatzdarlehen für rollstuhlgerechten Wohnraum aufgelegt, um zukünftig Anreize für eine bedarfsgerechte Planung für dieses Segment zu schaffen.

So richtig zufrieden war wohl niemand mit der starren R-Quote im inzwischen per Moratorium gestoppten Entwurf der Landesbauordnung von 2016. Der Zwang zur festen Quote führte mancherorts zu Leerständen in den rollstuhlgerechten Wohnungen oder sogar zu Ausweichbewegungen.

Im neuen Entwurf der Landesbauordnung ist die starre Quote von einer rollstuhlgerechten Wohneinheit ab einer Projektgröße von mehr als acht Wohnungen (beziehungsweise zwei ab 15 Wohnungen) nicht mehr zu finden.



Dafür hat das Ministerium ein Zusatzdarlehen im Rahmen des Wohnraumförderprogramms 2018 - 2022 aufgelegt, um die Schaffung von rollstuhlgerechten Wohnungen dort zu ermöglichen, wo konkreter Bedarf besteht. Die Wohnungen müssen die

R-Anforderungen der DIN 18040 T2 hinsichtlich der Erreichbarkeit, der Schwellenlosigkeit, der erhöhten Bewegungsflächen und der Nachrüstbarkeit von Handläufen, Türdrückern und Schaltern (zwischen 85 bis 105 Zentimeter Höhe) erfüllen.

Das MHKBG hat das Darlehen in einer Beispielrechnung anschaulich dargestellt:

	Darlehen	Tilgungsnachlass (TINA) in Euro	Tilgungsnachlass (TINA) in Prozent
Wohnung, Mietstufe 3,59 m ² , inkl. Rollstuhlabstellplatz in der Wohnung (4 m ²)	109.150 €	16.372,50 €	15 %
Zusatzdarlehen Rollstuhlnutzerwohnung pauschal	4.000 €	2.000 €	50 %
Zwei Nullschwellen (Hauseingang, Freisitz) optional	2.000 €	1.000 €	50 %
Drei Türen mit elektrischen Bedienelementen (Hauseingang, Wohnungseingang, Keller) optional	4.500 €	2.250 €	50 %
unterfahrbare Küche optional	5.000 €	2.500 €	50 %
Förderung gesamt	124.650 €	24.122,50 €	

Das Darlehen ist in den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) Nr. 2.5.2 f verschriftlicht. Eine rollstuhlgerechte Wohnung wird demnach pauschal in einer Höhe von 4.000 Euro gefördert. Weiterhin werden Zusatzmerkmale berücksichtigt: Jede Tür mit Nullschwelle wird pauschal mit 1.000 Euro gefördert, elektrische Türen mit 1.500 Euro und rollstuhlgerechte Küchen mit 5.000 Euro. Neu ist zudem die Anerkennung eines erhöhten Flächenbedarfs durch einen Rollstuhlabstellplatz.

Auf dieses Zusatzdarlehen wird über alle Mietstufen zudem ein Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt (WFB 7.6 b). ON

4. Transparenz und Klarheit für am Bau Beteiligte – Einführung der DIN 18040-2 als Technische Baubestimmung

Mit der Einführung der DIN 18040-2, als Technische Baubestimmung, die zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen erarbeitet werden wird, gibt es endlich eine Klarstellung und Einführung der Barrierefreiheit als Mindeststandard (barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) für Wohnbauvorhaben in Nordrhein-Westfalen. Auch der über den Mindeststandard hinausgehende „R-Standard“ (rollstuhlgerechte Wohnungen) wird so für das Land Nordrhein-Westfalen transparent normiert werden.

5. Landesweiter Aktionstag „Wohnungen fürs Leben“

Künftig soll es in Nordrhein-Westfalen einen landesweiten Aktionstag unter dem Motto „Wohnungen fürs Leben“ geben: Mit dem Bau barrierefreier Wohnungen oder dem darüber hinausgehenden R-Standard ist oftmals die Sorge verbunden, dass wesentlich mehr Flächen benötigt werden. In Ballungszentren – auch unter dem Gesichtspunkt der Bezahlbarkeit von Wohnraum – ein scheinbar unauflöslicher Gegensatz und doch: Flexibilität in Planungen, Weiterent-

wicklungen technischer Gebäudeausstattungen sowie persönlicher Hilfsmittel und vieles mehr ermöglichen heute auch ein flächensparsames barrierefreies Bauen. Der künftige Landesaktionstag soll die am Bau Beteiligten und die Nutzer von Wohnraum zusammenbringen, der Austausch von Erfahrungen und neuen Entwicklungen fokussiert betrachtet werden.


6. Quartiersentwicklung wird neu ausgerichtet

Bis zum Sommer 2018 wird die Quartiersförderung in Nordrhein-Westfalen neu ausgerichtet, zusammengeführt und dadurch effektiver und effizienter gemacht.


7. Zusammenführen von Angebot und Nachfrage

Gerade bei Angebot und Nachfrage von rollstuhlgerechtem Wohnraum zeigt sich: Angebot trifft nicht immer Nachfrage, Nachfrage kennt oft das Angebot nicht. Zusammen mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft wollen wir eine Plattform initiieren, auf der Anbieter von rollstuhlgerechtem Wohnraum und Nachfrager zusammenfinden können. Das schafft Transparenz im Wohnungsmarkt und wird dazu beitragen können, dass künftig Nachfrage auf Angebot trifft.

i **SIEBEN-PUNKTE-PLAN**

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen 

Der gesamte Sieben-Punkte-Plan der aktuellen Landesregierung zum barrierefreien Wohnen kann im Internet unter <https://goo.gl/HCHb3p> eingesehen werden.

Unabhängig von politischen Überlegungen leben viele Rollstuhlfahrer in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen. Je nach Unternehmensform und -größe befassen sie sich seit Langem mit der Thematik und schaffen Wohnungen und Lösungen, die Menschen mit Behinderung die Teilhabe am Leben ermöglicht. Auf den nachfolgenden Seiten stellen wir zwei davon genauer vor: Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DÜBS), eine Genossenschaft mit rund 1.700 Wohnungen und 2.500 Mitgliedern, und die WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, eine Tochtergesellschaft des Sozialverbandes VdK Nordrhein-Westfalen. KS 



Unabhängig von politischen Überlegungen leben viele Rollstuhlfahrer in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen.

Foto: RioPatuca Images – www.fotolia.com

AUS DER PRAXIS: WSG WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT DÜSSELDORF

„Wir bauen keine Wohnungen für Rollstuhlfahrer. Sondern für alle“



Fragt man Gisbert Schwarzhoff, Geschäftsführer der Düsseldorfer WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, nach rollstuhlgerechtem Wohnen, verwundert diese Antwort zuerst. Und erklärt sich doch aus einem Selbstverständnis, bei dem schwellenfreies Wohnen und Inklusion noch viel weitreichender gedacht werden – und eben nicht nur für Rollstuhlfahrer.

Der Junge, der auf seinem Skateboard unbekümmert durch die Außenanlage im

Kirschblüten-Carré flitzt, die Mutter, die mit Kinderwagen und Kleinkind auf dem Lauflernrad durch die Wohnanlage spaziert, oder der ältere Quartiersbewohner, der seit kurzer Zeit auf den Rollator angewiesen ist und nur mal eben das Altpapier zum Container bringen möchte: unterschiedliche Zielgruppen, die ein Bedürfnis eint – das Bedürfnis nach unkomplizierter Mobilität innerhalb des vertrauten Lebensumfelds. Für sie gestaltet die WSG bestehende Immobilien um und lässt Quartiere neu entstehen,

und zwar möglichst schwellenfrei. Und das konsequent: 13 Prozent des Immobilienbestands sind bereits schwellenarm, elf Prozent schon schwellenfrei. Mit diesem Konzept kommt man natürlich auch den besonderen Anforderungen von Menschen im Rollstuhl entgegen. Sie sind aber nicht der ausschlaggebende Punkt für diese Ausrichtung, denn, so Schwarzhoff, „das wäre zu kurz gesprungen“.

Gebrauchsfähigkeit, Eigenständigkeit, Wohlfühlen

Gebrauchsfähige Wohnungen und Eigenständigkeit für alle, egal ob jung oder alt, mit oder ohne Behinderung, alleinstehend oder mit Familie, eben ein Wohnumfeld, in dem sich jeder wohlfühlen kann: So ließe sich die Vision kurz umreißen, die die WSG in ihren Bemühungen um schwellenfreies Wohnen antreibt.

„Ich fühle mich hier wohl, weil man gar nicht sieht, dass behindertengerecht gebaut wurde.“

Mit dem Fokus „rollstuhlgerecht“ hingegen hat man nicht nur positive Erfahrungen gemacht. Häufig wird Wohnraum mit diesem Label gar nicht abgefragt. Aus unterschiedlichen Gründen: Tritt die Gehbehinderung altersbedingt ein, ist die Bereitschaft zum Wohnungswechsel meist eher gering. Viel wichtiger ist es den älteren Menschen, in ihrem gewohnten Umfeld bleiben zu können. Dafür wird auch gern das eine oder andere kleinere Hindernis in Kauf genommen.

Ein weiterer Grund: Manche Betroffene fühlen sich durch den Begriff „rollstuhlgerecht“ in die Schublade „Mensch mit Behinderung“ einsortiert und lehnen diese Kategorisierung ab. Sie wollen – und brauchen – keine Sonderbehandlung. Allgemeine Maßnahmen, von denen auch alle anderen Mieter profitieren, wie schwellenfreie Badezimmer und Außenanlagen sowie Aufzüge, sind häufig völlig ausreichend.

„Ich fühle mich hier wohl, weil man gar nicht sieht, dass behindertengerecht gebaut wurde.“

Schön, wenn es dabei noch Unterstützung aus den Kommunen gibt. Denn am Bordstein endet bei der Gestaltung des Außengeländes die Zuständigkeit der WSG. Eigentlich. Doch gerade bei der Beseitigung dieser ersten Hürde hakt es manchmal seitens der Kommunen, sei es mangels Geld oder Willen. In solchen Fällen springt die WSG selber ein und zahlt die Absenkung aus eigener Tasche. Denn: „Stufen stören



ganz einfach. Mit jeder nicht ausgeführten Stufe tun wir etwas Vernünftiges für Menschen in jedem Alter, ob Kind, betagt, behindert oder nur bepackt“, so Schwarzhoff. So wird der demografischen Entwicklung

einer „unterjüngten“ Gesellschaft mit veränderten Mobilitätsansprüchen Rechnung getragen, gleichzeitig aber auch die allgemeine Wohn- und Lebensqualität aller Bewohner gesteigert, ohne jemandem das Label „Mensch mit Gehbehinderung“ aufzudrücken.

Besondere differenzierte Angebote

Natürlich ist das Thema Inklusion ein wichtiger Aspekt im Selbstverständnis der WSG. Aber viel differenzierter: An verschiedenen Standorten sind besondere Einrichtungen in die Wohnprojekte integriert, ausgerichtet auf spezifische Wohnbedürfnisse. Sie ermöglichen wahre Inklusion der betroffenen Personen. Zum Beispiel die WG zur Verselbstständigung behinderter Jugendlicher und die WG für Langzeitbeatmungspatienten in Hürth oder die WG für behinderte Menschen mit Demenzerkrankung in Porz. Denn jede Behinderung ist anders. So baut die WSG eben nicht einfach nur Wohnungen für Rollstuhlfahrer (unter anderem befinden sich derzeit fünf R-Wohnungen an zwei Standorten in Planung), sondern gestaltet mobilitätsaffine Wohnraumlösungen für alle Bewohner, Rollstuhlfahrer inklusive.



AUS DER PRAXIS: DÜSSELDORFER BAU- UND SPARGENOSSENSCHAFT eG

Individuelle Lösungen sind gefragt



Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS) besitzt und verwaltet rund 1.800 Wohneinheiten in ganz Düsseldorf. Viele davon sind barrierearm, nur wenige komplett barrierefrei und nur vereinzelte vollständig im Einklang mit den Bestimmungen für Rollstuhlfahrer errichtet. Dennoch gehören viele Rollstuhlfahrer zu den Mietern der DüBS. Anne-Katrin Schmidt, bei der DüBS seit 2015 als Quartiersmanagerin im Amt, fallen spontan gleich mehrere ein, als sie über ihre Erfahrungen mit Wohnen mit Rollstuhl und die Besonderheiten spricht.

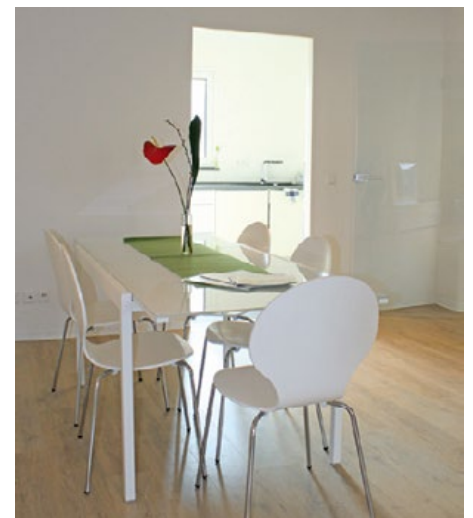
Die Geschichten, die ihr im Arbeitsalltag begegnen, sind so vielfältig wie das Leben selbst. Einmal ist der Rollstuhl aus Altersgründen notwendig geworden, ein anders Mal ist es eine schwere Krankheit oder ein Unfall,

der das Leben der Betroffenen komplett umkrempelt, eine Anpassung der Wohnung oder sogar einen Umzug notwendig macht. „Das Erleben der Situation, die Bedürfnisse und Ansprüche an das Wohnen sind sehr individuell“, berichtet Schmidt. „Ich kenne mindestens vier Rollstuhlfahrerinnen, die in nicht barrierearmen, geschweige denn rollstuhlgerechten Wohnungen oder Häusern wohnen – und wohnen bleiben möchten.“

Bei manchen Wohneinheiten konnten die Rolli-Mieter noch in der Bauphase Anpassungswünsche äußern, zum Beispiel ein niedrigeres Waschbecken, mehr Haltegriffe, eine höhere Toilette, statt Wanne eine Dusche und diese bodengleich, einen herabgesetzten Spion an der Wohnungseingangstür, automatische Türöffner an Wänden zu Haustüre, Keller und Tiefgarage. Schwieriger

wird es dann schon außerhalb der Wohnung, wo zu hohe Bordsteine und fehlende barrierefreie Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln die Teilhabe am öffentlichen Leben erschweren. Oder der in Griffhöhe angebrachte Tonnendeckel die Müllentsorgung zum Balanceakt werden lässt.

Aus Sicht der Quartiersmanagerin wird das Thema „Barrierefreiheit“ künftig weiter zunehmen – und neue Facetten bekommen. Kürzlich kamen zwei Anfragen zu Elektro-Rollstühlen und Scootern mit Ladestation und „Verschlag“ bei ihr an. Die Zahl gehbehinderter Senioren wird bis 2030 zunehmen. Eine unternehmerische Planung zur Angleichung an diesen Bedarf scheint sinnvoll und notwendig.



Nachgefragt: Wohnen mit Rollstuhl

Mit Wohnung und Haus sehr zufrieden

Vera W., geboren 1959, sitzt durch eine Krankheit seit vielen Jahren im Rollstuhl. Sie ist verheiratet, ihr Mann lebt aber seit zwei Jahren nach einem schweren Schlaganfall im Pflegeheim. So ist sie Alleinversorgerin, inzwischen mit E-Rolli und Pflegedienst und zwei Katzen: „Lucky“ und „DüBS-Willi“, einem Tiefgaragen-Fund. Sie konnte die gemeinsame Wohnung von 104 Quadratmeter nur durch ihre gute Rente halten – für viele Rolli-Fahrer, die von Hartz IV leben, ist das nicht möglich. Die Planung der Wohnung beim Erstbezug 2004 fand mit ihr gemeinsam statt, mit Mitteln der Stadt erfolgten vor Einzug Umbauten im Bad. Mit Wohnung und Haus ist sie sehr zufrieden: „Ich weiß, dass die Wohnung nicht zu 100 Prozent rollstuhlgerecht ist. Aber ich komme ran, wo ich rankommen muss und ich bin erfinderisch, den Balkon erreiche ich zum Beispiel mit einer selbst gebauten Rampe.“



Eine Mitplanung bei der DüBS war möglich

Renate G., Jahrgang 1953, ist verheiratet und seit 2000 krankheitsbedingt auf den Rollstuhl angewiesen. Ihre alte Wohnung lag in einem Neubau, aber ohne Lift. So wurde ein Umzug innerhalb der Genossenschaft notwendig. Im Jahr 2004 war es so weit, eine Mitplanung bei der DüBS war möglich. Heute ist sie mit ihrer Lebenssituation sehr zufrieden, in Wohnung, Haus und per Auto sind für sie volle Selbstständigkeit möglich. „Die Wohnung ist groß genug und hat daher überall Platz, damit ich rangieren kann. Das ist für uns Rollstuhlfahrer oft das größte Problem.“ Eine Umrüstung der Küche und niedriger Einbauten stand nicht auf ihrer Wunschliste, um damit ihrem Partner das Arbeiten nicht unnötig zu erschweren. Auch so erreicht sie alles, was sie benötigt, auch wenn sie alleine in der Wohnung ist.



Neue Wohnung eröffnet mehr Lebensqualität

Andreas F. ist 55 Jahre alt. Durch eine Beinamputation sitzt er seit drei Jahren im Rollstuhl. Er ist arbeitslos und bekommt eine kleine Rente, seine Ehefrau ist quasi Alleinverdiener für die Familie mit einem Kind. In seiner bisherigen Wohnung war er gefangen, seine Lebenssituation entwickelte sich zu einem echten Notfall: Überall Treppen, zu schmale Zimmertüren für den Rollstuhl, ein zu enges Bad, kein Balkon – all das nahm ihm die Chance, auch im Rollstuhl selbstständig zu leben. Auch wenn er durch Schmerzen und Depressionen die Nachbarschaft noch nicht alleine erkundet, eröffnet ihm die neue Wohnung viel mehr Lebensqualität: „Ich kann endlich wieder am Leben teilnehmen und ohne Hilfe in der Wohnung klarkommen.“



Kurzinterview: Niels Klein, Vorstand der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

Wie sind Ihre Erfahrungen mit rollstuhlgerechtem Wohnen in der Vermietungspraxis?

Von Rollstuhlfahrern erhalten wir überwiegend Anfragen zu barrierearmen oder -freien Wohnungen. Anfragen zu rollstuhlgerechten Wohnungen mit der kompletten Ausstattung und Eignung sind deutlich seltener. In der Regel fragen auch eher ehemals gehende oder mit gehenden Partnern zusammenlebende Rollstuhlfahrer bestimmte Wohnungen nach als Rollstuhlfahrer, die von Kindheit an im Rollstuhl sitzen, seither Selbstständigkeit lernen mussten und eine entsprechend angepasste Wohnung zur Alleinversorgung benötigen.

Wohin entwickelt sich das Thema aus Ihrer Sicht?

Mit der demografischen Entwicklung wird schon eine steigende Nachfrage nach Wohnungsangeboten für mobilitätseingeschränkte Menschen spürbar. Aber hier geht es ja dann nicht nur um Rollstuhlfahrer, sondern auch um Gehbehinderte oder Menschen, die auf einen Rollator angewiesen sind. Ganz unabhängig von dieser Entwicklung kann aber selbst für eine Mutter mit Kinderwagen der Wegfall von Schwellen oder die Ausweisung von Abstellflächen eine große Hilfe sein. Damit müssen wir uns als Wohnungsunternehmen auseinandersetzen.

Wie beurteilen Sie die Abschaffung der starren R-Quote bei Neubauvorhaben durch die neue Landesregierung?

Der Wegfall der R-Quote ermöglicht uns das, was wir ohnehin schon tun. Dort rollstuhlgerechte Wohnungen zu errichten, wo sie benötigt werden – in enger Abstimmung mit den Betroffenen, umgesetzt in individuellen Lösungen, die sich an der jeweiligen Lebenssituation orientieren. Das verträgt sich gut mit unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis.

KS/DÜBS

POTENZIALE IN DER PLANUNG

Geringer Mehraufwand steigert die Wohnqualität deutlich

Der Architekt Frank Riedel arbeitete von 1989 bis 1993 in diversen Büros in Aachen und Düsseldorf als freier Mitarbeiter. Seit 1993 konzipiert er Bauvorhaben für pbs architekten. Seit 2008 ist er Geschäftsführer des Architekturbüros, das Lösungen für barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen von privaten und institutionellen Bauherren erarbeitet.

Die Planung barrierefreier Wohnungen nach DIN 18040 ist für den geförderten Wohnungsbau zwingend einzuhalten. Barrierefreies Bauen ist nicht besonders aufwendig. Manche Forderungen der DIN lassen sich mit einer bewussten Planung kostenneutral umsetzen. Oft ist durch Einsatz relativ geringer Mehraufwendungen eine deutliche Steigerung der Wohnqualität erreichbar.

Aus diesem Grund ist dieser Standard auch bei der Planung von frei finanzierten Mietwohnungen und auch bei Eigentumswohnungen meistens, zumindest in den wesentlichen Grundzügen, von unseren Auftraggebern gefordert, weil die Nachfrage einer immer älter werdenden Mieter- und Käuferschicht nach barrierefreien Wohnungen wächst. Die demografische Entwicklung unterstützt die Bedeutung des barrierefreien Bauens.

Die Nachfrage nach rollstuhlgerechten Wohnungen ist nach Rückmeldung unserer Auftraggeber relativ gering. Es gibt Fälle von

behinderten Menschen, die einen einfachen Rollstuhl nutzen, aus R-Wohnungen ausziehen und auf barrierefreie Wohnungen ausweichen, weil die Wohnungsgrundrisse attraktiver und Mieten günstiger waren. Rollstuhlgerechte Wohnungen werden zurückgebaut, weil keine Nachfrage besteht.

Die große Herausforderung bei der Planung einer einzelnen rollstuhlgerechten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus besteht darin, dass diese Wohnung in einer Gebäudestruktur zu integrieren ist, die vornehmlich hinsichtlich der Gebäudeausdehnung und des Tragwerks für „normale“ beziehungsweise barrierefreie Wohnungen mit – in der Regel – geringeren Flächenbedarfen konzipiert ist. Ein wirtschaftlich planender Architekt wird dafür Sorge tragen, dass die tragenden Wandelemente für die Mehrzahl der Wohnungen statisch sauber übereinanderliegen und Haustechnikschächte ohne Versprünge durchgehend geplant werden. Die Wohnungen dürfen nicht zu groß werden, um dem Nutzer günstige Mieten ermöglichen zu können. Der zu entwerfende Grundriss der rollstuhlgerechten Wohnung muss sich diesen Prinzipien unterordnen. Insofern sind auch der Kreativität Grenzen gesetzt.

Die Bewegungsflächen und die baulichen Anforderungen für das Badezimmer sind erheblich. Darüber hinaus müssen auch im Schlafzimmer, in der Diele und in der Küche Bewegungsflächen von 1,50 Meter

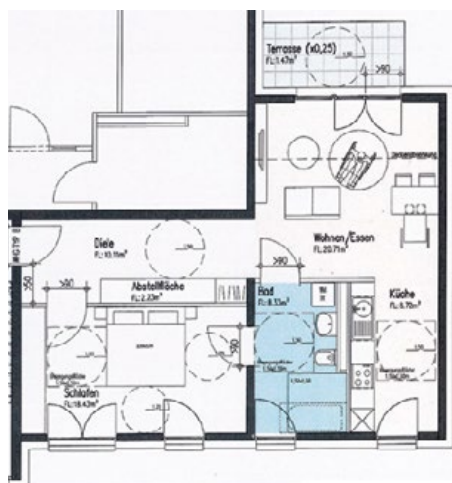


x 1,50 Meter und/oder Durchgangsbreiten von 1,50 Meter eingeplant werden. Dies geht dann oftmals zulasten der Wohnzimmerfläche, um die Wohnung in die geplante Gebäudestruktur zu zwängen. Alternativ kann selbstverständlich relativ kostenintensiv die Gebäudestruktur verändert werden, sodass dann die Rollstuhlgerechtigkeit mit den sonstigen, üblichen Grundrissqualitäten erreichbar ist. Eine rollstuhlgerechte Wohnung hat einen Mehrflächenbedarf von circa acht Quadratmetern!

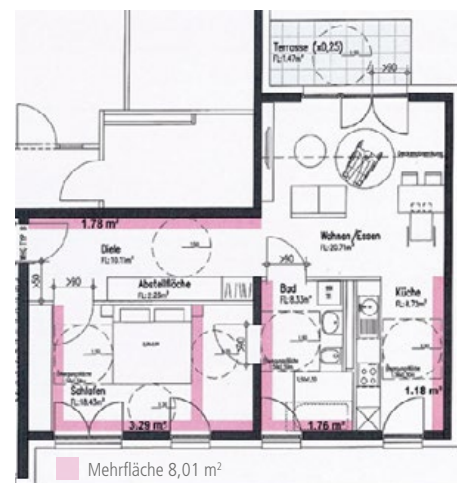
Die Entscheidung der Landesregierung, die zu Recht umstrittene R-Quote nicht weiter zu verfolgen, ist sinnvoll. Auch die bauaufsichtliche Einführung der DIN 18040 in den notwendigen Teilen ist endlich auf den Weg gebracht.



Beispielwohnung 62 m² – barrierefrei



Beispielwohnung 70 m² – rollstuhlgerecht



Mehrfächen rollstuhlgerecht (1,50 m) gegenüber barrierefrei (1,20 m)

Fotos: Frank Riedel

INTERVIEW MIT >> Martina Koepp, Geschäftsführerin GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik mbH

„Technische Lösungen können heute ein breites Spektrum abdecken“

Seit dem 1. April 2003 ist Rechtsanwältin Martina Koepp als Geschäftsführerin der GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik® mbH mit Sitz in Iserlohn tätig. Die GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik ist der Kompetenzträger für Industrie, Handel und Handwerk im Wachstumsmarkt 50plus. Sie arbeitet praxisnah und marktorientiert an der Schnittstelle zwischen den Wirtschaftsbeiträglichen und den Konsumenten und bringt als Impulsgeber unterschiedlichste Akteure und Branchen zusammen.



VM: Welche Rolle spielen technische Hilfsmittel insbesondere für Rollstuhlfahrer?

Martina Koepp: Aus Sicht der GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik® ist zwischen einer „nur“ barrierefreien und der rollstuhlgerechten Lösung zu unterscheiden. Die einschlägige Norm DIN 18040 Teil 2 bietet hier die Möglichkeit, zwischen einem Mindeststandard für Barrierefreiheit und einer rollstuhlgerechten Lösung zu wählen. Der Vorteil der barrierefreien Lösung: Sie ist baulich nicht zu anspruchsvoll, der (zusätzliche) Raumbedarf ist nicht sehr groß und die Räume, insbesondere die Bäder, können ansprechend gestaltet werden.

Die Erfahrung der GGT zeigt, dass viele Rollstuhlfahrer durchaus mit „nur“ barrierefreien Lösungen leben können. Es muss nicht immer die komplett rollstuhlgerechte Ausstattung sein – und diese ist auch nicht immer gewünscht!

Natürlich ist der Raumbedarf ein wichtiges Kriterium. Ausreichend große Türen und gut dimensionierte Bewegungsflächen sind erforderlich, um sich mit einem Rollstuhl innerhalb der Wohnung bewegen zu können. Auch Schwellenfreiheit ist ein wesentlicher Faktor. Dabei können schon zwei Zentimeter zu einem großen Hindernis werden. Hier bieten mittlerweile verschiedene Hersteller absolut schwellenfreie Systeme an, mit denen sich Balkone und Terrassen, aber auch Duschen für den Rollstuhlfahrer erschließen lassen.

Aber nicht immer und nicht für jeden Anwendungsfall ist beispielsweise ein Duschbereich mit einer normgerechten Größe von 1,50 Meter x 1,50 Meter sinnvoll. Es gibt Nutzer, für die weniger mehr sein kann. So befürworten durchaus einige Rollstuhlnutzer ein Maß von 1,20 Meter x 1,20 Meter, wie die tägliche Beratungspraxis zeigt. Auch die Frage, ob jedes Bedienelement tatsächlich auf einer Norm-Höhe von 85 Zentimeter angeordnet werden muss, sollte kritisch hinterfragt werden.

Technische Lösungen können heute ein breites Spektrum abdecken: Lowtech-Lösungen wie die optimierte Beleuchtung oder einfache Bedienkonzepte erleichtern den Alltag. Hightech-Lösungen können bis zu komplexen AAL-Anwendungen (Active Assisted Living – altersgerechte Assistenzsysteme) reichen.

VM: Wie haben sich diese technischen Hilfsmittel in den letzten Jahren weiterentwickelt?

Martina Koepp: Viele Produkte und Lösungen zeichnen sich heute dadurch aus, dass sie designorientiert sind und damit entstigmatisierend wirken. Sie werden so gestaltet, dass sie generationenübergreifend funktionieren und für Menschen ohne Einschränkungen ein reines Komfortprodukt darstellen, für den eingeschränkten Nutzer aber ein funktionales Hilfsmittel. Zwei Beispiele: Griffsysteme im Badezimmer müssen nicht mehr steril wie in einem Krankenhaus aussehen, sondern können sich optisch in ein hochwertiges Gesamtbild einfügen. Der Sitz in der Dusche ist heute eine Selbstver-

ständlichkeit auch bei jungen Menschen – vorausgesetzt, er ist formschön gestaltet und wirkt nicht wie ein Fremdkörper.

Genau dieser Trend ist auch in den Musterbädern in der GGT-Dauerausstellung in Iserlohn zu erkennen: Bäder, die für Rollstuhlfahrer geeignet sind, wirken nicht mehr klinisch, sondern sind komfortabel und chic. Besucher aller Generationen stehen in diesen Räumen und „hätten so etwas auch gerne zu Hause.“ Dabei wird Technik heute immer selbstverständlicher. Elektrische und elektronische Helfer ziehen in die Haushalte ein. Hier kann das Spektrum von der Türautomation über die Herdüberwachung bis hin zu höhenverstellbaren Küchen- und Badmöbeln reichen.

VM: Wie entstehen neue Produkte? Welche gesellschaftlichen Entwicklungen spielen dabei eine Rolle?

Martina Koepp: Die Industrie geht meist ganz pragmatisch vor: Sie sucht nach lukrativen Märkten. Und diese finden sich aktuell vor allem im Bereich der „Generation 50plus“, die nach wie vor einen Wachstumsmarkt repräsentiert. Diese Zielgruppe hat häufig den Wunsch, vorausschauend zu planen. Die Wohnumgebung muss heute, aber auch noch in einigen Jahren funktionieren, wenn vielleicht erste Handicaps vorliegen. Hier wiederum sind „schöne“ Produkte gefragt, die heute in erster Linie Komfort vermitteln, aber bei Bedarf im Falle von Krankheit oder Behinderung auch echte Hilfsmittel darstellen.

INTERVIEW MIT >> Claudia Middendorf

„Wer von uns verlässt schon gerne immer rückwärts das Schlafzimmer?“

Seit 1. Oktober 2017 ist die Gesundheits- und Sozialexpertin Claudia Middendorf Beauftragte der Landesregierung für Menschen mit Behinderung sowie für Patientinnen und Patienten.

VM: Was ist das Besondere an Wohnbedürfnissen von Rollstuhlfahrern – auch außerhalb der Wohnung?

Claudia Middendorf: Menschen, die einen Rollstuhl nutzen, haben grundsätzlich die gleichen Ansprüche an eine Wohnung wie jeder Fußgänger: Sie möchten durch die Eingangstür bis zu ihrer Wohnung gelangen, die Wohnung betreten und sich in der Wohnung bewegen können, die Wohnung lüften, nach draußen schauen oder Sonnenstunden auf dem Balkon verbringen können. Sie möchten sich etwas zu essen kochen, die Toilette benutzen und schlafen können. Außerdem möchten sie dies selbstständig machen können. Denn Menschen, die einen Rollstuhl nutzen, sind keine Pflegefälle oder Kinder, die rund um die Uhr betreut werden. Ein besonderes Bedürfnis im Unterschied zu „normalen“ Wohnungen ist vor allem der Bedarf an Rangierflächen, um sich mit dem Rollstuhl selbstständig in der

Wohnung bewegen zu können. Dazu muss die Wohnung grundsätzlich schwellenlos gestaltet werden. Wichtig ist darüber hinaus die Möglichkeit, in Räumen wenden zu können, also beispielsweise nicht vorwärts in das Schlafzimmer hinein- und rückwärts hinausfahren zu müssen. Wer von uns verlässt schon gerne immer rückwärts das Schlafzimmer? Als Richtwert gibt die DIN 18040-2 eine Bewegungsfläche von 1,50 Meter x 1,50 Meter in Flur, Wohn- und Schlafräumen, Küche und im Badezimmer vor.

Ein Beispiel: Viele Rollstuhlnutzer benötigen neben dem WC-Becken ausreichend Platz, um sich vom Rollstuhl auf das WC-Becken umzusetzen. Dabei fahren sie mit dem Rollstuhl direkt neben das Becken und setzen sich dann seitlich vom Rollstuhl auf den Toilettensitz. Dieses Umsetzen ist jedoch nur möglich, wenn ausreichend Platz für den Rollstuhl neben dem WC-Becken gegeben ist und das WC-Becken einschließlich Sitz

eine Höhe zwischen 46 bis 48 Zentimeter über OFF hat. Ein ähnliches Prinzip besteht beim Übergang vom Rollstuhl ins (Ehe-) Bett. Auch hier wird ein entsprechender Platzbedarf rechts oder links neben dem Bett benötigt, um problemlos mit dem Rollstuhl an die Bettkante zu fahren und sich dann umsetzen zu können. Wenn bei Transfers Hilfe erforderlich ist, wird der Platzbedarf nicht geringer.

Neben dem Mehrbedarf an Rangierfläche benötigen Menschen, die einen Rollstuhl nutzen, im Unterschied zu stehenden Personen eine bestimmte Höhe, zum Beispiel bei Fenster- und Türgriffen (85 bis 105 Zentimeter über OFF), Türdrücker, Gegensprechanlagen, Lichtschaltern (85 Zentimeter über OFF) oder Spionen in der Haustür (120 Zentimeter über OFF). Weiterhin ist eine lichte Türbreite von 90 Zentimetern notwendig, um den Rollstuhl ohne Aufschürfen der Fingerknöchel hindurchmanövrieren zu können. Immer häufiger werden zudem in der ambulanten Pflege Lifter eingesetzt, für deren Einsatz Durchfahrten von 90 Zentimeter Breite erforderlich sind.

Ein Beispiel: In vielen Fällen befinden sich die Fenstergriffe außerhalb der Reichweite eines sitzenden Menschen. Um ein Fenster zu öffnen, steht man in der Regel auf. Eine Person, die einen Rollstuhl nutzt, kann in den meisten Fällen nicht aus dem Rollstuhl aufstehen. Bei einer sitzenden Person befindet sich die vertikale Greifhöhe (90°-Winkel der Arme) auf etwa 91 Zentimeter und die Schulterhöhe auf etwa 104 Zentimeter. Da viele Menschen, die einen Rollstuhl nutzen, zum Beispiel an Muskelschwund oder Nervenkrankheiten leiden, bedeutet das Heben des Arms über Schulterhöhe einen enormen Kraftakt. Lichtschalter und Steckdosen sollten daher auf einer Höhe von 85 Zentimeter über OFF, Fenster- und Türgriffe auf einer Höhe zwischen 85 und 105 Zentimeter über



Foto: Durch Phovoir – www.shutterstock.com

OFF angebracht werden. Alternativ können natürlich Griffstangen oder elektronische Öffnungssysteme zum Einsatz kommen. Entscheidend ist, dass Griffe und Schalter aus der sitzenden Position leicht zu erreichen und gut zu bedienen sind.

Entsprechend der Bedürfnisse richten sich viele Menschen, die einen Rollstuhl nutzen, auch gewisse Ausstattungselemente, zum Beispiel den Herd, die Spüle oder die Arbeitsplatte in der Küche unterfahrbar und den Ofen in der Küche auf Sitzaugenhöhe, ein. Auch hier gibt es Tricks. So kann eine Anordnung von Herd, Arbeitsplatte und Spüle überdeck eine Unterfahrbarkeit auch einer kleinen Küche gewährleisten.

Schließlich möchten sich Rollstuhlnutzer nicht nur in ihrer Wohnung bewegen können. Oftmals gehen sie einem normalen Job nach, haben Hunde oder treiben Sport. Daher muss auch der Weg zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und ihrer Wohnung schwellenlos zu bewältigen sein. Flure sollten zum Beispiel so breit sein, dass mindestens ein Fußgänger und ein Rollstuhlnutzer gut aneinander vorbeikommen. Brandschutz- und Hauseingangstüren sollten auch aus einer sitzenden Position leicht und ohne viel Gegendruck zu öffnen sein. Klingeln und Briefkästen sollten auf einer sitzend gut zu erreichenden Höhe angebracht sein. Schlussendlich, falls die Wohnung nicht gerade im Erdgeschoss liegt, benötigen Rollstuhlnutzer außerdem einen ausreichend großen Aufzug mit einer lichten Zugangsbreite von 90 Zentimetern und einer Rangierfläche davor, um von der Wohnungstür bis zur Hauseingangstür zu gelangen. Ebenso sollten auch Kellerräume, wie zum Beispiel Waschküchen oder Tiefgaragen, durch den Aufzug erreichbar sein. Weiterhin benötigt ein Rollstuhlnutzer Abstellräume, wäscht seine Wäsche oder fährt Auto.

All diese Bedürfnisse beziehen sich jedoch nicht nur auf die Wohnung. Arztpraxen, öffentliche Verwaltungsgebäude, Museen und Theatergebäude sollten in Bezug auf Rollstuhlnutzer vor allem das Prinzip der Schwellenlosigkeit, den Mehrplatzbedarf zum Rangieren, barrierefreie Aufzüge und

die besonderen Bedürfnisse in Bezug auf Toilettenausstattungen berücksichtigen.

Schlussendlich möchten Menschen, die einen Rollstuhl nutzen, in ihrer Wohnung und Umwelt genau wie jeder Fußgänger grundsätzlich ohne fremde Hilfe leben und frei wählen können, wo sie wohnen und von welchem Arzt sie sich behandeln lassen möchten. Eine schlecht geeignete Wohnung oder ein nicht barrierefreies Wohnumfeld kann Hilfebedarfe auslösen, die unter guten Rahmenbedingungen nicht benötigt würden. In nicht wenigen Fällen wird allein deswegen der Umzug in ein Heim erforderlich, was bekanntermaßen die meisten Menschen nicht wollen.

VM: Wie können Wohnungsunternehmen diese Wohnbedürfnisse aus Ihrer Sicht unterstützen?

Claudia Middendorf: Grundsätzlich können Wohnungsunternehmen die Wohnbedürfnisse auch von Menschen, die einen Rollstuhl nutzen, unterstützen, indem sie in ihren Unternehmen und bei ihren Mitarbeitern eine generelle Offenheit gegenüber dem Thema Barrierefreiheit kultivieren. Darüber hinaus könnten zum Beispiel in Vertreterversammlungen oder Beiräten auch Menschen mit entsprechenden Beeinträchtigungen als Mitglieder und Ansprechpartner aufgenommen werden oder es könnten Austauschgremien zwischen den Wohnungsunternehmen und den Landesorganisationen und -verbänden der Menschen mit Beeinträchtigungen initiiert werden. Wichtig ist dabei jedoch, zu vermitteln, dass es nicht um spezielle Sonderwünsche und „vergoldete Wasserhähne“ für „den Rollstuhlfahrer“ geht. Das Bedürfnis nach barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen entsteht in erste Linie aus dem Wunsch, ein Leben wie Sie und ich führen zu können, unabhängig von körperlicher Beeinträchtigung, Erkrankung, Verletzung, dem eigenen Alter oder dem Alter des Kindes. Barrierefreiheit ist ein generationsübergreifendes Thema, das sowohl Lebensältere, Familien mit Kleinkindern, Patienten nach einem Unfall als auch Menschen mit Behinderungen gleichermaßen betrifft. Barrierefreiheit muss generationsübergreifend gedacht und angegangen werden. Die Umsetzung moderner

Die Beauftragte der Landesregierung für Menschen mit Behinderung sowie für Patientinnen und Patienten in Nordrhein-Westfalen



Foto: Claudia Middendorf

Erkenntnisse und die Entwicklung einer zeitgemäßen Baukultur, die den gesellschaftlichen Erfordernissen entgegenkommt, würde seitens der Wohnungsunternehmen einen verantwortungsvollen Fortschritt darstellen. Es zeichnet sich bereits ein Trend ab, vermehrt Aufzüge im Geschosswohnungsbau einzusetzen. Gedankt wird es mit einer hohen Universalität der Wohnungen und weniger Fluktuation. Die Mieter könnten auch im Alter dort wohnen, wo sie es ein Leben lang getan haben.

VM: Wie schätzen Sie die von der Landesregierung neu geregelte „R-Quote“ ein?

Claudia Middendorf: Die Nachrüstung von Mehrfläche in (Miet-)Wohnungen hat sich zumindest in der Vergangenheit als besonders schwierig herausgestellt. Daher gab es Überlegungen, eine Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen gesetzlich festzuschreiben. Der aktuelle Gesetzesentwurf enthält jedoch keine starre Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen. Stattdessen sollen alle Wohnungen grundsätzlich barrierefrei gebaut und der Bedarf an rollstuhlgerechtem Umbau unter anderem über die positiv veränderten Wohnraumförderungsbestimmungen gedeckt werden. Im Unterschied zu rollstuhlgerechten Wohnungen enthalten barrierefreie Wohnungen keine Bewegungs- und Rangierflächen.

KOMMUNALE LÖSUNGSANSÄTZE

Vorhaltung, Verteilung und Zuordnung sind das Problem

Diplom-Ingenieur Sigurd Trommer, Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Bonn eG, ehemaliger Stadtbaurat der Stadt Bonn, zu kommunalen Lösungsansätzen für rollstuhlgerechten Wohnraum am Beispiel Bonn.

In Bonn gibt es ein von der Stadt ins Leben gerufenes Aktionsbündnis „Bedarfsgerechtes Wohnen“, das vom städtischen Amt für Soziales und Wohnen federführend betreut wird. Außer den zahlreichen Sozialverbänden und -institutionen in Bonn beteiligen sich bisher das kommunale Immobilienunternehmen Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG (VEBOWAG) und die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn e.G. (GWG Bonn e.G.) an dem Aktionsbündnis. Eines der Ziele ist die Erstellung einer Art Kataster, in das behindertengerechte Wohnungen der in Bonn aktiven Wohnungsunternehmen eingestellt werden, um eine zentrale Vermittlung von Wohnungen für Menschen mit Behinderung zu unterstützen.

Erfahrungsgemäß ist nicht die Anzahl der in einer Stadt vorhandenen behinderten- und rollstuhlgerechten Wohnungen das vordringliche Problem, sondern die Vorhaltung und Vermittlung an die entsprechenden Wohnungssuchenden. So sind es keine Einzelfälle, wenn ein Wohnungsun-

ternehmen behinderten- und rollstuhlgerechte Wohnungen nach längerer erfolgloser Vorhaltung mangels entsprechender Nachfrage diese speziellen Wohnungen an nicht behinderte Mieter vergibt, was sogar den Rückbau behindertengerechter Einbauten zur Folge haben kann. Das Problem behindertengerechten Wohnraums ist also häufig weniger die Erstellung, sondern die passende Verteilung und Zuordnung. Man kann den Wohnungsunternehmen aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumuten, behindertengerechten Wohnraum über lange Zeit vorzuhalten, bis sich gegebenenfalls ein entsprechender Nachfrager meldet. Nicht zuletzt spielt dabei eine Rolle, dass gerade auch alte Menschen, die eine behindertengerechte Wohnung brauchen, wenig Bereitschaft zeigen, dazu aus ihrem Quartier fortzuziehen, was verständlich ist. Hilfreich ist zumindest eine grundsätzliche Praxis der Wohnungsunternehmen, geeignete Umbauten im „normalen“ Wohnraum vorzunehmen, um ein Verbleiben in der angestammten Wohnung zu ermöglichen. Hierzu existieren geeignete Fördermöglichkeiten. Auch hierfür ist das Aktionsbündnis „Bedarfsgerechtes Wohnen“ eine hilfreiche Plattform und Netzwerk.

Das Ziel des Bonner Aktionsbündnisses „Bedarfsgerechtes Wohnen“, die Angebotsseite (Wohnungsunternehmen) und die Nachfra-

i

GASTBEITRAG



Sigurd Trommer
Diplom-Ingenieur, Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Bonn eG

Foto: privat

geseite (Behinderte) zusammenzubringen, stellt ein geeignetes Unterfangen dar, das zwar Organisationskosten und -aufwand verursacht, aber hohe Effizienz verspricht. Inzwischen ist Kontakt zu den anderen großen Wohnungsunternehmen in Bonn und Region aufgenommen worden, um ein möglichst flächendeckendes Kataster behindertengerechter Wohnungen zu erarbeiten. Dringend beschäftigen sollten sich die Institutionen der Wohnungsbauförderung mit der Problematik der Verteilung und Zuordnung des behinderten- und rollstuhlgerechten Wohnraums. Wahrscheinlich ist es in Städten mit angemessener Anzahl, aber weitgehend „fehlgenutzt“ behinderten- und rollstuhlgerechter Wohnungen klüger und effizienter, Wohnungsunternehmen Mietausfallzuschüsse zu gewähren, um den vorhandenen speziellen Wohnraum für die entsprechenden Nachfrager vorzuhalten, als weiter Wohnungsbauförderung für behinderten- und rollstuhlgerechten Wohnraum zu betreiben, der zumindest teilweise aus den vorgenannten Gründen „fehlgenutzt“ werden wird.

- Mehr Infos zum Aktionsbündnis „Bedarfsgerechtes Wohnen“ im Internet unter <https://goo.gl/JreMS5> auf der Webseite der Stadt Bonn.



Foto: kloro - www.fotolia.com

31. SYMPOSIUM „PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN“

Bauen und Wohnen – Neue Qualitäten für Mitglieder schaffen

Am 21. März 2018 fand das 31. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen e. V. statt. Spitzenvertreter aus Wohnungswirtschaft und Wissenschaft referierten vor rund 110 Teilnehmern über langfristige Strategien im Wohnungsbau, um flexibel auf gegenwärtige und zukünftige Anforderungen an Wohnqualität reagieren zu können.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen e. V., eröffnete das Symposium und begrüßte die zahlreichen Gäste in Münster. Dabei skizzierte Rychter, dass insbesondere Wohnungsgenossenschaften ihre ureigenen Kompetenzen in die Überlegungen zu Lösungsansätzen in Stadt- und Wohnquartieren einbringen können.

In ihrem Vortrag „Bauen und Wohnen: Wie beeinflussen neue Rahmenbedingungen das Handeln von Wohnungsgenossenschaften?“ stellte Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl, Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster, die Anforderungen und Potenziale langfristiger Strategien im Wohnungsbau dar.

Der Titel des anschließenden Vortrages von Peter Schmid, Präsident der Baugenossenschaft „mehr als wohnen eG“ lautete „Neues Wohnen. Neues Leben – das Hunziker Areal in Zürich“. Schmid stellte das langfristige Gemeinschaftsprojekt Züricher Wohnungsbaugenossenschaften vor, welches sich über ein 41.000 Quadratmeter großes ehemaliges Industriegelände erstreckt und dem Ideal eines „Genossenschaftsquartiers“ folgt.

Heiko Leonhard, Sprecher des Vorstandes der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG, referierte im Anschluss zum Thema „Passiv wohnen, aktiv sparen – Welche Einsparmöglichkeiten bieten Passivhäuser?“. Im Mörsenbroicher Carrée ergab sich für die Wohnungsgenossenschaft die Möglichkeit, ein Neubauprojekt in Passivbauweise zu realisieren. „Nach der Inbetriebnahme der Wohnungen müssen wir bilanzieren, dass sich die Investitionen zwar grundsätzlich gelohnt haben, die Wirtschaftlichkeit im



Heiko Leonhard, Frank Christian Hinrichs, Frank Nolte, Prof. Dr. Theresia Theurl, Dietmar Vornweg, Alexander Rychter, Peter Schmid (v. l.)

Vergleich zu anderen Bauweisen jedoch nur bedingt gegeben ist“, zog Leonhard ein ambivalentes Fazit.

Der folgende Vortrag mit dem Titel „Wohnen und neue Mobilität – Wie ändert sich das Bauen?“ von Frank Christian Hinrichs, Geschäftsführer der inno2grid GmbH in Berlin, verknüpfte die Themen des Wohnbaus mit der intermodularen Mobilität. „Die Mobilität erlebt einen Paradigmenwechsel. Weg vom Gedanken der Daseinsvorsorge, hin zur Vernetzung von Kompetenzen“, skizzierte Hinrichs die Eckpunkte einer ganzheitlichen Strategie.

In dem anschließenden Vortrag „Verbessert Holzbau die Wohnqualität? – Erfahrungen mit einem neuen Baustoff“, thematisierte Dietmar Vornweg, Mitglied des Vorstandes des Gemeinnützigen Spar- und Bauverein Friemersheim eG in Duisburg, die Vorzüge des Holzbaus. Durch einen hohen Vorfertigungsanteil und die Kooperation mit externen Partnern aus der Holzbranche sei es möglich gewesen, erste Projekte innerhalb

von vier beziehungsweise zwei Wochen abzuschließen.

Den Abschluss des Symposiums bildete der Vortrag von Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, zu dem Thema „Quartiersqualität systematisch steigern – ein Vorteil für jung und alt“. Neben zahlreichen zielgruppengerechten Veranstaltungsangeboten für alle Altersgruppen bemühe sich die Wohnungsgenossenschaft erfolgreich darum, die Generationen in gemeinsamen Aktivitäten zusammenzubringen. MD

i INFORMATION

Die Präsentationen können auf der Seite www.wohnen-im-westen.de/31-symposium heruntergeladen werden.

Das nächste Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ findet am 27. November 2018 statt.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN ESSEN INFORMIERT ÜBER KARRIEREMÖGLICHKEITEN

Angehende Immokaufleute im Gespräch auf der diesjährigen Stuzubi-Messe in Essen

Viele Unternehmen stellen fest, dass sie weniger Bewerbungen auf Ausbildungsplätze erhalten als noch vor einem Jahr. Umso wichtiger ist die aktive Werbung für einen interessanten und vielfältigen Ausbildungsberuf. Am 17. März 2018 kamen deshalb Auszubildende und Ausbildungsleiter, Verbandsvertreter und Berater des EBZ am Messestand der Azubikampagne auf der Stuzubi-Messe im Colosseum Theater in Essen zusammen und informierten über die vielfältigen Karrieremöglichkeiten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die deutschlandweite Azubikampagne, die im nächsten Jahr bereits ihr zehnjähriges Jubiläum feiert, wird inzwischen ausschließlich und zielgruppenentsprechend in den sozialen Netzwerken im Internet ausgespielt. Unerlässlich ist jedoch auch die persönliche Ansprache von ausbildungsinteressierten jungen Menschen. Der jährliche Messeauftritt auf der Stuzubi in Essen ist somit ein wichtiger Termin für die Ausbildungsunternehmen in der Stadt und der Region. In



diesem Jahr unterstützten acht Wohnungsunternehmen aus dem Kreis der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Essen den Messeauftritt. Ihre Azubis berichteten den Messebesuchern, warum sie die Ausbildung gewählt haben, wie der Alltag von Immobilienkaufleuten aussieht und

warben gleichzeitig auch für das eigene Unternehmen. Großes Interesse weckten außerdem auch in diesem Jahr wieder die Studienmöglichkeiten am EBZ. Vor allem die Möglichkeit des Dualen Studiums wurde nachgefragt.

NI



DANKE

Ein ganz herzlicher Dank gilt allen teilnehmenden Unternehmen und vor allem den Auszubildenden, die sich ehrenamtlich engagiert und einen freien Samstag für die Nachwuchssicherung in unserem Wirtschaftszweig zur Verfügung gestellt haben.

Allbau
mein Zuhause in Essen

GEWOBAU
WOHNUNGSGEMEINSCHAFT ESSEN eG
IDIEIN TEIL VON ESSEN

Essen-Nord
FREUDE AM WOHNEN

LEG
gewohnt. gut.

GEWO

wohn
bou
seit 1953

MARGARETHE KRUPP
STIFTUNG
für Wohnen & Bildung

immeo = wohnen



- Die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen können die verschiedenen Materialien der Azubikampagne nutzen und mit ihrem Unternehmenslogo individuell gestalten.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nadine Ibing

Berufliche Bildung und Personalentwicklung

Telefon: 0211 16998-21

E-Mail: n.ibing@vdw-rw.de





LERNEN IN DER DIGITALEN WELT

Ausbildung für die Wohnungswirtschaft 4.0

Beim Ausbildertag im EBZ waren sich das Schulleitungs- und Lehrerteam des EBZ Berufskollegs sowie die Ausbildungsvertreter einig: Die Digitalisierung ändert die Anforderungsprofile der Immobilienkaufleute. Gemeinsam betrachteten sie, wie Nachwuchskräfte durch die Förderung des eigenverantwortlichen beruflichen Handelns, sozialer sowie digitaler Kompetenzen im Schulunterricht am EBZ fit für den Berufsalltag gemacht werden.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, berichtete zunächst über die Auswirkungen des Koalitionsvertrages auf die Wohnungswirtschaft. Im Anschluss an die politischen Themen rief er den Anwesenden die Azubi-Kampagne „Wert(e)voller als du denkst“ für den Ausbildungsberuf ins Gedächtnis. Der Verbandsdirektor wies darauf hin, dass interessierte Unternehmen ihre Ausbildungsseite auf der VdW-Homepage verlinken und sich in der Ausbildungsdatenbank eintragen lassen können.

Klaus Leuchtman, EBZ-Vorstandsvorsitzender, erläuterte in seinem Vortrag,

welche beruflichen Kompetenzen in der digitalen Welt gebraucht werden und wie das EBZ seinen Bildungsteilnehmern diese vermittelt. Als Beitrag auf der „gemeinsamen Reise in Richtung Digitalisierung“ verwies Leuchtman auf die EBZ-Veranstaltungsreihe „Immobilienwirtschaft 4.0 – Technologien, Strategien, Kompetenzen“, die am 10. April 2018 mit dem Vortrag von Torsten Rau, Head of International Business Operations der Aareon AG, zum Thema „Herausforderung Digitalisierung – Eine Reise in die Smart World“ begann. Schüler, Studierende, Weiterbildungsteilnehmer sowie EBZ-Mitarbeiter und Lehrbeauftragte nehmen an dieser teil. Da die Digitalisierung alle beschäftigt und beeinflusst, bietet die Veranstaltungsreihe Gelegenheit, zusammen zu lernen, Fragen zu stellen und gemeinsam Chancen zu beleuchten.

Mit seinem Beitrag stellte Prof. Dr. Armin Just, Prorektor für Studium und Lehre der EBZ Business School, das neue Modell des „ausbildungsintegrierenden Studiums“ vor, in dem voraussichtlich ab dem Wintersemester 2018/2019 Studium und schulische Ausbildung in enger Abstimmung am EBZ absolviert werden können.

Wie weit der Digitalisierungsprozess mittlerweile in der Berufsschule schon vorangeschritten ist, wurde am Medienkonzept des Berufskollegs deutlich. Im Fokus standen: Bring Your Own Device (BYOD) für mediengestützten Unterricht, der Ausbau der IT-Infrastruktur und Netzanbindung, die flächendeckende Einführung von Office 365 und die Nutzungsmöglichkeiten der digitalen Lernplattform Moodle.

Jens Kränke, Geschäftsführer der LEX-DATA GmbH, stellte die neue EU-Datenschutz-Novelle und die daraus entstehenden Anpassungsanforderungen an die Immobilienwirtschaft vor.

Zwischen den Veranstaltungsteilen des Ausbildertages tauschten sich Ausbilder und Lehrer rege über die Herausforderungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre Auswirkungen auf die betriebliche und schulische Ausbildung aus. Dabei ergaben sich für alle Beteiligten interessante Impulse und Denkanstöße für die konkrete Bildungsarbeit in der Branche.

MDA

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE HERAUSFORDERUNGEN KENNEN KEINE EUROPÄISCHEN GRENZEN

European Summer School 2018

Erschwinglicher Wohnraum in Hotspots, Integration und Partizipation von Mietern, Schaffung lebenswerter Quartiere sowie Chancen und Risiken der Digitalisierung – in ganz Europa beschäftigt sich die Wohnungswirtschaft mit den gleichen Themen. Der Austausch über nationale Grenzen hinweg fördert Lösungen. Deshalb veranstaltet das EBZ gemeinsam mit europäischen wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Netzwerken wiederholt die European Summer School.

Auch wenn sich die Rahmenbedingungen in den Ländern unterscheiden, die Herausforderungen der Wohnungsunternehmen bleiben die gleichen. Von Nation zu Nation wird bereits an innovativen Lösungen bis hin zu neuen Geschäftskonzepten gearbeitet. Ein Blick über den eigenen nationalen Teller- rand bietet die Möglichkeit, voneinander zu lernen und gemeinsam Antworten zu finden.



Zu diesem Zweck veranstaltet das EBZ in Bochum vom 16. bis 20. Juli 2018 gemeinsam mit seinen Partnern Housing Europe, der EFL – European Federation for Living und der IWO – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa eine European Summer School for Young Professionals. Junge Nachwuchskräfte profitieren vom internationalen Austausch. Durch Vorträge namhafter Referenten, Best-Practices-Beispiele, Exkursionen sowie Workshops erhalten sie neue Ideen und Impulse für innovative Geschäftsideen und erweitern ihr Netzwerk. *LW/SJ*

- Weitere Infos unter:
www.e-b-z.de/SUMMERSCHOOL
 oder bei Susanne Juranek,
 ENH Koordinatorin am EBZ,
 Tel. +49 234 9447-558,
 E-Mail: s.juranek@e-b-z.de

DEUTSCHER MIETGERICHTSTAG 2018 IN DORTMUND

Mietrecht im Spannungsfeld der Interessen

Der 20. Mietgerichtstag fand am 16. und 17. März 2018 wie jedes Jahr im Kongresszentrum Westfalenhallen in Dortmund statt. Die Themen waren dieses Jahr breit gefächert und gaben einen guten Überblick über wesentliche aktuelle Fragestellungen.

Zur Einführung stellte Prof. Dr. Ulf Bösinghaus die Entwicklung des Wohnraummietrechts seit 2001 dar. Im Anschluss gab es unterschiedliche Vorträge und Arbeitskreise, unter anderem zu den Themen Umgang mit verhaltensauffälligen oder suizidgefährdeten Mietern, Betriebskosten und Kosten der Unterkunft aus sozial- und mietrechtlicher Sicht. Es fand zudem ein Arbeitskreis zu Digitalisierung im Mietverhältnis von Prof. Dr. Frank Weiler aus Bielefeld, moderiert von Rechtsanwalt Carsten Herlitz, Justiziar des GdW Berlin, statt. Hier wurde unter anderem diskutiert, welche Vorteile und Risiken die Nutzung von Mieterportalen darstellen.

Den zweiten Tag begann Rechtsanwalt Dr. Johann-Frederik Schuldt mit einem äußerst spannenden Vortrag zu „Mietpreisbremse-Verordnungen“. Dieser basierte auf seiner jüngst veröffentlichten Dissertation und führte zu angeregten Diskussionen mit den Teilnehmern. Wolfgang Dötsch, Richter am Oberlandesgericht Köln, stellte im Anschluss aktuelle Probleme im Zusammenhang mit dem Thema E-Mobilität unterhaltsam dar, und Dr. Matthias Fervers diskutierte die Frage, wann der Wohnraumvermieter als Unternehmer zum Beispiel im Hinblick auf das Widerrufsrecht oder allgemeine Ge-

schäftsbedingungen einzuordnen sei. Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter zeigte abschließend auf, welche Probleme die Vermietung einer möblierten Wohnung aufwerfen kann und wie schwierig es ist, eine solche überhaupt klar zu definieren. *CM*

- Der nächste Deutsche Mietgerichtstag 2019 findet am 22./23. März 2019 in Dortmund statt. Alle Vorträge des 20. Mietgerichtstages finden Sie unter:
<https://goo.gl/tuk5yN>



Fotos: Andreas Basler, Aachen



16. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Kongress der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen und privaten Wohnungs- und Immobilienunternehmen

26. und 27. Juni 2018 in Düsseldorf

Van der Valk Airporthotel, Am Hülserhof 57, 40472 Düsseldorf



Programm – Dienstag, 26. Juni 2018	
12.00 Uhr	Mittagsimbiss in der Fachmesse
13.00 Uhr	Begrüßung Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
13.05 Uhr	Grußwort Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
13.30 Uhr	Politikdialog „Wohnungs-, Bau- und Stadt- entwicklungspolitik in der neuen Legislatur- periode – ein Jahr Bilanz“ • MdL Fabian Schrupf (CDU) • MdL Stephen Paul (FDP) • MdL Sven Wolf (SPD) • MdL Arndt Klocke (Grüne) • Rolf Buch (Vorstandsvorsitzender Vonovia SE) Moderation: Tobias Häusler, WDR Fernsehen, WDR 2
14.15 Uhr	Generation Z: Wie sie tickt, was sie verändert und warum wir rasch handeln sollten Professor Dr. Christian Scholz, Lehrstuhl für Organi- sation, Personal- und Informationsmanagement Universität des Saarlandes, Saarbrücken
15.00 Uhr	Kaffeepause
15.30 Uhr	Parallele Workshops Workshop 1: Neue Mobilität – Förderung, Steuer, Praxis Workshop 2: Baukostendialog: Wege zur Kostensenkung? Workshop 3: Von der Kooperation zur Fusion – Möglichkeiten der Zusammenarbeit und des anor- ganischen Wachstums von Wohnungsunternehmen Workshop 4: Neue Anforderungen an die Daten- und Informationssicherheit durch die EU-Daten- schutz-Grundverordnung Workshop 5: Sommerhitze, Staub und Starkregen – Wohnungsbau im Zeichen des Klimawandels
17.15 Uhr	Blaue Stunde/Umtrunk in der Ausstellung
19.00 Uhr	Abendveranstaltung im Van der Valk Airporthotel mit Live-Übertragung der Spiele der Fußball- Weltmeisterschaft

Programm – Mittwoch, 27. Juni 2018	
8.45 Uhr	Begrüßungskaffee
9.00 Uhr	Ob Fußball-WM oder Unternehmensführung – Wenn Millionenentscheidungen in Sekunden- bruchteilen getroffen werden müssen Thorsten Kinhöfer, Geschäftsführer, CTH Container Terminal Herne GmbH, Herne, ehemaliger FIFA- und Bundesliga-Schiedsrichter
10.00 Uhr	Kaffeepause
10.45 Uhr	Parallele Workshops Workshop 1: Neue Mobilität – Förderung, Steuer, Praxis Workshop 2: Baukostendialog: Wege zur Kostensenkung? Workshop 3: Von der Kooperation zur Fusion – Möglichkeiten der Zusammenarbeit und des anor- ganischen Wachstums von Wohnungsunternehmen Workshop 4: Neue Anforderungen an die Daten- und Informationssicherheit durch die EU-Daten- schutz-Grundverordnung Workshop 5: Sommerhitze, Staub und Starkregen – Wohnungsbau im Zeichen des Klimawandels
12.30 Uhr	Ausklang beim gemeinsamen Mittagsimbiss in der Fachausstellung



GEBÜHREN UND ANMELDUNG



- **Tagungsgebühr:** jeweils 460,00 Euro für die ersten beiden ange-
meldeten Personen eines Unternehmens, ab der dritten Person
jeweils 330,00 Euro (inklusive Abendveranstaltung)
- **Anmeldung:** bitte bis spätestens 15. Juni 2018 online auf
www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de (auch mobil möglich)

Die Workshops

Workshop 1: Neue Mobilität – Förderung, Steuer, Praxis

Themen und Referenten

- Ziele und Aktivitäten der Landesregierung zur Stärkung der E-Mobilität in NRW (Astrid Müller, Referat VII.3 „Mobilität der Zukunft, Elektromobilität, Emissionsfreie Innenstadt, Klimarechte Kraftstoffe“, Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf)
- Steuerliche Aspekte der neuen Mobilität (Jürgen Gnewuch, Abteilungsleiter Steuerberatung, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf)
- E-Mobilität – Umsetzungsbeispiel für Wohnungsunternehmen (Gisbert Schwarzhoff, Geschäftsführer, WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf)

Moderation: Eva Appellmann, Referentin für Rechtsangelegenheiten, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

Workshop 2: Baukostendialog: Wege zur Kostensenkung?

Teilnehmer Podiumsdiskussion

- Gesetzgebung und deren Einfluss auf die Baukosten (Michael Halstenberg, Ministerialdirektor a. D., KOPP-ASSENMACHER & NUSSER Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Berlin)
- Neue Landesbauordnung NRW – Bauen schneller, kostengünstiger und digitaler (Dr. Thomas Wilk, Abteilung 6 Bauen, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf)
- Qualitätssteigerung durch Standardisierung in der effizienten Wohnumfeldgestaltung (Norbert Rieger, Geschäftsführer Kundenservice und Wohnumfeld, Vonovia SE, Bochum)

Moderation: Frederik R. Ruhrort, Referent für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

Workshop 3: Von der Kooperation zur Fusion – Möglichkeiten der Zusammenarbeit und des anorganischen Wachstums von Wohnungsunternehmen

Referenten

- Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
- Prof. Dr. Michael Pannen, Steuerberater, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
- Gerd Bunzeck, LEG Management GmbH/LEG-Immobilien-Gruppe, Düsseldorf

Workshop 4: Neue Anforderungen an die Daten- und Informationssicherheit durch die EU-Datenschutz-Grundverordnung

Themen und Referenten

- Daten- und Informationssicherheit – rechtliche Rahmenbedingungen und Anforderungen (Dr. Lutz Martiny, Leiter Kompetenzfeld 5 Datenschutz, green with IT e.V., Berlin)



Fotos: 2017 T. Saltmann

- Daten- und IT-Grundschatz – Schutzziele und Maßnahmen im Überblick (Jörg Lorenz, Vorstandsvorsitzender, green with IT e. V., Berlin)
- Einblick in die Praxis: Aufbau und Umsetzung eines IT-Sicherheitsmanagementsystems (ISMS) im Wohnungsunternehmen (Marco Bekier, IT-Informationssicherheitsbeauftragter, Spar- und Bauverein eG Dortmund)

Moderation: Cindy Merz, Referentin für Rechtsangelegenheiten, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf, und Lisa Wilczek, Referentin für Multimedia und Datenschutzbeauftragte, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

Workshop 5: Sommerhitze, Staub und Starkregen – Wohnungsbau im Zeichen des Klimawandels

Themen und Referenten

- Das Prinzip ‚Schwammstadt‘ (Prof. Dr. Carlo Becker, Geschäftsführer und Gesellschafter, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin)
- Wasser in der Stadt von morgen – Blaue Infrastruktur als wohnungswirtschaftlicher Mehrwert (Ulrike Raasch, Geschäftsbereich Technische Services, Regenwasserbewirtschaftung, Emschergenossenschaft/Lippeverband, Essen)
- Grüne Wohngebäude – Was geht und wie es geht (Dr. Gunter Mann, Präsident Fachvereinigung Bauwerksbegrünung e. V. (FBB), Saarbrücken)
- Mit Grün gegen zunehmende Hitze – Erfahrungen mit dem Förderprogramm Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung (DAFIB) Düsseldorf (Stefan Wenzel, Sachgebietsleiter Klimaschutz im Umweltamt der Stadt Düsseldorf)
- Ausblick: Der Wettbewerb Viertel vor Grün 2018 unter Schirmherrschaft des MHKBG NRW

Moderation: Dr. Svenja Grzesiok, Referentin für Städtebau, Baukultur, Stadt- und Quartiersentwicklung, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf, und Oliver Niermann, Referent für Wohnungs- und Städtebauförderung, Landesplanung und Raumordnung, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

MD/KS

PARTNERTREFF AM 22. MÄRZ 2018

Dialog zum neuen Ausstellerkonzept bei VdW-Großveranstaltungen

Am 22. März 2018 fand der nunmehr achte Partnertreff 2018 statt, zu dem EBZ und VdW Rheinland Westfalen eingeladen hatten. Gemeinsam mit den Partnern aus der Industrie wurden Trends diskutiert, gemeinsam Erlebtes reflektiert und über Neuigkeiten informiert.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter eröffnete zunächst den Treff und berichtete im Anschluss zur aktuellen Markt- und Unternehmensentwicklung in 2017 sowie zu Trends für 2018.

Im Anschluss stand das neue Ausstellerkonzept besonders im Fokus. Tobias Innig, Leiter Marketing/Vertrieb an der EBZ, informierte über die Struktur und die Rückmeldungen zum Konzept im Rahmen der letzten Großveranstaltungen. Die anschließende Diskussion und auch eine anonyme Umfrage am Ende der Ver-



Foto: Mirja Dorny

Alexander Rychter berichtet zur Markt- und Unternehmensentwicklung in 2017 sowie zu den Trends für 2018.

anstaltung verdeutlichten jedoch klar, dass es eine große Mehrheit gibt, die das neue Ausstellerkonzept beibehalten und weiterentwickeln möchte.

Abschließend stellte Martin Deiters, wissenschaftlicher Mitarbeiter an der EBZ Business

School, die Möglichkeiten der Betriebsoptimierung in Wohnquartieren mittels datenbasierter Anlagendiagnose vor.

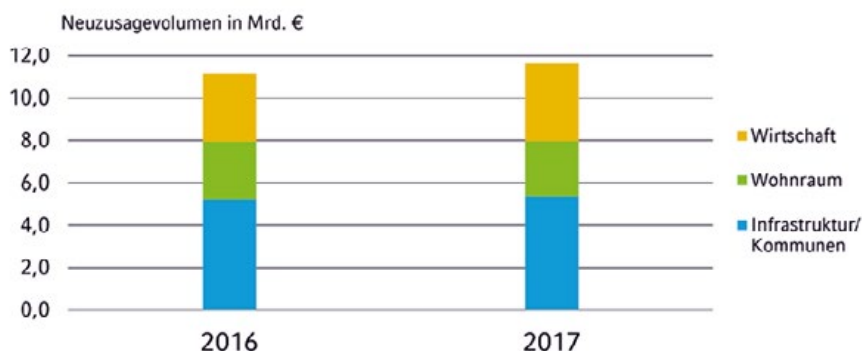
Der gemütliche Ausklang des Partnertreffs fand am Abend dann im Restaurant Waldhaus in Bochum statt.

MD

NRW.BANK LEGT ZAHLEN FÜR 2017 VOR

Programme im Förderfeld „Wohnraum“ bleiben auf hohem Niveau

Am 20. März 2018 stellte die NRW.BANK im Rahmen der Jahrespressekonferenz ihre Ergebnisse für das Jahr 2017 vor. Die Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen baute ihr Fördervolumen weiter aus. Insgesamt 11,6 Milliarden flossen in Projekte aus den Bereichen Wirtschaft, Wohnraum und Infrastruktur/Kommunen. Die Nachfrage nach Programmen im Förderfeld „Wohnraum“ hielt an.



Mit einem Neuzusagevolumen in Höhe von 2,6 Milliarden Euro (Vorjahr 2,7 Milliarden Euro, minus fünf Prozent) blieb die Nachfrage nach Programmen im Förderfeld „Wohnraum“ auf hohem Niveau. Hierin enthalten sind die Mittel des Wohnraumförderungsprogramms. Die NRW.BANK finanzierte 2017 den Neubau, den Erwerb und die Modernisierung von fast 10.000 Wohnungen und Heimplätzen. Da insbesondere deutlich weniger Mittel für die Flüchtlingsunterbrin-

gung benötigt wurden, lag das Neuzusagevolumen im Wohnraumförderungsprogramm bei 906,6 Millionen Euro (Vorjahr 1,1 Milliarden Euro, minus 14 Prozent).

Das Förderfeld „Wohnraum“ wird künftig relevant bleiben – vor allem vor dem Hintergrund der aktuellen Megathemen Digitalisierung und Innovation sowie Energiewende und Umweltschutz.

NRW.BANK



Eckhard Forst, Michael Stölting, Gabriela Pantring und Dietrich Suhlrie (v. l.) auf der Jahrespressekonferenz der NRW.BANK 2018

WETTBEWERB FÜR EIN GRÜNES WOHNUMFELD

Viertel vor Grün 2018

Es geht los: Ab sofort bis zum 7. August 2018 können sich nordrhein-westfälische Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen um den Preis „Viertel vor Grün 2018“ bewerben. Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW), ist Schirmherrin des Wettbewerbs. Damit unterstützt sie die Auslober, den Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V. (GaLaBau NRW) und den VdW Rheinland Westfalen dabei, gelungene Beispiele einer grünen Wohnumfeldgestaltung zum nun zweiten Mal auszuzeichnen.

Gesucht werden Projekte, die Antworten auf die folgenden Fragen geben: Wie sieht ein qualitativvolles, grünes Wohnumfeld aus und wie lassen sich hier gleichzeitig Kostenaspekte und bezahlbare Lösungen – auch mit Blick auf die Pflege der Flächen – umsetzen? Wie sind Außenanlagen zu gestalten, die zu einem positiven Miteinander im Quartier beitragen und Raum für Interaktion und Begegnung geben?

Welche ökologischen Aspekte gilt es zu berücksichtigen, um nicht nur Fragen der Biodiversität zu beachten, sondern auch Antworten auf die Herausforderungen des Klimawandels zu geben? Und welche Partnerschaften sind für eine gelungene Wohn-

umfeldgestaltung und -pflege in den Quartieren vonnöten?

Projekte, die Antworten auf diese Fragen geben, verfolgen einen insgesamt nachhaltigen Ansatz und sollen im Rahmen des Wettbewerbs gewürdigt werden. Die Sieger werden von einer Jury unter Vorsitz von Ina Bimberg, 1. Vorsitzende des bdla nw, und bestehend aus Experten des MHKBG NRW, des VdW Rheinland Westfalen sowie des Verbands GaLaBau NRW ausgewählt.



Am 29. Oktober 2018 werden die Sieger im Rahmen einer feierlichen Fachveranstaltung in der NRW-Stiftung in Düsseldorf von Ministerin Ina Scharrenbach persönlich ausgezeichnet. SG

- Ihre Ansprechpartnerin:
Dr. Svenja Grzesiok
 Referentin für Städtebau, Baukultur,
 Stadt- und Quartiersentwicklung
 Telefon: 0211 16998-84
 E-Mail: s.grzesiok@vdw-rw.de



i SONDERPREIS 2018

Grünes Bauen: Dach- und Fassadenbegrünung im Wohnungsbau

Grüne Dächer und Fassaden bieten die Möglichkeit, auch bei einer hohen urbanen Dichte für mehr Lebensqualität in den Städten und ihren Quartieren beizutragen. Aufgrund dessen loben der VdW Rheinland Westfalen und der Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau NRW in diesem Jahr im Rahmen des Wettbewerbs Viertel vor Grün 2018 den Sonderpreis „Grünes Bauen: Dach- und Fassadenbegrünung im Wohnungsbau“ aus.

BAUEN MIT HOLZ

Ausstellung „Woodland Sweden“ mit Botschafter eröffnet

Die in Kooperation des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, der schwedischen Botschaft und der schwedischen Architektenkammer präsentierte Ausstellung „Woodland Sweden“ wurde am 16. April 2018 in Essen eröffnet.



Foto: VdW RW

Eröffneten die Ausstellung in den Räumlichkeiten des Regionalverbandes Ruhr: Hubert Kaiser, Abteilungsleiter Forst des Umweltministeriums, Regionaldirektorin Karola Geiß-Netthöfel, RVR-Umweltdezernentin Nina Frense, der schwedische Botschafter Per Thöresson und Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.)

Ziel der Ausstellung ist es, die Möglichkeiten des schwedischen Holzbaus zu präsentieren und natürlich auch zu schauen, welche Potenziale sich auch in NRW noch beim Thema Holzbau erschließen lassen. Dazu wurde die Ausstellung im Rahmen einer kleinen Vernissage unter Anwesenheit des schwedischen Botschafters Per Thöresson in den Räumlichkeiten des Regionalverbandes Ruhr (RVR) eröffnet. Die Hausherrin, Regionaldirektorin Karola Geiß-Netthöfel, wies in ihrem Grußwort auf die Relevanz der Holzwirtschaft hin, denn der RVR ist mit circa 11.500 Hektar der derzeit größte kommunale Waldbesitzer in Deutschland. Nach weiteren Grußworten von Botschafter Thöresson und dem Leiter der Landesforstverwaltung Hubert Kaiser, welcher den Staatssekretär Dr. Heinrich Bottermann vertrat, gab es eine kurze Führung durch die Veranstaltung. Die anschließende Diskussion unter Teilnahme zweier schwedischer Architekten und des VdW-Verbandsdirektors Alexander Rychter zeigten die baukulturelle und auch wirtschaftliche Dimension des Holzbaus auch für die Wohnungswirtschaft auf. So werden



Foto: Petra Bindel

Aus Holz: Der Strandparken Apartment Block, Architekt: Wingårdhs

in Schweden derzeit bereits Wohnhochhäuser in modularer Bauweise errichtet. Im Rahmen der Ausstellung wurde beispielsweise auch das Projekt „Strandparken“ in Stockholm präsentiert, welches acht Stockwerke umfasst.

ON

- Die Ausstellung wurde zwei Wochen in den Räumlichkeiten des Regionalverbandes vorgestellt. Nähere Informationen dazu finden Sie auf der Homepage des Swedish Institute <https://goo.gl/AUbnsu>

ANGEBOT DES NRW-WIRTSCHAFTSMINISTERIUMS

„Probefahrt-Events“ für die Wohnungswirtschaft

Die Mobilität in Nordrhein-Westfalen zu verändern, ist ein wichtiges Anliegen der nordrhein-westfälischen Landesregierung. Eine wichtige Zielgruppe, um für eine andere Mobilität zu sensibilisieren, sind Mieter. Vor diesem Hintergrund bietet das Wirtschaftsministerium NRW unter der Dachmarke Elektromobilität NRW „Probefahrt-Events“ für die Wohnungswirtschaft an.

Bei diesen Events können Mieter Elektromobilität hautnah erleben, Hemmschwellen abbauen und die Vorteile der Elektromobilität kennenlernen. Das Probefahren von Elektroautos und E-Lastenrädern soll Kern der Veranstaltung sein. Die Dauer, der Zeitpunkt sowie der jeweilige Rahmen werden jeweils individuell mit den Wohnungsunternehmen besprochen. Weitere e-mobile Lösungen, wie zum Beispiel

ElektroMobilität NRW

MEHR BEWEGEN. MIT STROM.

Kostenloses Probefahren

Elektromobilität erfahren

Am: 04. Mai 2018, 14.00 – 18.00 Uhr
Ort: Röhreplatz 1, 44807 Bochum

Programm:

- Fahren, laden, lernen, staunen und fragen
- Elektromobilität: NRW und die Stadtwerke beraten zu Elektromobilität & Ladestationen
- Kaffee und Kuchen, Brat- und Currywurst sowie alkoholfreie Getränke

Logos: Energieagentur NRW, Stadtwerke Bochum, etc.

Das erste Event fand am 4. Mai in Bochum statt.

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen



E-Scooter oder Pedelecs, können in Abhängigkeit ihrer Verfügbarkeit vor Ort gezeigt werden. Mitarbeiter zur Organisation der Probefahrten sowie für eventuelle Nachfragen stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Veranstaltungen sollen im Zeitraum Mai bis Oktober 2018 in enger Kooperation mit den Wohnungsunternehmen durchgeführt werden. Die Ansprache der Mieter erfolgt durch das Wohnungsunternehmen.

MWIDE

- Kontakt für interessierte Wohnungsunternehmen:
Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen
Astrid Müller
Telefon: 0211 61772-536
E-Mail: astrid.mueller@mwide.nrw.de

200 JAHRE RAIFFEISEN

Neue Wohnformen nach Genossenschaftsprinzip

Die rheinland-pfälzische Sozialministerin Bätzing-Lichtenthäler lud zum Abend, dem 10. April 2018, nach Hamm an der Sieg ein, um über neue Wohnformen im Land zu informieren und dafür zu werben. Es geht um Projekte, die nach dem genossenschaftlichen Prinzip von Friedrich Wilhelm Raiffeisen verwirklicht wurden.

Auf der Veranstaltung im Raiffeisen-Geburtsort wurden konkrete Beispiele vorgestellt – etwa die „Wohnerei“ in Kusel – eine moderne Mehrgenerationen-Wohnanlage. Das Prinzip: Grundstück und Gebäude gehören der Genossenschaft. Diese vermietet sie auch nur an Genossen. Neben neuen Wohnformen wurden auch Hilfsnetzwerke nach genossenschaftlichem Prinzip vorgestellt. In Gillenfeld in der Vulkaneifel hat die Genossenschaft „Pulvermaar“ mehrere

Angebote ins Leben gerufen – wie etwa Fahr- und Einkaufsdienste für Senioren oder Lesepaten in Kitas und Schulen. Ganz besonders freute sich die Schülergenossenschaft aus dem benachbarten Windeck, die Geschäftsfelder ihrer vor zwei Jahren gegründeten Genossenschaft dem Publikum nahebringen zu können. Zur Belohnung gab es ein Selfie mit der Ministerin.

In einer Diskussionsrunde mit den Machern der Projekte, mit Sozial- und Demografie-Ministerin Bätzing-Lichtenthäler und Josef Zolk, stellvertretender Vorsitzender der Deutschen Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e.V., wurde unter Moderation von Roswitha Sinz erörtert, warum diese Initiativen sich für eine Genossenschaft entschieden haben und wie sich die demokratischen Regelungen des Genossenschaftsrechts auch im Alltag bewähren, um gemeinsam mehr zu erreichen.



Foto: Claudia Gehner

Selfie der Schülergenossenschaft aus Windeck mit Ministerin Bätzing-Lichtenthäler

Das Fazit der gut besuchten Veranstaltung lautete dann auch: Die Ideen Raiffeisens sind aktuell und zeitlos. Das zeigt sich auch im demografischen Wandel. Der Genossenschafts-Gedanke wird in Dörfern und Quartieren genutzt, um neue soziale Angebote von Bürgern für Bürger zu schaffen. Von Hilfs- und Unterstützungsstrukturen bis hin zu barrierefreien und seniorengerechten Wohnmöglichkeiten. Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele. **RS**

BÜNDNIS IN BAD KREUZNACH

Bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz – Praxiseinblicke mit starken Bündnispartnern

Die Partner des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz zeigten am 9. April 2018 in Bad Kreuznach Wege zu mehr bezahlbarem Wohnen und Bauen im Land auf.

„Wir haben ein Ziel: bezahlbarer Wohnraum in angemessener Qualität für alle Menschen! Unsere Entscheidung im Jahr 2015, ein Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz ins Leben zu rufen, war hierbei wegweisend. Ich bin dankbar für alle Partner an unserer Seite, die das Bündnis durch unterschiedliche Kompetenzen zu einem gemeinsamen Erfolg machen“, erklärte Finanz- und Baustaatssekretär Dr. Stephan Weinberg der Presse im Vorfeld der Veranstaltung.

Das Bündnis verfolgt das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen genauso wie die Stärkung von ländlich geprägten Regionen als attraktive Wohn- und Lebensorte. Ei-

ne zentrale Rolle im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen spielen die vielseitigen Programme der sozialen Wohnraumförderung des Landes. Unter Moderation von Roswitha Sinz von der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen informierte Folker Gratz, Leiter Kundenbetreuung und Beratung bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), über die Fördermöglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum. Mit den hohen Einkommensgrenzen erreicht die ISB über 70 Prozent der rheinland-pfälzischen Haushalte. Die Nachfrage nach den Darlehen ist seit Einführung verbesserter Konditionen im September letzten Jahres stark angestiegen: Im ersten Quartal 2018 habe die ISB 862 Wohneinheiten mit einem Volumen von 57,9 Millionen Euro gefördert – 163 Prozent mehr als im Vorjahr.

Weitere Referenten von der Landeshauptstadt Mainz informierten über das auch für

Kommunen interessante Programm des Erwerbs von Belegungsrechten im Wohnungsbestand. In Mainz hat die Stadt dazu ein Kooperationsprojekt mit der Wohnbau Mainz GmbH aufgelegt, um bezahlbares Wohnen auch im Bestand zu sichern und Quartiere stabil zu halten.

Der SWR besuchte im Vorfeld die GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Kreuznach und berichtete am Abend ausführlich unter anderem über das in mehreren Bauabschnitten errichtete Neubaugebiet in den Weingärten, mundartlich „Im Wingert“ genannt.

Die Veranstaltung in Bad Kreuznach ist die erste von insgesamt drei regionalen Veranstaltungen des Bündnisses zur Wohnraumförderung im Jahr 2018 in Rheinland-Pfalz. Die zweite Veranstaltung findet am 14. Mai 2018 in Neuwied statt. **RS**

**ARBEITSKREIS
PR UND MARKETING**

Bunter Themen- Mix in Neuss

Am 13. März 2018 fand im Hause der GWG Neuss die Frühjahrsitzung des Arbeitskreises PR und Marketing statt. Die Themen waren diesmal besonders vielfältig: So diskutierten die Teilnehmenden über die Zusammenarbeit mit Agenturen, Kommunikationsportale, Podcasts und Influencer Marketing sowie über die Auswirkungen der Datenschutz-Grundverordnung.

Zu Beginn der Sitzung begrüßte der Vorsitzende des Arbeitskreises, Thomas Schwarz, die Teilnehmenden und stimmte die Tagesordnung sowie das Protokoll der letzten Sitzung ab. Im Anschluss stellte VdW-Referentin Mirja Dorny die Präsentationssoftware „Prezi“ vor. Anhand von Beispielen zeigte sie, wie Präsentationen aussehen könnten und erläuterte in dem Zusammenhang die Unterschiede zu PowerPoint.

Zudem informierte Dorny erneut über das Kommunikationsportal „tixxt“ und betonte die Vorteile des Portals für den Austausch untereinander.

Zur Zusammenarbeit mit Agenturen präsentierte Schwarz das überarbeitete Design der GWG Neuss und das dazugehörige Corporate-Design-Handbuch. Insbesondere erläuterte er in dem Kontext den Auswahlprozess der Agenturen.

Im Rahmen eines anschließenden Erfahrungsaustauschs diskutierten die Teilnehmenden die Messbarkeit von Marketingmaßnahmen, den Einsatz von Podcasts, den Nutzen von Influencer-Marketing und die Auswirkungen der Datenschutz-Grundverordnung bei der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. MD

- Das nächste Treffen des Arbeitskreises PR und Marketing findet gemeinsam mit den Kollegen vom VdW Niedersachsen Bremen am 19. und 20. Juni in Bremerhaven statt.

ARBEITSKREIS WOHNEN IM ALTER

Frühjahrsitzung in Iserlohn



Fotos: VdW Rheinland Westfalen

Am 12. April 2018 fand die Frühjahrsitzung des Arbeitskreises Wohnen im Alter in Iserlohn statt. Jochen Eikermann, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Letmathe-Oestrich eG, hat den Arbeitskreis zur GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik® mbH eingeladen. Nachdem Eikermann die Wohnungsgenossenschaft Letmathe-Oestrich eG vorgestellt hat, berichtete Monika Schneider, Agentur für Wohnkonzepte (Köln) über die Herausforderungen in der Projektentwicklung für ambulant-betreute Wohngemeinschaften. Hierbei ging sie auch auf die unterschiedlichen Begriffe ambulant betreuter Wohngemeinschaften ein und stellte heraus, dass ein Verantwortungsmix von Vermieter/Mieter/Angehörige/Betreuer/Pflege-/Betreuungsdienst ein wichtiges Kernelement des selbstbestimmten Wohnens sei. Im Anschluss an den Vortrag von Schneider berichtete Eva Appellmann über den aktuellen Stand der Überarbeitung des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW (WTG NRW) und der Verordnung zur Durchsetzung des WTG (WTG DVO) sowie über den Inhalt der Stellungnahme des Verbandes an das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen. Der Verband hat in der Stellungnahme vom 19. Januar 2018 noch einmal hervorgehoben, wie wichtig die durch die letzte Novellierung festgesetzte Abgrenzung der unterschiedlichen Wohnformen ist. Diese Abgrenzung hat sich bewährt und muss beibehalten werden. Auch die Festsetzung der Aufgaben als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung

ist eine wichtige Änderung für die einheitliche Anwendung des WTG und muss beibehalten werden. Beides sind wichtige Punkte zur Schaffung der erforderlichen Rechts- und Investitionssicherheit. Abschließend erörterten die Mitglieder des Arbeitskreises die weitere konzeptionelle Ausrichtung des Arbeitskreises. Die Mitglieder möchten weiterhin an dem Arbeitskreis festhalten, regen jedoch an, diesen thematisch auszuweiten. Es soll nicht allein um das Wohnen im Alter gehen, sondern um generationengerechtes Wohnen sowie Bezüge zum Quartier herausgearbeitet werden. Anschließend besuchten die Mitglieder des Arbeitskreises gemeinsam die Dauerausstellung der Deutschen Gesellschaft für Gerontotechnik® mbH. Die Mitglieder hatten dabei die Gelegenheit, generationengerechte Produkte und Dienstleistungen für den Markt 50 plus kennenzulernen. EA



ARBEITSKREIS STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG ZU GAST IN MÜNSTER

Quartiersentwicklung ist und bleibt wichtiges Thema für Wohnungswirtschaft

Am 17. April 2018 war der VdW-Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung zu Gast bei der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (Wohn + Stadtbau GmbH). Im Fokus der Frühjahrssitzung stand die Frage, welche Themen der Arbeitskreis künftig unter einer integrierten Perspektive der Stadt- und Quartiersentwicklung bearbeiten wird. Dabei wurde schnell deutlich, dass das wesentliche Alleinstellungsmerkmal des



Gruppenfoto des Arbeitskreises Stadt- und Quartiersentwicklung, der am 17. April in Münster zu Gast war

Arbeitskreises vor allem seine ganzheitliche Ausrichtung darstellt. Als verbindende Klammer und mit dem besonderen Fokus auf den Handlungsraum Quartier können hier die Wechselwirkungen verschiedenster Themen diskutiert und bearbeitet werden – angefangen von sozialräumlichen bis hin zu rein baulichen Fragestellungen einer gelungenen Quartiersentwicklung.

Neben dieser Diskussion wurde den Arbeitskreisteilnehmern zudem die Möglichkeit gegeben, ein aktuelles Wohnungsbau Projekt der Wohn + Stadtbau GmbH unter Führung von Sebastian Albers zu besichtigen. Das in

unmittelbarer Nähe zur Firmenzentrale gelegene Quartier „York-Höfe“ befindet sich derzeit in der Bauphase. Trotz eines äußerst angespannten Wohnungsmarktes ist es das Ziel des Unternehmens, bezahlbaren Wohnraum für die Mieter zu schaffen. Dies wird nicht nur durch den Mix von öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum deutlich, sondern wird sich auch in Mietpreisen niederschlagen, die unter denen des örtlichen Mietspiegels liegen werden. Darüber hinaus wird direkt in den York-Höfen eine Kindertagesstätte implementiert, um das Thema der Generationengerechtigkeit aufzugreifen.

SG



Besichtigung der Baustelle im Quartier „York-Höfe“

Anzeige

Zähler-Nr.	Verbrauchsraum	Verrechnungszeitraum	Verbrauch
4569877		13.02.2013	359 Tage
		20.02.2012 - 14.11.2012	3.566 kWh
		15.11.2012 - 31.01.2013	1.043 kWh
		02.2013 - 13.02.2013	179 kWh
		315 Tage	
		44 Tage	
		4.197 kWh	
		591 kWh	
		101 Tage	
		258 Tage	
		20.02.2012 - 31.12.2012	
		01.01.2013 - 13.02.2013	
		2012 - 31.05.2012	

Watt Erbsenzähler
Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

PRÄZISION IST UNSERE LEIDENSCHAFT. Wir bieten Lösungen, die über Standards hinausgehen: verbrauchsorientierte Mess- und Abrechnungssysteme, die eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung ermöglichen.

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

www.skibatron.de

ARBEITSKREIS FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG UND INTEGRATION

Integration beginnt vor der Haustür, im Quartier!

Die Integration in den Quartieren ist angesichts der deutlich gestiegenen Zuwanderungszahlen in den letzten Jahren ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft. Der Arbeitskreis „Flüchtlingsunterbringung und Integration“ beschäftigt sich in seinen Sitzungen mit den Fragen, wie das gemeinschaftliche Zusammenleben in den Nachbarschaften gefördert und die Integration in den Quartieren gestärkt werden kann. Die Frühjahrssitzung des Arbeitskreises fand am 18. April 2018 zu Gast bei der Gemeinnützige Kreisbau AG in Mönchengladbach statt.

Einleitend stellte Hans-Jürgen Meisen, Vorstand Gemeinnützige Kreisbau und Geschäftsführer Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft GWSG, die Unternehmen vor und berichtete über soziodemografische Entwicklungen der Stadt Mönchengladbach. Aktuell hat die Stadt Mönchengladbach rund 267.000 Einwohner und wird in den nächsten Jahren bedingt durch Zuzug und Zuwanderung weiter wachsen. Eine Herausforderung ist folglich, neuen und vor allem preiswerten Wohnraum zu schaffen. Gegenstand der Kreisbau und der GWSG ist vorrangig eine sichere und

sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Meisen betonte, dass für die Bezahlbarkeit von neuem Wohnraum aber auch die Rahmenbedingungen optimiert werden müssten. Als Beispiel sei zu nennen, dass die Stadt Grundstücke wertkorrigiert zur Verfügung stellt und die gesetzlichen sowie energetischen Anforderungen nicht stetig verschärft werden. Vorstandskollege Christian Heinen ergänzte den Bericht und gab einen Einblick zum Themenschwerpunkt Flüchtlingsunterbringung und Integration. Die Kreisbau und die GWSG stehen schon seit Ende 2012 mit der Stadt in Kooperation und setzen sich für eine dezentrale Flüchtlingsunterbringung ein. Durch eine intensive Betreuung und Quartiersarbeit gelingt die Integration in den Wohnquartieren.

Zu Gast in der Sitzung war Dörte Schall von der Stadt Mönchengladbach. Schall ergänzte den wohnungswirtschaftlichen Bericht und lieferte einen städtischen Erfahrungsbericht. Sie betonte, dass Integration von Menschen nur im Sozialraum stattfinden kann; Flüchtlingshilfe müsse im Quartier erfolgen und die Integration intensiv begleitet werden. Zur Vernetzung der Akteure hat die Stadt früh-



zeitig einen Arbeitskreis eingerichtet und sogenannte „Integration Points“ errichtet.

Anschließend stellte VdW-Referentin Dr. Svenja Grzesiok aktuelle Zuwanderungs- und Flüchtlingsstatistiken vor und machte auf die aktuelle BBSR-Studie „Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt“ aufmerksam. Aus der Studie geht hervor, dass angespannte Wohnungsmarktsituationen die Integration von Geflüchteten in den Wohnungsmarkt erschweren. Folglich müssen verschiedene Ansätze und Modelle zur Wohnraumschaffung und -vermittlung für Flüchtlinge sowie zur Integration ineinandergreifen.

Mit der neuen Internetseite integration.wohnungswirtschaft.de möchte die Wohnungswirtschaft für einen stärkeren Austausch und eine bessere Kommunikation sorgen. Auf der Website stehen ab sofort Materialien zum Download zur Verfügung, die Wohnungsunternehmen bei ihrer Integrationsarbeit unterstützen. Dazu gehören Handlungsempfehlungen für die Durchführung von Mieterworkshops sowie Informationsblätter in den Sprachen Deutsch, Arabisch und Englisch zu relevanten Themen rund ums Wohnen in Deutschland. Des Weiteren werden Best-Practice-Beispiele zur Integrationsarbeit in den Quartieren aus dem gesamten Bundesgebiet auf der Internetseite veröffentlicht.

Die nächste Arbeitskreissitzung findet am 31. Oktober 2018 in Bochum statt. Die Betreuung des Arbeitskreises liegt bei Dr. Svenja Grzesiok, Referentin für Städtebau, Baukultur, Stadt- und Quartiersentwicklung und Sebastian Tackenberg, Referent für Rechtsangelegenheiten.

LW



Foto: Matthias Duschner

AG BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG TAGT BEIM GDW IN BERLIN

Ist die Wohnungswirtschaft der Generation Z gewachsen?



Foto: VdW Rheinland Westfalen

Zur Frühjahrssitzung der AG Bildung und Personalentwicklung kamen die Bildungsreferenten der Regionalverbände und Vertreter der Akademien am 22. März 2018 in der neuen Geschäftsstelle des GdW in Berlin zusammen.

Das Schwerpunktthema der Sitzung war die Weiterentwicklung der Kampagne für den Ausbildungsberuf im Hinblick auf die Erwartungen, Werte und Einstellungen der Generation Z. Unter Leitung der AG-Vorsitzenden Nadine Ibing, Personalleiterin und Bildungsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, resümierten die AG-Mitglieder gemeinsam mit den beiden zuständigen Werbeagenturen BACHLER. Neue Werbung und DIEONLINEFABRIK sowie fachlicher Unterstützung von Prof. Dr. Britta Mörstedt, Vizepräsidentin Fernstudium und Digitalisierung an der PFH Private Hochschule Göttingen, die bisherigen Erfolge der Kampagne und stellten die Aktualität auf den Prüfstand. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Ausrichtung der Kampagne hin zu einer wertorientierten, hochwertigen Online-

kampagne auch zur zukünftigen Zielgruppe, der Generation Z, passen wird. Lediglich einige Ergänzungen und kleinere Anpassungen werden notwendig sein. (An dieser Stelle weisen wir gerne auf das VM 7/8/2018 hin, in dem ein eigener Artikel zur Generation Z erscheinen wird.) Im Juli wird zur Ausarbeitung der Details eine Steuerungsgruppe zusammenkommen.

Weitere Themen der Sitzung waren die Personalentwicklungsumfrage im Zuge der Jahresstatistik 2017, die Vorbereitung der diesjährigen Berufsschullehrertagung sowie die Zusammenarbeit bei der Konzeption der Bildungsangebote der Verbände. Außerdem fand die Wahl des Vorsitizes der AG Bildung und Personalentwicklung statt. Die bisherige Vorsitzende Ibing, sowie der stellvertretende Vorsitzende Karsten Dürkop, Bildungsreferent des VdW Niedersachsen-Bremen, wurden einstimmig für die Dauer von zwei Jahren wiedergewählt. NI

- Die nächste Sitzung der AG findet am 6. November 2018 in Hannover statt.

Buderus



Energiekosten senken, Zukunft sichern.

Bleiben Sie wettbewerbsfähig und senken Sie Ihre Energiekosten. Mit Buderus als ausgewiesenem Systemexperten können Sie diese um bis zu 30% reduzieren. Dank der Loganova BHKW-Module, mit denen Sie nicht nur Wärme für Heizung und Warmwasser, sondern auch Energie für die Stromversorgung selbst erzeugen können. Darüber hinaus lassen sie sich um zusätzliche Energieerzeuger erweitern und steigern so Ihre Zukunftssicherheit. Weitere Informationen finden Sie unter www.buderus.de

DRITTES REGIONALTREFFEN DER SPARTE „ÖKU“ IN KOBLENZ

Interessante Projekte, intensiver Austausch und gutes Wetter garantiert

Bereits zum dritten Mal hat sich die Sparte der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen, kurz „ÖKU“, zum Regionaltreffen getroffen. Ziel der Treffen ist es, vor Ort den Erfahrungsaustausch zu ermöglichen und von guten Beispielen zu lernen. Während zuletzt die Städte Dortmund und Gummersbach auf dem Programm standen, lud am 19. April 2018 die Koblenzer Wohnungsbau-gesellschaft mbH nach Rheinland-Pfalz ein.

Getroffen wurde sich auf der Festung Ehrenbreitstein, UNESCO-Weltkulturerbe und Schauplatz der Bundesgartenschau (BUGA) 2011. Und so führte bereits am frühen Morgen der Weg zum Sitzungssaal an historischen Gemäuern, militärischen Befestigungsanlagen und einem einmaligen Blick über die Stadt Koblenz vorbei. Michael Siegel, Geschäftsführer der Koblenzer Wohnungsbau-gesellschaft mbH, und Frank Hastenteufel, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz, gaben zu Beginn des Treffens tiefe Einblicke in die aktuellen Stadtentwicklungsprozesse und die Wohnungsmarktsituation der Festungsstadt Koblenz. Nicht zuletzt aufgrund der geografischen „Kessellage“ der Stadt ist der Wohnraum knapp und es gilt Flächenpotenziale bestmöglich auszuschöpfen. Dabei ist vor allem das Thema der Brachflächenkonversion von großer Bedeutung. Eines der größten und aktuellsten Beispiele ist die Fläche unweit zur Festung Ehrenbreitstein gelegen. Hier hat 1996 eine Bundeswehrkaserne den Betrieb eingestellt und nur noch einige wenige Flächen sind in militärischer Nutzung. Hier soll nun neuer Wohnraum für rund 2.000 Anwohner entstehen. Die größte Herausforderung ergibt sich aller-



Blick über das Modell der Festung Ehrenbreitstein bei der Führung durch Amtsleiter Hastenteufel

dings aus der Erschließung der Fläche sowie der topografischen Lage: Zum einen ist die Fläche durch den Rhein von der Koblenzer Innenstadt abgegrenzt, zum anderen liegt sie auf einer Anhöhe, ebenso wie die Festung Ehrenbreitstein. Was zur militärischen Verteidigung einst von Vorteil war – nämlich ein schweres Erreichen und Erobern der Festung – stellt an heutige Wohnansprüche und damit verbundene integrierte Verkehrskonzepte besondere Herausforderungen.

Zu Zeiten der Bundesgartenschau wurde die Festung daher mithilfe einer Seilbahn erschlossen, um die Besucherströme von der Innenstadt zur Festung und einem großen Teil des BUGA-Geländes zu bringen. Ob die Seilbahn auch eine Möglichkeit sein kann, um das entstehende Quartier an die Innenstadt anzuschließen, wird derzeit in der Kommune intensiv diskutiert.

Nach den Vorträgen wurde zunächst die Festung Ehrenbreitstein besichtigt, um im

Anschluss mit der Seilbahn den Weg auf die andere Rheinseite anzutreten. Entlang des BUGA-Geländes und vorbei am „Deutschen Eck“, das seinen Namen durch die Ansiedlung des Deutschen Ordens am Zusammenfluss von Rhein und Mosel im Jahr 1216 erhielt, ging es dann mit dem Bus in ein Quartier der Koblenzer Wohnungsbau-gesellschaft mbH.

Das Quartier Boelckestraße ist ebenfalls eine ehemalige Kaserne, die von dem kommunalen Wohnungsunternehmen umfassend saniert und modernisiert wurde. Nahe der Koblenzer Innenstadt gelegen, bestanden die Herausforderungen vor allem darin, mit einer Mischung frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbaus bezahlbare Wohnungsangebote in der Stadt zu schaffen. Trotz einer hohen urbanen Dichte ist es hier gelungen, durch eine kluge Gestaltung des Außenbereichs private Freiflächen, aber auch Räume der Begegnung zu realisieren.

Nach vielen interessanten Eindrücken und einem kulturell und wohnungswirtschaftlich spannenden Tagesprogramm verabschiedete sich die Sparte „ÖKU“ aus Koblenz. Das vierte Regionaltreffen der Sparte „ÖKU“ wird voraussichtlich im September 2018 in Königswinter stattfinden. Während mit dem „Drachenfels“ sicherlich wieder ein kulturelles Highlight auf dem Programm stehen wird, liegt die größte Herausforderung für die Organisatoren darin, nach drei Regionaltreffen bei bestem Wetter wieder für ausreichend Sonnenstunden zu sorgen. SG



Blick über das „Deutsche Eck“ und die ehemalige Festungsstadt Koblenz ...



... und auf den Neubaubestand der Militärkonversion „Boelckestraße“

38. TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Zu Gast im EBZ in Bochum

Zu Beginn berichtete Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, über die aktuellen wohnungspolitischen und immobilienwirtschaftlichen Themen. Unter anderem ging Rychter auf den Koalitionsvertrag ein. Im Anschluss bot er einen Rückblick auf die Termine mit der neuen Landesregierung und verwies auf weitere geplante Termine im Jahr 2018.

Katrin Stamm, Pressesprecherin beim VdW Rheinland Westfalen, informierte über die diesjährige Landespräventionswoche vom 24. Oktober bis zum 31. Oktober 2018 und veranschaulichte die bestehenden Möglichkeiten für die Mitgliedsunternehmen sich daran zu beteiligen.

Im Anschluss präsentierte Lisa Wilczek, Referentin für Neue Medien, Multimedia und IT sowie Europapolitik beim VdW Rheinland Westfalen, den Teilnehmern Materialien und Hilfsmittel zu den Themen Brandschutz und Integration von Flüchtlingen. In dem Zusammenhang zeigte sie ebenfalls, wo auf der Internetseite des Verbandes und der Provinzial Versicherung AG diese Materialien zur Verfügung stehen und wie diese



Foto: VdW RW

heruntergeladen beziehungsweise bestellt werden können.

Oliver Niermann, Referent für Wohnungs- und Städtebauförderung, Landesplanung und Raumordnung und Statistik beim VdW Rheinland Westfalen, bot einen Einblick auf die Erhebung von Angebotsmieten in Hotspot-Regionen. Niermann wies daraufhin, dass viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften die Onlineportale nicht zur Vermarktung nutzen. Insbesondere Angebotsmieten von Unternehmen mit einem vergleichsweise moderaten Preisniveau sind

im Datensatz unterrepräsentiert. Eine Lösung könnte die Erhebung eigener Mietendaten sein.

Abschließend informierte Torsten Bölting, Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH, über Benchmarking in der Wohnungswirtschaft zum Thema Kundenzufriedenheit und Marktpotenzial. Er diskutierte dabei mit den Teilnehmern unter anderem über Instrumentarien und Maßnahmen, die bei der Messung von Kundenzufriedenheit unterstützen. CG

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



SEMINAR

„Aktuelles Genossenschaftsrecht“ am 22. März 2018 in Moers

Am 22. März 2018 griffen Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg, Referent für Rechtsangelegenheiten, und Rechtsanwältin Eva Appelmann, Referentin für Rechtsangelegenheiten, im Seminar „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ in Moers wieder aktuelle genossenschaftsspezifische Rechtsthemen auf. Schwerpunkt des ersten Teils der Veranstaltung war die aufgrund der im Juli 2017 in Kraft getretenen Novellierung des Genossenschaftsgesetzes vorgenommene Änderung der GdW-Mustersatzung (Stand Februar 2018). Tackenberg stellte die Änderungen des Genossenschaftsgesetzes vor und erläuterte die damit verbundenen Änderungen der GdW-Mustersatzung, Stand Februar 2018. Anschließend berichtete er von aktuellen



Fragestellungen aus der Rechtsberatung der Mitglieds-genossenschaften und zeigte sachgerechte und praktikable Lösungen auf. Auch stellte er Möglichkeiten dar, diese Fälle von Anfang an zu vermeiden.

Im zweiten Teil der Veranstaltung erläuterte Appelmann die rechtlichen Grundlagen des Handelns des Vorstands und der Mitarbeiter einer Genossenschaft sowohl im genossenschaftsinternen Bereich als auch bei der Vertretung der Genossenschaft im Außenverhältnis. Sie zeigte auf, wie die Arbeitsteilung der Vorstände im Innenverhältnis und wie die Vertretung der Genossenschaft im Außenverhältnis geregelt werden könnte. Ergänzend erläuterte sie die Rechtsfolgen etwaiger Verstöße. EA

NACHRUF

Abschied von Dr. Hanns Wilhelm Große-Wilde

Am 10. März 2018 verstarb Dr. Hanns Wilhelm Große-Wilde. Er wurde 82 Jahre alt.

Bei der Zusammenführung der Wohnungswirtschaft von Ost- und Westdeutschland in den 1990er-Jahren spielte Dr. Große-Wilde eine wichtige Rolle. Diese Aufgabe gehörte zu den besonderen Aspekten in seinem beruflichen Lebenslauf, der 1967 mit dem Einstieg in den damaligen VEBA-Konzern begann. Dort und in den Nachfolgegesellschaften war er bis zu seinem Ausscheiden im Jahre 1998 für 31 Jahre tätig.

Als Direktor der VEBA AG übernahm er 1969/1970 die Verantwortung für das Personal, die Wohnungswirtschaft sowie die allgemeine Verwaltung. Im Januar 1980 wurde er zum Vorstand von VEBA

Wohnen bestellt, ab 1993 gehörte er dem Vorstand der VEBA Immobilien AG an. Während seiner gesamten VEBA-Zeit war er in verantwortungsvollen Rollen im Präsidium des heutigen GdW sowie im heutigen VdW Rheinland Westfalen tätig. Er war ein sogenannter „Gründungsvater“ der heutigen EBZ Business School und bis zu seinem beruflichen Ausscheiden bei VEBA Immobilien auch dort Vorsitzender des Präsidiums.

Nach seiner Pensionierung engagierte sich Dr. Große-Wilde aktiv als Bottroper Bürger, beispielsweise als Mitgründer und langjähriger Vorsitzender der Historischen Gesellschaft Bottrop oder als langjähriger Vorsitzender des Aufsichtsrats der Volksbank Bottrop. Zudem verfasste er eine Dissertation, für die ihm im Jahre 2005 der akademische Grad „Dr. phil.“ verliehen wurde. KS



Foto: Privat

ARBEITSGEMEINSCHAFT OSTWESTFALEN-LIPPE

Ministerin Scharrenbach zu Besuch in Lemgo



Foto: VdW RW

Am 12. April 2018 konnte die Arbeitsgemeinschaft der ostwestfälischen und lippischen Wohnungsunternehmen Bauministerin Ina Scharrenbach zu einem Quartiersrundgang in Lemgo begrüßen.

Als gastgebendes Unternehmen hatte die Wohnbau Lemgo die Ministerin zu einem Besuch in das Musikerviertel eingeladen. Hier ersetzt die Genossenschaft derzeit in einem Quartier einen Bestand aus den 1950er-Jahren durch 102 neue barrierefreie Wohnungen. Weitere Objekte im Quartier wurden umfassend modernisiert. Insgesamt wurde ein Volumen von 29 Millionen Euro im

Musikerviertel investiert. Nach einem ersten Rundgang durch das Quartier, inklusive dem Besuch einer langjährigen Bewohnerin, die durch den Neubau im Quartier auch im Alter verbleiben konnte, nahm die Ministerin anschließend an einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand der Arge teil.

Hier standen vor allem die Entwicklungen auf den oft ländlich geprägten Wohnungsmärkten im Mittelpunkt der Diskussion. Auch die klein- und mittelstädtischen Wohnungsmärkte spannen sich langsam an, so der Tenor der anwesenden Vorstände. Bei beinahe gleichen Baukosten ist eine öffent-

liche Förderung aufgrund der geringen Mietstufen in der Regel nicht wirtschaftlich auskömmlich. In den größeren Städten spannt sich zudem die Baulandsituation an. Die wohnungspolitischen Ziele, auch barrierefreie und kleinere Wohnungen mit einem guten energetischen Standard zu schaffen, ließen sich oftmals nur durch eine freie Finanzierung ohne Belegungsbindung erreichen, obwohl auch Geringverdiener diese Wohnungen nachfragen. Weitere Themen waren die Aktualisierung der Landesbauordnung und die für 2022 in OWL geplante Regionale. ON

ARGE DÜSSELDORF & UMGEBUNG

Arbeitssitzung im historischen Ambiente

Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und Umgebung traf sich am 10. April zu einer Arbeitssitzung auf Schloss Dyck in Jüchen. Der Bauverein Grevenbroich eG hatte zur Sitzung im exklusiven Ambiente von Schloss Dyck eingeladen, einem der historisch bedeutendsten Wasserschlosser im Rheinland.

Nach einer kurzen Einführung in die Geschichte des Schlosses und der aktuellen Nutzung traf sich die Arbeitsgemeinschaft im Terrassenzimmer des Schlosses zur anschließenden Sitzung in der historischen Bibliothek. Nach einer Begrüßung durch den Vorstand des einladenden Unternehmens Hubert Zimmermann und einer Vorstellung des Bauvereins Grevenbroich trug Markus

Crone von den Bildungszentren des Bauwerbes e. V. zum Thema Fachkräfte- und Nachwuchsmangel im Handwerk vor und skizzierte zudem die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Anschließend präsentierte Verbandsreferent Oliver Niermann neue Entwicklungen aus den Bereichen Bauen und Wohnen aus der Bundes- und Landespolitik. ON

Spring School – Die Bochumer Flussesiedlung

KOOPERATIONSPROJEKT DREIER HOCHSCHULEN BELEUCHTET POTENZIALE DER QUARTIERSENTWICKLUNG >>

Die Bochumer „Flussesiedlung“ ist ein funktionsfähiges Wohnquartier im Bochumer Stadtteil Grumme. Das Quartier ist überwiegend geprägt durch Bauten der 1950er- und 1960er-Jahre, die größtenteils im Bestand der – mehrheitlich im städtischen Besitz befindlichen – VBW Bauen und Wohnen GmbH sind und mit rund 1.100 Wohnungen stadtweit die größte zusammenhängende Siedlung des Unternehmens bilden. Seit 2003 treibt die VBW als zentraler wohnungswirtschaftlicher Akteur abschnittsweise die Quartiersentwicklung voran, mit dem Ziel, die veraltete Bausubstanz zu modernisieren oder rückzubauen, in Neubauten zu investieren und das Wohnumfeld weiter zu verbessern.

Der demografische Wandel stellt besondere Herausforderungen an die Entwicklung der Flussesiedlung

Bei den Neubauten stehen im Rahmen einer Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots sowohl barrierefreie Wohnungen als auch kleinteilige Eigentumsmaßnahmen im Vordergrund. Zeichnet sich sozialstrukturell ein erhöhter Anteil älterer Bevölkerung ab, so rücken zurzeit im Zuge des Generationenwechsels jüngere Haushalte nach, die die lokalen Standortfaktoren wie zum Beispiel eine gute infrastrukturelle Ausstattung und gute verkehrliche Erreichbarkeit zu schätzen wissen. Über harte Faktoren hinaus engagieren sich hiesige Akteure in besonderer Weise für den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und leisten damit wichtige Beiträge für die Resilienz des Quartiers. Bereits in den 1990er-Jahren wurde in diesem Kontext der „StadtTeilLaden“ auf Initiative der Evangelischen Kirchengemeinde Bo-

chum etabliert, der sich im Laufe der Jahre durch kontinuierliche Ausdifferenzierung seiner Angebote zur zentralen Plattform für Vereinsarbeit und quartiersbezogene Sozialarbeit entwickelt hat.

Die Flussesiedlung steht vor einem Umbruch

Seit Beginn dieses Sommersemesters steht ebendieses Quartier im Fokus einer studentischen „Spring School“ von gleich drei Hochschulen: Der EBZ Business School, der TU Dortmund sowie der Ruhr-Universität Bochum. Grund dafür ist, dass vor allem das soziale Leben im Quartier bisher durch die evangelische Johanneskirche geprägt wurde. Schwindende Mitgliederzahlen und finanzielle Engpässe stellen den Kirchenstandort nun infrage. Es droht die Schließung.

Zudem wurde das unmittelbar benachbarte, weitläufige Schulgelände mit der ehemaligen

Franz-Dinnendahl-Hauptschule und einer ehemaligen Berufsschule als Schulstandorte auf der Grundlage der aktuellen Schulentwicklungsplanung inzwischen aufgegeben. Das schulische Gebäudeensemble steht seit mehreren Jahren leer, schulzugehörige Außenanlagen sind untergenutzt. Zusammen mit den vorgelagerten städtischen Freiflächen und einem ursprünglich dem Schulbetrieb zuzurechnenden Bolzplatz ergibt sich eine potenzielle neue Entwicklungsfläche mit einer Gesamtgröße von über 43.000 Quadratmetern.

„Machbare Visionen“ für das Quartier in interdisziplinären Studierendenteams entwickeln

Ziel ist es, im Rahmen der Spring School in interdisziplinären Teams „machbare Visionen“ für die Fortentwicklung, Ergänzung beziehungsweise Umstrukturierung des Quartiers „Flussesiedlung“ zu entwickeln.

Unterstützt werden die Studierenden durch ein ganzes Team aus Experten verschiedener Institutionen. Dr. Dieter Kraemer, der die Initiative zur Spring School hatte, hat neben Norbert Riffel, als Vorstand der VBW Bauen und Wohnen GmbH und zentralen Schlüsselakteur im Quartier, auch kommunale Vertreter, die Stiftung StadtBauKultur NRW sowie den VdW Rheinland Westfalen für das Projekt gewinnen können. InWIS Forschung & Beratung übernimmt die Organisation und Moderation des gesamten Prozesses und wird in diesem Zusammenhang auch von der NRW.BANK unterstützt. Gemeinsam wurde am 6. April mit einer großen Auftaktveranstaltung in der Johanneskirche in der Flussesiedlung der Startschuss für die Spring School gegeben. Ergebnisse sind im Herbst 2018 zu erwarten.



Dr. Dieter Kraemer (EBZ, Bild links) und Dr. Torsten Bölting erläutern zur Auftaktveranstaltung die Aufgabenstellung und Zielsetzung für die studentische Spring School in der evangelischen Johanneskirche. Rund 50 Studierende unterschiedlicher Fachrichtungen kamen zusammen, um an der Spring School teilzunehmen und in interdisziplinären Teams zu lernen.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DÜSSELDORF-OST EG (WOGEDO)

Der Düsseldorfer „Klinkebogen“ ist fertig

Nach rund zwei Jahren Bauzeit schloss die WOGEDO im Düsseldorfer Stadtteil Unterrath das Projekt „Klinkebogen“ ab. Rund 17,5 Millionen Euro investierte die Genossenschaft in den Bau von sechs Wohn- und zwei Stadthäusern an der Unterrather Straße 27 - 41/Hoferhofstraße 1a. Entstanden ist ein Mix aus insgesamt 59 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 50 und 130 Quadratmeter, die beiden Stadthäuser verfügen über jeweils 119 Quadratmeter Wohnfläche.

Bezahlbare Mieten bei moderner Ausstattung lautete der Anspruch, den sich die WOGEDO selbst auferlegt hatte. Das Ergebnis: Es entstanden 59 mit Loggien oder Terrassen, elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung und solarbetriebener Warmwasseraufbereitungsanlage ausgestattete Wohnungen und zwei Stadthäuser. Mit 9,20 Euro je Quadratmeter liegen die Mieten deutlich unterhalb der im städtischen Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF definierten Höchstgrenze von 9,85 Euro für preisgedämpfte Wohnungen. Damit sind die Wohnungen wesentlich günstiger als vergleichbare Wohnungen im Stadtteil. Zu dieser Preisgestaltung erklärte WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran: „Das Letzte,



Präsentierten gemeinsam den fertigen „Klinkebogen“: WOGEDO-Vorstand Dirk Mowinski, Architekt Stefan Forster, WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran, WOGEDO-Aufsichtsratsmitglied und Ratsfrau Helga Leibauer, Stadtdirektor Burkhard Hintzsche, Oberbürgermeister Thomas Geisel (v. l.)

was die Stadt Düsseldorf braucht, sind mehr überbeuerte Neubauprojekte mit Mieten jenseits der 12 Euro pro Quadratmeter. Wir brauchen vor allem Wohnungen für die mittleren Bevölkerungsschichten, die sich keine Luxusimmobilien leisten können.“ Die WOGEDO nehme das Thema Wohnungsknappheit sehr ernst, betont Vondran weiter: „Als Initiator und Mitglied des Düsseldorfer Bündnisses für genossenschaftliches Wohnen haben wir uns dazu verpflichtet, für mehr bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet zu sorgen. Einen Beitrag konnten wir jetzt mit dem ‚Klinkebogen‘ leisten, doch damit ist es nicht getan. Wir setzen alles daran, dass in den kommenden Jahren noch weitere Bauprojekte folgen.“

Städtebaulich orientiert sich die Neubebauung an den Anforderungen des Standortes: Mit historischen Bauelementen wie der echten Klinkerfassade und den Stufengiebeln soll das Stadtbild und vor allem der benachbarte Klinkeplatz aufgewertet werden.

Alle Wohnungen im Klinkebogen sind bereits vermietet. Damit die Mieter, die seit April 2018 im neuen Zuhause wohnen, bereits im Vorfeld Kontakt aufnehmen konnten, organisierte die WOGEDO im Oktober 2017 ein Kennenlernfest. Am 9. April 2018 fand nun die offizielle Vorstellung des Neubaus statt.

WOGEDO/KS



Seit April 2018 wohnen WOGEDO-Mitglieder im „Klinkebogen“.

GWG RHEIN-ERFT BAUT KINDERTAGESSTÄTTE

Zwischen Spatenstich und Richtfest

Den symbolischen ersten Spatenstich hatte die GWG Rhein-Erft übersprungen, das eigentliche Richtfest noch nicht ganz erreicht. Anlässlich des schnellen Baufortschrittes lud die Hürther Wohnungsgesellschaft kürzlich die an Planung und Bau Beteiligten zu einer Begutachtung des Rohbaus der neuen Kindertagesstätte ein, die derzeit im Neubaugebiet Eichholzer Acker in Wesseling-Keldenich entsteht.



Fotos: Simone Tiepel

In großen Schritten geht es auf der Baustelle auf dem Eichholzer Acker vorwärts.

Der zweigeschossige Neubau in Holzrahmenbauweise bietet als sechsgruppige Einrichtung Platz für insgesamt circa 115 Kinder und rund 25 Erwachsene auf einer Gesamtnutzfläche von circa 1.385 Quadratmetern. Dabei sind drei Gruppenformen I, davon eine integrativ, eine Gruppenform II und zwei Gruppenformen III gemäß KiBiz (Kinderbildungsgesetz NRW) vorgesehen.

Jede Gruppe besteht aus einem Verband an Räumen, der sogenannten „Gruppenzelle“. Einer Gruppenzelle sind jeweils ein Gruppenraum, ein Differenzierungs- und Nebenraum, eine Nasszelle, ein Wickelbereich und eine Garderobe zugeordnet sowie zusätzlich ein Abstellraum. Neben den Gruppenräumen gibt es zwei Mehrzweckräume, jeweils inklusive Geräteraum, im Erd- und Obergeschoss sowie einen Therapieraum.

Der Außenspielbereich wird ausschließlich im Südosten angeboten. Hier stehen auf einer Fläche von circa 1.900 Quadratmetern verschiedene Spielbereiche und Spielgeräte zur Verfügung.

Erwin Esser, Bürgermeister der Stadt Wesseling, bekräftigte noch einmal die Entscheidung für den Standort und betonte dabei die gute Zusammenarbeit mit der GWG Rhein-Erft und dem künftigen Betreiber der Kita, der ViaNobis – die Jugendhilfe Schloss



Bürgermeister Erwin Esser (l.), GWG-Geschäftsführer Achim Leirich (r.) sowie die an Planung und Bau der Kita Eichholz Beteiligten trafen sich vor Ort, um den raschen Baufortschritt zu begutachten.

Dilborn – auch wenn das erklärte Ziel, die Einrichtung am 1. September in Betrieb zu nehmen, doch „recht sportlich“ sei.

GWG-Geschäftsführer Achim Leirich freute sich über den zügigen Baufortschritt, der seit dem Gießen der Bodenplatte Ende Januar vonstattengegangen war. Er bedankte sich bei allen an Planung und Bau Beteiligten, die aus seiner Sicht Hand in Hand und mit viel Herzblut und Energie am Projekt gearbeitet haben und es auch noch tun. STI

Termine 2018

Termine Verband		
Aktuelles Steuerrecht	Mittwoch, 16. Mai 2018	Bochum
Aktuelles Steuerrecht	Donnerstag, 17. Mai 2018	Hannover
Arbeitsgruppe Datenschutz	Donnerstag, 17. Mai 2018	Altena
Treffpunkt Sozialarbeit	Dienstag, 22. Mai 2018	Düsseldorf
Studienreise des Ausschusses Planung und Technik vdw Niedersachsen Bremen und Arbeitskreis für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung	Dienstag – Donnerstag, 12. – 14. Juni 2018	Warschau/Polen
Wohnungsbautag NRW 2018	Donnerstag, 14. Juni 2018	Düsseldorf



20. JUNI 2018 // 11:00 BIS 16:00 UHR

SYMPOSIUM GLÜCKAUF NACHBARN – IMPULSE FÜR ERFOLGREICHE INTEGRATION IM QUARTIER

Wie gelingt Integration im Quartier?

Wie kann die Teilhabe aller Menschen
sichergestellt werden?

Wie müssen dazu Wohnen, Leben und
Arbeiten miteinander verbunden werden?

Antworten auf diese fundamentalen Fragen sowie konkrete Lösungsansätze für integrationsfördernde Quartiersgestaltung präsentiert das Symposium Glückauf Nachbarn. Dazu laden die Initiatoren herzlich ein.

**UNESCO-WELTERBE ZOLLVEREIN
// HALLE 12 //
GELSENKIRCHENER STRASSE 181
45309 ESSEN**

Anmeldung bis 6. Juni 2018 sowie weitere Informationen unter:
<https://symposium-glueckauf-nachbarn.eventbrite.de>

Eine Anerkennung als Fortbildung wird bei der AKNW beantragt.

Die Projektinitiatoren:

GRUNDERWERBSTEUER**Merkblatt über steuerliche Beistandspflichten für Notare**

Die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main hat ein Merkblatt über die steuerlichen Beistandspflichten der Notare auf den Gebieten der Grunderwerbsteuer, der Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) und der Ertragsteuern mit Stand Januar 2018 veröffentlicht.

Nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) ergeben sich für Notare steuerliche Anzeigepflichten und sonstige Beistandspflichten. Dem zuständigen Finanzamt sind insbesondere Rechtsvorgänge anzuzeigen, die der Notar beurkundet oder über die er eine Urkunde entworfen und darauf eine Unterschrift beglaubigt hat, wenn die Rechtsvorgänge ein Grundstück im Geltungsbereich des Grunderwerbsteuergesetzes betreffen. Dazu gehören insbesondere Kaufverträge und andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen. Aber auch Auflassungen, gesellschaftsrechtliche Beschlüsse beziehungsweise Verträge bei Umwandlungen und Übertragung eines Anteils an einem Nachlass können Pflichten des Notars auslösen.

Das Merkblatt erläutert die Form und den Inhalt einer solchen Anzeige des Notars. Es kann sich eine mehrfache Anzeigepflicht bei mehrfacher Steuerpflicht (zum Beispiel Grunderwerbsteuer und Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer) ergeben.

Das Merkblatt geht auch auf die Anzeigepflichten der Notare bezüglich der Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) und der Ertragsteuern ein. JG

- Das Merkblatt kann im Internet im Service-Portal (https://service.hessen.de/html/files/20171206_Merkblatt_Beistandspflichten_der_Notare_Jan_2018.pdf) heruntergeladen werden.

GRUNDERWERBSTEUER**Entgeltliche Mieterdienstbarkeit ist keine grunderwerbsteuerrechtliche Gegenleistung**

Verpflichtet sich der Grundstückskäufer im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag, dem Mieter eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gegen angemessenes Entgelt zu bestellen, liegt nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 6. Dezember 2017 darin keine Gegenleistung für das Grundstück im Sinne von § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG). Entgeltzahlungen an Dritte können zwar zu den Gegenleistungen für den Grundstückserwerb zur Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer gehören. Das ist jedoch nicht der Fall, wenn ihnen ein Geschäft mit ausgewogener Leistung und Gegenleistung zugrunde liegt wie im Streitfall. Die Erwerberin eines vermieteten Lebensmittelmarkt-Grundstücks hatte im Kaufvertrag der Mieterin eine Dienstbarkeit eingeräumt, die deren Nutzungsrecht am Grundstück stärkte. Die Mieterin zahlte (weiterhin) ein angemessenes Nutzungsentgelt.

Dem BFH zufolge sind als sonstige Leistungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG alle Verpflichtungen des Käufers anzusehen, die zwar nicht unmittelbar Kaufpreis für das Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne, aber gleichwohl Entgelt für den Erwerb des Grundstücks sind (BFH, Urteil vom 10. Mai 2017). Der Erwerb des Grundstücks und

die Gegenleistung müssen kausal verknüpft sein.

Leistungen des Käufers, die nicht den der Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorgang betreffen, insbesondere also für eine andere Leistung aufgewendet werden als für die Verpflichtung, Besitz und Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen, scheiden demgegenüber aus der Gegenleistung im Sinne von § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG aus.

Entgeltzahlungen an Dritte können als sonstige Leistung einzustufen sein und damit zur Gegenleistung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG gehören. Dies ist bei einer Verpflichtung des Grundstückskäufers zur Eingehung eines gegenseitigen Vertrags mit einem Dritten der Fall, wenn gewichtige Umstände eine Unausgewogenheit der wechselseitigen vertraglichen Verpflichtungen zwischen dem Grundstückskäufer und dem Dritten erkennen lassen und der Grundstückskäufer die höherwertige Leistung erbringt.

Anhaltspunkte dafür, dass zwischen der Nutzungsüberlassung und dem Entgelt für die Dienstbarkeit, das sich im Streitfall nach der jeweils vereinbarten Miete richtet, ein unangemessenes Verhältnis zulasten der Klägerin besteht, hat das Finanzgericht nicht festgestellt. JG

KÖRPERSCHAFTSTEUER**Vororganschaftliche Mehrabführungen**

Das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) hat gegenüber dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) in zwei Verfahren (Az.: 2 BvL 7/13 und 2 BvL 18/14) zur Verfassungsmäßigkeit der Ende 2004 eingeführten Regelung zu sogenannten vororganschaftlichen Mehrabführungen und zu der gleichzeitig geschaffenen Anwendungsregelung (§ 14 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 9 Nr. 4 Körperschaftsteuergesetz (KStG) in der Fassung des EU-Richtlinienumsetzungsgesetzes (RiLiUmsG)) Stellung genommen.

In beiden Fällen waren Wohnungsunternehmen zum 1. Januar 1991 nach Wegfall einer Steuerbefreiung körperschaftsteuerpflichtig geworden. Bei Eintritt in die Steuerpflicht waren in der Steuerbilanz stille Reserven im Immobilienbestand aufzudecken, was in den Folgejahren im Vergleich zur Handelsbilanz zu geringeren steuerlichen Ergebnissen führte. Die Wohnungsunternehmen schlossen Gewinnabführungsverträge ab (in einem Fall im Jahr 1991, im anderen Fall im Jahr 2002) und wurden Organgesellschaft einer körperschaftsteuerlichen Organschaft. Aufgrund

EINKOMMENSTEUER

Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Gebäude



Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat seine Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung) aktualisiert. Arbeitshilfe und Anleitung haben den Stand März 2018.

Hintergrund: Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden (§ 7 Absatz 4 bis 5a Einkommensteuergesetz (EStG)) ist es in der Praxis häufig erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Ver-

hältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen (vergleiche Bundesfinanzhof-Urteil vom 10. Oktober 2000). Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern stellen eine Arbeitshilfe als xIs-Datei zur Verfügung, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung.

Die Arbeitshilfe sowie die Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises finden Sie auf der Homepage des BMF. JG

der im Jahr 2004 bereits mit Wirkung für den Veranlagungszeitraum 2004 eingeführten Neuregelung fiel Körperschaftsteuer in Höhe von 3/7 der sogenannten vororganschaftlichen Mehrabführungen an. In dem Fall, in dem die fünfjährige Mindestlaufzeit des Gewinnabführungsvertrags bereits abgelaufen war, ist Streitjahr lediglich das Jahr 2004. In dem anderen Fall ersucht der Bundesfinanzhof (BFH) das BVerfG um eine Entscheidung für die Streitjahre 2004, 2005 und 2006. Nach Auffassung des BFH handelt es sich in beiden Fällen und für alle Streitjahre um eine unzulässige unechte Rückwirkung.

In seinen Stellungnahmen an das BVerfG schließt sich das IDW der Auffassung des BFH an, die Anwendungsregelung stelle für den Veranlagungszeitraum 2004 eine unzulässige unechte Rückwirkung dar. Für die Streitjahre 2005 und 2006 trägt das IDW vor, es liege ein Verstoß gegen das Gebot der Folgerichtigkeit vor, für den keine Rechtfertigungsgründe ersichtlich seien. Schließlich ist die Regelung des § 14 Abs. 3 KStG 2004 nach Auffassung des IDW teleologisch insoweit zu reduzieren, als sie über diesen Regelungszweck hinaus belastend wirkt. JG

EINKOMMENSTEUER

Dienstwagen und Minijob

Die Kosten für einen Dienstwagen sind auch dann als Betriebsausgaben abzugsfähig, wenn dieser dem Ehegatten im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses (Minijob) überlassen wird (Finanzgericht Köln, Urteil vom 27. September 2017, Revision anhängig).

Sachverhalt: Der Kläger beschäftigte seine Ehefrau im Rahmen eines Minijobs als Büro-, Organisations- und Kurierkraft für 400 Euro monatlich. Er überließ seiner Frau hierfür einen PKW, den sie auch privat nutzen durfte. Der geldwerte Vorteil der privaten Nutzung wurde mit 385 Euro (ein Prozent des Kfz-Listenneupreises) monatlich angesetzt und vom Arbeitslohn der Ehefrau abgezogen. Im Rahmen einer Betriebsprüfung erkannte das Finanzamt das Arbeitsverhältnis nicht an. Es erhöhte den Gewinn des Klägers um die Kosten für den Pkw und den Lohnaufwand für die Ehefrau. Denn nach Ansicht des Finanzamtes wäre eine solche Vereinbarung nicht mit fremden Arbeitnehmern geschlossen worden.

Das Finanzgericht Köln führte hierzu unter anderem aus:

- Sämtliche Kosten des Klägers sind als Betriebsausgaben anzuerkennen.
- Die Gestaltung ist bei einem Minijob ungewöhnlich, doch entsprechen Inhalt und Durchführung des Vertrages noch dem, was auch fremde Dritte vereinbaren würden.
- Insbesondere kann nicht festgestellt werden, dass Dienstwagen nur Vollzeitbeschäftigten oder Führungspersonal auch zur privaten Nutzung überlassen würden. JG



Foto: Gina Sanders - www.fotolia.com

Steuerliche Konsequenzen von Zuschüssen und Eigenanteilen der Mieter

UMBAU FÜR PERSONEN MIT HANDICAP >> Im Rahmen eines alten- oder behindertengerechten Umbaus von Wohnungen (zum Beispiel barrierearme Badumbauten) werden von den Pflegekassen personenbezogene Zuschüsse für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen gewährt. Die Baumaßnahme selber erfolgt dann häufig durch den Vermieter. Die den Mietern zustehenden Ansprüche auf Kostenübernahme durch die Pflegekassen werden regelmäßig an den Vermieter abgetreten. Im Ergebnis wird so häufig der Zuschuss direkt von der Pflegekasse an den Vermieter gezahlt. Zum Teil beteiligen sich Mieter auch direkt an den Kosten der Umbaumaßnahme, indem sie für den Umbau durch den Vermieter einen Eigenanteil an den Vermieter entrichten.

Im Regelfall haben die Mieter nach dem Auszug aus der Wohnung keinen Anspruch auf (zeitanteilige) Rückerstattung des Zuschusses der Pflegekasse beziehungsweise ihres Eigenanteils. Nach einem Umzug können die Mieter gegebenenfalls erneut einen personenbezogenen entsprechenden Zuschuss bei ihrer Pflegekasse beantragen.

Man könnte meinen, dass in den beschriebenen Fällen der Vermieter eine Bauleistung gegenüber dem Mieter erbringt, wofür er auch ein „Entgelt“ in Form des weitergeleiteten Zuschusses beziehungsweise eines Eigenanteils des Mieters erhält. Dies könnte zu einer umsatzsteuerpflichtigen Bauleistung und im Rahmen der Inanspruchnahme der gewerbesteuerlichen erweiterten Grundbesitzkürzung zu einer schädlichen Tätigkeit für den Vermieter führen.

Es ist aber genau zu untersuchen, wer für wen eigentlich Leistungen erbringt und wofür entsprechend das „Entgelt“ gezahlt wird.

Der Vermieter beauftragt Handwerker mit der Durchführung der Umbaumaßnahmen. Hier besteht ein Leistungsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Handwerker bezüglich Bauleistungen. Weiterhin besteht zwischen dem Vermieter und dem Mieter ein Leistungsverhältnis in Form einer Wohnungsvermietung. Der Zuschuss stellt aus Sicht des Mieters einen echten Zuschuss dar. Die Weiterleitung könnte aber als Entgelt (von dritter Seite) für eine weitergeleitete Bauleistung des Vermieters an den Mieter gesehen werden oder aber als (zusätzliches) Entgelt für die Wohnungsüberlassung.



Unseres Erachtens sprechen gute Gründe dafür, die Umbaumaßnahmen als Bestandteile der Vermietungsleistung zu qualifizieren.

Zum einen ist zu beachten, dass der Mieter die Umbaumaßnahmen an seinem eigenen Gebäude erbringt; wenn der Mieter auszieht, erfolgt kein Ausbau beziehungsweise keine Erstattung an den Mieter zum Zeitwert. Zum anderen ist zu prüfen, wofür der Mieter den Zuschuss weiterleitet beziehungsweise einen Eigenanteil leistet. Herkömmliche (verlorene) Baukostenzuschüsse des Mieters stellen regelmäßig ein zusätzlich gezahltes Entgelt für die Vermietungsleistung dar (vergleiche Urteil des Bundesfinanzhofs vom 19. Mai 1988 – V R 102/83). Der Zweck der Zahlung besteht darin, die Mieträume aus- oder umbauen zu lassen und sie zur Nutzung überlassen zu bekommen. Dem Mieter soll die Möglichkeit zur ungestörten Benutzung während der Mietzeit verschafft werden.

Damit sollte die Baumaßnahme als Bestandteil der umsatzsteuerfreien Vermietungsleistung und die Weiterleitung des Zuschusses beziehungsweise die Entrichtung eines Eigenanteils als zusätzliches diesbezügliches Entgelt zu qualifizieren sein. Im Rahmen einer umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung ist aus dem „Entgelt“ (Zuschuss der Pflegekasse beziehungsweise Eigenanteil des Mieters) keine Umsatzsteuer abzuführen. Dem Vermieter steht entsprechend aus den empfangenen Eingangsleistungen der Handwerker kein Vorsteuerabzug zu.

Entsprechend sollte die Durchführung der Umbauten am eigenen Grundbesitz ebenso für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht schädlich sein, da sie als unschädliche Nebentätigkeit im Rahmen der Vermietung der Wohnungen zu qualifizieren ist. *MP*

STICHTAG 25. MAI 2018

EU-Datenschutz-Grundverordnung – der Countdown läuft

Am 25. Mai 2018 tritt die neue Datenschutz-Grundverordnung in Kraft. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist das deutsche Datenschutzrecht bereits umfassend normiert. Die europäische Datenschutz-Grundverordnung bedeutet daher vor allem neue Anforderungen an den Umgang mit Daten. Darauf folgen verstärkte Informationspflichten, detailliertere Dokumentationspflichten über Datenerhebung, -verarbeitung und -löschung sowie insgesamt eine Anpassung vor allem interner Prozessabläufe.

Über die notwendigen Anpassungen hat der VdW Rheinland Westfalen bereits umfassend in den Rundschreiben vom 6. Juli 2017, 8. Februar 2018, 14. März 2018 und 12. April 2018 informiert und entsprechende Muster übersandt. Es ist zudem die GdW Arbeitshilfe 83 „Die Umsetzung der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) bei Wohnungsunternehmen“ erschienen.



Im Hinblick auf die neuen Anforderungen der EU-DSGVO sollten insbesondere folgende Maßnahmen vor dem 25. Mai 2018 umgesetzt werden:

- Bestellung eines Datenschutzbeauftragten und eines Vertreters sowie bei externen Datenschutzbeauftragten eines internen Ansprechpartners
- Erarbeitung eines Verzeichnisses der Verarbeitungstätigkeiten
- Erstellung und Bereitstellung von Informationshinweisen zur Datenerhebung
- Mitarbeiterschulung
- Anpassung der Verträge mit Unternehmen, die in Ihrem Auftrag Daten verarbeiten (Auftragsverarbeiter)
- Anpassung der Verpflichtung auf Datenheimnis
- Überprüfung und Anpassung der Webseite (Datenschutzerklärung, Impressum)
- Erstellung von notwendigen Dokumentationen, wie zum Beispiel: IT-Infrastrukturübersicht, Backupkonzept, Notfallplan, Passworrichtlinie und Umgang mit Passwörtern, Archivierungsbeziehungsweise Löschkonzept, Richtlinien und Arbeitsanweisungen et cetera und die Vornahme der entsprechenden technischen und organisatorischen Maßnahmen (TOMs)

Foto: Jan Engel – www.fotolia.com



WIR UNTERSTÜTZEN SIE GERNE DURCH:

- Inhouse-Schulungen zu:
 - Grundlagen des Datenschutzes (Grundsätze des Datenschutzrechts, Umgang mit personenbezogenen Daten, Verfahrensdokumentation und organisatorischer Datenschutz)
 - Grundlagen der GoBD (Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff)
 - Wesentliche praxisrelevante Prinzipien der GoBD
- Mitarbeiterschulungen zu Grundlagen des Datenschutzes
- Überprüfung von Dokumenten (zum Beispiel Mieterfragebogen, Datenschutzerklärung)
- Vermittlung von Datenschutzbeauftragten

Ihre Ansprechpartner: datenschutz@vdw-rw.de



Rechtsanwältin
Cindy Merz
Rechtsangelegenheiten

Telefon: 0211 16998-23
E-Mail: c.merz@vdw-rw.de



Dipl.-Volkswirt
und Steuerberater
Christian Obert
Betriebswirtschaftliche
Beratung und Steuerberatung

Telefon: 0211 16998-12
E-Mail: c.obert@vdw-rw.de



M. A. Real Estate Management
Lisa Wilczek
Neue Medien, Multimedia und
IT, Datenschutzbeauftragte
VdW RW

Telefon: 0211 16998-67
E-Mail: l.wilczek@vdw-rw.de

HANDWERKERLEISTUNGEN

Renaissance der Regiebetriebe

Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen sind wichtige Faktoren für die Außenwirkung von Vermietern. Die laufende Instandhaltung wie auch die Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel sind imageprägend und verbessern das Produkt „Wohnen“. Aber die Versorgung mit Handwerkerleistungen wird immer schwieriger.

Versorgungssicherheit mit Handwerkerleistungen wird schwieriger

Die seit mehreren Jahren erkennbare Handwerkerknappung hat inzwischen deutliche, negative Auswirkungen für Immobilienunternehmen. Bei Ausschreibungen von Rahmenverträgen werden Rückantworten immer geringer und die abgegebenen Preise steigen teilweise sehr deutlich. Gebundene Handwerker zeigen Kapazitätsprobleme mit für die Branche ungewohnten Reaktionszeiten der Mängelbeseitigung. Und Wohnungsmodernisierungen verzögern sich, weil wichtige Gewerke wie zum Beispiel Fliesenleger oder Elektriker nicht schnell genug verfügbar sind.

Die große Nachfrage nach Bauleistungen für den Neubau und die Großmodernisierungen erzeugt allseits volle Auftragsbücher. Und viele Handwerksmeister sehen bei den weniger preissensiblen Privatkunden aktuell bessere Ertragschancen und vernachlässigen die Wohnungswirtschaft. Das zeugt von einem sehr kurzfristigen, im Handwerk jedoch weit verbreiteten Denken.

Dieser noch Jahre anhaltende, auch von gesteigerten Förderprogrammen gestützte Baubedarf trifft auf zunehmende Nachwuchsprobleme im Handwerk. Jedes Jahr bleiben viele Ausbildungsstellen unbesetzt, sodass der Renteneintritt der Babyboomer nicht ausreichend kompensiert werden kann. Auch die Anforderungen an die Qualifikation, mit einem besonders in den Technikgewerken komplexer gewordenen Fachwissen, werden oft nicht erfüllt.

Deshalb ist es nicht verwunderlich, wenn in einer Online-Umfrage auf der iwB-Fachtagung am 27./28. März 2018 zum Thema „Wertschöpfungsketten“ 82 Prozent der 68 antwortenden Führungskräfte der Immobili-

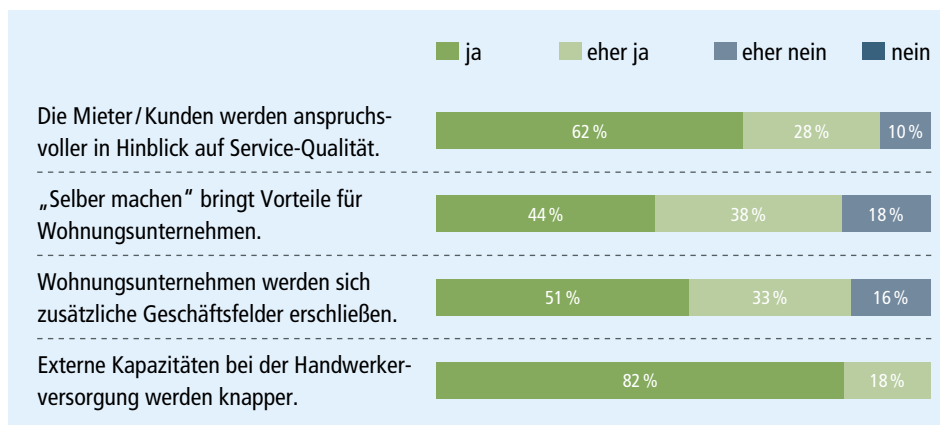


Abb. 1: Markteinschätzung von 68 Führungskräften der Immobilienwirtschaft

lienzwirtschaft zukünftig knappere Handwerkerkapazitäten erwarten.

Optionen zur Versorgung mit ausreichenden Handwerkerkapazitäten

Für die nachhaltige Sicherung von Handwerkerleistungen gibt es zwei grundsätzliche Möglichkeiten:

1. Bindung externer Firmen durch Rahmenverträge: Für ungeplante Baumaßnahmen, wie die laufende Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung, haben sich seit über 20 Jahren Rahmenverträge bewährt. Firmen, deren Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit in einer Lieferantenbewertung nachgewiesen ist, sollen Partner werden und – wenn sie sich bewähren – auch langfristig bleiben.

Diese Systematik der Einheitspreisabkommen sollte auch bei einfacheren Groß-Modernisierungen angewandt werden. Das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems kann ebenso in einem Rahmenvertrag abgebildet werden wie das Decken von Dächern und die Bündelung – zum Beispiel in einem Jahr anfallender Arbeiten – zu größeren Loses. Das erhöht die Attraktivität und damit die Preissensibilität für die ausführenden Firmen.

2. Gewerbliche Mitarbeiter im Wohnungsunternehmen (Regiebetrieb): In den 1990er-Jahren existierte eine häufig kritische Einstellung zu Regiebetrieben. Diese resultierte aus vielfältigen selbst erzeugten

Effizienzproblemen, aus unklaren Leistungserwartungen gegenüber eigenen Handwerkern sowie unzureichenden Führungs- und Controlling-Qualitäten zum Beispiel bei Personalführung oder Produktivitätskontrollen. Und die Personalkosten der eigenen Handwerker lagen bis zu 20 Prozent über dem eines Handwerksbetriebes, weil nach wohnungswirtschaftlichem Tarif bezahlt wurde.

Aus diesen, gut nachvollziehbaren Gründen wurden Regiebetriebe vor zehn bis 15 Jahren häufig verkleinert oder komplett eingestellt. Der Einkauf von Bauleistungen beim regionalen Handwerk war verlässlich möglich, kostengünstiger und damit attraktiver.

Weshalb jetzt über einen eigenen Regiebetrieb neu nachdenken?

Die Marktverhältnisse haben sich wie beschrieben verändert. Knappe Kapazitäten, gestiegene Preise und Termin- beziehungsweise Qualitätsprobleme machen Regiebetriebe wieder attraktiv.

Denn die Erfahrungen des Autors aus zahlreichen Projekten zeigen, dass ein Regiebetrieb als Profitcenter wirtschaftlich geführt werden kann. Es ist jedoch auch heute kein Selbstläufer. Die Produktivität ist über eine detaillierte Leistungsdokumentation zu kontrollieren. Sachgemäße Kostenerfassungen ermöglichen belastbare Kalkulationen von internen Stundenverrechnungssätzen. Klare Vorgaben und ein transparentes Controlling

helfen, Handwerkerleistungen wirtschaftlich sinnvoll als effizienten Kundenservice zu erbringen.

Neben der möglichen Wirtschaftlichkeit in den Nettokosten sprechen heute weitere Kriterien für den Aufbau eigener Handwerker-Ressourcen:

- Absicherung des eigenen Handwerkerbedarfs gegen den externen Trend.
- Flexiblere Reaktionen auf Schadensmeldungen oder gewerkeübergreifende Wohnungsmodernisierungen.
- Ausnutzung der großen Kosteneinsparpotenziale im Materialeinkauf.
- Nutzung der eigenen Handwerker als „verlängertes Auge“ (Handlungsbedarf in der Mieterbetreuung oder bei weiteren Reparaturen).
- Präsenz im Bestand mit größerer Kundenbindung und positiver Außenwirkung.
- Und die nicht anfallende Umsatzsteuer erzeugt 19 Prozent Kostenvorteil.

Konzentration auf wirtschaftliche Tätigkeitsfelder

Die Konzentration auf wirtschaftliche Tätigkeitsfelder ist ein Schlüsselfaktor. Besonders sinnvoll sind Gewerke mit hohen Umsätzen, großen Lohnanteilen (Mehrwertsteuer-Vorteil), gut disponierbaren Wartungsleistungen, hohem Mieterservice und knappem Marktangebot. Und um den Regiebetrieb gut auszulasten, sind eigene Kapazitäten nur auf circa 80 Prozent des Jahresumsatzes auszurichten. Der Überlauf wird wie bisher an externe Firmen über Einheitspreisabkommen vergeben.

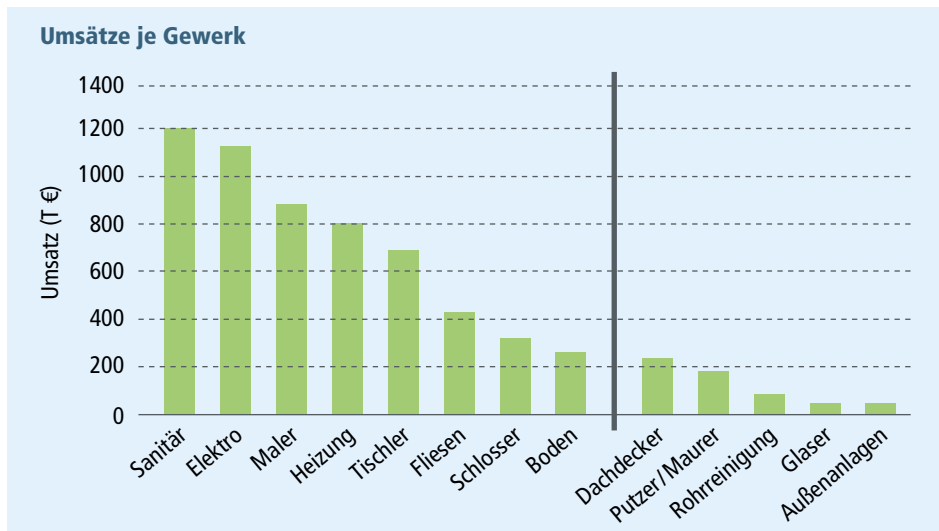


Abb. 2: Auswahl lohnender Gewerke für Regiebetriebe

Gewerk	Umsatzleistung
Maler	75.000 EUR
Elektro	93.000 EUR
Tischler	99.000 EUR
Fliesen	88.000 EUR

Gewerk	Umsatzleistung
Heizung/Sanitär	109.000 EUR
Boden	88.000 EUR
Wartung HLS/Tischler	60.000 EUR

Abb. 3: Orientierungsgrößen für die Umsatzleistung (brutto Euro/Jahr und Person)

Als grobe Orientierung können die nachstehenden Bruttoumsatzleistungen für eine Abschätzung der möglichen eigenen Handwerkerzahl dienen. Im konkreten Fall ist jedoch ein detaillierter Business Case aufzustellen, um die Pauschalangaben auf den individuellen Regiebetrieb und das regionale Lohnniveau anzupassen.

Regiebetriebe sind attraktive Arbeitgeber

Ein Wohnungsunternehmen oder dessen Tochtergesellschaft bietet sichere Arbeitsplätze mit geregelten Arbeitszeiten. Im Gegensatz zu vielen Handwerksbetrieben werden Regiebetriebs-Mitarbeiter wohnortnah eingesetzt und müssen nicht „auf Montage“. Eine transparente und faire Vergütungsstruktur ist für die Wohnungswirtschaft eine Selbstverständlichkeit, im Handwerk jedoch wird nicht selten unentgeltliche Mehrarbeit und Ähnliches erwartet.

Hohe Chancen auf gut qualifiziertes Personal ergeben sich darüber hinaus, wenn die marktüblichen Löhne leicht überboten sowie Weiterbildungsperspektiven eröffnet werden. Und der anstehende Generations-

wechsel bei kleinen und mittelständigen Handwerksbetrieben ermöglicht das Anwerben motivierter Monteure, bevor diese wegen Nachfolgermangel im aktuellen Betrieb in die ebenfalls werbende Industrie abwandern.

Make or buy?

Die Frage, ob sich der Aufbau eines Regiebetriebs für ein Wohnungsunternehmen lohnt, hängt von vielen Faktoren ab und kann nicht pauschal beantwortet werden. Individuell sind die Vor- und Nachteile abzuwägen sowie vor einer Entscheidung ein fundierter Business Case zu erstellen.

Zieht ein Wohnungsunternehmen einen eigenen Handwerksbetrieb in Betracht oder möchte es den vorhandenen optimieren, ist es unerlässlich, Ziele zu definieren sowie die Strukturen und Prozesse bewusst zu planen und nachzuhalten. Nur dann kann die Wertschöpfungskette verlängert sowie hohe Qualität und guter Service geboten werden.

i GASTBEITRAG



Prof. Dr. Norbert Raschper
 Geschäftsführer der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung mbH und Professor für Technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School Bochum
 Telefon: 0531 23 808-10
 E-Mail: n.raschper@iwB-e.de

Quelle Grafiken und Foto: iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH

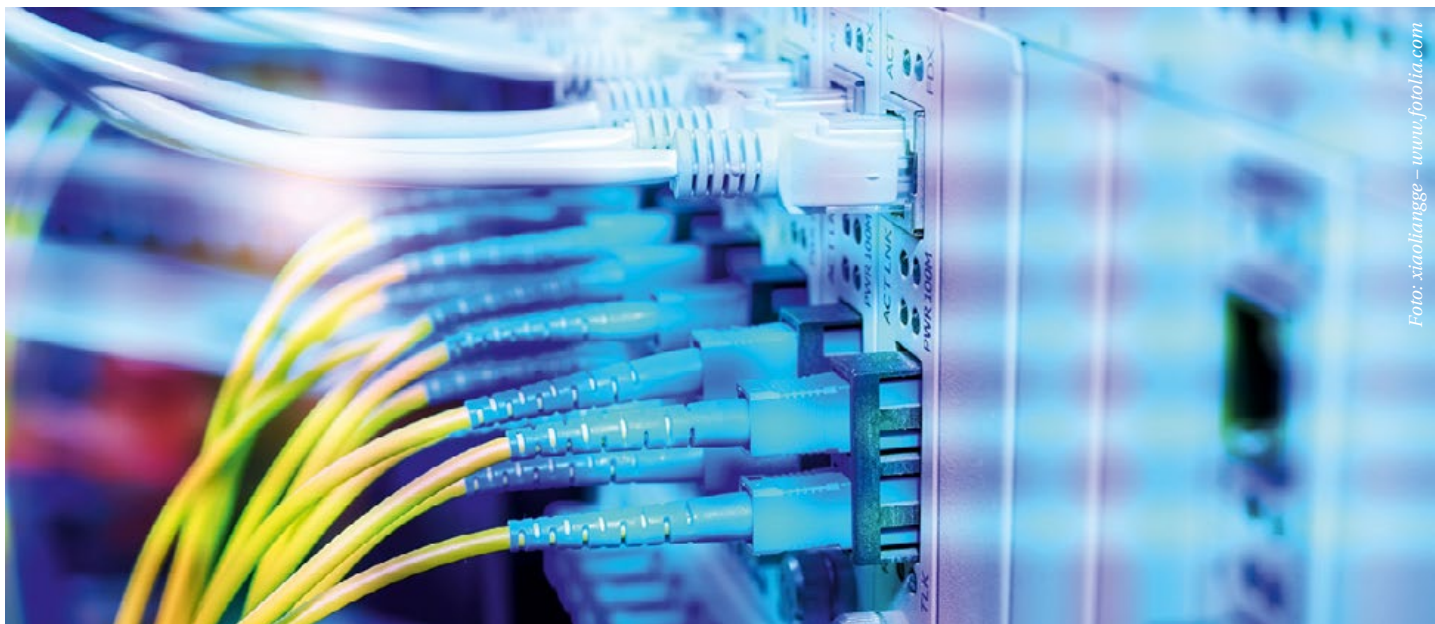


Foto: xiaoliangge – www.fotolia.com

VORTEILE DES SAMMELINKASSOS

Betriebskostenverordnung und Medienversorgung in Wohngebäuden – Vorfahrt für eine bezahlbare Breitbandinfrastruktur in Stadt und Land

Vertreter der Bundesnetzagentur und verschiedener Bundesministerien diskutieren eine Einschränkung der Betriebskostenumlage für den Breitbandanschluss. Bei Ministerien und der Bundesnetzagentur gibt es eine klare Tendenz, dass die Betriebskosten einer Infrastruktur weiterhin umlagefähig sein sollten, jedoch keine Abrechnung eines TV-Dienstes mehr beinhalten dürfe. Eine mögliche Änderung des Betriebskostenrechts wurde zusammen mit einer umfassenden Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ab Sommer 2018 avisiert.

Das Sammelinkasso-Modell gemäß § 2 Ziffer 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist ein verlässliches und für Mieter kostengünstiges Investitions- und Finanzierungsmodell für eine hochwertige Breitbandinfrastruktur und TV-Versorgung. Eine etwaige Begrenzung oder Abschaffung der Umlagefähigkeit als Betriebskosten führt zu Nachteilen bei der Modernisierung bestehender und neu zu erstellender Infrastrukturen sowie zu höheren Kosten für Mieter. Einer Berechnung des GdW zufolge ist im Vergleich in Mehrfamilien-

häusern eine Medienversorgung über Einzelinkasso etwa um rund 20 bis 50 Prozent teurer als über Sammelinkasso. Der Kostenvorteil gegenüber Bewohnern oder Mietern in Einzelgebäuden beträgt sogar bis zu 100 Prozent und mehr.

Ein Sammelinkasso ist ebenso ein leistungsfähiges Zukunftsmodell für die Finanzierung von Breitband- und Glasfaserinvestitionen. Das Modell verhindert ein regionales „Rosinenpicken“ dadurch, dass es den Anschluss jeder einzelnen Wohnung eines Gebäudes mit einer hochwertigen Breitbandinfrastruktur mit geringstmöglichem finanziellem Aufwand gewährleistet. Das Modell ist besonders für mittelständische Netzbetreiber im Wettbewerb wirtschaftlich darstellbar und sichert dadurch Mietern auch in ländlichen Regionen durch die Nachfragebündelung seitens der Wohnungsunternehmen eine hochwertige Breitbandversorgung. Das Sammelinkasso stärkt und erhält den Wettbewerb, sodass kostengünstige Preise gesichert werden können. Die Breitbandstrategie der Bundesregierung wird unterstützt und ein flächendeckender Ausbau von Glasfasernetzen – auch in ländlichen Regionen – realisierbar.

Für laufende Sammelinkasso-Vereinbarungen zwischen Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern muss ein uneingeschränkter Vertrauensschutz gelten. Eine Einschränkung beziehungsweise Abschaffung des Sammelinkassos greift direkt in die Abrechnungsmodalitäten zwischen Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern ein. Wohnungsunternehmen sind vertraglich verpflichtet, dem Netzbetreiber weiterhin die vollen vertraglichen Entgelte zu zahlen, auch wenn dieses Entgelt nicht mehr allen Mietern weiterberechnet werden könnte. Dies ist für Wohnungsunternehmen wirtschaftlich nicht leistbar und unzumutbar. Ebenso sind Netzbetreiber auf die Einnahmen wirtschaftlich zwingend angewiesen. Besonders kleinere und mittlere Netzbetreiber kämen im Falle von Umsatzausfällen in konkrete Existenzrisiken.

Der GdW führt derzeit intensive Gespräche mit der Bundesnetzagentur und der Politik, um auf die Vorteile des Sammelinkassos für die Wohnungswirtschaft und ihre Mieter aufmerksam zu machen. Der Verband wird seine Mitgliedsunternehmen über einen neuen Kenntnisstand unmittelbar informieren.

LW

KOSTENTREIBER FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Untersuchung der wichtigsten Einflussfaktoren

Die Diskussion um bezahlbare Wohnungen dominiert die Wohnungswirtschaft, insbesondere in den Städten in Ballungsräumen. Hohe Baukosten werden häufig als Argument angeführt, wenn es darum geht, warum es beim Neubau dieser dringend benötigten Wohnungen nur schleppend vorangeht. Doch welche Faktoren beeinflussen die Baukosten und welche spielen dabei die größte Rolle? Diese Frage beantwortet die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. in ihrer Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“.

Grundlage für die Erkenntnisse ist eine bundesweite Befragung von insgesamt 370 Wohnungsunternehmen. Die Auswertung der Rückmeldungen ergibt einen interessanten Einblick in Ursachen und Urheber der Kostensteigerungen: Veränderte Anforderungen im Bereich der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien, gestiegene



Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Vorgaben, aber auch die Entwicklungen im Bereich der Baulandpreise, der Steuer- und Gebührensätze sowie der Abschreibungsmöglichkeiten. Aber auch Maßnahmen, die verhindern, dass Einsparpotenziale realisiert werden können, gehören zu den Kostentreibern. Sich ständig verändernde Rahmenbedingungen erschweren beispielsweise die Erzielung von Skaleneffekten durch Standardisierung.

Auf rund 100 Seiten werden die einzelnen Kostentreiber analysiert und ihr Einfluss auf die Gesteungskosten eines Gebäudes (Kostengruppen 100 bis 700 nach DIN 276) analysiert. KS

- Unter <https://goo.gl/z5rY59> kann die Broschüre als PDF im Internet heruntergeladen werden.

URBANITÄT UND DICHTHE IM STÄDTEBAU DES 20. JAHRHUNDERTS

Kein Überblickswerk

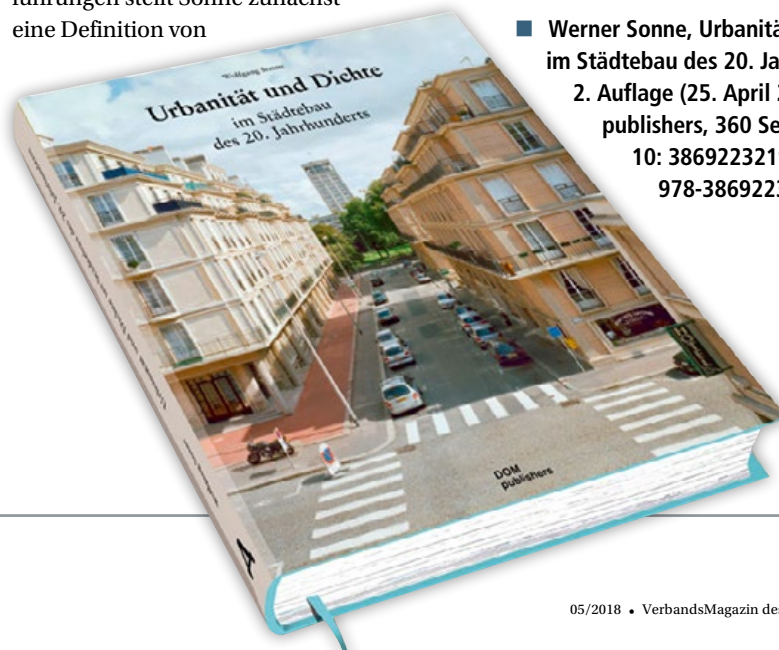
Auf eine Reise durch 120 Jahre nimmt Werner Sonne die Leser in seinem Buch „Urbanität und Dichte im Städtebau des 20. Jahrhunderts“ mit. Sonne, seit 2007 Professor für Geschichte und Theorie der Architektur an der Fakultät für Architektur und Bauingenieurwesen der Technischen Universität Dortmund, vertritt in seinem Buch die These, dass es durch das gesamte 20. Jahrhundert hindurch in Europa und Nordamerika Beispiele und Positionen eines dichten und urbanen Städtebaus gegeben hat, und trägt auf rund 320 Seiten Beispiele und Positionen zur Untermauerung seiner Aussage zusammen.

Von einem Überblickswerk über den Städtebau des 20. Jahrhunderts distanziert sich Sonne ausdrücklich. Für ihn stehen die urbanen Projekte im Mittelpunkt, die mit ihren Konzepten und gestalterischen

Eigenschaften vorgestellt werden. Er möchte sie als dokumentierte Gegenpositionen zu zeitgenössischen Strömungen dieser Zeit verstanden wissen, die funktionalistische und avantgardistische Modelle der Stadtauflösung propagieren. Seinen detaillierten Ausführungen stellt Sonne zunächst eine Definition von

Urbanität und Dichte voran, bevor er weitestgehend chronologisch auf einzelne Zeitabschnitte eingeht und Beispiele aus der jeweiligen Zeit präsentiert. Herausgekommen ist eine anschauliche, fachlich fundierte und lesenswerte Zeitreise. KS

- Werner Sonne, Urbanität und Dichte im Städtebau des 20. Jahrhunderts, 2. Auflage (25. April 2017), DOM publishers, 360 Seiten, ISBN-10: 3869223219, ISBN-13: 978-3869223216, 98 Euro



SEMINARE IM MAI UND JUNI 2018

18.05.2018	Bochum	PowerPoint für Auszubildende	N. N.	2
22.05.2018	Hannover	Workshop Online Marketing Trends – „Digitalisierung und Website – Geheimwaffe Internet“	Kathleen Parma	3
22.05.2018	Hannover	Online Marketing – Perspektiven für Unternehmen der Immobilienwirtschaft	Kathleen Parma	4
23.05.2018	Hannover	Die Mitgliederversammlung der Wohnungswirtschaft	Heinrich Kleine Arndt	3
24.05.2018	Bochum	Schluss mit Zahlungsrückständen! Was Sie als Verwalter tun können, um Forderungen angemessen und erfolgsversprechend durchzusetzen	Massimo Füllbeck	2
24.05.2018	Hannover	Übernahme von Führungsverantwortung	Kirsten Kadenbach	3
28.05.2018	Hannover	Streit im Treppenhaus oder die Hausordnung wird eingehalten!	Erhard Abitz	3
28.05. – 29.05.2018	Hamburg	Intensivseminar: Bautechnik für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	4
30.05.2018	Hannover	Der Architekten- und Ingenieurvertrag im neuen Bauvertragsrecht	Peter Schulze	3
30.05.2018	Schwerin	Hartz IV – Aktuelles und Entwicklungen 2018	Sabine Petter	4
31.05.2018	Hannover	Beurteilungsgespräch und wertschätzende Kritikgespräche mit Auszubildenden führen	Iris Kadenbach	3
04.06.2018	Hannover	„Auch die Verpackung zählt!“ – Wohnungsbesichtigungen und Vermietungsgespräche erfolgreich durchführen	Prof. Dr. Matthias Neu	3
05.06.2018	Hotel Stadtpalais, Köln	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	Detlef Wendt	2
05.06.2018	Bochum	Abnahme von Bauleistungen? Mängel richtig erkennen und protokollieren	Jürgen F. J. Mintgens, Tobias Thiele	2
05.06.2018	Hamburg	Meine Betriebskostenabrechnung ist falsch! Konfliktfreie Kommunikation	Prof. Dr. Matthias Neu	4
05.06.2018	Hannover	Zeitfresser im Kundengespräch vermeiden	Astrid Horváth	3
05.06. – 06.06.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Elektrotechnik	N. N.	4
06.06.2018	Hamburg	Grundlagen Mietrecht für Hauswarte, Einsteiger, Quereinsteiger und Auszubildende	Rainer Maaß	4
06.06.2018	Hannover	Vergaberecht – Grundlagen und praktische Anwendung	Aline Heurley	3
07.06.2018	Hamburg	Ausbilden in der Fachabteilung	Stefanie Sohr	4
11.06.2018	Schwerin	Workshop: WEG-Verwaltung	Dr. Olaf Riecke	4
11.06.2018	Hannover	Die Mietenbuchhaltung leicht gemacht	Kerstin Bonk	3
12.06.2018	Bochum	Immobilienbewertung für Immobilienmakler	Dr. Armin Hartmann	2
12.06.2018	Hotel Stadtpalais, Köln	Mietinteressenten ablehnen – Rechtssicher, klar & höflich	Christian Thomas	2
12.06.2018	Bochum	Effizientes Arbeiten? Mit Selbstmanagement und Zeitplanung erfolgreich zum Ziel	Nicole van Lieshaut	2
12.06.2018	Bremen	Die rechtssichere Wohnungsabnahme (inklusive Schönheitsreparaturen)	Detlef Wendt	3
13.06.2018	Bochum	Professionelles Vermietungsmanagement von Gewerbeimmobilien	Harriet Ziegler	2
13.06.2018	Hannover	Compliance im Wohnungsunternehmen	Heinrich Kleine Arndt, Mark Oliver Köne-mund	3
14.06.2018	Hannover	Richtiges Mahnen, Klagen und Vollstrecken	Beate Heilmann	3
14.06.2018	Bochum	Management von Kleininstandhaltung	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
14.06.2018	Hotel Stadtpalais, Köln	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	Massimo Füllbeck	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

Die Rheinische Beamten-Baugesellschaft mbH / Bauen für Menschen GmbH ist ein modernes, erfolgreiches Unternehmen, welches sich neben der Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes zukünftig auch mit der Planung und Errichtung von barrierefreiem Wohnraum befasst.

Für unseren Bereich Rechnungswesen/Controlling suchen wir ab sofort einen

Immobilienbuchhalter m/w



Ihre Aufgaben:

- Buchung aller Geschäftsvorfälle
- Zahlungsverkehr
- Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Zuständigkeit in der Anlagenbuchhaltung
- Steuerung der internen Rechnungsrevision
- Zuarbeit zu Quartals- und Jahresabschlüssen
- Allgemeine Buchhaltungstätigkeiten

Sie verfügen über eine abgeschlossene kaufmännische Berufsausbildung in der Immobilienwirtschaft und haben buchhalterische Berufserfahrung.

Wir bieten eine interessante und eigenverantwortliche Tätigkeit in einem kleinen, motivierten Team, welche ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Zuverlässigkeit erfordert. Sie erhalten eine leistungsgerechte Vergütung entsprechend des Tarifvertrags für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf der Basis einer 37-Std.-Woche sowie flexible Arbeitszeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann richten Sie bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres möglichen Eintrittstermins an die

Rheinische Beamten-Baugesellschaft mbH / Bauen für Menschen GmbH – Geschäftsführung –, Gebrüder-Coblenz-Str. 14, 50679 Köln oder bevorzugt per E-Mail an Info@rbbg.de

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
Eva Appelmann (*EA*), Mirja Dorny (*MD*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Christina Göbel (*CG*), Svenja Grzesiok (*SG*),
Nadine Ibing (*NI*), 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*)
Gastautoren: Margarethe Danisch (*MDA*), Susanne Juranek (*SJ*), Simone Tiepel (*STI*)
- 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.

