

## VerbandsMagazin

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

**14** HEIMAT STADTQUARTIER –  
KONFERENZ ZUR SCHÖNHEIT UND  
LEBENSFÄHIGKEIT DER STADT NO. 9

**21** VIERTEL VOR GRÜN –  
WETTBEWERB FÜR  
EIN GRÜNES WOHNUMFELD



§

**EU-DSGVO**

**4** SCHWERPUNKT –  
HERAUSFORDERUNG EU-DSGVO  
Zwischen Datenschutz  
und Datenfrust



**LIEBE LESER >>** Mit dem 25. Mai 2018 endete die zweijährige Übergangsfrist für datenverarbeitende Unternehmen zur Umsetzung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO). Nun kommt die neue Verordnung zur Anwendung. In den letzten Wochen und Monaten hat sich der VdW Rheinland Westfalen im Interesse seiner Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften intensiv mit der neuen Gesetzgebung und den damit verbundenen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft auseinandergesetzt. Dabei wurde viel und intensiv diskutiert – über Anwendungsfälle, Notwendigkeiten und Risiken. Ergebnis dieses fruchtbaren Austausches ist der Aufbau von wertvollem Fachwissen und Know-how, das wir gerne an die Wohnungswirtschaft im Westen weitergeben.



## *Datenschutz* kann keinen Aktionismus gebrauchen

**P**ersonenbezogene Daten haben in den letzten Jahren zu Recht eine steigende Aufmerksamkeit erfahren. Vor einigen Wochen erst hat der Datenskandal um das soziale Netzwerk Facebook, bei dem persönliche Daten von Nutzern Dritten ohne ihr Wissen zugänglich gemacht wurden, hohe Wellen geschlagen.

Dass personenbezogene Daten in Zeiten stetig fortschreitender Digitalisierung des Geschäfts- und Alltagslebens als besonders schutzwürdig einzustufen sind, ist unstrittig. Ebenso, dass eine einheitliche, EU-weite Gesetzgebung von datenverarbeitenden Unternehmen bisher genutzte regionale Schlupflöcher schließen kann und die Transparenz über Verbleib und Nutzung der eigenen, personenbezogenen Daten erhöht.

Doch diese gute Absicht hat den Unternehmen insgesamt und natürlich auch denen der Wohnungswirtschaft eine Menge Arbeit beschert. Zwar gilt die EU-DSGVO einheitlich für alle, aber unterschiedliche Geschäftsprozesse sowie Datenerfassungs- und Verarbeitungsroutinen machen jedes (Wohnungs-)Unternehmen individuell. Das fordert erhebliche personelle wie finanzielle Ressourcen, vor allem für

kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen stellt die fristgerechte Anpassung an die veränderten Anforderungen der EU-DSGVO über alle Unternehmensbereiche hinweg einen echten Kraftakt dar.

Seit dem 25. Mai 2018 können Aufsichtsbehörden und Gerichte die Einhaltung der EU-DSGVO nun überprüfen und bei fehlender oder nicht ausreichender Umsetzung Sanktionen und Strafen verhängen. Hoffentlich bleibt hierbei vor dem Hintergrund bislang ausstehender rechtssicherer Regelungen unnötiger Aktionismus aus – bei allem Verständnis für die Notwendigkeit des Datenschutzes schadet er eher, als dass er nutzt.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand des VdW Rheinland Westfalen

4 Schwerpunkt – Herausforderung EU-DSGVO – zwischen Datenschutz und Datenfrust



**DSGVO**  
DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG

### SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Zwischen Datenschutz und Datenfrust**  
Herausforderung EU-DSGVO
- 6 **„Die EU-DSGVO bringt für alle Unternehmen Arbeit mit sich“**  
Gastbeitrag von Kai van der Hoven, GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
- 7 **„Die EU-DSGVO ist auch eine große Chance“**  
Interview mit Kurt Bröhl, GAG Immobilien
- 8 **Beschäftigtendatenschutz**  
Der neue § 26 BDSG
- 10 **Dürfen seit dem 25. Mai 2018 noch Fotografien veröffentlicht werden?**  
Verhältnis von Kunsturhebergesetz und EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)
- 11 **Der VdW empfiehlt folgende Hilfestellungen und Websites**  
EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)
- 12 **Welche Daten dürfen zulässigerweise erhoben werden?**  
Datenschutz in der Genossenschaft

14 Heimat Stadtquartier – Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 9 in Düsseldorf



### AKTUELLES

- 13 **Wir sagen „Ja“ zu Europa**  
EBZ-Europatag
- 14 **Heimat Stadtquartier**  
Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 9 in Düsseldorf
- 17 **47. Treffpunkt Sozialarbeit: Multikulti zur Miete**  
Interkulturelle Kommunikation für Vermietung und Verwaltung

### AKTUELLES NRW

- 18 **Dialog zwischen Wohnungswirtschaft und Politik**  
Parlamentarischer Abend des VdW Rheinland Westfalen
- 19 **Das neue UrbanLand**  
Regionale 2022 Ostwestfalen Lippe  
**Studierende hauchen Borsigplatz neues Leben ein**  
Wohnungswirtschaftliche Herausforderung
- 20 **Auszeichnung für eindrucksvolle Landschaftserlebnisse**  
nrw.landschaftsarchitektur.preis 2018
- 21 **Viertel vor Grün 2018**  
Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld

21 Viertel vor Grün 2018 – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld



### AKTUELLES RLP

- 22 **Erwerb von Belegungsrechten – ein Instrument für bezahlbaren Wohnraum im Bestand**  
Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz
- 24 **Ökobilanz beim Bauen – Das Haus in seinem Lebenszyklus wahrnehmen**  
GEWOBAU Bad Kreuznach

### VDW-ARBEITSKREISE

- 26 **Der Europäische Tisch zu Gast beim Spar- und Bauverein in Solingen**  
55. Sitzung der Wohnungswirtschaft aus dem Dreiländereck
- 27 **Städtische Flächenentwicklung und Potenziale für das Bauträgergeschäft**  
Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen in Köln  
**Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung**  
Zu Gast in Essen

24 GEWOBAU Bad Kreuznach – Ökobilanz beim Bauen – Das Haus in seinem Lebenszyklus wahrnehmen



30 Allbau GmbH investiert 54 Millionen – Richtfest für die Cranachhöfe



42 Bochum startet als erste deutsche Großstadt ins Gigabit-Zeitalter



### AUS DEN UNTERNEHMEN

- 28 **VIVAWEST erweitert Bestand**  
Mehr Wohnungen an Rhein und Ruhr
- 29 **Begegnungen beim Gärtnern**  
Neue Pflanzen für Hochbeete
- 30 **Richtfest für die Cranachhöfe**  
Allbau GmbH investiert 54 Millionen
- 31 **Neue Wohnungen in Dortmund**  
DOGEWO verkündet Baubeginn

### VERBAND UND GREMIEN

- 32 **Teilnehmerrekord beim VIVAWEST-Marathon 2018**  
„Glückauf-Zukunft-Lauf!“ war emotionaler Höhepunkt
- 33 **Erfolg beim METRO Marathon Düsseldorf**  
Mit zwei Staffeln am Start

### TERMINE

- 33 **Termine 2018**

### STEUERN

- 34 **Ausgangspunkte für die Neuregelung**  
Grundsteuer
- 35 **Vorfälligkeitsentschädigung im Steuerrecht**  
Einkommensteuer/Bilanzierung
- Überlassung von Firmenwagen an Arbeitnehmer**  
Lohnsteuer
- 36 **Die Betriebsprüfung durch den Rentenversicherungsträger**  
Sozialversicherung
- E-Mobilität und Wallboxen**  
Gewerbesteuer
- 37 **Haftungsrisiken bei Umsatzsteuervoranmeldungen**  
Umsatzsteuer

### RECHT

- 38 **Außerordentliche Kündigung bei „gefährdet erscheinender“ finanzieller Leistungsfähigkeit des bei Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden**  
Tod des Mieters
- 39 **Rechtsprechung in Kurzfassung**  
Shortcuts

### TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 40 **Energie sparen mit geringinvestiven Maßnahmen**  
Wenig bringt viel
- 41 **Strategische Kooperation mit Immowelt: GdW treibt Digitalisierung voran**  
Immobilienportale
- 42 **Bochum startet als erste deutsche Großstadt ins Gigabit-Zeitalter**  
1.000 MBit/s für Bochum
- 43 **Gemeinsames Papier zur Volldigitalisierung von Wohnungswirtschaft und Kabel-Verbänden**  
Analogabschaltung

### FÜR SIE GELESEN

- 43 **Datenschutz in der Wohnungswirtschaft**  
Schmidt/Schweißguth/Hoffmann/Hummel

### SEMINARE

- 44 **Seminare im Juni und Juli 2018**



# Zwischen Datenschutz und Datenfrust

**HERAUSFORDERUNG EU-DSGVO** >> Am 25. Mai 2018 ist die sogenannte „EU-Datenschutz-Grundverordnung“ (EU-DSGVO) in Kraft getreten. Sie ersetzt die bislang geltende Datenschutzrichtlinie 95/46/EG aus dem Jahr 1995 und die auf dieser Rechtsgrundlage erlassenen national geltenden Umsetzungs-gesetze. Die neue Verordnung soll die Regeln zum Datenschutz in den 28 EU-Mitgliedsstaaten harmo-nisieren und vereinheitlichen, erklärtes Ziel ist die Stärkung des Datenschutzes. Verstöße gegen die Vorgaben können Geldbußen in Höhe von 20 Millionen Euro oder bis zu vier Prozent des weltweiten Umsatzes pro Verstoß nach sich ziehen. Soweit die Theorie. Doch wie sieht es in der Praxis der Unter-nehmen aus? Der Themenschwerpunkt dieser Ausgabe des VerbandsMagazins zeigt, wie sich Woh-nungsunternehmen und -genossenschaften auf die veränderten gesetzlichen Vorgaben eingestellt haben, welche Unternehmensbereiche sie betreffen und welchen Herausforderungen sie sich bei der Anpassung stellen mussten.

Unternehmen, die personenbezogene Daten erheben und verarbeiten, mussten zum 25. Mai 2018 die erforderlichen Arbeiten an ihrer Technik und Organisation zur Erfüllung der Anforderungen aus der neuen EU-DSGVO zum Abschluss gebracht haben – dafür hatte der Gesetzgeber ihnen eine zweijährige Übergangsfrist eingeräumt. Ausreichend Zeit, sollte man meinen, doch Tragweite und Relevanz der neuen gesetzlichen Regelung offenbarten sich anscheinend erst auf den zweiten Blick.

## Es herrscht großer Nachholbedarf

Das Statistik-Portal „Statista“ befragte zwischen Mitte Februar und Mitte März 2018 in einer Online-Befragung 606 Unternehmen zum Stand der Anpassung an die EU-DSGVO – mit bemerkenswerten Ergebnissen (ver-gleiche Grafik 1).

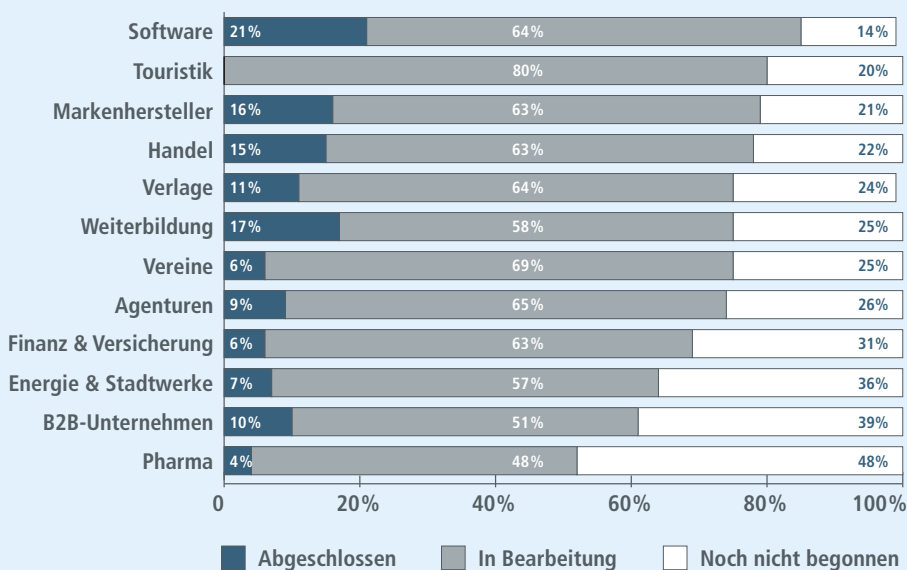
Es zeigt sich, dass die Umsetzung der EU-DSGVO in einzelnen Branchen unterschiedlich weit vorangeschritten ist. Spitzenreiter der Branchen ist die Software-Branche, aber

selbst hier gaben lediglich 21 Prozent der be-fragten Unternehmen an, die Verarbeitung von personenbezogenen Daten entspre-chend der EU-DSGVO angepasst zu haben. Die Werte der anderen Branchen liegen teilweise noch deutlich darunter.

In Bezug auf die konkrete Umsetzung von Maßnahmen im Unternehmen geben ledig-lich zehn Prozent an, ihre Prozesse hinsicht-lich der EU-DSGVO evaluiert und angepasst zu haben. Weitere 56 Prozent gaben an, mit der Anpassung zumindest begonnen zu haben. In 33 Prozent der befragten Un-ternehmen sind die operativen Arbeiten bislang lediglich im Stadium der Planung und Erfassung von Prozessen angekommen (vergleiche Grafik 2).

Das scheint verwunderlich, vor allem in An-betracht der teilweise beachtlichen Geldbu-ßen, die Unternehmen bei Verstößen gegen die EU-DSGVO drohen. Art. 83 Abs. 5 der EU-DSGVO regelt dazu, dass „bei Verstößen [...] Geldbußen von bis zu 20 Millionen Euro oder im Fall eines Unternehmens von bis zu vier Prozent seines gesamten weltweit erziel-ten Jahresumsatzes des vorangegangenen Geschäftsjahrs verhängt [werden können], je nachdem, welcher der Beträge höher ist.“ 81 Prozent der befragten Unternehmen gaben an, die Folgen eines Verstoßes gegen die EU-DSGVO zu kennen, offensichtlich lösten sie jedoch keinen entsprechenden Leidens-druck in den befragten Unternehmen aus (vergleiche Grafik 3).

## Wie weit ist Ihr Unternehmen hinsichtlich der Anpassung an die DSGVO?



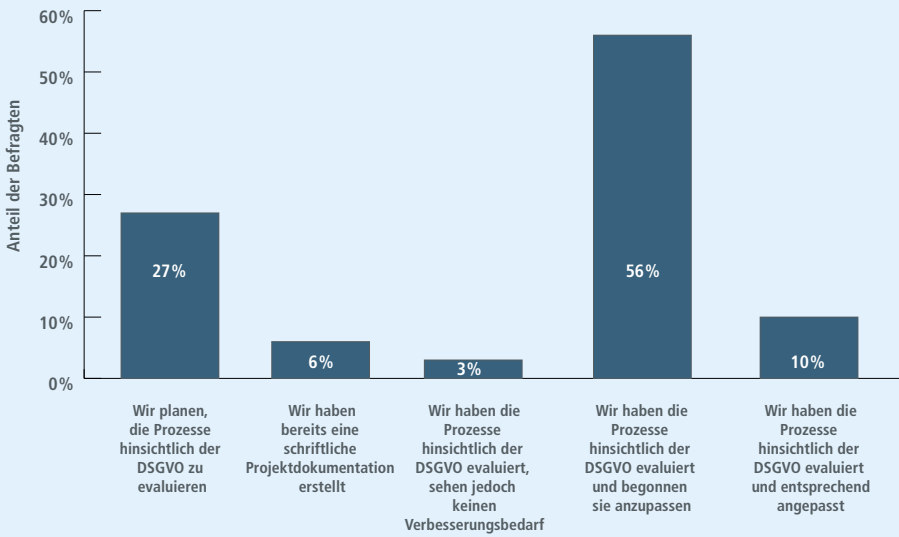
Quellen: eco; Absolit, Statista 2018

### Weitere Informationen:

Deutschland; Absolit; 16.02.2018 bis 14.03.2018; 606 mittlere und große Unternehmen

Grafik 1

Wie weit ist Ihr Unternehmen hinsichtlich der Anpassung an die DSGVO?



Quellen: eco; Statista 2018

Weitere Informationen: Deutschland; Absolut; 16.02.2018 bis 14.03.2018; 606 Unternehmen

Grafik 2

Sich ändernde Rahmenbedingungen zwingen Unternehmen zum Handeln

Die Veränderung von rechtlichen Rahmenbedingungen wie der EU-DSGVO gehört zur Makroumwelt jedes am Markt agierenden Unternehmens. Kommt es auf dieser Ebene zu Veränderungen, sind die zu leistenden Arbeiten im Unternehmen in der Regel sehr umfangreich, weitreichend und ziehen sich durch eine Vielzahl von Unternehmensbereichen und -prozessen. Für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft bedeutete das im Falle der EU-DSGVO die sorgfältige

Bestandsaufnahme und Analyse sämtlicher datenschutzrechtlich relevanten Unternehmensprozesse, Verträge und Dokumente. Im Mittelpunkt stehen dabei die sogenannten „personenbezogenen Daten“, sie stellt die EU-DSGVO unter einen ganz besonderen Schutz.

Personenbezogene Daten genießen besonderen Schutz

In Art. 4 definiert die EU-DSGVO als personenbezogenen Daten „alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identi-

fizierbare natürliche Person (im Folgenden „betroffene Person“) beziehen; als identifizierbar wird eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt, insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standortdaten, zu einer Online-Kennung oder zu einem oder mehreren besonderen Merkmalen identifiziert werden kann, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Person sind.“ Mit anderen Worten reicht es zur Klassifizierung von personenbezogenen Daten, wenn Daten vorliegen, die rein theoretisch Rückschlüsse auf eine bestimmte Person ermöglichen würden – unabhängig, ob sie im Unternehmen oder im Zusammenspiel mit anderen, externen Kombinationsmöglichkeiten tatsächlich gezogen würden.

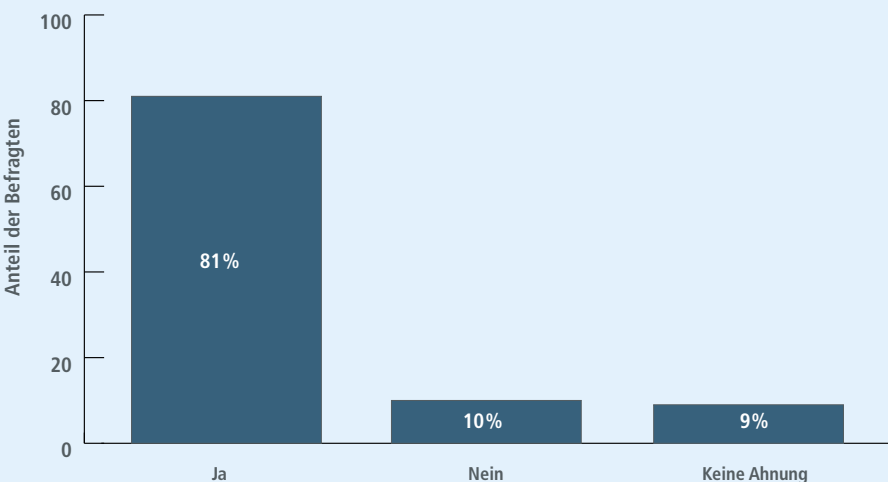
Personenbezogene Daten, die sich tagtäglich in den Routinen von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften wiederfinden, sind beispielsweise:

- Namensangaben (Vor- und Nachname)
- Anschriften (Straße, Hausnummer und Ort)
- E-Mail-Adressen
- Telefonnummern
- Bankverbindungen
- Unterschriften
- IP-Adressen (werden zum Beispiel beim Besuch der eigenen Homepage hinterlassen)
- das Bild einer Person
- ein Bild mit mehreren Personen, auf dem eine identifiziert werden kann

Diese Daten werden beispielsweise bei der Verwaltung von Beschäftigtendaten erhoben, im Zusammenhang mit Bewerbungsprozessen, bei Fotoaufnahmen auf Mieterfesten oder in der Führung von Mitgliederlisten von Genossenschaften und stehen damit unter dem neu geregelten Datenschutz der EU-DSGVO. Lesen Sie im Folgenden, wie die beiden Wohnungsunternehmen GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH und GAG Immobilien AG ihre Unternehmensprozesse an die EU-DSGVO angepasst haben, welche Konsequenzen sich aus der Verordnung für den Beschäftigtendatenschutz und das bisherige Kunsturhebergesetz ergeben und welche Daten Genossenschaften zulässigerweise für ihre Mitgliederlisten erheben dürfen.



Kennen Sie die Folgen eines Verstoßes gegen die DSGVO?



Quellen: eco; Statista 2018

Weitere Informationen: Deutschland; Absolut; 16.02.2018 bis 14.03.2018; 606 Unternehmen

Grafik 3

GASTBEITRAG VON KAI VAN DER HOVEN, GEBAG DUISBURGER BAUGESSELLSCHAFT MBH

# „Die EU-DSGVO bringt für alle Unternehmen Arbeit mit sich“



Es ist ein alljährlich wiederkehrendes Phänomen – obwohl man weiß, dass jedes Jahr zur gleichen Zeit Weihnachten ins Haus steht, verfällt man dennoch ebenso zuverlässig wie vorhersehbar ab Ende November ein wenig in Panik. Ein ähnliches Phänomen ruft die EU-DSGVO hervor: Wenngleich die neue europaweit geltende Verordnung bereits im Jahr 2012 vorgestellt wurde und vor zwei Jahren in Kraft trat, so breitet sich bei vielen Unternehmen angesichts der Anwendungspflicht der EU-DSGVO ab Mai dieses Jahres eine gewisse Unruhe aus. Insbesondere die angekündigten Strafen, die bei Missachtung der Datenschutzverordnung drohen, sorgen für eine gewisse Verunsicherung seitens der Unternehmen.



GASTBEITRAG



Foto: Bettina Osswald

Kai van der Hoven leitet das Referat IT bei der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH. Darüber hinaus verantwortet er die Entwicklung und Umsetzung der Digitalstrategie des Unternehmens. Der Betriebswirt beschäftigt sich in enger Kooperation mit einem externen Datenschutzbeauftragten der VdW Treuhand seit fast zwei Jahren intensiv mit der unternehmensinternen Umsetzung der EU-DSGVO und erklärt, was die neue Verordnung mit Weihnachten zu tun hat.

## Vorausschauendes Handeln zahlt sich jetzt aus

Die EU-DSGVO bringt dabei für alle Unternehmen Arbeit mit sich. Die Unternehmen, die sich bereits zuvor mit dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) auseinandergesetzt und dessen Vorgaben umgesetzt haben, müssen an diversen Stellen nacharbeiten, um die rechtlichen Anforderungen der EU-DSGVO zu erfüllen. Für jene Unternehmen, die bis dato keine Schritte in Richtung Datenschutz unternommen haben, wird die Arbeit natürlich bedeutend umfangreicher. Hinzu kommt für alle Beteiligten fehlende Erfahrung in Bezug auf Anwendung und Auslegung der Gesetzestexte. Die EU hat das Gesetz allerdings nicht geschaffen, um Wohnungsunternehmen zu ärgern. Vielmehr sollen die Bürger vor der Daten-Sammelwut zahlreicher, teils nicht seriöser Unternehmen geschützt werden. In unserer digitalisierten Welt werden persönliche Daten immer mehr zu einer wertvollen Ware, umso wichtiger ist es, dass die Daten unserer Mieter geschützt werden.

## Umsetzung betrifft das gesamte Unternehmen

Die Berührungspunkte der Grundverordnung mit der Arbeitswirklichkeit in einem kommunalen Wohnungsunternehmen sind vielfältig: Bei der GEBAG wurde frühzeitig ein Maßnahmenkatalog erstellt, der im Rahmen eines Audits mit einem externen Datenschutzbeauftragten bearbeitet und ergänzt wurde. In diesem Katalog sind sämtliche Handlungsfelder des Unternehmens aufgeführt. Ein besonderer und sehr aufwendiger Aspekt innerhalb des Kataloges ist das „Interne Verfahrensverzeichnis“. Darin enthalten sind alle Prozesse aus allen Abteilungen, die Daten erheben, bearbeiten und speichern. Dieser Schritt war auch für die GEBAG der intensivste und mit sehr viel interner und externer Unterstützung verbunden: Das Unternehmen wurde noch einmal komplett durchleuchtet und viele Prozesse beziehungsweise Dokumente mussten geprüft und gegebenenfalls optimiert werden. Erfreulicherweise hatte sich die GEBAG in der Vergangenheit bereits intensiv mit den Anforderungen des seit den 1990er-Jahren geltenden Bundesdatenschutzgesetzes aus-

einandergesetzt, sodass beispielsweise die Dokumentation von Kameraanlagen oder gesetzeskonforme IT-Sicherheitsrichtlinien schon vorhanden waren. Ergänzend dazu mussten alle „Verträge zur Auftragsdatenverarbeitung“, die mit Drittanbietern und Dienstleistern geschlossen wurden, an die neue Grundverordnung angepasst werden. Bei vielen Dienstleistern (Wärmemessdienstleister, Hersteller von CRM-Produkten, diverse Softwarelieferanten) existierten eigene Verträge, die umfassender Prüfung bedurften. Hier war die Unterstützung durch den externen Datenschutzbeauftragten eine große Hilfe.

## Vermietungsprozess im Mittelpunkt

Das Hauptaugenmerk bei der Umsetzung der Richtlinien der EU-DSGVO lag aber auf dem Kerngeschäft eines Wohnungsunternehmens: der Wohnungsvermietung. Hier waren die nachhaltigsten Veränderungen zu spüren und es bedurfte größerer Prozessveränderungen. Während sich bisher der Vermieter im Vorfeld ein umfassendes Bild vom jeweiligen Mietinteressenten machen konnte, dürfen seit dem 25. Mai 2018 nur noch sehr eingeschränkt Informationen erfasst beziehungsweise verarbeitet werden. Informationen zu Nettohaushaltseinkommen oder Nationalität können jetzt beispielsweise nicht mehr erhoben werden. Hier hilft unter anderem das bei der GEBAG eingesetzte CRM-Tool, das sensible Daten erst dann „erfassbar“ macht, wenn im Vermietungsprozess eine bestimmte Stufe erreicht ist – beispielsweise die bevorstehende Vertragsunterzeichnung.

## Ressourcen sind gefordert

Aber wer kümmert sich eigentlich um die ganze „Umorganisation“, die Erfassung und die Optimierung von im Arbeitsalltag verwendeten Dokumenten, den Kontakt zu Dienstleistern oder um notwendige Anpassungen des Contents der Website? Wer koordiniert die Termine und die Aufgaben des externen Datenschutzbeauftragten? Im Falle der GEBAG wird dies über das Referat IT abgebildet, das hierfür die optimale Schnittstelle zwischen allen Fachbereichen und Dienstleistern darstellt. Hier gilt es, für




das jeweilige Unternehmen den richtigen Ansprechpartner zu identifizieren.

Und die Kosten? Für ein Unternehmen, das sich noch nie mit dem Thema Datenschutz beschäftigt hat, ist die Umsetzung der EU-DSGVO auch eine große finanzielle Herausforderung. Aber auch, wenn beispielweise durch ein Audit gemäß BDSG bereits ein stabiles Fundament gegossen ist, so werden – bei einer ganzheitlichen Betrachtung von internen und externen Kosten – sicherlich

zwischen 20.000 und 30.000 Euro notwendig sein, um alle Anforderungen zu erfüllen.

All diese Maßnahmen passieren natürlich in einem gewissen „vorausseilenden Gehorsam“ – denn noch ist nicht endgültig klar, welche Überprüfungen wirklich durchgeführt werden. Auch ist noch völlig offen, wie die Formulierungen in der EU-DSGVO vom Gesetzgeber ausgelegt werden. Sicher ist jedoch, dass der sichere Umgang mit sensiblen, personenbezogenen Daten von

Mietern für ein Wohnungsunternehmen kein Teufelswerk, sondern eine machbare Aufgabe ist – allerdings bedarf es genügend zeitlichen Vorlaufs und einer klaren Struktur.

In gewisser Weise verhält es sich mit der Umsetzung der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung also wie mit der Weihnachtszeit: Wer gut vorbereitet ist, der wird am Ende auch nicht plötzlich und unverhofft davon überrascht, dass es (schon wieder) so weit ist. 

INTERVIEW MIT >> Kurt Bröhl, GAG Immobilien

## „Die EU-DSGVO ist auch eine große Chance“

Kurt Bröhl, Datenschutzbeauftragter der GAG Immobilien AG, verantwortet für das Kölner Wohnungsunternehmen die Umsetzung der EU-DSGVO. Im Interview erklärt er, wie sich die GAG Immobilien AG auf die veränderten Anforderungen der EU-DSGVO eingestellt hat.



**VM: Herr Bröhl, welche Themen und Prozesse bei der GAG sind überhaupt von der EU-DSGVO betroffen?**

**Kurt Bröhl:** Im Wesentlichen gibt es zwei große Datenkategorien, die wir in diesem Zusammenhang unterscheiden: Auf der einen Seite sind das die personenbezogenen Daten unserer Kunden, das sind Mieter, Eigentümer oder Käufer. Auf der anderen Seite geht es um die Daten unserer Mitarbeiter. Hier stellt die EU-DSGVO ganz andere Anforderungen in Sachen Transparenz, Informationspflichten und Betroffenenrechte als das bisher geltende Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Bei der Umsetzung haben wir auf ein enges Zusammenspiel der Bereiche Datenschutz, der in meine Verantwortung fällt, und Datensicherheit, für die die IT-Abteilung zuständig ist, gesetzt.

**VM: Wie sind Sie als Wohnungsunternehmen an das Thema inhaltlich herangegangen?**

**Kurt Bröhl:** Seitdem die EU-DSGVO am 14. April 2016 durch das EU-Parlament beschlossen wurde, haben wir uns auch damit befasst. Zunächst haben wir mit einer Reihe befreundeter Wohnungsunternehmen an einem Round Table Datenschutz teilgenommen und das Thema

gemeinsam diskutiert. Das war im August 2016. Im Frühjahr 2017 haben wir dann bei uns im Haus die neue EU-DSGVO in einer Vorstandssitzung mit allen Prokuristen und Abteilungsleitern vorgestellt und einen Ausblick auf den Handlungsbedarf gegeben. Das Thema wurde bei uns von Anfang an mit höchster Priorität behandelt.

**VM: Wie wurde das Thema in Ihrem Wohnungsunternehmen organisiert?**

**Kurt Bröhl:** Da es derzeit noch keine Rechtsprechung zur neuen EU-DSGVO gibt, fehlt uns wie allen anderen die Rechtssicherheit, ob wir die Verordnung richtig auslegen oder nicht. Also haben wir uns überlegt, wie wir die Umsetzung konkreter angehen können und entschieden, zunächst das Verzeichnis nach BDSG zu aktualisieren – eine Bestandsaufnahme über den Ist-Zustand. Das Verzeichnis nutzen wir als Informationsgrundlage, in der wir zum Beispiel ganz detailliert erfassen, welche personenbezogenen Daten im Kontext von welchem Verfahren wo gespeichert sind und wann sie gelöscht werden müssen. Dazu gab es Eröffnungsgespräche, die ich mit jedem Abteilungsleiter im Haus und ausgewählten Mitarbeitern aus jeder Fachabteilung geführt habe. Ziel war es, ihnen die neue Verordnung darzulegen und zu erklären, welche Anforderun-

gen sich daraus für uns ergeben. Die Mitarbeiter bekamen dann die Aufgabe, alle Fachverfahren in ihrer Abteilung zu sammeln und sie mir in Interviews mitzuteilen. So haben wir nach und nach das Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten aufgebaut. Sämtliche Prozesse werden mit der EU-DSGVO abgeglichen und, falls erforderlich, angepasst. Außerdem haben wir uns in diesem Zusammenhang auch die Verträge mit unseren Dienstleistern neu angeschaut und überprüft, ob sie an der einen oder anderen Stelle neu zu justieren sind. Das galt zum Beispiel für Auftragsdatenverarbeitungsverträge. Die EU-DSGVO ist auch eine große Chance: Um die Prozesse im Unternehmen insgesamt zu erfassen, sie zu überdenken und gegebenenfalls neu zu strukturieren. Das Gebot der Datensparsamkeit führt uns außerdem zu einer kritischen Überprüfung unseres Datenbestands – benötigen wir diese und jene Informationen wirklich noch?



## DER NEUE § 26 BDSG

# Beschäftigtendatenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben zum Beschäftigtendatenschutz finden sich seit dem 25. Mai 2018 in dem neuen § 26 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Relevant wird diese Regelung insbesondere bei der Anbahnung und Begründung des Beschäftigungsverhältnisses sowie auch im Rahmen des laufenden Beschäftigungsverhältnisses (zum Beispiel hinsichtlich der Führung der Personalakten, Arbeitszeiterfassung, Lohn- und Gehaltsabrechnungen). Doch was ist neu?

In der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) sind keine konkreten, bereichsspezifischen Regelungen zum Beschäftigtendatenschutz enthalten. Wie und in welchem Umfang es den Mitgliedsstaaten überlassen ist, den Beschäftigtendatenschutz selbst zu regeln, ergibt sich aus der Öffnungsklausel in Art. 88 EU-DSGVO sowie dem Erwägungsgrund 155.

Nach Art. 88 Abs. 1 der EU-DSGVO können die Mitgliedsstaaten durch Rechtsvorschriften oder durch Kollektivvereinbarungen spezifischere Vorschriften zur

Gewährleistung des Schutzes der Rechte und Freiheiten hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Arbeitnehmerdaten im Beschäftigungskontext vorsehen.

**Art. 88 Abs. 2 der EU-DSGVO** bestimmt, dass die jeweils geschaffenen Vorschriften angemessene und besondere Maßnahmen zur Wahrung der menschlichen Würde, der berechtigten Interessen und der Grundrechte der betroffenen Person, insbesondere im Hinblick auf die Transparenz der Verarbeitung, die Übermittlung personenbezogener Daten innerhalb einer Unternehmensgruppe oder einer Gruppe von Unternehmen, die eine gemeinsame Wirtschaftstätigkeit ausüben, und die Überwachungssysteme am Arbeitsplatz, umfassen müssen.

Aus Erwägungsgrund 155 zur EU-DSGVO ergibt sich zudem, dass Tarifverträge sowie Betriebs- und Dienstvereinbarungen zu den Kollektivvereinbarungen im Sinne von Art. 88 Abs. 1 EU-DSGVO zählen.

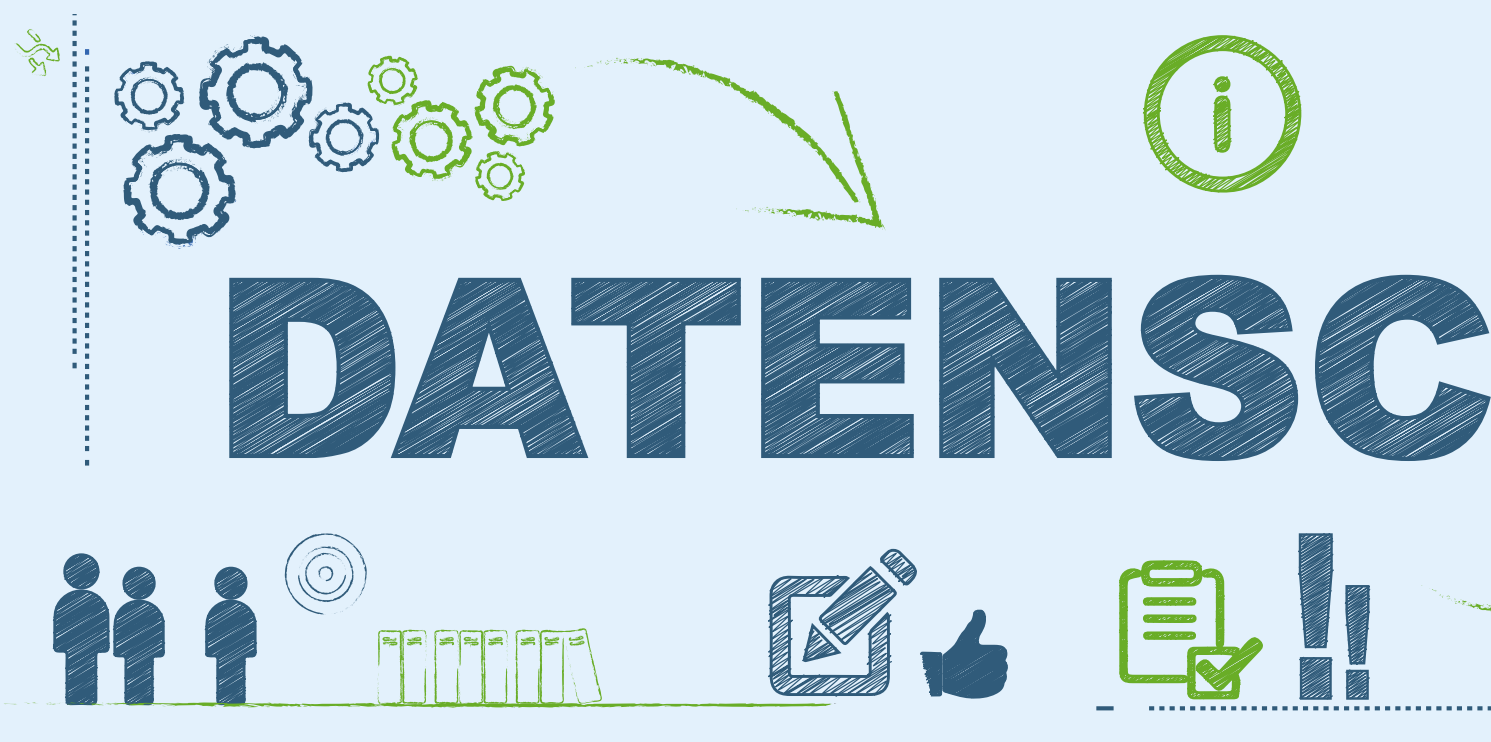
Der deutsche Gesetzgeber hat von der ihm eingeräumten Kompetenz Gebrauch ge-

macht und mit § 26 BDSG neue Fassung (n. F.) eine Regelung zum Arbeitnehmerdatenschutz in das überarbeitete Bundesdatenschutzgesetz mit aufgenommen.

- Personenbezogene Daten von Beschäftigten dürfen für Zwecke des Beschäftigungsverhältnisses verarbeitet werden, wenn dies für die Entscheidung über die Begründung, Durchführung oder Beendigung eines Beschäftigtenverhältnisses erforderlich ist (**§ 26 Abs. 1 Satz 1 BDSG n. F.**).

**Dies entspricht weitestgehend dem alten § 32 Abs. 1 Satz 1 BDSG alte Fassung (a. F.).**

- Die Voraussetzungen für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten zur Aufdeckung von Straftaten von Beschäftigten finden sich nun in **§ 26 Abs. 1 Satz 2 BDSG n. F.** und decken sich mit denen des § 32 Abs. 1 Satz 2 BDSG a. F..
- Für die Beurteilung der Freiwilligkeit der Einwilligung in die Verarbeitung personenbezogener Daten im Beschäftigungsverhältnis sind gemäß **§ 26 Abs. 2 BDSG n. F.** insbesondere die im



Beschäftigungsverhältnis bestehende Abhängigkeit der beschäftigten Person sowie die Umstände, unter denen die Einwilligung erteilt worden ist, zu berücksichtigen (Über-/Unterordnungsverhältnis). § 26 Abs. 2 BDSG n. F. greift die bekannte Problematik der Freiwilligkeit der Einwilligung in die Verarbeitung personenbezogener Daten im Beschäftigtenverhältnis auf und gibt insoweit eine Beurteilungshilfe (hohe Anforderungen).

- Die Verarbeitung besonderer Kategorien personenbezogener Daten für Zwecke des Beschäftigungsverhältnisses ist nach **§ 26 Abs. 3 BDSG n. F.** zulässig, wenn sie zur Ausübung von Rechten oder zur Erfüllung rechtlicher Pflichten aus dem Arbeitsrecht, dem Recht der sozialen Sicherheit und des Sozialschutzes erforderlich ist und kein Grund zu der Annahme besteht, dass das schutzwürdige Interesse der betroffenen Person an dem Ausschluss der Verarbeitung überwiegt. Soweit die Verarbeitung auf der Grundlage einer Einwilligung erfolgt, ist zusätzlich zu den Voraussetzungen

des § 26 Abs. 2 BDSG n. F. zu beachten, dass sich die Einwilligung ausdrücklich auf diese Daten beziehen muss. Dies entspricht der bereits aus § 4a Abs. 3 BDSG a. F. bekannten Regelung.

- Gemäß **§ 26 Abs. 4 BDSG n. F.** kann eine Verarbeitung personenbezogener Daten im Beschäftigungsverhältnis auch auf der Grundlage von Kollektivvereinbarungen erfolgen. Nachdem dies nach der bisherigen Rechtslage bereits über § 4 BDSG a. F. in Verbindung mit der dazugehörigen Rechtsprechung möglich war, enthält § 26 BDSG n. F. diesbezüglich nun eine ausdrückliche Regelung.
- **§ 26 Abs. 5 BDSG n. F.** stellt klar, dass der Verantwortliche geeignete Maßnahmen ergreifen muss, um sicherzustellen, dass die Grundsätze der EU-DSGVO, insbesondere diejenigen des Art. 5 EU-DSGVO, eingehalten werden.
- Nach **§ 26 Abs. 6 BDSG n. F.** bleiben die Beteiligungsrechte der Interessenvertretungen der Beschäftigten unberührt.

Diese Regelung ist mit der Regelung des § 32 Abs. 3 BDSG a. F. identisch.

- Die in § 26 BDSG n. F. getroffenen Bestimmungen zum Beschäftigten-datenschutz sind gemäß **§ 26 Abs. 7 BDSG n. F.** auch anzuwenden, wenn personenbezogene Daten von Beschäftigten verarbeitet werden, ohne dass sie in einem Dateisystem gespeichert sind oder gespeichert werden sollen. Die Regelung stimmt mit dem bisherigen § 32 Abs. 2 BDSG a. F. überein.
- Im Vergleich zu der bisherigen Definition aus § 3 Abs. 11 BDSG a. F. bezieht sich die Definition der Beschäftigten in **§ 26 Abs. 8 BDSG n. F.** nunmehr ausdrücklich auch auf Leiharbeitnehmer im Verhältnis zum Entleiher und auf Freiwillige, die einen Dienst nach dem Bundesfreiwilligendienstgesetz leisten.

Im Zusammenhang mit den umfangreichen Neuerungen im Datenschutz bot sich dem Gesetzgeber eine gute Gelegenheit, auch den Beschäftigtendatenschutz umfangreich zu regeln. Dass es mit § 26 BDSG n. F. bei einer leicht ergänzten Fassung des § 32 BDSG a. F. geblieben ist, wurde bereits im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens ausdrücklich kritisiert, denn es gibt immer noch keine verbindlichen Regeln für die großen Problemfelder des Beschäftigtendatenschutzes, stattdessen muss man weiterhin auf die zu § 32 BDSG a. F. entwickelten Grundsätze zurückgreifen. Natürlich mit der Einschränkung, dass diese nun im Lichte der EU-DSGVO interpretiert werden müssen.

Darüber hinaus gelten neben dem ausdrücklichen Verweis in § 26 Abs. 5 BDSG n. F. auch die weiteren Regelungen der EU-DSGVO, wie zum Beispiel Art. 17 EU-DSGVO hinsichtlich der Löschung von personenbezogenen Daten nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses oder Art. 9 EU-DSGVO hinsichtlich des Umgangs mit besonderen personenbezogenen Daten wie Gesundheitsdaten (zum Beispiel in Arbeitsunfähigkeitsbescheinigungen). *CM*

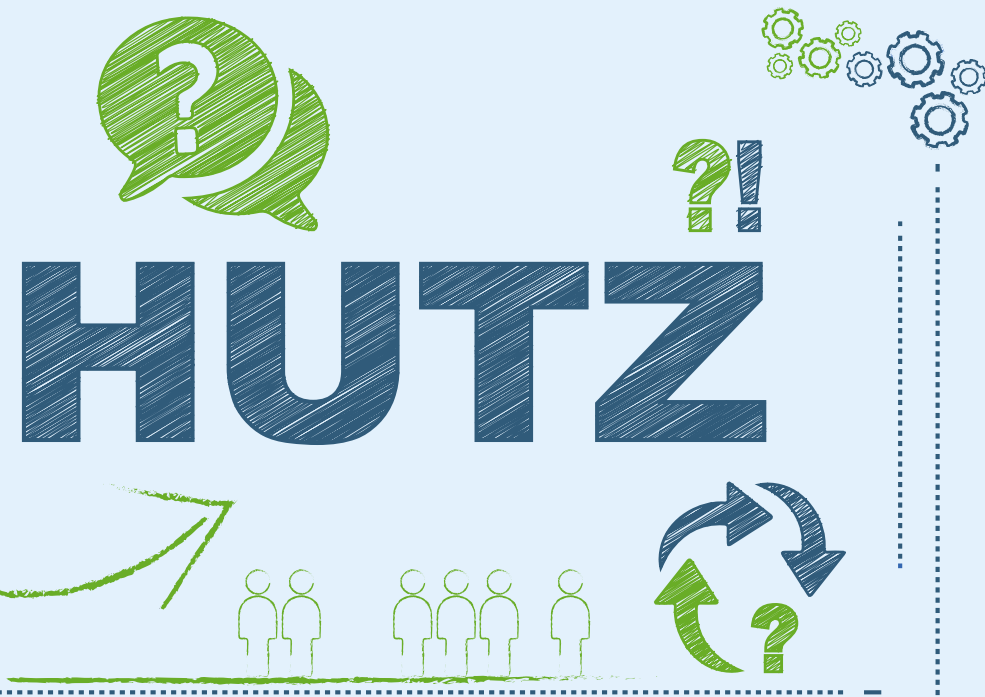


Foto: geschmacksRaum® – www.fotolia.com





Foto: Maksym Azontsev und ArTo – www.fotohita.com

## Dürfen seit dem 25. Mai 2018 noch Fotografien veröffentlicht werden?

**VERHÄLTNIS VON KUNSTURHEBERGESETZ UND EU-DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG (EU-DSGVO)** >> Die EU-DSGVO, die seit dem 25. Mai 2018 unmittelbar auch in Deutschland gilt, wirft zahlreiche Fragen auf. Eine ist das Verhältnis zum Kunsturhebergesetz (KUG). Sollte das KUG auch auf digitale Fotografien Anwendung finden, müsste nahezu jede Website oder Mieterzeitung von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auf den Prüfstand gestellt werden, um die hohen Bußgelder der EU-DSGVO zu vermeiden. Es steht die Befürchtung im Raum, dass Bildmaterial in der Öffentlichkeitsarbeit nur noch mit der Einwilligung der abgebildeten Personen erlaubt sei, weil die Politik in Deutschland es versäumt habe, die Öffnungsklausel in Art. 85 Abs. 2 EU-DSGVO zu nutzen. Es wird darüber hinaus befürchtet, das über viele Jahre in Deutschland bewährte Kunsturhebergesetz (KUG) solle eingeschränkt oder gar aufgehoben werden.

Rechtsgrundlage für die Verwendung von Fotografien bildet bisher das KUG, das die allgemeinen Persönlichkeitsrechte aus Art. 1 und 2 Grundgesetz (GG) konkretisiert. Das Recht am eigenen Bild ist ein (besonderes) Persönlichkeitsrecht.

Die §§ 22 ff. KUG enthalten eine grundrechtsverwirklichende Prüfstruktur zur Abwägung zwischen dem Selbstbestimmungsrecht über die Darstellung einer Person im Bild und dem Informationsinteresse der Allgemeinheit. Der Bildnisschutz der §§ 22 ff. KUG verfolgt dabei einen doppelten Schutzzweck: Zum einen soll die Person vor einer visuellen Verfügbarkeit geschützt werden, es ist insoweit als Abwehrrecht konzipiert.

Damit gewährt das Recht am eigenen Bild keinen Anspruch darauf, nur so dargestellt zu werden, wie sich der Einzelne selbst sieht oder gesehen werden will.

Aufgrund der digitalen Fotografie und der damit verbundenen Sicherung von Daten unterfallen diese Daten, sobald Menschen fotografiert werden, als personenbezogene Daten auch der EU-DSGVO.

Art. 85 Abs. 2 EU-DSGVO enthält eine Öffnungsklausel für Datenverarbeitungen zu journalistischen oder wissenschaftlichen, künstlerischen oder literarischen Zwecken, die mithin nationale Regelungen weiterhin ermöglicht. So ist auch das KUG weiterhin

anwendbar. Vom Wortlaut des Art. 85 Abs. 2 EU-DSGVO werden jedoch unternehmerische Zwecke nicht erfasst.

Es stellt sich daher die Frage, ob in Art. 85 Abs. 1 EU-DSGVO eine Öffnungsklausel gesehen werden kann, sodass das KUG auch für diese Zwecke anwendbar bleibt. Für die Annahme einer Öffnungsklausel spricht, dass weder in Art. 85 Abs. 1 EU-DSGVO noch in dem Erwägungsgrund 153 ersichtlich ist, dass es sich um eine abschließende Aufzählung der Verarbeitungszwecke handeln soll.

Hierzu hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat eine klarstellende Stellungnahme abgegeben



(<https://goo.gl/qYwuYF>), „Was ändert sich mit der Datenschutz-Grundverordnung für Fotografen?“:

Das Anfertigen von Fotografien wird sich auch zukünftig auf eine – wie bislang schon – jederzeit widerrufbare Einwilligung oder alternative Erlaubnistatbestände wie die Ausübung berechtigter Interessen (Art. 6 Abs. 1 lit. f) EU-DSGVO) stützen können. Diese Erlaubnistatbestände (nach geltender Rechtslage Art. 7 der geltenden EU-Datenschutz-Richtlinie 95/46/EG in Verbindung mit den nationalen Umsetzungsgesetzen) decken seit vielen Jahren datenschutzrechtlich die Tätigkeit von Fotografen ab und werden in Art. 6 EU-DSGVO fortgeführt. Die Annahme, dass die EU-DSGVO dem Anfertigen von Fotografien entgegenstehe, ist daher unzutreffend.

Für die Veröffentlichung von Fotografien bleibt das KUG auch unter der seit dem 25. Mai 2018 anwendbaren EU-DSGVO erhalten. Es sind keine Änderungen oder gar eine Aufhebung mit Blick auf die EU-DSGVO vorgesehen.

Die Ansicht, das KUG werde durch die EU-DSGVO seit dem 25. Mai 2018 verdrängt, ist falsch. Das KUG stützt sich auf Artikel 85 Abs. 1 EU-DSGVO, der den Mitgliedstaaten nationale Gestaltungsspielräume bei dem Ausgleich zwischen Datenschutz und der Meinungs- und Informationsfreiheit eröffnet. Das KUG steht daher nicht im Widerspruch zur EU-DSGVO, sondern fügt sich als Teil der deutschen Anpassungsgesetzgebung in das System der EU-DSGVO ein. Eine gesetzliche Regelung zur Fortgeltung des KUG ist nicht erforderlich. Ebenso führen die Ansätze anderer Mitgliedstaaten, die sich in allgemeiner Form zum Verhältnis von Datenschutz und Meinungs- und Informationsfreiheit verhalten, in der praktischen Umsetzung nicht weiter und führen nicht zu mehr Rechtssicherheit.

Die grundrechtlich geschützte Meinungs- und Informationsfreiheit fließt zudem unmittelbar in die Auslegung und Anwendung der EU-DSGVO ein, insbesondere stellen sie berechnete Interessen der verantwortlichen Stellen nach Art. 6 Abs. 1 lit. f) EU-DSGVO dar. Die EU-DSGVO betont, dass der Schutz personenbezogener Daten kein uneingeschränktes Recht ist, sondern im Hinblick auf seine gesellschaftliche Funktion und unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsprin-

zips gegen andere Grundrechte abgewogen werden (Erwägungsgrund 4). Zu den von der EU-DSGVO in diesem Zusammenhang genannten Grundrechten zählt ausdrücklich auch die Freiheit der Meinungsäußerung und Informationsfreiheit.

Auch der Hamburgische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit hat diesbezüglich einen Vermerk veröffentlicht, der im Ergebnis deutlich zurückhaltender formuliert ist (<https://goo.gl/XrZ86G>):

Die derzeitige Rechtslage in Bezug auf Fotografien einer unüberschaubaren Anzahl von Menschen oder von Menschen als Beiwerk anderer Motive ist überwiegend unsicher. Dies beruht insbesondere darauf, dass der deutsche Gesetzgeber bisher keinen ausdrücklichen Gebrauch von der Öffnungsklausel des Art. 85 Abs. 2 EU-DSGVO gemacht hat. Dies wäre aber im Sinne der Rechtssicherheit nötig. Bis dahin ist es möglich, die Datenerhebung in den meisten Fällen über Art. 6 Abs. 1 lit. f) EU-DSGVO zu rechtfertigen. Eine Informationspflicht gegenüber den Abgelichteten besteht nicht. Dies ergibt sich aus Art. 11 Abs. 1 EU-DSGVO, hilfsweise aus Art. 14 Abs. 5 lit. b) EU-DSGVO.

Da eine Änderung des KUG nicht zu erwarten ist, bleibt abzuwarten, wie Aufsichtsbehörden und Gerichte auf den Umgang mit Fotografien in Zukunft reagieren werden. Im Zweifel sollte – wenn überhaupt möglich – für die Rechtssicherheit eine schriftliche Einwilligung eingeholt werden. CM

**i** WEITERE INFOS

Einen weiteren gelungenen Überblick zum Thema EU-DSGVO und Fotografie finden Sie unter: <https://goo.gl/1UA43r>



DSGVO

DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG

Foto: Brad Pict – www.fotolia.com

**EU-DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG (EU-DSGVO)**

**Der VdW empfiehlt folgende Hilfestellungen und Websites**

- Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) hat FAQs zur EU-DSGVO veröffentlicht. Es werden die wichtigsten Fragen und deren Antworten zu den Neuerungen der EU-DSGVO gelistet. [www.bmi.bund.de](http://www.bmi.bund.de)
- Die Landesbeauftragte für den Datenschutz Nordrhein-Westfalen (LDI NRW) stellt Muster und aktuelle Informationen bereit. Beispielsweise informiert die LDI NRW, dass die deutschen Aufsichtsbehörden derzeit an einer Lösung zur Umsetzung der Mitteilungspflicht der Kontaktdaten der oder des Datenschutzbeauftragten arbeiten. Es ist beabsichtigt, eine Möglichkeit zur Online-Meldung über die Homepage der LDI NRW anzubieten, sodass die Mitteilungen auf elektronischem Wege entgegengenommen werden. Die LDI NRW beabsichtigt, unterlassene Meldungen der Kontaktdaten der/des Datenschutzbeauftragten während einer Übergangszeit bis zum 31. Dezember 2018 nicht als Datenschutzverstöße zu verfolgen oder zu ahnden. [www.ldi.nrw.de](http://www.ldi.nrw.de)
- Auch die Europäische Kommission hat zur Unterstützung der Unternehmen und der nationalen Behörden einen Leitfaden zu den neuen Datenschutzbestimmungen veröffentlicht und ein Online-Tool eingerichtet, das sich insbesondere an kleine und mittlere Unternehmen (KMU) richtet.
- Die Deutsche Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit (GDD) hat zahlreiche Muster und Praxishilfen auf ihrer Website veröffentlicht. [www.gdd.de](http://www.gdd.de)
- GdW Arbeitshilfe 83 – Die Umsetzung der EU-DSGVO bei Wohnungsunternehmen [www.gdw.de](http://www.gdw.de)
- Alle Muster und Rundschreiben finden Mitgliedsunternehmen beim VdW im geschützten Mitgliederbereich. [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) LW

## DATENSCHUTZ IN DER GENOSSENSCHAFT

# Welche Daten dürfen zulässigerweise erhoben werden?

**D**ie seit dem 25. Mai 2018 in Kraft getretenen neuen gesetzlichen Vorgaben zum Datenschutz werfen auch in Genossenschaften viele Fragen auf. Eine Frage ist, welche Daten noch beim Eintritt erhoben werden dürfen, um sie für die Mitgliederliste zu nutzen.

In § 30 Abs. 2 Genossenschaftsgesetz (GenG) werden die Angaben festgelegt, die in jedem Fall in eine Mitgliederliste einzutragen sind (Mindestangaben). Seit der Novelle des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 2017 kann eine Satzung darüber hinaus regeln, dass zusätzliche Angaben zu erfolgen haben. Denkbar ist hier beispielsweise ein Vermerk über eine Unternehmereigenschaft von Mitgliedern oder die Eigenschaft als investierendes Mitglied.

Zu den Mindestangaben gehören hingegen die Namen und Anschriften der Mitglieder der Genossenschaft. Bei etwaigen Änderungen des Namens oder der Anschrift sind die entsprechenden Einträge in der Mitgliederliste unverzüglich zu berichtigen. Zu diesem Zweck regelt die Mustersatzung des GdW in § 16 Abs. 4, dass Mitglieder verpflichtet sind, jede Änderung ihrer Anschrift (oder E-Mail-Adresse) unverzüglich mitzuteilen.

Bei juristischen Personen und Personengesellschaften ist neben der Anschrift die Firma anzugeben. Hier sollte wortgetreu auf die im Handelsregister verzeichnete Firmierung zurückgegriffen werden, um eine eindeutige Zuordnung zu ermöglichen. Bei Zweifeln kann die Firmierung im kostenfrei zugänglichen Bereich des Handelsregisters ([www.handelsregister.de](http://www.handelsregister.de)) eingesehen und abgeglichen werden.

Als Mindestangabe in die Mitgliederliste einzutragen ist außerdem die Anzahl der vom Mitglied übernommenen weiteren Geschäftsanteile. Sofern sich diese reduzieren (beispielsweise aufgrund einer Kündigung nach § 67a GenG), müsste auch dies durch Eintragung der verbliebenden weiteren Geschäftsanteile vermerkt werden.

Scheidet ein Mitglied aus der Genossenschaft aus, muss auch dies in die Mitgliederliste eingetragen werden. Der Zeitpunkt,

zu dem das Ausscheiden wirksam wird oder geworden ist, ist hierbei anzugeben. Gleiches gilt für den Zeitpunkt, zu dem ein Beitritt oder eine Veränderung der Zahl der weiteren Geschäftsanteile wirksam wird oder geworden ist.

**Damit die Mitgliederliste geführt werden kann, sind beim Beitritt folgende Daten zu erheben:**

- Familienname
- Vorname
- Anschrift

**Für die Kirchensteuerabfrage und die Meldung nach § 45d Einkommensteuergesetz (EStG) werden zusätzlich, wie vorstehend beschrieben,**

- die Steueridentifikationsnummer und
- das Geburtsdatum

benötigt. Weitere Datenerhebungen müssen immer unter dem Gesichtspunkt des Grundsatzes der Datensparsamkeit überprüft werden, sodass zum Beispiel die Erhebung des Berufes unzulässig ist.

Eine Verpflichtung, das Geburtsdatum abzufragen, besteht gemäß § 30 Abs. 2 GenG nicht. Die Abfrage und Speicherung der Geburtsdaten in der Mitgliederliste als weitere erforderliche Angaben gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 GenG sind aber datenschutzrechtlich zulässig, da eine entsprechende gesetzliche Erlaubnis aus Art. 6 EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) gegeben ist.

Der Inhalt der Mitgliederliste, insbesondere auch das zusätzliche Erfordernis eines Geburtsdatums (oder auch Familienstand oder Beruf et cetera), kann durch die Satzung gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 GenG von der Genossenschaft selbst festgelegt werden.

Die Zulässigkeit der Speicherung, auch freiwilliger Angaben, wird nicht von der EU-DSGVO beziehungsweise dem Verbotsprinzip untersagt, da die gesetzliche Erlaubnis aus Art. 6 EU-DSGVO gegeben ist. Die Führung der Mitgliederliste ist gemäß Art. 6 Abs. 1b) EU-DSGVO zur Erfüllung des zwischen Genossenschaft und Mitglied bestehenden Vertrages (Mitgliedschaftsverhältnis) erforderlich und muss im Sinne des Art. 6 Abs.



Foto: Alexander Limbach – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)

1c) EU-DSGVO aufgrund der bestehenden rechtlichen Verpflichtung geführt werden. Darüber hinaus besteht auch ein berechtigtes Interesse der Genossenschaft im Sinne des Art. 6 Abs. 1f) EU-DSGVO.

In der Musterbeitrittserklärung des GdW ist ausdrücklich der Hinweis enthalten, dass die personenbezogenen Daten nur nach Maßgabe des Bundesdatenschutzgesetzes (§ 28) und des Genossenschaftsgesetzes (§§ 30 bis 32) gespeichert und übermittelt werden dürfen.

Wohnungsgenossenschaften sind ferner verpflichtet, gegenüber dem neu in die Genossenschaft eintretenden Mitglied eine Information (Datenschutzerklärung) entsprechend Art. 13 DSGVO abzugeben. Dies folgt daraus, dass die Pflichten aus § 13 DSGVO, insbesondere was die Speicherung und Verarbeitung der Daten betrifft, umfangreicher sind. Neben den Informationen im Internet oder Aushang in den Geschäftsräumen könnte diese Information dem beitretenden Mitglied beispielsweise auch als gesondertes Blatt zusammen mit der Beitrittserklärung ausgehändigt werden. In vielen Fällen wird allerdings im Zusammenhang mit dem Erwerb der Mitgliedschaft zugleich ein (Dauer-)Nutzungsvertrag über eine Genossenschaftswohnung angebahnt beziehungsweise abgeschlossen werden, sodass hier eine Information beziehungsweise ein Informationsblatt gemäß Art. 13 DSGVO genügen dürfte. Als Grundlage dafür kann das Muster in der GdW-Arbeitshilfe 83, S. 107 ff. dienen.





Die Berufsschüler konnten sich bei den Lernstationen über aktuelle europäische Themen informieren.

## EBZ-EUROPATAG

# Wir sagen „Ja“ zu Europa

**Nach dem großen Erfolg des ersten Europatages in 2017 drehte sich am 26. April 2018 im EBZ erneut alles um Europa, die Europäische Union und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Fokus stand dieses Jahr aus aktuellem Anlass das Thema Brexit.**

Politisch wurde der Europatag durch den Besuch von Leon Beck (FDP), Oliver Basu Mallick (Arbeitskreis Europa, SPD Bochum), Johannes Rimmel (MdL, Grüne) und Dennis Radtke (MdEP, CDU) begleitet. Die Gäste aus der Politik erörterten in einer spannenden Podiumsdiskussion die möglichen Konsequenzen des Brexit für Europa, für Deutschland und für die Immobilienwirtschaft im Speziellen. Dabei



Wir sagen „Ja“ zu Europa!

betonten alle Teilnehmer die Notwendigkeit europäischer Einigkeit und warnten vor einem Auseinanderbrechen der Union.

Als stellvertretende Vorsitzende präsentierte Lisa Wilczek, Referentin für Europapolitik des VdW Rheinland Westfalen, den European Table of Housing Corporation (Europäischer Tisch). Dabei handelt es sich um ein Austauschforum, welches bereits 1991 von wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Wohnungsunternehmen aus Deutschland und den Niederlanden gegründet wurde. Seit 1991 haben mittlerweile mehr als 55 Zusammenkünfte von Belgiern, Deutschen, Luxemburgern und Niederländern stattgefunden, in denen ein reger Erfahrungsaustausch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den vier Ländern stattfindet.

Die zunehmende Internationalisierung immobilienwirtschaftlicher Märkte erfordert vermehrt fremdsprachliche Kompetenzen. Deshalb bietet das EBZ Berufskolleg neben dem immobilienwirtschaftlich ausgerichteten Englischunterricht im Rahmen des Professional Development Programm seit 2017 auch die Möglichkeit, das Zertifikat

„Kaufmann/-frau International“ an der Deutschen Handelskammer für Spanien (AHK) in Madrid zu erwerben. Die internationalen Gäste Alexander Bell, Leiter International Formation Center (IFC) Madrid, und Nadja Sadrudin, Marketing Managerin des European College of Business and Management (ECBM) London, informierten die Schülerschaft über den Ablauf der Fremdsprachenkurse und Auslandsaufenthalte.

Darüber hinaus setzten sich die Schüler am Europatag mit vielen immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen an dafür aufgebauten Stationen auseinander und beleuchteten, wie zum Beispiel der Grundstückserwerb in Frankreich funktioniert. Basiswissen zur EU frischten sie spielerisch beim „EU UND DU Quiz“ auf.

Der Europatag geht zurück auf eine Initiative der Bundeskanzlerin zu Beginn der deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2007. Jugendliche sollen sich an diesem Tag intensiv mit der europäischen Idee beschäftigen. Sie sollen kennenlernen, wie Europa in der Praxis funktioniert. DANISCH/LW

# Heimat Stadtquartier

**KONFERENZ ZUR SCHÖNHEIT UND LEBENSFÄHIGKEIT DER STADT NO. 9 IN DÜSSELDORF** >> Wohnraum ist in vielen deutschen Städten und vor allem in den Metropolregionen ein knappes Gut. Gleichzeitig gilt es, Quartiere zu entwickeln, die den Menschen – egal ob neu hinzugezogen oder bereits ein Leben lang an einem Ort verwurzelt – eine Heimat bieten. Gerade bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere ist dies keine einfache Aufgabe. Schnell ergeben sich Fragen nach den Anforderungen solcher Quartiersentwürfe, die im Wesentlichen den Wohnwünschen der Menschen entsprechen müssen, die hier wohnen, arbeiten und leben sollen. Aber was macht ein Quartier lebenswert? Wie kann man den Anforderungen von schönen, sozial und funktional gemischten Quartieren gleichermaßen gerecht werden? Und wie können Kommunen und Entwickler ein solches urbanes Stadtquartier realisieren?



*Die Rheinterrassen in Düsseldorf als passender Ort, um über Baukultur und die Schönheit der Städte zu diskutieren*

Am 26. und 27. April standen bei der „Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 9 – Heimat Stadtquartier“ in den Düsseldorfer Rheinterrassen genau diese Fragestellungen im Fokus. Erstmals wurde die Konferenz gemeinsam vom Deutschen Institut für Stadtbaukunst und dem VdW Rheinland Westfalen (VdW) veranstaltet. Vor rund 250 Gästen und geladenen Diskutanten aus Wissenschaft, Architektur, Planung, Wohnungswirtschaft und Politik präsentierten auch Mitgliedsunternehmen des VdW Beispiele gelungener Quartiersentwicklung und stellten ihre Projekte und Planungsansätze zur Diskussion.

## „Schönes“ und bezahlbares Bauen braucht passenden rechtlichen Rahmen

Den Auftakt der Veranstaltung machten Axel Gedaschko (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.), Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen), Heiner Farwick (Bund Deutscher Architekten (BDA)), Barbara Ettinger-Brinckmann (Bundesarchitektenkammer) und Catrin Coners (Vonovia SE), die über die Herausforderungen in der Quartiersplanung diskutierten. Es bestand große Einigkeit darin, dass eine „schöne“ Quartiersplanung nur dann umzusetzen sei, wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür stimmten und

gleichzeitig die Aspekte der Bezahlbarkeit nicht in den Hintergrund rückten. Eine kluge und gut geplante Quartiersentwicklung müsse auch in Zukunft das Credo aller hier agierenden Akteure sein, so Gedaschko. Dem gegenüber stünden allerdings die Fragen nach Bezahlbarkeit und schneller Umsetzbarkeit. Alle Akteure aus Politik, öffentlicher Hand und Wohnungswirtschaft seien hier gefordert, gemeinsame Lösungen zu entwickeln, um eine „schöne“ und „lebenswerte“ Quartiersentwicklung überhaupt möglich zu machen, so der GdW-Präsident.



**Mischung und Urbanität als Leitbild**

Prof. Dr. Wolfgang Sonne, Deutsches Institut für Stadtbaukunst, präsentierte in seinem Vortrag die Grundprinzipien der europäischen Stadt. Er betonte, dass eine soziale Mischung sowie die deutliche Unterscheidung zwischen öffentlichem und privatem Stadtraum eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Lebenswertigkeit in unseren Städten darstelle. Damit dies gelingt, sei es nötig, die Blockrandstruktur, die wir vor allem aus den heute sehr beliebten Quartieren der Gründerzeit Anfang des 20. Jahrhunderts kennen, auch bei heutigen Quartiersentwürfen umzusetzen. Eine solche Bauweise ermögliche nicht nur die optimale Ausnutzung begrenzter Grundstücksflächen bei einer hohen urbanen Dichte.

Gleichzeitig biete sie die Möglichkeit, private Freiflächen in den Innenhofbereichen zu schaffen und zudem eine Nutzungsmischung am öffentlichen Straßenraum zu realisieren. Gegenwärtigen Gebäudegrundrissen fehle es oft an einem „Vorne“ und einem „Hinten“. Es falle schwer, in den meist uniformierten Stadtquartieren eine Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Flächen vorzunehmen, so Sonne. In Konsequenz würden die Potenziale von Freiflächen nicht immer ausgeschöpft. Gleichwohl gebe es auch gelungene Beispiele der Entwicklung neuer Quartiere wie der Blüherpark in Dresden oder das Nordend in Frankfurt am Main. Sonne mahnte an, derzeitige Leitbilder der Stadt- und Quartiersentwicklung auf den Prüfstand zu stellen. Leitbild jeglicher städtebaulicher Planungen in Deutschland müsse das eines nachhaltigen, dauerhaften und schönen



Fotos: Detlef Podehl

*Claudia Goldenfeld, Geschäftsführerin VIVAWEST Wohnen GmbH, und Norbert Riffel, VBW BAUEN UND WOHNEN GmbH, über aktuelle Projekte der Quartiersentwicklung in Bochum*

Bauens sein, so Sonne. Vor allem Wohnungsunternehmen, die langfristige Bewirtschaftungsstrategien verfolgen, seien hier für die Städte verlässliche Partner, so auch die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen.

Anschließend wurden Beispiele der Quartiersentwicklung aus verschiedenen Kommunen der Bundesrepublik präsentiert. Neben Freiburg im Breisgau, Regensburg und Frankfurt am Main waren mit Dortmund, Bochum, Paderborn und Köln gleich vier Kommunen aus Nordrhein-Westfalen vertreten. Gemeinsam präsentierten Vertreter aus Planung und Stadtverwaltung mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft Herangehensweisen und aktuelle Planungen von Neubauquartieren in ihren Städten.

**Bestandsentwicklung nicht vergessen**

Den Auftakt machten Franz-Bernd Große-Wilde, Spar- und Bauverein eG Dortmund, und Thomas Böhm, Leiter des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung Dortmund. Beide verwiesen darauf, wie wichtig eine kleinräumige und quartiersbezogene Wohnungsmarktbeobachtung auf kommunaler Ebene sei. Nur mit einem solchen Monitoring sei es möglich, rechtzeitig negativen Entwicklungen der Quartiersentwicklung entgegenzusteuern, so Böhm. Dies sei auch für den Spar- und Bauverein eG Dortmund eine wichtige Entscheidungsgrundlage, um festzustellen, in welchen Quartieren Entwicklungsmaßnahmen nötig seien. Auch Neubaupotenziale lassen sich so gemeinsam identifizieren, so Große-Wilde. Das Hand in Hand von Wohnungswirtschaft



*VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Heiner Farwick (BDA), GdW-Präsident Axel Gedaschko und Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag)*

und Kommune sei hier von großer Wichtigkeit.

Für die Stadt Bochum präsentierte Claudia Goldenbeld, VIVAWEST Wohnen GmbH, gemeinsam mit Norbert Riffel, VBW BAUEN UND WOHNEN GmbH, und Markus Bradtke, Planungsdezernent Stadt Bochum, aktuelle Projekte der Entwicklung von Wohnquartieren sowie das derzeit größte Neubauvorhaben der Stadt am Rande des ehemaligen Opel-Geländes: der Ostpark. Goldenbeld berichtete dabei unter anderem von den Herausforderungen, die ein umfassendes Modernisierungsprojekt wie das der „Glücksburger Straße“ in Bochum mit sich bringen kann. Hier verfügt die VIVAWEST mit über 200 Wohneinheiten über die größte zusammenhängende Seniorenwohnanlage mit Betreuungsangebot ihres Wohnungsbestandes. Ziel sei es, das Quartier aus den 1970er-Jahren im bewohnten Zustand „fit für die Zukunft“ zu machen, um so das Versorgungsangebot für seniorengerechtes Wohnen in der Stadt zu sichern. Am Ostpark entstehen mit über 1.000 neuen Wohneinheiten gleich drei neue Quartiere, die vor allem für junge Familien ein entsprechendes Angebot schaffen sollen. Multifunktionalität, eine ganzheitliche und integrierte Planung und die gute Zusammenarbeit zwischen Entwicklern, Planern, Wohnungswirtschaft und Stadt seien hier wichtige Leitlinien, die sowohl von Bradtke als auch Riffel gelobt wurden und gemeinsam gelebt werden.

Martin Frysch, GWG Köln-Sülz eG, stellte in seinem Vortrag die Herausforderungen vor, die sich dann ergeben, wenn bei der



Martin Frysch (Vorstand der GWG Köln-Sülz eG) und Franz-Bernd Große-Wilde (Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein Dortmund eG) stellten Projekte aus aus Köln und Dortmund vor.

Entwicklung neuer Quartiere auch alte Gebäudesubstanz erhalten werden soll. Mit dem Projekt „anton + elisabeth“ hat sich die Wohnungsgenossenschaft der Aufgabe angenommen, ein ehemaliges Kinderheimgelände mit seinen sieben Baufeldern samt einer denkmalgeschützten Kirche zu einem neuen Stadtquartier nahe der Kölner Innenstadt zu entwickeln. Mit dem Erhalt der alten Gebäudebestände sollen vor allem das Gesicht und die identitätsstiftenden Anziehungspunkte im Quartier bewahrt werden, so Frysch. Im Zuge der Entwicklungsmaßnahme baut die Genossenschaft 80 öffentlich geförderte und 67 frei finanzierte Wohneinheiten. Die Integration gewerblicher Einheiten sorgt für eine Nutzungsmischung. Frysch berichtete, dass vor allem die rechtlichen Rahmenbedingungen die Genossenschaft immer wieder vor neue Herausforderungen stellte. Mehr Augenmaß und Flexibilität, beispielsweise bei der Auslegung des Stellplatzschlüssels, seien hier vonnöten, um auch solch kom-



plexe Projekte der Quartiersentwicklung zu ermöglichen und am Ende bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Das Fazit der Konferenz zogen die Veranstalter Prof. Mäckler, Prof. Dr. Sonne und Rychter gemeinsam. Die Tagung habe einen wichtigen Beitrag dazu geleistet, verschiedene Akteure der Quartiersentwicklung in den Diskurs zu bringen. Einigkeit bestehe in der Zielsetzung, Quartiere zu entwickeln, die langfristig von ihren Bewohnern als „schön“ und „lebenswert“ empfunden werden. Damit dies möglich werde, gelte es künftig das Verständnis füreinander weiter zu schärfen. Planerische und architektonische Aspekte dürften nicht hinter die Fragen der Finanzierbarkeit oder rechtlicher Hürden rücken, so die Veranstalter. Vielmehr müsse es in Zukunft darum gehen, gemeinsam Lösungen zu erarbeiten, um den Anforderungen einer guten und nachhaltigen Quartiersentwicklung gerecht zu werden. SG



Die Herausforderungen der Quartiersplanung standen in der einführenden Podiumsdiskussion zur Debatte.



## INTERKULTURELLE KOMMUNIKATION FÜR VERMIETUNG UND VERWALTUNG

## 47. Treffpunkt Sozialarbeit: Multikulti zur Miete



Foto: VdW/Grzesiok

Bodo Woinowski verabschiedet sich nach über 40 Sitzungen als Vorsitzender aus dem Arbeitskreis Sozialarbeit.

Am 22. Mai 2018 war der Treffpunkt Sozialarbeit zu seiner 47. Sitzung zu Gast bei der WOGEDO in Düsseldorf. Dabei handelte es sich nicht nur aufgrund des eingeladenen Experten und Kommunikationswirt, Burak Celebi, um eine besondere Sitzung. Nach über 20 Jahren verabschiedete sich der Treffpunkt Sozialarbeit von seinem langjährigen Vorsitzenden, Bodo Woinowski, der im Sommer in den Ruhestand gehen wird. Dieses Engagement würdigten die VdW-Verbandsdirektoren, Alexander Rychter und Dr. Daniel Ranker mit einer Ehrenurkunde, die von Dr. Svenja Grzesiok an Woinowski übergeben wurde.

Burak Celebi, Teamplan, leitete die rund 30 Teilnehmer durch den Workshop. Zum

Thema „Interkulturelle Kommunikation für Vermietung und Verwaltung“ erhofften sich die Teilnehmer Tipps für die Arbeit in den Quartieren und das nötige Handwerkszeug vermittelt zu bekommen, das die interkulturelle Zusammenarbeit erleichtert und so manchen Konflikt bereits frühzeitig vermeidet. Die Sensibilisierung für wichtige kulturelle Unterschiede und eine „empfängergerichte“ Kommunikation standen dabei im Fokus. In diesem Zusammenhang erläuterte Celebi zunächst, „warum wir so denken, wie wir denken“ und erklärte, wie sich Vorurteile in unseren Köpfen manifestieren und unser Handeln wesentlich beeinflussen.

Dass eine fehlende Sprachkompetenz nicht gleichbedeutend mit einer fehlenden Fach-

kompetenz sei, müssten wir uns immer wieder vor Augen führen, so Celebi. In vielen praktischen Beispielen erarbeitete Celebi mit den Tagungsteilnehmern, warum Konflikte in der interkulturellen Kommunikation entstehen und gab sogleich Lösungsmöglichkeiten, um diese zu vermeiden. Die Teilnehmer lernten mögliche Verhaltensweisen und den Umgang im persönlichen Kontakt im Vermietungsgespräch, bei Alltagsproblemen in der Wohnung und Hausgemeinschaft, bei Störungen und Ärger in der Nachbarschaft sowie bei der Berücksichtigung von Kundenwünschen kennen.

SG

## PARLAMENTARISCHER ABEND DES VDW RHEINLAND WESTFALEN

## Dialog zwischen Wohnungswirtschaft und Politik

Auch in der neuen Landesregierung von CDU und FDP spielt das Thema Wohnen eine wichtige Rolle. Zentrale Projekte wie die Neuauflage der Wohnraumförderung oder eine neue Landesbauordnung wurden zügig angepackt. Die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft ist dem Ministerium wichtig. Deshalb gab es beim diesjährigen Parlamentarischen Abend des VdW Rheinland Westfalen im NRW-Forum in Düsseldorf noch viel zu besprechen.

Eingerahmt vom städtebaulich beeindruckenden Ensemble des Ehrenhofs kamen etwa 100 Vertreter aus Politik, Verbänden und Mitgliedsunternehmen zum ersten Mal nach den Landtagswahlen zum gemeinsamen Parlamentarischen Abend zusammen.

Zunächst begrüßte Verbandspräsident Ulrich Bimberg die Gäste und zahlreiche Vorstände und Geschäftsführer aus den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im NRW-Forum. Als Gast aus der Lan-



Der 17. Parlamentarische Abend fand im NRW-Forum Kultur und Wirtschaft statt.



Dietrich Suhlrie (Vorstand NRW.BANK) im Gespräch mit Reiner Daams (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung) und Günter Kozlowski (Staatssekretär a. D.) (v. r.)



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Staatssekretär Dr. Jan Heinisch (MHKBG), VdW-Präsident Ulrich Bimberg, VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker (v. l.)

desregierung sprach Staatssekretär Dr. Jan Heinisch in Vertretung der im Plenum des Landtags NRW unabhängigen Bauministerin Ina Scharrenbach über die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen in Nordrhein-Westfalen. Dabei sprach er die gute Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft an, wollte aber auch offen zukünftige Aufgaben und vor allem problematische Themen, wie die Gebietskulisse der Wohnraumförderung, ansprechen. Die Mittel seien naturgemäß begrenzt und Förderung ergebe demnach nicht auf allen Wohnungsmärkten Sinn, so Heinisch.

Diesen Ball nahm Verbandsdirektor Alexander Rychter gerne auf und betonte, dass beispielsweise mit dem neuen Wohnraumförderprogramm und der Novellierung der Landesbauordnung schnell für die Wohnungswirtschaft wichtige Projekte umgesetzt wurden. Damit sei der Verband auch sehr zufrieden, so Verbandsdirektor Rychter.



Gut gelaunt: Sven Wolf, wohnungspolitischer Sprecher der SPD, Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund NRW e.V.) und Markus Lehrmann (Architektenkammer NRW) (v. l.)

Er nutze aber auch die Gelegenheit, den Staatssekretär auf eben jene aktualisierte anzusprechen.

Der Verband habe eben aus wohnungspolitischer Perspektive Bauchschmerzen mit dem Gutachten, welches in einigen Teilräumen nicht der Lebenswirklichkeit der Mitgliedsunternehmen entspreche. Deshalb übergab Alexander Rychter dem Staatssekretär auch eine Expertise zur Bewertung der Gebietskulissen, an Herrn Dr. Heinisch, welche der VdW Rheinland Westfalen durch das Forschungsinstitut InWIS anfertigen ließ, verbunden mit dem Angebot, bei dem Thema weiterhin im Gespräch zu bleiben. Eine rechtssichere Grundlage für die Mittelverteilung sei auch für den Verband wichtig, es komme jedoch darauf an, dass das Marktgeschehen durch diese auch realistisch abgebildet werde, so Rychter.

Auch mit der Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes und der Ausgestaltung der Mietpreisbremse, so Rychter, beständen derzeit auch noch weitere Herausforderungen auf Bundesebene, zu welchen sich das Land positionieren müsse.

Die zahlreichen Kollegen aus befreundeten Verbänden, den Unternehmen und Genossenschaften nutzten anschließend noch die Gelegenheit, sich zu eben jenen Herausforderungen mit den anwesenden Abgeordneten zu besprechen. Nebenbei konnten sie sich von Livemusik der beliebten Gruppe „Foss Doll“ unterhalten lassen.

ON





## REGIONALE 2022 OSTWESTFALEN LIPPE

## Das neue UrbanLand

**Im Jahr 2022 soll die Regionale in Ostwestfalen-Lippe (OWL) ausgerichtet werden. Das Motto des regionalen Entwicklungsprogramms lautet „Wir gestalten das neue UrbanLand“ und auch die Arge OWL ist im Prozess mit einem Projektvorschlag vertreten.**

Die Idee der Regionalen fußt auf den positiven Erfahrungen aus der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher Park und bereits im Jahr 2000 fand die erste Regionale in Nordrhein-Westfalen damals als Expo-Initiative in Ostwestfalen-Lippe statt. Als regionale Strukturfördermaßnahme soll sie Vertreter aus Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft und vor allem auch der Wirtschaft und Wissenschaft vernetzen und unter einer gemeinsamen Leitidee kooperativ regional bedeutsame Projekte aus verschiedenen Themenbereichen entwickeln und umsetzen. Das übergeordnete Ziel der Regionalen ist der Anstoß zu einer zukunftsfähigen regionalen Entwicklung für die Menschen der Region. Die Steuerung erfolgt über eine eigens eingerichtete und geförderte Koordinationsstelle, die Bezirksregierung in Detmold regelt die För-

dermittelverteilung. Und auch die Projekte bekommen einen privilegierten Zugang zu bestehenden Fördermitteln, wenn ein Beirat den jeweiligen Projektantrag positiv bescheidet. Bereits im Auftaktworkshop am 5. März in Bielefeld wurde betont, dass das Thema des zukunftsfähigen Wohnens im ländlichen Raum eine große Rolle spielt. Die Arge OWL wurde deshalb auch schon zu Beginn der mehrjährigen Strukturierungs- und Durchführungsphase gebeten, ihr Wohnungswirtschaftliches Know-how miteinzubringen. Zu den vier zentralen Handlungsfeldern „Der neue Mittelstand“, „Mobilität“, „Die neuen Kommunen ohne Grenzen“ und „Das StadtLand-Quartier“ wurden in März und April jeweils Vertiefungsworkshops durchgeführt und Projekte präsentiert, die die übergeordneten Ziele mit Leben füllen sollen.

Die Arge OWL bietet mit „StadtLand Quartiere“ in Kooperation mit dem urbanLab der Hochschule OWL ein ambitioniertes Quartiersentwicklungsprojekt an. Im Rahmen des Projektes soll ein Handlungsleitfaden „StadtLand Quartier“ erarbeitet werden und bis zu fünf Quartiere an verschiedenen Standorten entwickelt werden. Neben der



Stabilisierung und Heterogenisierung des Wohnungsmarktes in OWL stehen dabei vor allem die Sicherung der Gesundheitsvorsorge und Infrastruktur im ländlichen Raum, die Verbesserung der gesellschaftlichen Teilhabe und des kulturellen Zugangs sowie die Erhöhung der Lebensqualität im Zentrum des Projektes. Das urbanLab soll dabei die wissenschaftliche Begleitforschung übernehmen. ON

■ **Weitere Informationen:**  
<https://goo.gl/6HEeKv>

## WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE HERAUSFORDERUNG

## Studierende hauchen Borsigplatz neues Leben ein

Es ist über die Grenzen Dortmunds bekannt: der Borsigplatz als Wiege von Borussia Dortmund. Heute stellt der Borsigplatz mit hoher Kriminalitätsrate und schlechter Aufenthaltsqualität aber auch eine wohnungswirtschaftliche Herausforderung dar. Im Rahmen einer Projektarbeit erarbeiteten Studierende des Studiengangs M.Sc. Projektentwicklung der EBZ Business School Ideen für die dortigen Bestände der Vivawest Wohnen GmbH. Die Vorschläge begeisterten das Wohnungsunternehmen.

Mit einem hohen Anteil junger Familien und Menschen mit Migrationshintergrund ist das Viertel rund um den Borsigplatz heute zu einem „Ankommerstadtteil“ geworden.

Frühere Zuzugsgründe, wie die Nähe zur Innenstadt, das attraktive Wohnumfeld und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, sind Klagen über ein mangelndes Sicherheitsgefühl oder die Müllsituation gewichen. Der Gründungsort des BVB wandelte sich im Laufe der Jahre zum „Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf“.

„Wir haben den Studierenden der Immobilienhochschule die Chance geboten, Konzepte für die Praxis zu entwickeln und waren gespannt auf ihre Ansätze und Ideen“, erklärt Maurizio Lindemann, Projektsteuerer Quartiersentwicklung bei der Vivawest Wohnen GmbH und Lehrbeauftragter der EBZ Business School.



Die Entwürfe der Erst- und Dritt-Semester sollten die Bedürfnisse der Mieter berücksichtigen, eine langfristige Vermietbarkeit durch die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualitäten garantieren und auf weitere

&gt;&gt;

Quartiere übertragbar sein. Die insgesamt vierzehn Entwürfe wiesen unterschiedliche Leitideen auf. Die kreativen Vorstellungen reichten von digitalen Ansätzen, wie einer Quartiers-App oder der Integration digitaler Angebote mit smart-city-Charakter im Quartier, bis hin zu Maßnahmen zur Gesundheitsförderung der Bewohner. So entstand beispielsweise die Idee eines „Jogging-Loop“, der die Innenhöfe intelligent miteinander verknüpft und das Quartier an den Emscher-Radweg anbindet.

Mehrere Projektgruppen widmeten sich der Aufwertung des Quartiers durch die Verbesserung der Müllsituation, erarbeiteten Sanierungspläne oder sahen die bauliche Aufwertung bestimmter Straßen vor. Ziel war es hierbei, den ehemaligen „Heimatstolz“ der Bewohner zu reaktivieren. Zudem wurden viele Ideen für eine steigende Identifikation durch Partizipation aufgezeigt, zum Beispiel durch Urban-Gardening-Möglichkeiten für die Bewohner.

Einige Konzepte betonten zudem die Notwendigkeit einer Initialzündung für den

Wandel des Quartiers, der sich in darauf folgenden Maßnahmen festigen sollte. So empfahl beispielsweise eine Studierenden-Gruppe die Umgestaltung einer Halle zu einem Kreativ-Zentrum, das Studierende für das Quartier begeistern soll. Zugleich ist die Schaffung von geeignetem Wohnraum für Studierende wie auch die Stärkung der Gastronomie vorgesehen.

Bei der Entwicklung der Konzepte wurden die Studierenden von einem aus verschiedenen Fachdisziplinen stammenden Lehrbeauftragten-Team betreut. „Aus den erarbeiteten Konzepten lassen sich für die konkrete Quartiersarbeit viele Ansatzpunkte und Umsetzungsmöglichkeiten ableiten“, so Maurizio Lindemann. „Besonders begeistert hat uns dabei das ‚Kirschblütenroute-Konzept‘.“ Es sieht Maßnahmen vor, die die Aufenthaltsqualität in Innenhöfen und auf dem Hoeschplatz erhöhen, Freiflächen attraktiv und funktional gestalten und Orte für Kommunikation und Austausch schaffen. Dies soll zu einem positiven Imagewandel und der Erhöhung des Bekanntheitsgrades für Außenstehende führen. „Ein gut durch-

dachtes Konzept, das wir als VIVAWEST auf eine mögliche Umsetzung prüfen werden“, so Lindemann.

EBZ/KS



Fotos: EBZ Business School

## NRW.LANDSCHAFTSARCHITEKTUR.PREIS 2018

### Auszeichnung für eindrucksvolle Landschaftserlebnisse

Im NRW-Forum in Düsseldorf ist am 3. Mai 2018 der nrw.landschaftsarchitektur.preis 2018 verliehen worden. Insgesamt vier Preise gingen an: das Büro Danielzik, Leuchter + Partner, Landschaftsarchitekten bdla aus Duisburg für das Projekt „Rheinische Bahn Essen – RS1“; das Büro Sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten aus Berlin für das Projekt „WaldKurPark im Rahmen der Landesgartenschau Bad Lippspringe“;



Die Preisträger des nrw.landschaftsarchitektur.preis 2018

Brigitte Röde, Landschaftsarchitektin bdla aus Köln für den „Auengarten am Rhein“ und das Büro wbp Landschaftsarchitekten aus Bochum für das Projekt „Seepark Körbecke Möhnese“.

Zum siebten Mal hat die Landesgruppe NRW des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla nw) den nrw.landschaftsarchitektur.preis vergeben. Aus 30 Arbeiten wurden von der Jury unter dem Vorsitz von Prof. Gert Aufmkolk vier Beiträge einstimmig prämiert, die hervorragend darstellen, wie durch Parks, Gärten und Freiräume Zukunftsthemen aufgegriffen und innovative wie eindrucksvolle Landschaftserlebnisse geschaffen werden.

Das Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW (M:AI) präsentierte im NRW-Forum gemeinsam mit dem bdla nw die Preisträger und eingereichten Projekte in einer Ausstellung. Viele Gäste feierten die Preisträger, besichtigten die Premiere der

Ausstellung und nutzten die Gelegenheit zum kollegialen Austausch.

Mit dem nrw.landschaftsarchitektur.preis soll die Kreativität und die Gestaltungs- und Leistungsfähigkeit von Landschaftsarchitekten sichtbar werden. Projekte, Planer und Bauherren werden ausgezeichnet, die mit ihrer Arbeit vorbildlich wirken, weil sie eine gestalterisch hochwertige, sozial und ökologisch orientierte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine zeitgemäße, mutige und kreative Landschaftsarchitektur fördern. Das M:AI als mobiles Museum widmet sich dem Thema Landschaft als Moment der Stadtgestaltung. Mit der Präsentation aller eingereichten Arbeiten soll die öffentliche Wahrnehmung der Landschaftsarchitektur gestärkt werden. Der bdla nw und das M:AI zeigen die Ausstellung in den kommenden Monaten an mehreren Orten und laden zu Diskussionen über den künftigen Stellenwert der „green infrastructure“ ein.

BDLA



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 bdlw 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](mailto: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.



## WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ

# Erwerb von Belegungsrechten – ein Instrument für bezahlbaren Wohnraum im Bestand

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Landes Rheinland-Pfalz tourt derzeit mit regionalen Informationsveranstaltungen „Wege zu einem bezahlbaren Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz – Initiativen und Förderprogramme praxisnah“ durch das Land. Zusätzlich zur attraktiven Förderung des selbst genutzten Wohneigentums wird auch über ein interessantes Programm der Mietwohnraumförderung informiert: Programm zum Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen.

Dieses auch von Kommunen zu nutzende Programm wenden mehrere Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen bereits an. So gibt es beispielsweise eine Kooperation der Stadt Mainz mit der Wohnbau Mainz GmbH, in der die Mieter der Wohnbau Mainz umfassend informiert werden, wie sie von dieser speziellen Landesförderung profitieren können. In Mainz sind derzeit von 5.600 geförderten Wohnungen rund elf Prozent über den Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten gefördert.

Auch für die GEWOBAU Bad Kreuznach ist der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten eine attraktive Option: „Wie das Beispiel der Wohnbau in Mainz zeigt, lassen sich so nicht nur Mieten auf dauerhaft sozial verträglichem Niveau halten, sondern auch Kosten der Wohnungsbaugesellschaften verringern“, sagte GEWOBAU-Geschäftsführer Karl-Heinz Seeger am Rande einer solchen Bündnis-Veranstaltung dem SWR-Fernsehen. Hohe Mieten wie in Ballungsgebieten kommen zwar im Stadtgebiet von Bad Kreuznach gar nicht oder nur sehr selten vor, dennoch ist die Verhältnismäßigkeit von Miete und ihren Nebenkosten für viele der Mieter in Bad Kreuznach einfach lebensnotwendig. Für die Wohnungsbaugesellschaft, die mit mehr als 2.100 Wohnungen der größte Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt ist, bedeutet der Verzicht auf eine höhere Miete zwar zunächst ein Einnahmeverlust. Der kann durch Landesförderprogramme wie dem Erwerb von Belegungsrechten aber aufgefangen werden.

Die Wohnungsbaugesellschaft verzichtet damit auf ihr Belegungsrecht und gibt ein Kontingent an Wohnraum

ausschließlich an Wohnberechtigte ab. Dies wird zurzeit bereits in 440 Mieteinheiten der GEWOBAU praktiziert. Das neue Fördermodell der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) sieht vor, dass durch den Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten die Miete innerhalb gewisser Einkommensgrenzen dauerhaft niedrig gehalten werden kann. Der Mietpreis liegt dann etwa 15 Prozent unter dem Schnitt des maßgeblichen Mietspiegels. Anders als in den Vorjahren sind Einkommensgrenzen mit dieser neuen Regelung flexibler ausgelegt, das bedeutet, je nach Förderung dürfen die Einkommen bis 40 Prozent über dem festgeschriebenen Satz liegen. Für diesen Miet-einnahmeverzicht bekommt der Vermieter Bares; bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung etwa 6.640 Euro.

Neue Voraussetzungen und Rechenbeispiel für Förderung nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG), § 13 (2)

- Ersparnis 15% x 117,0744 Faktor x qm Nutzfläche
- Preisunterschied x Multiplikator x Wohnfläche
- Einkommensgrenzen übersteigen nicht mehr als 40%



- 15 % unter dem Mittelwert des maßgeblichen Mietspiegels
- Bindungsdauer zehn Jahre

Für die GEWOBAU bleibt es letztlich unerheblich, welche Förderungen in Anspruch genommen werden. Wichtig ist Seeger, dass sie zum Wohnungsprojekt und zu der Mieterstruktur passen. „Wir setzen auf einen Dreiklang von Fördermöglichkeiten“, berichtet Seeger aus der Praxis. So gibt es für die aktuellen Modernisierungen in der Schubertstraße einen Tilgungszuschuss von 20 Prozent für ein zinsgünstiges Darlehen der Landesbank.

Derzeit genutzte Förderung in der Schubertstraße 6-8:

- Darlehen von 600 €/qm bei Mietenstufe 4
- Mietobergrenze 5,95 €
- Belegbindung max. 60% Übersteigen der Einkommenshöhe nach § 13 (2) LWoFG
- Dauer 15 Jahre Belegungsbindung

Der Ausbau der Dachgeschosswohnungen im Korellengarten, wo 21 Wohnungen für geflüchtete Menschen entstanden, wurde über das Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ und ein Darlehen der ISB für Mietwohnungen mit Null-Prozent-Verzinsung finanziert. Baukosten 1,3 Millionen Euro. Hier liegt die Höchstgrenze der Bezuschussung bei 600 Euro/qm.

Genutzte Förderung Mietwohnungen für geflüchtete Menschen, Korellengarten:

- Darlehen 650 €/qm zinslos Tilgung mindestens 2%
- Zweckbindung zehn Jahre für Flüchtlinge
- Mietobergrenze 5,95 €/qm


Günstige Miete gegen Bares für den Vermieter – auf diese Formel lasse sich in etwa die Regelung bei dieser Form der Belegungssteuerung bringen. Eine Lösung, die einerseits attraktiv ist, andererseits auch einen höheren Verwaltungsaufwand bedeutet, denn die Verteilung der Wohnungen muss vom Vermieter moderiert, der Kontakt zur Förderstelle der Stadt, wo die Wohnberechtigungsscheine ausgestellt werden, gehalten werden. Mit ihrem Informationsflyer versucht die Stadt Mainz den Aufwand dazu im Griff zu halten.

Ein Problem kann die soziale Durchmischung der Wohnanlage werden, wenn dieses Programm nicht von Bestandsmietern, sondern bei leer stehenden Wohnungen von neuen Mietinteressenten genutzt wird. „Wer eine Wohnung letztlich bekommt, dies habe die Wohnungsbaugesellschaft dann mitunter nicht mehr in der Hand“, spricht Seeger als ein Problem der öffentlich geförderten Wohnungspolitik an. Hier können Kooperationsverträge über die Belegung zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft hilfreich sein. Aus früheren eher schlechten Er-

fahrungen mit einer einseitigen Belegungspolitik von großen Wohnanlagen haben die Beteiligten gelernt, wie wertvoll gut gemischte und stabile Nachbarschaften sind.

Aus Sicht der Stadt Mainz fasste Hans Knebel, Amt für soziale Leistungen/Wohnraumförderung, die Vorteile des Erwerbs von allgemeinen Belegungsrechten für Kommunen wie folgt zusammen:

- Verbesserung der Wohnraumversorgung
- Möglichkeit zur Vereinbarung von Benennungsrechten
- Element zur Steuerung von Bewohner- und Quartiersstrukturen
- Erhöhung des geförderten Wohnungsbestandes ohne Neubau
- Vermeidung von Segregationsprozessen in Beständen mit auslaufenden Förderbindungen
- Dämpfung der Preissteigerung bei Mietwohnungen
- Zufluss von Zuschuss-Mitteln nach Förderabschluss

Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Bestand ist auch ein wichtiges Anliegen der in der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Nicht zuletzt wirken sie daher als aktive Partner im landesweiten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz mit. 

## Neue Voraussetzungen und Rechenbeispiel für Förderung nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG), § 13 (2)

- Ersparnis 15 % x 117,0744 Faktor x qm Nutzfläche
- Preisunterschied x Multiplikator x Wohnfläche
- Einkommensgrenzen übersteigen nicht mehr als 40 %
- 15 % unter dem Mittelwert des maßgeblichen Mietspiegels
- Bindungsdauer zehn Jahre

## GEWOBAU BAD KREUZNACH

# Ökobilanz beim Bauen – Das Haus in seinem Lebenszyklus wahrnehmen

In einer Veranstaltung am 17. April 2018 diskutierten GEWOBAU und Stadt Bad Kreuznach mit Experten im Museum für Puppentheaterkultur (PuK) zum Thema „Ökobilanz beim Bauen“.

„Graue Energie“ nennt die Wissenschaft jenen unsichtbaren ökologischen Kraftaufwand, der automatisch beim Bau eines Hauses entsteht. Der Begriff umfasst die Energie zum Gewinnen von Materialien, zum Herstellen und Verarbeiten von Bauteilen, zum Transport von Menschen, Maschinen, Bauteilen und Materialien zur Baustelle. Der Bau eines Einfamilienhauses verschlingt beispielsweise mindestens 30-mal so viel graue Energie, wie das Haus nach seinem Bezug im Jahr benötigt. Dies beeinflusst die CO<sub>2</sub>-Bilanz. „Wir stellen uns ganz bewusst der Frage, wie nachhaltig wir bauen wollen“, antwortet Oberbürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzende der GEWOBAU, Dr. Heike Kaster-Meurer, auf die auch in Bad Kreuznach drängende Frage: Wie Energie sinnvoll einsparen, wie die „Ökobilanz beim Bauen“ in der vom Bauboom profitierenden Stadt verbessern?

## Standards überprüfen, Energieeffizienz verbessern

Antworten darauf gaben Experten in der Veranstaltung „Ökobilanz beim Bauen“. GEWOBAU und Stadt hatten ins PuK eingeladen, um die neuesten Standards in Sachen Niedrigenergie, Elektromobilität oder Wohnnutzung von Solarstrom unter die Lupe zu nehmen. Partner der Veranstaltung war die Architektenkammer Rheinland-Pfalz.

„Wir wollen im Wohnungsbau ein neues Kapitel aufschlagen und nachhaltige Bauweisen nicht mehr von ihrer Energieeffizienz abhängig machen, sondern den gesamten Lebenszyklus eines Hauses in den Blick der Bauherren rücken“, verdeutlichte GEWOBAU-Geschäftsführer Karl-Heinz Seeger.

## GEWOBAU setzt auf Sonnenenergie und Holzbauweise

Die GEWOBAU, die bereits ein Haus in CO<sub>2</sub>-armer Holzbauweise plant und jetzt serielles Bauen in der Altstadt startet, nimmt erneut eine Vorreiter-Rolle ein und entwickelt mit Partnern des Plusenergie-Projekts „Solar Quartier“ in den Weingärten ein Modell, das

Schule machen könnte. Über ein ausgeklügeltes System werden Gebäude miteinander vernetzt; die Wohnhäuser zu Kraftwerk und Stromtankstelle des gesamten Quartiers beziehungsweise einer Vielzahl von Haushalten. Produziert wird ein Überschuss an Energie, der nicht nur als Strom für beispielsweise Herd und Licht fließt, sondern auch Elektromobilen Energie spendet, die in Form von Carsharing genutzt werden könnten. Norbert Böhme, Architekt, Werkgemeinschaft Böhme Hilse, stellte die Voraussetzungen für dieses Modell vor. Die Gebäude des Solar Quartiers in Bad Kreuznach erzeugen zusammen bilanziell in einem Jahr etwa 150.000 Kilowattstunden regenerativ erzeugten Energieüberschuss. Über den eigenen Bedarf hinaus. Damit könnte man weitere 42 Haushalte mit CO<sub>2</sub>-neutralem Strom versorgen. Oder rund 600.000 Kilometer elektrisch fahren.

## Erneuerbare Energien koppeln

Architekt Tobias von Pastau, mz<sup>3</sup> architekten ingenieure, Mainz, legte den Fokus auf „Niedrigenergie für jedermann“ und zeigte am Beispiel einer Reihenhausbauung, wie



GEWOBAU-Geschäftsführer Karl-Heinz Seeger (2. v. r.) mit Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer (3. v. r.) und den Referenten



Energie effizient auf den Standard eines KfW Effizienzhauses 70 oder 55 eingespart werden kann und wo die verbleibenden Unterschiede zum Passivhaus liegen. Anhand des umgesetzten Projektes erläuterte er, wie und wann im Planungsprozess mit welchen Konsequenzen Einfluss auf den energetischen Gebäudestandard genommen werden kann.

Die Lotsenstelle für alternative Antriebe bei der Energieagentur Rheinland-Pfalz sieht in der Elektromobilität einen wichtigen Baustein für den Klimaschutz. Vorausgesetzt, die Energiequelle stimme, sagte Dr. Peter Götting, Leiter der Lotsenstelle für alternative Antriebe bei der Energieagentur Rheinland-Pfalz GmbH. In seinem Beitrag veranschaulichte er die großen Potenziale von E-Autos für unsere Mobilität von morgen und räumte mit unberechtigten Vorurteilen gegenüber der Elektromobilität auf: „Bereits heute sind E-Autos voll alltagstauglich und können quasi alle Zweitwagen in Deutschland ersetzen. Und Projekte wie das Solar Quartier in den Weingärten sind in besonderem Maße dazu geeignet, die zukunftsweisende Koppelung von regionalen Erneuerbaren Energien und Mobilität umzusetzen.“

**Die Mieter im „Lernprozess“ mitnehmen**

Seeger geht es allerdings um mehr als das reine Bauen: „Für uns als Wohnungsbaugesellschaft ist es wichtig, auch unsere Mieter bei diesem Lernprozess mitzunehmen.“ Der



Gedanke „Nach mir die Sintflut“ sei noch in zu vielen Köpfen verbreitet. „Wir sind zu abhängig von Mineralbrennstoffen, deren Preise im Moment recht niedrig sind“, bittet Seeger um kluge Vorsicht. „Viele sehen dann nur die Netto-Miete und machen sich keine Gedanken, welche Heizkosten einmal auf sie zukommen könnten, wenn die Preise für Öl und Gas wieder steigen.“ Damit das Wohnen bezahlbar bleibt, setzt die GEWOBAU innovative Technik wie beispielsweise voreinstellbare Heizungsthermostate oder unbelastete Baustoffe wie klimaneutralen Ökobeton, Steinwolle oder Holz ein. „Uns nutzt es nichts, heute günstige Dämmstoffe wie Styropor einzubauen, wenn wir dieses Material in 50 Jahren als Sondermüll entsorgen müssen.“



**Erfolgreiche Veranstaltungsreihe wird fortgesetzt**

Auch politisch müsse es eine Lösung geben, forderte Dr. Kaster-Meurer. Länder wie Schweden oder Frankreich seien da schon weiter. „Mit der GEWOBAU hat die Stadt Bad Kreuznach einen starken Partner an ihrer Seite, der sich seit Jahren mit großem Engagement den drängenden Themen der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit verpflichtet fühlt und durch regelmäßige Veranstaltungen in den Fokus der Öffentlichkeit rückt“, sagte Dr. Kaster-Meurer zum Ende der Vorträge und lud zum weiteren Austausch ein. RS



## 55. SITZUNG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT AUS DEM DREILÄNDERECK

# Der Europäische Tisch zu Gast beim Spar- und Bauverein in Solingen



Am 23. und 24. April führte der Europäische Tisch (European Table of Housing Corporations) seine 55. Sitzung zu Gast beim Spar- und Bauverein Solingen durch. Am ersten Tag besichtigten die Teilnehmer Projekte der Genossenschaft und am zweiten Tag waren die Themen Compliance sowie Klima- und Energiepolitik im Fokus.

Der Gastgeber der 55. Sitzung des Europäischen Tisches, Spar- und Bauverein Solingen eG (SBV), begrüßte die Gäste aus den Niederlanden, Belgien und Deutschland im Waschhaus Weegerhof in Solingen. Die Solinger Baugenossenschaft hatte damals beim Bau der 185 Wohnhäuser der Siedlung Weegerhof auf Waschküchen und Trockenspeicher verzichtet und stattdessen mit der zentralen Wäscherei eine damals hochmoderne, sozial vorbildliche Gemeinschaftseinrichtung errichtet. Heute steht das noch bis 2005 genutzte Waschhaus als wohl einzige Anlage in Deutschland mit erhaltener Originalausstattung unter Denkmalschutz. Im Anschluss besichtigten die Teilnehmer das Quartier Weegerhof sowie die Siedlung „Wasserturm“. In der Siedlung Wasserturm, die ohnehin umfangreich modernisiert und saniert wird, plant der SBV ein weiteres Senioren-Wohnprojekt: Es ist ein Neubau mit insgesamt 40 altengerechten Wohnungen – geplant im öffentlich geförderten Segment, um die Mieten in Solingen bezahlbar zu halten.

Am zweiten Sitzungstag beschäftigte sich der Europäische Tisch mit den Themen Compliance und der Umsetzung der Klima- und Energieziele im Wohnungsbau.

Es berichteten zum Thema Compliance Markus Thiele, Leiter Recht und Kommunikation bei der GAG Immobilien AG in Köln. Thiele zeigte auf, wie die GAG ein Compliance-Management im Unternehmen etabliert hat und insbesondere die Mitarbeiter für dieses Thema sensibilisiert. Leo Gerrichhauzen, Geschäftsführer von GenP Governance in den Niederlanden erläuterte die rechtlichen Rahmenbedingung und welche Verschärfungen in den Niederlanden umgesetzt wurden. Günter Pauls, Sprecher der Société Walonne du Logement, erläuterte die Corporate Governance mit dem Schwerpunkt im sozialen Wohnungsbau Walloniens.

Vincent Klerx, Mitglied des Europäischen Tisches und Referent im Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens, leitete in das Energiethema ein und zeigte auf, wie sich die Klima- und Energieziele sowie energierechtliche Rahmenbedingungen entwickelt haben. Frederik Ruhrort, Referent Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen, ergänzte den Vortrag und zeigte auf, wie energetische Maßnahmen zum Klimaschutz gesteuert werden und welche weiteren Maßnahmen auf Bundesebene geplant sind. Rutger Vrieling, Geschäftsführer Pioneering, rundete



Die Gruppe besichtigt das Neubau- und Modernisierungsprojekt in der Siedlung „Wasserturm“

das Thema ab und erklärte Pläne beziehungsweise Strategien, wie die Niederlande das Ziel eines CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudestandes erreichen möchten. LW

- Der nächste Europäische Tisch findet am 19. und 20. November 2018 in Belgien statt.



Vincent Klerx (Referent im Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens) sprach zu rechtlichen Rahmenbedingungen.



Tagung im Genohaus des Spar- und Bauvereins Solingen



## SITZUNG DES ARBEITSKREISES BAUTRÄGERWESEN IN KÖLN

**Städtische Flächenentwicklung und Potenziale für das Bauträgergeschäft**

**Die erste Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen im Jahr 2018 fand am 8. Mai in Köln statt. Der Arbeitskreis bedankt sich bei der stellvertretenden Arbeitskreisvorsitzenden Stefanie Moser für die erneute Einladung zur GAG Immobilien AG in Köln und die besondere Gastfreundschaft.**

Eingangs gab der Arbeitskreisvorsitzende Bernd Wortmeyer, GEBAG Duisburger Bau-gesellschaft mbH, einen Praxisbericht zur aktuellen Flächenentwicklung in Duisburg. Der immense Wohnraumneubaubedarf der Rhein-Ruhr-Schiene spiegelt sich auch in Duisburg wider. So entwickelt aktuell die GEBAG im Auftrag der Stadt Duisburg große Konversionsflächen der Bahn und Industrie im südlichen Duisburg. Künftig sollen circa

3.000 Wohneinheiten neu errichtet werden, um den gestiegenen Bedarf nach zeitgemäßem Wohnraum, gerade auch für Düsseldorf, zu befriedigen.

Im Anschluss stellte Moser das aktuelle Bauträgerprojekt „Sürther Feld“ vor und gab einen Ausblick auf weitere Bauträgerprojekte der GAG Immobilien AG. Die GAG realisiert derzeit eine moderne Mischung aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen an der Eyselshovener Straße sowie an der Sürther Feldallee. Zeitgemäße Grundrisse, Balkone oder Terrassen in allen Wohnungen sowie auf Wunsch ein Parkplatz in der Tiefgarage bieten hier modernen Wohnkomfort. Das Projekt richtet sich an all diejenigen, die ein neues Zuhau-

se in einem beliebten und grünen Stadtteil suchen.

Abschließend stellte Referentin Eva Appelman vom VdW Rheinland Westfalen einen Überblick zum aktuellen Sachstand des Baumodernisierungsgesetzes NRW (Bau-ModG) und über das weitere Gesetzgebungsverfahren vor. Abgerundet wurde die Sitzung mit der Diskussion um Maßnahmen zur Neuausrichtung des Arbeitskreises. So wurde beispielsweise vorgeschlagen, den Kreis der Mitwirkenden mit Mitgliedern aus partnerschaftlich verbundenen Verbänden zu erweitern. Beispielsweise könnten die Kollegen des BFW Landesverband NRW e.V. dafür in Frage kommen. *FRR*

## ZU GAST IN ESSEN

**Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung**

**A**uf Einladung von Arbeitskreismitglied Jörg Altenbeck tagte der Arbeitskreis am 3. Mai 2018 bei der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG im Herzen der Stadt.

In einem Impulsvortrag stellte Alfred Krausenbaum als Vorstandsvorsitzender das gastgebende Unternehmen und auch die zahlreichen neu realisierten und kommenden Projekte der Genossenschaft vor.



Schwerpunkte dieser Sitzung des Arbeitskreises waren vor allem der aktuelle Sachstand zum Baumodernisierungsgesetz (BauModG), der kommenden Novelle zur Mantelverordnung und deren Folgen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der aktuelle Umgang mit der Problematik von ungebundenen asbesthaltigen Bauprodukten.

Referent Frederik Ruhrort vom VdW Rheinland Westfalen stellte die wesentlichen Punkte des aktuellen BauModG NRW sowie das weitere Vorgehen zum Gesetzgebungsverfahren vor. In seiner Funktion soll das BauModG die Novelle der Landesbauordnung 2016 ablösen. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurden erfreulicherweise im direkten Vergleich viele positive Änderungen für ein modernes Baurecht vorgenommen. Beispielsweise seien hier nur die reduzierten Abstandsflächenfaktoren für ein höheres Nachverdichtungspotenzial, der Wegfall der nicht zielführenden „R-Quote“ zur Errichtung von Wohnungen mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzbarkeit sowie die bereits zuvor geplante kommunale Ermächtigung zur Stellplatzsatzung genannt.

Geologe Prof. Dr. Christian Melchers aus Lünen ging in seinen Vortrag auf die wesentlichen Änderungen und auf die absehbaren Folgen durch die Novelle der Mantelverordnung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein. Der gestiegene Anspruch zum Bodenschutz und die damit verbundene Erhöhung diverser Bodenschadstoffwerte führen direkt zu einer Entsorgungsproblematik für ausgebautes Bodenmaterial. Es steht zu befürchten, dass es neben dem ohnehin schon beachtlichen Anstieg der Entsorgungskosten von circa 300 Prozent innerhalb der letzten Jahre, zu einer weiteren signifikanten Verteuerung kommen wird. Die Kapazitäten der Deponien sind schon aktuell erschöpft und zukünftig muss noch mehr Bodenmaterial aufwendig deponiert werden. Besonders im industriell geprägten Ruhrgebiet wird das zu weiteren Herausforderungen führen. *FRR*

- Die nächste Sitzung findet im Rahmen der gemeinsamen Studienreise mit dem VdW Niedersachsen Bremen nach Warschau vom 12. bis 14. Juni 2018 statt.



MEHR WOHNUNGEN AN RHEIN UND RUHR

## VIVAWEST erweitert Bestand



Quelle: MPP MEDING PLAN + PROJEKT GmbH

222 Wohnungen entstehen an der Berswordtstraße in Dortmund-Mitte.

**Auf der Düsseldorfer Immobilienmesse polis, die am 25. und 26. April 2018 in den Alten Schmiedehallen auf dem Areal Böhler stattfand, gab VIVAWEST gleich drei Erweiterungen des eigenen Bestandes bekannt. An den Standorten Dortmund, Essen und Alfter werden insgesamt 394 neue Wohnungen des in Gelsenkirchen ansässigen Wohnungsunternehmens entstehen.**

Von der REVITALIS REAL ESTATE AG hat VIVAWEST ein schlüsselfertiges Neubaugenossenschaftsprojekt an der Berswordtstraße in Dortmund



Die Bauarbeiten für 76 Mietwohnungen an der Chateaufstraße in Alfter haben bereits begonnen.

erworben. Die Erdbauarbeiten haben bereits begonnen, im Spätsommer starten die Hochbaumaßnahmen. Auf dem Projektareal im südlichen Kreuzviertel in Dortmund-Mitte entstehen bis Ende 2020 neun hochwertige Mehrfamilienhäuser und zwei Gewerbeeinheiten. Neben den 222 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 16.473 Quadratmetern und den Gewerbeeinheiten mit insgesamt 680 Quadratmetern werden 135 Tiefgaragenstellplätze und sieben Außenstellplätze errichtet. Die Grundrissflächen der Wohnungen liegen zwischen 53 und 129 Quadratmetern und verteilen sich auf zwei bis vier Zimmer. 18 Wohnungen werden komplett barrierefrei sein.

Ein weiteres Projekt realisiert VIVAWEST in Essen: Dort hat das Wohnungsunternehmen von der Grenzland-Bau GmbH ein schlüsselfertiges Neubaugenossenschaftsprojekt mit 96 Wohnungen in acht Häusern sowie einer Kindertagesstätte auf einem über 10.000 Quadratmeter großen Areal an der Wittekind- und Walpurgisstraße in Essen-Rüttenscheid erworben.

In Alfter, an der Chateaufstraße, hat der Bau von vier Mehrfamilienhäusern mit einer Gesamtwohnfläche von 5.400 Quadratmetern begonnen, ein gemeinsames Projekt der Brings & Nettekoven GmbH und VIVAWEST.



Fotos: VIVAWEST

Der Baubeginn für 96 Wohnungen in Essen erfolgte im Mai 2018.

Sie wird die neuen Mietwohnungen später schlüsselfertig in die Bewirtschaftung übernehmen. Von den 76 Wohneinheiten werden 20 Wohnungen öffentlich gefördert. Auf dem rund 6.000 Quadratmeter großen Projektgrundstück werden zudem fünf Gewerbeobjekte mit einer Größe von insgesamt 1.344 Quadratmetern sowie 31 Tiefgaragen- und 56 Außenstellplätze errichtet. Energetisch entsprechen die Gebäude dem KfW 55-Standard.

Um auch künftig den Bau von weiteren Wohneinheiten nach KfW 55-Standard voranzutreiben, schloss VIVAWEST mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) einen Kreditvertrag über 100 Millionen Euro ab. [KS/VIVAWEST](#)



NEUE PFLANZEN FÜR HOCHBEETE

# Begegnungen beim Gärtnern

Vor zwei Jahren hatte die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Wuppertal (GWG) sechs Hochbeete auf dem Terrain zwischen dem Mietertreff und den GWG-Hochhäusern aufgestellt und für die Erstbepflanzung gesorgt. Jetzt mussten die Hochbeete neu bestückt werden. Die GWG spendierte Pflanzen, Grünpfleger der Wohnungsbaugesellschaft übernahmen die Vorbereitungen und Kinder aus den umliegenden Häusern machten sich sogleich gemeinsam mit Diakonie-Geschäftsführer Ulrich Liebner und ihren Betreuerinnen daran, die beiden ersten Beete zu bepflanzen.

Das mussten sie natürlich nicht allein tun – die Betreuer aus dem Team des Mietertreffs, in dem die Diakonie auf vielfältige Weise für integrative Angebote sorgt, halfen ihnen dabei und brachten ihnen spielerisch das Gärtnern näher.

Auch wenn die Kinder mit Feuereifer bei der Sache waren – für Liebner, Oase-Leiter Christian Looft-Kaufmann und Matthias Keller vom Sozialen Management der GWG geht es dabei um mehr als um Pflanzenkunde. Denn die Kinder mit sehr unterschiedlichen Migrationshintergründen lernen nicht nur die Natur sehr unmittelbar – und nebenbei



Fotos: PEK/GWG

die Namen zahlreicher Pflanzen – kennen, sie übernehmen auch Verantwortung.

Ursprünglich entstanden ist die Idee für die Hochbeete im Rahmen einer Qualifizierungsmaßnahme des Nachbarschaftsheims am Platz der Republik. Die Beete an der Gustav-Heinemann-Straße sind Teil des Projekts „Uellendahler Stadtgärten“. KS/GWG

■ Mehr zum Thema unter:  
[www.wuppertals-urbane-gaerten.de](http://www.wuppertals-urbane-gaerten.de)



Gemeinsam mit den Kindern aus der Nachbarschaft in grüner Mission unterwegs: Diakonie-Geschäftsführer Ulrich Liebner, Oase-Leiter Christian Looft-Kaufmann und der Leiter des Sozialen Managements der GWG, Matthias Keller (v. l.)

# Buderus

Zentrale  
Wärmeversorgung  
aus einer Hand.

Die Wohnungsstation Logamax kompakt WS170 im Design der Buderus Titanium Linie eignet sich ideal sowohl für die Nutzung in Mehrfamilienhäusern als auch für Nah- und Fernwärmenetze. Der Systemspezialist Buderus bietet hierbei hohen Heiz- und Warmwasserkomfort aus einer Hand: mit innovativen Funktionen, optimaler Systemintegration mit Logamatic Regelungstechnik sowie dem perfekten Zusammenspiel von Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Wärmeübertragung.





ALLBAU GMBH INVESTIERT 54 MILLIONEN

## Richtfest für die Cranachhöfe

**R**und ein Jahr nach dem Spatenstich wurde am 30. Mai 2018 Richtfest für die Cranachhöfe in Essen-Holsterhausen gefeiert. Damit gehen die Bauarbeiten für das Stadtteilentwicklungsprojekt der Allbau GmbH in großen Schritten voran. Die Cranachhöfe sind mit 54 Millionen Euro Investitionssumme das zweitgrößte Neubauprojekt in der fast 100-jährigen Geschichte der Allbau GmbH. Mitte 2019 soll der Neubau mit 29 barrierefreien Stadtwohnungen von 56 bis 123 qm und 42 öffentlich geförderte 1-3-Raumwohnungen mit 41 bis 76 qm fertiggestellt sein. Auch eine fünfzügige Kindertagesstätte für 99 Kinder wird in diesem Teil des Quartiers errichtet. Sie wird von der AWO Essen betrieben.

Dort, wo in einem Jahr der neue Quartiersplatz fertiggestellt sein wird, verschafften sich auf dem feierlichen Richtfest für den ersten Bauabschnitt unter anderem auch Ina Scharrenbach, NRW-Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, Essens Oberbürgermeister Thomas Kufen, Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski, Verbandsdirektor Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen), der Vorsitzende des Allbau-Aufsichtsrates Thomas Rotter und sein Stellvertreter Uwe Kutzner und Rolf Römer, Vorstand der MBN Bau AG, einen Eindruck vom aktuellen Stand der Bauarbeiten, hörten den Richtspruch von Zimmermann Thomas Viethen und feierten mit rund 120 Handwerkern und Gästen. Die wesentlichen Rohbauarbeiten werden voraussichtlich Ende Juni beendet sein.



Fotos: Allbau

*Handwerkliches Geschick war gefragt.*

Um die Basis für eine gute Nachbarschaft mit Holsterhauser Bürgern, benachbarten Institutionen und Mietern zu schaffen, organisiert die Allbau GmbH als Bauherr Aktionen rund um die Großbaustelle. Dazu gehörten Veranstaltungen wie eine Bauzaun-Ausstellung oder auch Baustellentage für Kinder der Cranachschule oder einer AWO-Kindertagesstätte. Das Allbau-Sozialmanagement hatte unter anderem ein Outdoor-Klassenzimmer aufgebaut.

Die nächsten Aktionen sind auch schon geplant: Am 8. Juli 2018 sind alle Nachbarn

der Cranachhöfe und des Melanchthon-Gemeinde-Zentrums um 11:15 Uhr zu einem etwas anderen Stadtteiltagesdienst mit Bierzeltgarnituren, provisorischem Altar, E-Piano statt Orgel und einem Posaunenchor auf die Baustelle eingeladen.

Für Ende September stehen die Allbau GmbH und der Holsterhauser Bürgerbund (HBB) in Gesprächen zur Realisierung eines großen Chorfestivals. KS/ALLBAU



*Schaute auch in Essen vorbei: NRW-Ministerin Ina Scharrenbach*



*Mit rund 120 Gästen feierte die Allbau GmbH Richtfest.*



**DOGEWO VERKÜNDET BAUBEGINN**

## Neue Wohnungen in Dortmund

Es tut sich was in Dortmund-Hörde. Die Planungen für bezahlbare Wohnungen an der Schürferstraße 20/22 sind abgeschlossen. Nun beginnen die Bauarbeiten auf dem über 3.600 Quadratmeter großen Baugrundstück.

Ende April erfolgte der symbolische Spatenstich. In circa 18 Monaten sollen am Südufer des Phoenix-Sees 46 moderne, barrierefreie und öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Rund acht Millionen Euro investiert Bauherrin DOGEWO21 in das Projekt. Auf 5,25 Euro/m<sup>2</sup> ist die Grundmiete festgesetzt. Das Baugrundstück konnte zu einem Preis von den Dortmunder Stadtwerken erworben werden, der eine nachhaltige Bewirtschaftung möglich macht. Das Wohnungsangebot am Dortmunder Standort reicht vom Ein-Raum-Appartement bis hin zur Fünf-Zimmer-Wohnung. Terrassen im Erdgeschoss, Balkone sowie Fußbodenheizungen und Aufzüge finden sich in dem modernen Konzept wieder, ebenso eine Tiefgarage mit 46 Stellplätzen. Wenn alles wie geplant läuft, werden die ersten neuen Mieter Ende September 2019 einziehen.

KS/DOGEWO



Foto: DOGEWO21

Traten an zum Spatenstich: Andreas Laske (DOGEWO21), Reinhard Frank (DOGEWO21), Ludger Wilde (Planungsdezernent Stadt Dortmund), Edeltraud Kleinhans (DOGEWO21), Christian Nagel (DOGEWO21), Carla Neumann-Lieven (DOGEWO21), Anja Laubrock (Amt für Wohnen und Stadterneuerung), Klaus Graniki (DOGEWO21)

Anzeige



Gemeinsam mit  
Überblick planen

### Mit Kompetenz und Tatkraft für die Wohnungswirtschaft

Den Überblick behalten und dabei jedes Detail beachten – so verstehen wir unsere Aufgabe. Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner in der Immobilienfinanzierung mit flexiblen Produkten, guten Konditionen und individueller Betreuung. **Besuchen Sie uns bei der Blauen Stunde im Rahmen des vdw-Forums Wohnungswirtschaft am 26. Juni 2018 in Düsseldorf!**



info@wlbank.de  
www.wlbank.de



Ihre Regionaldirektoren:  
**Berndt Henke (1. v. r.)**  
Mobil +49 171 6131720  
berndt.henke@wlbank.de

**Frank Thureau (1. v. l.)**  
Mobil +49 171 6156406  
frank.thureau@wlbank.de

„GLÜCKAUF-ZUKUNFT-LAUF!“ WAR EMOTIONALER HÖHEPUNKT

## Teilnehmerrekord beim VIVAWEST-Marathon 2018

Mit 9.515 Teilnehmern konnte der VIVAWEST-Marathon 2018 einen Teilnehmerrekord verzeichnen. Der erwartete emotionale Höhepunkt des diesjährigen VIVAWEST-Marathons war der „Glückauf-Zukunft-Lauf!“ mit über 1.200 bergbauverbundenen Teilnehmern. Kurz vor dem Start stimmte der 70 Sänger starke Ruhrkohle-Chor die Teilnehmer auf den ganz besonderen VIVAWEST-Marathon ein.

Insgesamt knapp 100.000 Zuschauer säumten am 27. Mai 2018 die Strecke, sorgten für Stimmung an den Fanpoints und bejubelten die Läufer in den Zielbereichen.

VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld zeigte sich beeindruckt vom sechsten VIVAWEST-Marathon und vor allem von der hohen Teilnehmerzahl am „Glückauf-Zukunft-Lauf!“. „Wir sind als VIVAWEST stolz darauf, dieses Laufereignis und Familienfest im Ruhrgebiet ermöglichen zu können. Als Unternehmen, das seine Wurzeln im Bergarbeiter- und Werkwohnungsbau

hat, haben wir uns sehr über die mehr als 1.200 Teilnehmer am ‚Glückauf-Zukunft-Lauf!‘ gefreut. Das ist eine eindrucksvolle Würdigung der Leistungen des Steinkohlenbergbaus, der Ende 2018 ausläuft“, so Goldenfeld.

VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen ergänzte: „VIVAWEST wollte mit dem ‚Glückauf-Zukunft-Lauf!‘ dem historischen Wendepunkt in der Geschichte des Ruhrgebietes Rechnung tragen. Als Teilnehmer kann ich sagen: Die Solidarität und das Zusammengehörigkeitsgefühl während des Laufes von Prosper-Haniel nach Nordstern haben mich tief beeindruckt und bewegt.“

Verbandsdirektor Alexander Rychter und VdW-Referentin Mirja Dorny absolvierten ebenfalls die knapp über 11 km lange Strecke, um die Errungenschaften und Leistungen des Bergbaus zu würdigen. Gemeinsam mit den Akteuren vor Ort möchte der Verband auch weiterhin neue Ideen für die Gestaltung der Region entwickeln.

### Sieger und Rekorde

Nach 40:20 Minuten lief mit Matthies Groll der erste Sonderläufer des „Glückauf-Zukunft-Lauf!“ über die Ziellinie auf Nordstern – mit satten drei Minuten Vorsprung vor dem Zweiten, Jürgen Neuhausen von der zentralen Grubenwehr. Erste Sonderläuferin im Ziel war Vera Lang (00:48:58).

In der Königsdisziplin machte bei den Männern wie schon 2016 Elias Sansar den ersten Platz (02:26:16), bei den Frauen Dioni Gorla (03:00:36). Hendrik Pfeiffer als Sieger bei den Männern über die Halbmarathondistanz war überglücklich. Er stellte mit 01:12:47 zugleich einen neuen Guinness-Buch-Rekord für den schnellsten Halbmarathonläufer im Business-Anzug auf. Schnellste Halbmarathonläuferin war – zum wiederholten Mal – Felicitas Vielhaber (01:27:30). VIVAWEST/MD



Los geht's: VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld (l.) beim offiziellen Start



Teilnehmerrekord beim VIVAWEST-Marathon 2018



Der Ruhrkohle-Chor sorgte für die richtige Stimmung.



Der VdW Rheinland Westfalen war auch mit am Start.



MIT ZWEI STAFFELN AM START

# Erfolg beim METRO Marathon Düsseldorf

Bereits zum 8. Mal nahmen zwei Staffeln des VdW Rheinland Westfalen beim Firmenlauf des METRO Marathon Düsseldorf teil. Hierbei teilen sich jeweils vier Läufer



Die 1. Staffel: Werner Geismann, Jürgen Rödingen, Patrick Köhler und Emanuel Mackenbach (v. l.)

einer Staffel die Marathonstrecke über rund 42 km. Die einzelnen Teilstrecken betragen 8,6 km bis 13,1 km.

Mit den erzielten Leistungen konnten beide Staffeln sehr zufrieden sein. Die VdW Runners I belegten den 210. Platz. Sie waren etwa 3 Minuten und 45 Plätze besser als im Vorjahr. Die VdW Runners II belegten den 2.123. Platz von 2.435 Staffeln.

Leider gab es dieses Jahr viele verletzungsbedingte Ausfälle im Vorfeld und eine dritte Staffel musste früh abgemeldet werden. Zudem gab es noch kurzfristig einen verletzungsbedingten Ausfall, für den kein Ersatzläufer gefunden werden konnte. Jürgen Rödingen trat doppelt an und kam so auf insgesamt 19,9 km Laufstrecke.

Alle Staffelwechsel haben hervorragend geklappt. Besonderer Dank gilt Dorothea Möller, die gerade aus einem Triathlon-Trainingslager Mallorca kommend angetreten ist. Auch die Neuzugänge Patrick Köhler und Emanuel Mackenbach haben sich her-



Fotos: VdW RW

Die 2. Staffel: Borivoj Petereit-Savic, Jürgen Rödingen und Anette Petereit (v. l.), es fehlt Dorothea Möller

vorragend eingeführt. Erste Zusagen für den Staffel-Marathon 2019 sind bereits eingegangen. KS/JR

## Termine 2018



Foto: Olivier Le Moal – www.fotolia.com

Termine Verband		
VdW-Arbeitskreis Recht und Fachausschuss Steuern VdW Südwest	Dienstag, 19. Juni 2018	Düsseldorf
Parlamentarischer Abend der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen	Mittwoch, 20. Juni 2018	Mainz
17. VdW-Forum Wohnungswirtschaft	Dienstag / Mittwoch, 26. / 27. Juni 2018	Düsseldorf
VdW-Präsidium	Dienstag, 10. Juli 2018	Düsseldorf
VdW-Beirat	Dienstag, 10. Juli 2018	Düsseldorf
VdW-Verbandsrat	Dienstag, 10. Juli 2018	Düsseldorf
Sommerfest der Wohnungswirtschaft	Donnerstag, 19. Juli 2018	Bochum



**GRUNDSTEUER**

# Ausgangspunkte für die Neuregelung

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Urteil vom 10. April 2018 die bisherige Bemessungsgrundlage der Grundsteuer, die Einheitswerte, erwartungsgemäß für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber wurde aufgefordert, bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu verabschieden. Dann dürfen die Einheitswerte weitere fünf Jahre, maximal bis zum 31. Dezember 2024, der Bemessung der Grundsteuer zugrunde gelegt werden.

Eine Reform der Grundsteuer aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss aufkommensneutral erfolgen, das heißt, das Gesamtvolumen darf nicht steigen. Sie muss sich auf eine Bemessungsgrundlage stützen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist, den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt (kein Sachwertverfahren), nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht wird. Sie sollte darüber hinaus die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ermöglichen.

## Was spricht gegen eine wertorientierte Bemessungsgrundlage?

Eine wertorientierte Bemessungsgrundlage hätte eine aufwendige Neubewertung von rund 35 Millionen Grundstücken in Deutschland zur Folge, was in Anbetracht der vom BVerfG gesetzten Frist praktisch nicht umsetzbar ist. Eine wertorientierte Bemessungsgrundlage muss darüber hinaus regelmäßig angepasst werden. Das gilt sowohl für eine Bemessungsgrundlage, die sich am Boden- und Gebäudewert orientiert, als auch für eine, die nur den Bodenwert zugrunde legt.

Wertbestimmend wirken bei allen diskutierten wertorientierten Modellen insbesondere in den Ballungsräumen die seit Jahren stetig ansteigenden – teils auch spekulativ getriebenen – Bodenrichtwerte. Das könnte einen massiven mietpreistreibenden Effekt zur Folge haben.

## Welche Vorteile hätte ein wertneutrales Verfahren?

Eine wertneutrale Bemessungsgrundlage würde sich ausschließlich auf die Flächen



des Grundstücks und des Gebäudes beziehen. Diese ließen sich schnell ermitteln und wären leicht nachvollziehbar. Aufwendige Aktualisierungen wären überflüssig. Die Eingangsgrößen wären relativ konstant und das Grundsteueraufkommen damit stetig und planbar. Im Jahr 2010 wurden Eckpunkte für ein solches wertneutrales Flächenverfahren vorgeschlagen – das sogenannte Südländer-Modell.

## Was spricht gegen das Kostenwertverfahren?

Der Kostenwert soll (typisiert) den Investitionsaufwand für die Immobilie abbilden. Die Höhe des Investitionsvolumens soll als Indikator für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit dienen. Er setzt sich für bebaute Grundstücke aus dem Bodenwert auf Grundlage von Bodenrichtwerten und dem Gebäudewert auf Basis von stark typisierten Pauschalherstellungskosten zusammen – unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung und dem Ansatz eines Mindestwerts. Die Berechnungsmethode des Gebäudewerts führt dazu, dass alle Gebäude, die zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt ein bestimmtes Alter haben, mit dem gleichen Gebäudewert bewertet werden – unabhängig davon, ob sie modernisiert sind und wie hoch die Miete ist. Werttreiber werden somit – zumindest in den Ballungsräumen – die Bodenwerte sein.

Steigende Bodenrichtwerte und Pauschalherstellungskosten, die regelmäßig an die Entwicklung des (steigenden) Baupreisindex anzupassen sind, werden damit zu einer ständig steigenden Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer führen – und damit wird die

Grundsteuer zu einem weiteren mietpreistreibenden Element.

## Was spricht gegen eine reine Bodenwertsteuer?

Nach diesem Reformvorschlag wird allein der Wert des Grund und Bodens auf Basis der Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer herangezogen. Aufstehende Gebäude werden nicht berücksichtigt. Bodenrichtwerte stellen grundsätzlich auf den unbebauten Zustand ab; ausschlaggebend für die Inanspruchnahme von Infrastrukturleistungen und die daraus für die Kommune resultierenden Kosten ist allerdings die Intensität der Nutzung des Grundstücks. Bodenwerte sind zudem nicht nur stark volatil, ihre Entwicklung wird häufig auch durch äußere Einflüsse getrieben. Diese Bodenrichtwerte hätten ebenfalls eine stark mietpreistreibende Wirkung.

## Fazit:

Das vorgeschlagene Südländer-Modell als ein Flächenverfahren wäre zeitnah umsetzbar und würde zudem keine mietpreistreibende Wirkung entfalten, wie dies bei wertorientierten Verfahren insbesondere in den „Hotspots“ der Fall wäre. Es sollte als Ausgangspunkt für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer dienen. JG

- Ergänzend stellen wir gerne die GdW-Argumentation Mai 2018, Brennpunkt Grundsteuerreform und das aktualisierte Positionspapier des GdW und seiner Regionalverbände zur Reform der Grundsteuer, Stand 4. Mai 2018 zur Verfügung (Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-28, E-Mail: [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de)).

## EINKOMMENSTEUER/BILANZIERUNG

# Vorfälligkeitsentschädigung im Steuerrecht

**A**ufgrund der Niedrigzinsphase haben sich zahlreiche Darlehensnehmer von ihren hoch verzinnten Verträgen getrennt. Dabei ist oft eine Vorfälligkeitsentschädigung angefallen, weshalb diese wieder in den Fokus der Beratung geraten ist.

## Einkommensteuer

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat die steuerrechtliche Geltendmachung der Vorfälligkeitsentschädigung stark eingeschränkt. Die Vorfälligkeitsentschädigung zählt grundsätzlich zu den Werbungskosten im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG). Solange Einkünfte erzielt werden, ist die Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten oder als Betriebsausgaben steuermindernd berücksichtigungsfähig.

Fällt die Vorfälligkeitsentschädigung allerdings mit der Beendigung einer steuerbaren Tätigkeit zusammen, ist ein Werbungskostenabzug nicht möglich, da der Veranlassungszusammenhang der früheren Einkünfteerzielung durch die Veräußerung überlagert wird. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn ein zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutztes Grundstück lastenfrei übertragen werden soll, wodurch zwangsläufig das Darlehen zurückgezahlt werden muss.

Demgegenüber ist ein nachträglicher Werbungskostenabzug möglich, wenn die Vorfälligkeitsentschädigung erst nach Beendigung der steuerbaren Tätigkeit angefallen ist und der Veräußerungserlös nicht zur Rückführung des Darlehens ausgereicht hat.

Noch nicht höchstrichterlich entschieden ist die Frage, ob ein Werbungskostenabzug im Zusammenhang mit der Beendigung einer doppelten Haushaltsführung möglich ist. Da nur die doppelte Haushaltsführung und nicht die steuerbare Tätigkeit beendet wurde, scheint ein Werbungskostenabzug möglich zu sein.

Die Geltendmachung als außergewöhnliche Belastung im Sinne des § 33 EStG hat der BFH klar verneint, da es in der Regel an der Zwangsläufigkeit der Aufwendungen fehlt. Andererseits kann die Vorfälligkeitsentschädigung doch gemäß § 33 EStG berücksichtigt werden, wenn die Darlehensaufnahme durch Ausgaben veranlasst war, die ihrerseits eine außergewöhnliche Belastung darstellen.

Bei einer Betriebsveräußerung mindert die dabei anfallende Vorfälligkeitsentschädigung nicht den laufenden Gewinn, sondern ist zu den Veräußerungskosten zu zählen.

Reicht der Veräußerungserlös nicht zur Rückführung des Darlehens aus und fällt eine Vorfälligkeitsentschädigung erst nach Beendigung des Betriebs an, kann diese ausnahmsweise als nachträgliche Betriebsausgabe geltend gemacht werden.

## Gewerbesteuer

Aus gewerbesteuerrechtlicher Sicht zählt die Vorfälligkeitsentschädigung als Entgelt für das frühzeitig zurückgezahlte Darlehen zu den Finanzierungsaufwendungen im Sinne des § 8 Nr. 1 Gewerbesteuergesetz (GewStG) und ist bei der Ermittlung des Gewerbeertrags entsprechend zu berücksichtigen.

## Rechnungsabgrenzungsposten

Auch wenn die Vorfälligkeitsentschädigung für Zinsen gezahlt wird, die erst in der Zukunft geschuldet gewesen wären, ist im Rahmen des Betriebsvermögensvergleichs (Bilanzierung) kein Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden. Die Vorfälligkeitsentschädigung stellt kein Entgelt für eine vom Darlehensgeber noch zu erbringende Gegenleistung, sondern für eine einmalige, vor dem Bilanzstichtag bereits vollzogene Leistung dar. JG

## LOHNSTEUER

# Überlassung von Firmenwagen an Arbeitnehmer

**Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) hat zur lohnsteuerlichen Behandlung der Überlassung eines Dienstwagens an Arbeitnehmer Stellung genommen (BMF-Schreiben vom 4. April 2018 – IV C 5-S 2334/18/10001).**

In dem Schreiben fasst das BMF zahlreiche Schreiben zu dieser Thematik zusammen und aktualisiert die noch zu berücksichtigenden Regelungen entsprechend der geltenden Rechtslage. Das neue BMF-Schreiben ist gegliedert in Abschnitte mit Regelungen zur Anwendung der

pauschalen Nutzungswertmethode und der individuellen Nutzungswertmethode sowie in Abschnitte, die beide Bewertungsmethoden betreffen.

Innerhalb der Abschnitte sind die Regelungen entsprechend der Lohnsteuer-Hinweise (LStH) nach Stichworten alphabetisch angeordnet.

Anmerkungen zum oben genannten BMF-Schreiben sind in einem Aufsatz in „Der Betrieb“, Seite 914 ff. von Walter Niermann, Düsseldorf „Lohnsteuerliche Behandlung



Foto: v.poth – www.fotolia.com

der Überlassung eines betrieblichen Kraftfahrzeugs“ enthalten, den wir gerne auf Wunsch zusenden (j.gnewuch@vdw-rw.de, Tel.: 0211 16998-28). JG

**SOZIALVERSICHERUNG****Die Betriebsprüfung durch den Rentenversicherungsträger**

**D**ie steuerliche Betreuung eines Unternehmens umfasst auch eine sozialversicherungsrechtliche Betriebsprüfung. Anders als im Fall des Statusfeststellungsverfahrens (§ 7a SGB IV) sind Steuerberater befugt, Rechtsbehelfe gegen Prüfbescheide zu führen (§ 13 Abs. 6 Satz 2 Sozialgesetzbuch (SGB) X, § 73 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 Sozialgerichtsgesetz (SGG)).

**Zeitpunkt der Prüfung**

Die Prüfung durch die Rentenversicherungsträger findet mindestens alle vier Jahre statt (§ 28p Abs. 1 Satz 1 SGB IV). Der Arbeitgeber kann eine Betriebsprüfung „außer der Reihe“ verlangen (§ 28p Abs. 1 Satz 2 SGB IV). Da mit diesem Antrag aber lediglich der Prüfzeitpunkt, nicht aber der Inhalt gesteuert werden kann (vergleiche § 11 Abs. 1 Beitragsverfahrensordnung (BVV)) und eine Betriebsprüfung auch keine generelle „Entlastungswirkung“ erzeugt, dürfte es meist vorzugswürdig sein, offene Fragen durch einen Statusfeststellungsantrag (§ 7a SGB IV) oder im Wege einer Anfrage an die Einzugsstelle (§ 28h Abs. 2 SGB IV) klären zu lassen.

**Mitwirkungspflichten**

Der Arbeitgeber ist verpflichtet, die Prüfung zu dulden und angemessene Prüfhilfen zu leisten (§ 28p Abs. 5. Abs. 9 SGB IV in Verbindung mit §§ 8 bis 11 BVV, § 98 SGB X, § 166 Abs. 1 SGB VII). Die Pflicht zur Prüfhilfe wird durch (mündlichen) Bescheid konkretisiert. Grundsätzlich sind sämtliche Unterlagen, die Angaben zu Beschäftigungen enthalten, vorzulegen und es ist über alle Tatsachen Auskunft zu geben, die für eine Beitragserhebung notwendig sind. Eine Grenze für die Angemessenheit der Prüfhilfe ergibt sich aus § 98 Abs. 2 Satz 2 SGB X, wonach Auskünfte auf Fragen, deren Beantwortung den Arbeitgeber oder eine ihm nahestehende Person der Gefahr einer Strafverfolgung aussetzen würde, verweigert werden können.

**Abschluss der Prüfung**

Spätestens zwei Monate nach Abschluss der Prüfung ist deren Ergebnis dem Arbeitgeber mitzuteilen (§ 7 Abs. 4 Satz 1 BVV). Dieses besteht entweder in einer Prüfmitteilung ohne Beanstandung, welche keinen Verwaltungsaktcharakter hat, oder in einem Prüfbescheid, der konkret bezifferte Nachforderungen festsetzt. Hatte der Arbeitge-

ber Aufzeichnungspflichten verletzt, und konnten personenbezogene Feststellungen oder die Höhe von Arbeitsentgelten deswegen nicht ermittelt werden, erlässt die Rentenversicherung unter Umständen einen Summenbeitrags- oder einen Schätzbescheid (§ 28f Abs. 2 SGB IV). Aber auch nach Unanfechtbarkeit eines solchen Bescheids besteht die Möglichkeit, ein Aufhebungsverfahren durchzuführen, wenn durch Vorlage von Unterlagen Feststellungen nachträglich doch möglich werden.

**Verjährung und Abtastverfahren**

Die Verlängerung der vierjährigen Verjährungsfrist (§ 25 Abs. 1 SGB IV) für Beitragsnachforderungen auf dreißig Jahre bei vorsätzlich vorenthaltenen Beiträgen sowie eine Erhöhung der Beitragsbemessungsgrundlagen durch eine Netto-Brutto-Hochrechnung (sogenanntes Abtastverfahren) unterliegen zahlreichen einschränkenden Voraussetzungen, welche oftmals zur Begründung von Rechtsbehelfen fruchtbar gemacht werden können.

JG

**GEWERBESTEUER****E-Mobilität und Wallboxen**

**Wohnungsunternehmen und -genossenschaften beschäftigen sich mit einer Erweiterung ihres Angebots um Möglichkeiten des Aufladens von Elektro- beziehungsweise Hybridfahrzeugen für Mieter. Ein Modell hierbei ist, auf einer bestimmten Zahl von Stellplätzen E-Ladestationen anzubringen. Diese aufgewerteten Stellplätze sollen Wohnungsmietern auf Nachfrage gemeinsam mit den Wohnungen zur Miete angeboten werden.**

Die E-Ladestationen bestehen dabei technisch aus Anschlussmöglichkeit (Ladesäulen auf den Stellplätzen oder sogenannten Wallboxen an oder in einer Wand) sowie der Verkabelung mit Starkstromleitungen zu den Ladestationen/Wallboxen, gesondert installierten Zählern und weiteren erforderlichen

technischen Einrichtungen (im Folgenden kurz: Ladeinfrastruktur).

Der Vermieter stellt dabei häufig lediglich die Ladeinfrastruktur auf den Stellplätzen bereit, ohne sie selber zu betreiben. Gleichwohl ist eine erhöhte Stellplatzmiete zur Abgeltung insbesondere der zusätzlichen Investitionskosten erforderlich. Der Stellplatz-Mieter beauftragt den Strombezug unmittelbar bei einem Energieversorger und rechnet mit diesem direkt ab.

Nach unserer Auffassung und bestätigt im Einzelfall durch die Finanzverwaltung mittels positiver Beantwortung einer verbindlichen Auskunft stellt auch für Unternehmen, die die erweiterte Grundbesitzkürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz

(GewStG) in Anspruch nehmen, die bloße Überlassung der Ladeinfrastruktur an Stellplatz-Mieter eine begünstigte Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes dar.

Bezüglich des Begriffs des Grundbesitzes im Sinne der erweiterten Kürzung ist auf die Vorschriften des Bewertungsgesetzes (hier § 68 BewG) abzustellen: Hiernach gehören zum Grundvermögen der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör. Wegen des Begriffs „Zubehör“ wird wiederum auf § 97 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) verwiesen.

Zivilrechtlich sollte Ladeinfrastruktur als Zubehör einzustufen sein. § 97 Abs. 1 BGB definiert Zubehör als eine bewegliche Sache, die – ohne Bestandteil der Hauptsache



zu sein – dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Eine Sache ist dabei nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Die Ladesäulen/Wallboxen dienen dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache (hier: Wohngebäude), indem sie den Ausstattungsstandard der Stellplätze für Wohnungsmieter erhöhen, die auf Elektro-Mobilität umgestellt haben und daher Fahrzeuge mit Elektro- oder Hybridantrieb fahren.

Eine Zubehöreigenschaft liegt allerdings dann nicht vor, wenn die Sache nach Verkehrsanschauung nicht als Zubehör angesehen wird. Unseres Erachtens bildet sich hier die Verkehrsauffassung heraus (wenn sie sich nicht sogar schon herausgebildet hat), dass Vorrichtungen zur E-Mobilität Zubehör von Wohngrundstücken darstellen. Zumindest für einen Teil der Mieter stellt eine E-Ladestation ein gewichtiges Ent-



Foto: WellInhofer Designs – www.fotolia.com

zungskriterium für die Wahl der Wohnung dar. Auch der politische Wille zeigt eindeutig in diese Richtung.

Leider muss man feststellen, dass eine derartige Einschätzung zur Zulässigkeit der erweiterten Kürzung weder durch Stellungnahmen der Finanzverwaltung noch durch steuerliche Rechtsprechung abgesichert ist.

Daher ist trotz Vorliegens von verbindlichen Auskünften im Einzelfall anzuraten, Angebote zur E-Mobilität bei gleichzeitiger Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung im Vorfeld mit dem zuständigen Finanzamt abzustimmen. MP

**UMSATZSTEUER**

## Haftungsrisiken bei Umsatzsteuervoranmeldungen

Die regelmäßige Abgabe von Umsatzsteuervoranmeldungen stellt eine Routineaufgabe für Unternehmen und Steuerberater dar. Dennoch ist es ratsam, die angemeldeten Beträge sorgfältig zu prüfen, da bei unrichtigen Angaben strafrechtliche Konsequenzen drohen.

Grundsätzlich haften gesetzliche Vertreter eines Unternehmens (also Vorstände und Geschäftsführer) gemäß § 69 der Abgabenordnung für alle Fälle, in denen Schulden aufgrund vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens nicht oder nicht rechtzeitig festgesetzt oder erfüllt worden sind. Diese Vertreter-Haftung wird durch § 25d Umsatzsteuergesetz (UStG) konkretisiert und auf nicht abgeführte Umsatzsteuer bezogen.

Die Umsatzsteuervoranmeldung als Grundlage der unterjährigen Umsatzsteuerzahlungen birgt folglich das Risiko, dass aus einer zu geringen Schätzung der Umsatzsteuerbeträge zumindest eine nicht

rechtzeitig festgesetzte Umsatzsteuer und gegebenenfalls eine leichtfertige Steuerverkürzung resultieren, welche nach § 378 Abgabenordnung (AO) als Ordnungswidrigkeit mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden kann. Die unverzügliche Berichtigung von Umsatzsteuervoranmeldungen ist nach § 371 Abs. 2a AO als Selbstanzeige zu werten und kann strafbefreiende Wirkung entfalten. Sie ist daher der mitunter zeitverzögerten Korrektur der Umsatzsteuerschuld im Zuge der Jahreserklärung vorzuziehen.

**Beispiel:** Wohnungsunternehmen (WU) gibt für das Kalenderjahr 2016 im Mai 2017 die Umsatzsteuerjahreserklärung 2016 ab. Bei Erstellung des Jahresabschlusses im März wurde bekannt, dass die Voranmeldungen November und Dezember 2016 fehlerhaft waren. Im November wurde Vorsteuer in Höhe von 90.000,00 Euro und im Dezember Umsatzsteuer in Höhe von 110.000,00 Euro nicht erklärt.

**Ergebnis:** Aufgrund der Höhe der nicht erfassten Umsatzsteuer in Höhe von 110.000,00

Euro (Kompensationsverbot) liegt Hinterziehung vor. Strafbefreiende Selbstanzeige ist nur möglich, wenn Vollständigkeitsgebot erfüllt sowie nach Tatentdeckung die aus der Tat hinterzogenen Steuern, Hinterziehungszinsen und der Selbstanzeige-Zuschlag (15 Prozent bezogen auf 110.000,00 Euro) gezahlt wurden. Strittig ist, ob bezüglich des Selbstanzeige-Zuschlags eine Saldierung von Umsatzsteuer und Vorsteuer vorgenommen werden darf.

**Vermeidungsstrategie:** Nach Erstellung des Jahresabschlusses im März 2017 werden berichtigte Umsatzsteuervoranmeldungen für November und Dezember 2016 abgegeben. Im Mai 2017 wird die Jahreserklärung 2016 abgegeben, es sind keine Steuerzahlungen zu leisten.

Durch die Abgabe der berichtigten Voranmeldungen liegt eine strafbefreiende Selbstanzeige vor. Vollständigkeitsgebot und der Selbstanzeige-Zuschlag entfallen, obwohl die 25.000 Euro-Grenze überschritten ist. CO

## TOD DES MIETERS

## Außerordentliche Kündigung bei „gefährdet erscheinender“ finanzieller Leistungsfähigkeit des bei Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden

**S**tirbt ein Mieter, treten die in § 563 BGB näher bezeichneten Personen in das Mietverhältnis ein. Gemäß § 563 Abs. 1 BGB treten beispielsweise der Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, in das Mietverhältnis ein. Mithin erhält der Vermieter mit dem Tod des ursprünglichen Mieters eine neue Vertragspartei, ohne darauf Einfluss nehmen zu können. Zur Wahrung des Interessenausgleichs gibt § 563 Abs. 4 BGB dem Vermieter daher das Recht, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt. Strittig war, ob bereits eine gefährdet erscheinende finanzielle Leistungsfähigkeit des Eintretenden einen wichtigen Grund im vorstehenden Sinne darstellt und dem Vermieter somit ein Kündigungsrecht gibt.

Der BGH entschied nun in einer jüngsten Entscheidung (BGH, Urteil vom 31.01.2018, Az. VIII ZR 105/17), dass eine außerordentliche Kündigung bei „gefährdet erscheinender“ finanzieller Leistungsfähigkeit des bei Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig ist.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die verstorbene Lebensgefährtin des Klägers war Mieterin einer Dreizimmerwohnung des Beklagten. Sie bewohnte die Wohnung mit dem Kläger und ihrer inzwischen volljährigen Tochter. Die monatliche Nettomiete belief sich auf 545 €; hinzu kamen Nebenkostenvorauszahlungen von etwa 170 € monatlich. Die Tochter der bisherigen Mieterin zog nach dem Tod ihrer Mutter aus der Wohnung aus. Daraufhin kündigte der Beklagte dem Kläger das Mietverhältnis gemäß § 563 Absatz 4 BGB unter Berufung auf einen in der Person des Klägers liegenden wichtigen Grund. Zur Begründung führte er aus, durch das vom Kläger bezogene Ausbildungsgehalt, zu dessen Höhe sich das Kündigungsschreiben allerdings nicht



verhält, seien die monatlich zu entrichtende Miete nebst Nebenkostenvorauszahlung auf Dauer nicht zu leisten. Der Kläger teilte mit, dass er seit dem von ihm erklärten Eintritt in das Mietverhältnis die geschuldete Miete nebst Nebenkostenvorauszahlungen stets pünktlich bezahlt habe.

Der BGH stellte fest, dass bisher keine ausreichenden Gründe vorgetragen wurden, die eine Kündigung wegen eines in dessen Person liegenden wichtigen Grundes gemäß § 563 Absatz 4 BGB rechtfertigen. Zwar könne eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit des Mieters oder mehrerer Mieter (etwa wegen bereits eingetretener Zahlungsrückstände), einen wichtigen Grund in der Person des oder der Eintretenden im Sinne von § 563 Absatz 4 BGB darstellen. Eine bereits zum Zeitpunkt der Kündigung (unstreitig oder nachweislich) gegebene unzureichende finanzielle Leistungsfähigkeit des Mieters führe für den Vermieter jedoch für sich genommen regelmäßig noch nicht zur Unzumutbarkeit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses. Dem Vermieter sei ein Recht zur vorzeitigen Kündigung nur dann zuzuerkennen, wenn ihm

die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könne. Um das Vorliegen des damit ausschlaggebenden Kriteriums der (Un-) Zumutbarkeit prüfen zu können, müssten daher nicht nur das Vorliegen einer fehlenden finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters, sondern zusätzlich tatsächliche Umstände dargetan und im Bestreitensfall nachgewiesen werden, aus denen sich ergebe, dass es dem Vermieter nicht zuzumuten sei, die Verwirklichung eines Kündigungsgrunds nach § 543 Absatz 2 Nummer 3 Buchst. a und b BGB abzuwarten. Solche Umstände könnten beispielsweise darin liegen, dass die Mietwohnung fremdfinanziert und der Vermieter aus diesem Grund oder zur Bestreitung seines Lebensunterhalts auf die pünktliche und vollständige Erbringung der Mietzahlungen angewiesen sei. Sie könnten aber auch darin bestehen, dass schon in dem ursprünglichen Mietverhältnis Zahlungsrückstände aufgelaufen seien, weil die finanziellen Mittel des Mieters und des nunmehr Eintretenden für die Begleichung der (Brutto-)Miete nicht ausgereicht haben. Für die Beurteilung der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses seien letztlich die konkreten Umstände des jewei-



ligen Einzelfalls maßgebend. Eine zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung lediglich drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit beziehungsweise eine „gefährdet erscheinende“ finanzielle Leistungsfähigkeit des/der Mieter(s) könne nur in besonderen Ausnahmefällen eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter begründen. Denn - anders als bei einer feststehenden wirtschaftlichen Leistungsunfähigkeit - werde hierbei eine Prognose anzustellen sein, die naturgemäß mit Unwägbarkeiten behaftet sei. Diese Einschätzung müsse daher auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruhen. Solche Anhaltspunkte fehlten dann, wenn Geldquellen vorhanden seien, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen, sonstigen Einkünften (z. B. Untermietzahlungen;

Unterstützung Verwandter; Nebentätigkeitsvergütungen) oder vorhandenem Vermögen der Fall ist. Zur Aufklärung dieser Fragen verwies der BGH die Entscheidung zurück ans Landgericht.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine Kündigung ohnehin nur dann wirksam wäre, wenn diese an jeden eintretenden Mieter gerichtet ist. Daher würde die Wirksamkeit der vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung wohl auch daran scheitern, dass sie nur gegenüber dem Kläger als einem der beiden Mieter, nicht jedoch auch der Tochter, erklärt worden ist.

Aus dieser Entscheidung ergeben sich zusammengefasst zwei wichtige Punkte, die bei der Kündigung eines in das Mietverhältnis nach § 563 BGB Eintretenden zu beachten sind:

1. Eine „gefährdet erscheinende Zahlungsfähigkeit“ des Eintretenden zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung erfüllen die Anforderungen an einen wichtigen Grund in der Person des Klägers im Sinne des § 563 Absatz 4 BGB nicht ohne Weiteres. Stattdessen ist im Einzelfall zu prüfen und darzulegen, dass dem Vermieter ein Abwarten auf den Eintritt des Zahlungsverzugs mit der Kündigungsmöglichkeit der §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht zuzumuten ist.
2. Ein Mietverhältnis, an dem auf Mieterseite mehrere Personen beteiligt sind, kann wegen seiner Einheitlichkeit wirksam nur gegenüber allen Vertragspartnern gekündigt werden. EA

## SHORTCUTS

# Rechtsprechung in Kurzfassung

### Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 31. Januar 2018 – VIII ZR 39/17

**Leitsatz:** Hat das Jobcenter das dem Wohnungsmieter zustehende Arbeitslosengeld II als Bedarf für Unterkunft und Heizung versehentlich auch noch nach der Beendigung des Mietverhältnisses im Wege der Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 Satz 1 Sozialgesetzbuch (SGB) II an den bisherigen Vermieter gezahlt, kann es von diesem – unter dem Gesichtspunkt einer fehlenden (widerrufenen) Anweisung – unmittelbar die Herausgabe der ohne rechtlichen Grund erfolgten Zuvielzahlung im Wege der Nichtleistungskondiktion (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) verlangen.

### Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 21. Juli 2017 – I-9 U 35/17

#### Redaktionelle Leitsätze aus BeckRS 2017, 119227

1. Die von einer auf dem Dach angebrachten Photovoltaikanlage ausgehende Blendwirkung kann eine Eigentumsbeeinträchtigung des Nachbargrundstücks im Sinne des § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB darstellen. Es handelt sich insbesondere



Foto: Andrey Popov – www.fotolia.com

nicht um eine bloße Natureinwirkung. Zwar ist das Sonnenlicht für die Blendwirkung durch Lichtreflexion (mit-)ursächlich. Ohne die Reflexion beziehungsweise Umlenkung der Sonnenstrahlen durch die Photovoltaikanlage gäbe es die beanstandete Beeinträchtigung für das Nachbargrundstück aber nicht.

2. Erhebliche Blendwirkungen – maßgeblich ist insoweit das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen, wobei auf die konkreten Umstände des Einzelfalles wie die Dauer der Blendwirkung, die Intensität der Lichtreflexe und die daraus

resultierenden Auswirkungen auf die Nutzung des betroffenen Grundstücks abzustellen ist – muss der Nachbar nicht hinnehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob Photovoltaikanlagen als solche, sondern ob von diesen ausgehende etwa vergleichbare Blendwirkungen im betreffenden Wohngebiet ortsüblich sind.

### Landgericht Fulda, Beschluss vom 5. Januar 2018 – 5 T 200/17

#### Leitsatz aus IBRRS 2018, 0226

1. Der Vermieter von Wohnraum ist auch bei warmen Außentemperaturen verpflichtet, die Versorgung der Wohnung mit Warmwasser sicherzustellen.
2. Der Ausfall der Warmwasserversorgung rechtfertigt auch im Hochsommer einen Verfügungsgrund im Sinne der §§ 935, 940 Zivilprozessordnung (ZPO).

(Anmerkung von uns: Die §§ 935, 940 ZPO regeln die Zulässigkeit einer gerichtlichen einstweiligen Verfügung.) ST

**WENIG BRINGT VIEL**

# Energie sparen mit geringinvestiven Maßnahmen

**Neue gesetzliche Auflagen, Klimaschutzziele und steigende Energiepreise erhöhen den Handlungsbedarf bei energetischen Sanierungen. Dabei gelangen geringinvestive Maßnahmen ins Blickfeld, lassen sich doch mit ihnen am schnellsten Erfolge erzielen. Sie konzentrieren sich vor allem auf die Heizungssysteme, denn die Warmwasserbereitung ist noch immer der größte Energiefresser im Haushalt: Mehr als die Hälfte des Energieverbrauchs geht auf ihr Konto.**

Bisher haben viele Eigentümer geringinvestive Maßnahmen kaum in Betracht gezogen, weil die Umsetzung aufwendig, kompliziert oder intransparent war. Um den Sanierungstau in diesem Segment zu beheben, hat die Bundesregierung einige Förderprogramme aufgelegt. Dazu zählen zum Beispiel das Heizungsoptimierungsprogramm und „STEP up!“, bei denen jeweils bis zu 30 Prozent der Kosten erstattet werden.

Neben der Förderung wächst das Angebot an digitalen Lösungen und innovativen Dienstleistungen. Zahlreiche Start-ups zielen darauf, Sanierungsmaßnahmen zu standardisieren. Eigentümer können die Sanierung dadurch schnell und zu geringen Kosten realisieren lassen und haben nur einen festen Ansprechpartner. Viele dieser Lösungen sind kombinierbar, sodass sich der Einspareffekt noch vergrößert.

Die bekannteste Sanierungsmaßnahme ist der Tausch des Heizkessels. Er ist jedoch aufwendig und teuer. Dabei lässt sich auch mit kleinen Mitteln aus der bestehenden Anlage einiges an Effizienz herausholen.



## Moderne Heizungs- und Zirkulationspumpen

Heizungs- und Zirkulationspumpen sind das Herz einer jeden Heizungsanlage. In den letzten Jahren gab es in der Pumpentechnik einen enormen Effizienzsprung: Im Vergleich zu älteren, unregulierten Pumpen verbrauchen moderne Hocheffizienzpumpen bis zu 90 Prozent weniger Energie. Der Synchronmotor und die intelligente Steuerung sorgen dafür, dass nur bei Bedarf gepumpt wird. Seit 2013 dürfen ausschließlich moderne Modelle verbaut werden.

Trotzdem treiben in acht von zehn Haushalten noch immer ineffiziente Pumpen die Energiekosten in die Höhe – sie verbrauchen mehr Energie als Waschmaschine und Kühlschrank zusammen. Ein undurchsichtiger Markt, ausgelastete Installateure und kein vordringlicher Handlungsbedarf standen dem vorzeitigen Tausch oft im Wege. Das Berliner Start-up *perto* räumt diese Hindernisse aus: Anhand eines Fotos der Typenplakette identifiziert *perto* die Pumpe, berechnet Verbrauch und Einsparpotenzial und organisiert den Pumpentausch. Von der Bestellung qualifizierter SHK-Installateure bis zum Antrag der 30-prozentigen Förderung beim Bund bleibt der Pumpentausch in einer Hand. Das reduziert die Kosten, und die Investition hat sich daher oft schon nach zwei Jahren amortisiert.

## Smarte Heizungssteuerung

Eine weitere Möglichkeit, mit geringem Aufwand den Energieverbrauch der Heizungsanlage zu senken, ist eine smarte Kesselsteuerung. Die Heizungsanlage wird mit mehr Informationen versorgt und damit „intelligenter“ gemacht. Die schwedische Firma *Egain* beispielsweise nutzt Wetterprognosen und andere Informationen, um die Kesselanlagen optimal zu steuern. Das Einsparpotenzial liegt bei 20 Prozent. Da eine Vielzahl von Sensoren verbaut wird, lassen sich die tatsächlichen Einsparungen sehr gut beobachten. Einen anderen Weg geht das Hamburger Start-up *vilisto*, das selbstlernende Thermostate vor allem für Bürogebäude entwickelt hat. Dabei passt sich die Heizungsanlage den Nutzungsgewohnheiten der Menschen an und macht ein manuelles Hoch- oder Herunterregeln

**i** **GASTBEITRAG**



*Fotos: Perto GmbH*

**Dr. Sebastian Schröer** ist einer der Gründer und Geschäftsführer von *perto*. Das Start-up tauscht veraltete Heizungspumpen gegen neue und übernimmt auch die Beantragung der staatlichen Fördergelder. Unterstützt wird *perto* vom Programm E.ON:agile Accelerator.

der Heizkörper überflüssig. Notwendig ist lediglich ein Austausch der Thermostate.

## Hydraulischer Abgleich

Auch beim viel diskutierten Thema hydraulischer Abgleich hat sich in den letzten Jahren einiges getan. Unabhängig von der Größe profitiert jedes Heizungssystem von einer ausbalancierten Hydraulik: Alle Heizkörper werden gleichmäßig erhitzt – nicht nur die, die sich nahe am Heizkessel befinden. Auch hier gibt es mehrere Anbieter, die Aufwand und Kosten teils deutlich reduzieren. Das österreichische Unternehmen *myWarm* etwa hat eine Methode zum echten, softwarebasierten Abgleich entwickelt. Mit wenig Aufwand sinken die Energiekosten um bis zu 20 Prozent.

## Fazit

Auf den Markt drängen viele neue Anbieter, die mit neuester Technologie aus bestehenden Heizungssystemen das Optimum herausholen. So muss nicht zwangsläufig das gesamte Heizungssystem umgebaut werden, um beim Heizen viel Geld zu sparen. Geringinvestive Maßnahmen sind heute einfach und schnell durchzuführen und senken die Heizkosten beträchtlich. Gleichzeitig macht der Komplettservice der neuen Anbieter die Umsetzung für die Eigentümer sehr einfach und komfortabel.



## IMMOBILIENPORTALE

# Strategische Kooperation mit Immowelt: GdW treibt Digitalisierung voran

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und die Immowelt Group bauen ihre gemeinsame Kooperation weiter aus. Die Portale der Immowelt Group sind damit exklusiver Immobilienportal-Partner des GdW.

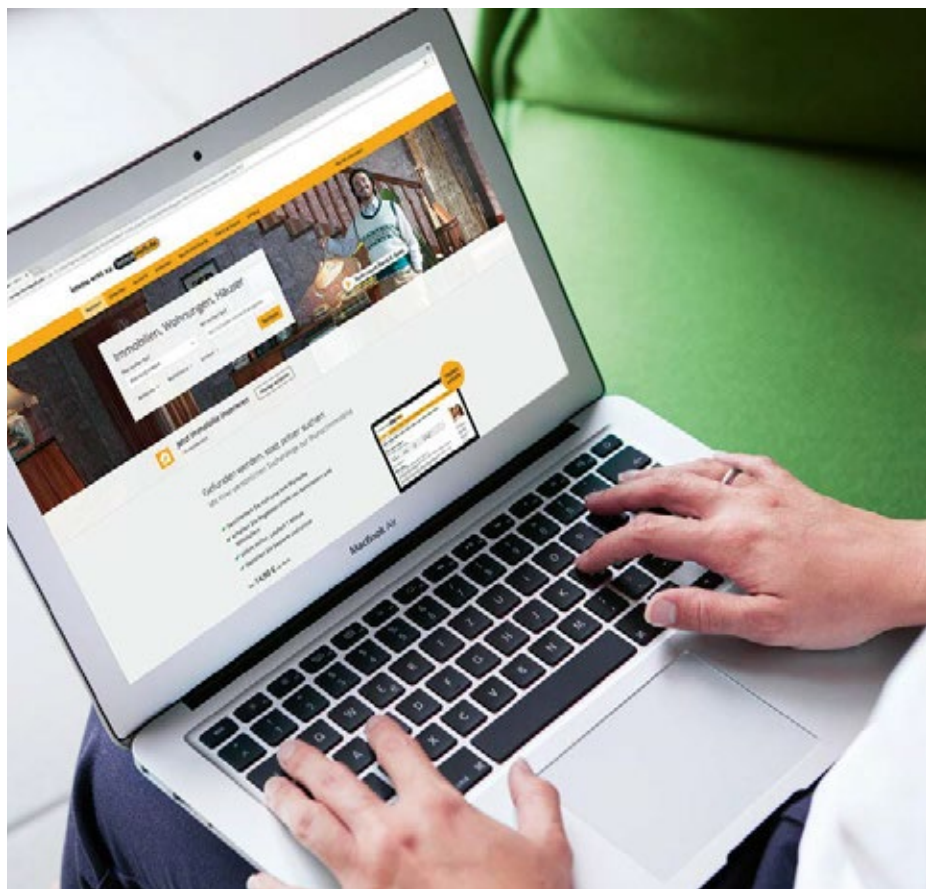
„Mit dieser Kooperation vertiefen wir unsere bisherige vertrauensvolle Zusammenarbeit, die für uns von großer Bedeutung ist“, erklärt Immowelt-CEO Carsten Schlabritz.

„Gemeinsam haben wir durch die Partnerschaft mit Immowelt in den vergangenen Jahren einen deutlichen Mehrwert für unsere 3.000 Mitgliedsunternehmen geschaffen. Die Immowelt Group kennt und versteht unsere Bedürfnisse bestens. Daher haben wir uns dazu entschlossen, im Bereich der Portalkooperationen exklusiv mit Immowelt eine langfristige und aktive Partnerschaft einzugehen. Wir sind überzeugt, dass Immowelt uns bei den Herausforderungen der Digitalisierung erfolgreich begleiten wird“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko über die erfolgreiche Kooperation.

Seit 2016 konnte Immowelt mit enormer Reichweite und hoher Anfragenqualität die Arbeit der GdW-Mitgliedsunternehmen wirkungsvoll unterstützen. Künftig soll ein Fachbeirat aus Mitgliedern des GdW und der Immowelt Group die Entwicklung innovativer Leistungen im Zuge der weiteren Digitalisierung der Vermietungsprozesse unterstützen. „Teure Leerstände von Wohnungen bei Aus- oder Umzügen werden so auf ein zeitliches Minimum beschränkt. Das trägt auch dazu bei, dass Menschen schneller zu einer Wohnung eines unserer Mitgliedsunternehmen kommen können“, erklärt GdW-Präsident Gedaschko.

## Sicherheit von Kundendaten hat Vorrang

„Bei der Sicherheit von Kundendaten unserer Mitgliedsunternehmen sowie von deren Mietern setzen wir höchste



Maßstäbe. Mit dieser Partnerschaft wird gewährleistet, dass die Hoheit über die Daten in größtmöglichem Umfang bei den Wohnungsunternehmen bleibt. Das bezieht sich vor allem auf die direkte Kommunikation zwischen Mietinteressenten und Wohnungsunternehmen. Eine ungefragte Verwertung der Daten durch Andere ist ausgeschlossen“, so Gedaschko.

Gleichzeitig ist es GdW und Immowelt ebenso wichtig, dass auch die Datensicherheit der Mietinteressenten gewahrt wird. „Immowelt ist für den GdW ein verlässlicher Geschäftspartner. Das gilt vor allem für Datenschutz

und Datensicherheit“, sagt Immowelt-CEO Schlabritz. Dieser hohe Standard spiegelt sich auch in einem weiteren sicherheitsrelevanten Bereich wider: Immowelt speichert alle Daten auf Servern in Deutschland. Die Rechenzentren sind sicherheitszertifiziert – nach den strengen deutschen und EU-Regularien.

Ein weiterer Bestandteil der Kooperation sind attraktive Vorteilsbedingungen für die GdW-Mitgliedsunternehmen über die gesamte Laufzeit für Angebote der Immowelt Group.

LW/GdW

**1.000 MBIT/S FÜR BOCHUM**

# Bochum startet als erste deutsche Großstadt ins Gigabit-Zeitalter

**Ab sofort haben 170.000 Bochumer Haushalte – das sind rund 90 Prozent aller Bochumer Haushalte – Zugang zu Gigabit-Geschwindigkeiten. Den Startschuss ins Gigabit-Zeitalter im glasfaserbasierten Kabelnetz gab am 7. Mai 2018 Nordrhein-Westfalens Wirtschafts- und Digitalminister Prof. Dr. Andreas Pinkwart gemeinsam mit den Partnern des Breitband-Netzausbaus in Bochum. Kabelnetzbetreiber Unitymedia hat in einer beispielhaften Kooperation mit der Stadt Bochum und den Stadtwerken Bochum die Ruhrmetropole als erste Stadt Deutschlands ans Gigabit-Kabelnetz angeschlossen.**

Für den Tempozuwachs hat Unitymedia in den vergangenen Monaten sein glasfaserbasiertes Kabelnetz in Bochum mit gigabitfähigen Netzelementen ausgestattet und als erster Kabelnetzbetreiber Deutschlands den neuen Übertragungsstandard DOCSIS 3.1 implementiert und für die Kunden

aktiviert. Der Standard ist Basis für die gigaschnelle Datenübertragung im Kabelnetz und ermöglicht eine breite Versorgung mit Gigabit-Bandbreiten. Und Bochum ist erst der Anfang: Die Planung für weitere Städte und Regionen mit Gigabit-Tempo ist bereits in vollem Gang.

Das Angebot wird dabei nicht auf die in Bochum vorgestellte Bandbreite begrenzt bleiben. Perspektivisch sind im Kabelnetz dank des neuen Übertragungsstandards und den sich schon in der Entwicklung befindlichen Nachfolgetechnologien auch noch höhere und symmetrische Datenraten im Up- und Download möglich.

Auch die VBW BAUEN UND WOHNEN möchte ihren Kunden diese moderne und leistungsfähige Infrastruktur in Bochum anbieten können. Eine Glasfasernetzarchitektur bis an

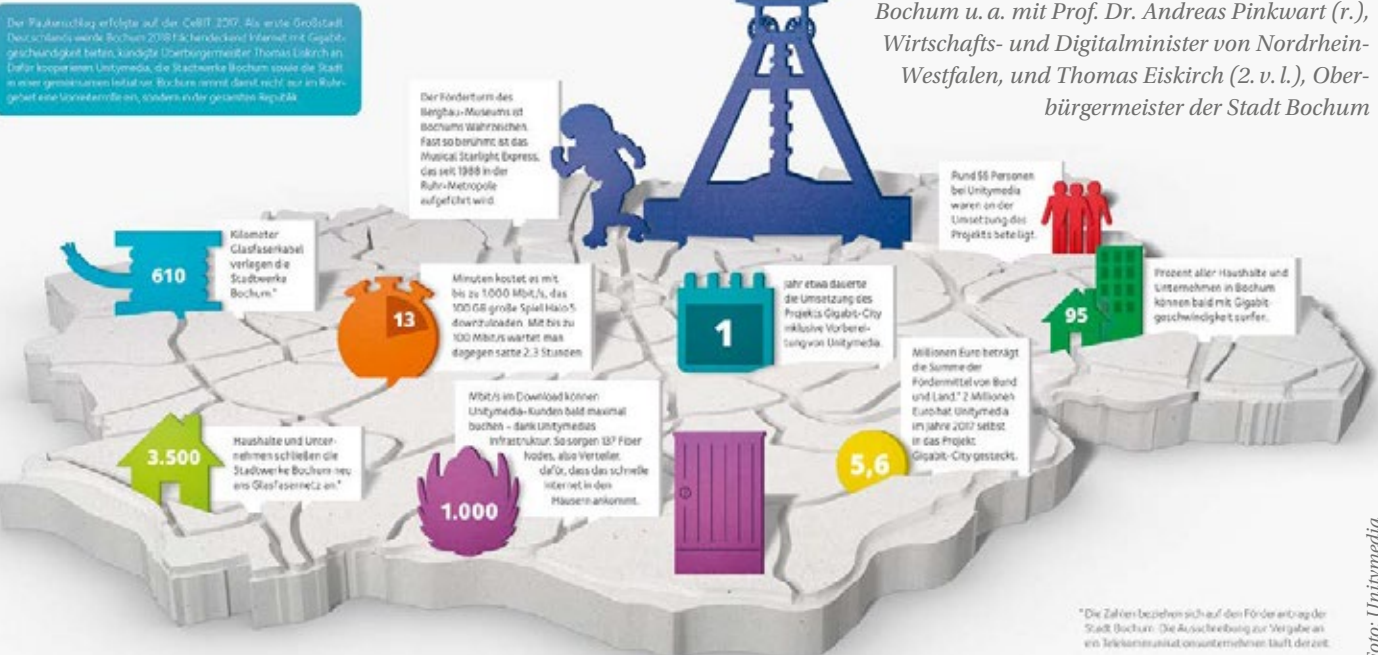
das Gebäude (FTTB) wird nach und nach in den Beständen des VdW-Mitgliedsunternehmens errichtet. Rund 13.000 Wohnungen der VBW werden Zugang zum Internet mit Gigabitgeschwindigkeiten haben. Auch Verbandsdirektor Alexander Rychter begrüßt den Ausbau: „Das Gigabitnetz ist eine Investition in die Zukunft, die Stadt Bochum wird so als Wissenschaftsstadt etabliert. Auch als Arbeitsstandort wird sie damit hochattraktiv. Somit leistet das schnelle Internet einen Beitrag zum Strukturwandel. Und davon profitiert auch die Wohnungswirtschaft.“

LW



## BOCHUM, GIGANTISCH SCHNELL

Der Startschuss für die Gigabit-City Bochum fällt in Kürze – die Ruhr-Metropole wird dann zur schnellsten Stadt Deutschlands. BANDBREITE zeigt das Projekt in der Übersicht.



*Bochum startet als erste deutsche Großstadt ins Gigabit-Zeitalter – Auftakt im Planetarium Bochum u. a. mit Prof. Dr. Andreas Pinkwart (r.), Wirtschafts- und Digitalminister von Nordrhein-Westfalen, und Thomas Eiskirch (2. v. l.), Oberbürgermeister der Stadt Bochum*

Foto: Unitymedia



## ANALOGABSCHALTUNG

# Gemeinsames Papier zur Volldigitalisierung von Wohnungswirtschaft und Kabel-Verbänden

Im Markt zeichnet sich eine Tendenz ab, das analoge Kabelfernsehen in Richtung Jahresende 2018 einzustellen. Die Umstellung auf eine rein digitale Verbreitung von TV-Signalen bedeutet nicht nur eine verbesserte Bildqualität, sondern schafft Kapazitäten zum weiteren Ausbau der Programmangebote, insbesondere in High Definition Television (HDTV)- und Ultra High Definition Television (UHDTV)-Bildqualität. Zugleich ist sie die Grundlage für die Fortentwicklung weiterer digitaler Dienste inklusive Internetbandbreiten im Gigabitbereich über den Kabelanschluss.

Die ganz überwiegende Mehrheit der knapp 18 Millionen Kabel-TV-Zuschauer nutzt inzwischen zwar schon die große Auswahl an digitalen TV-Programmen; im Juni 2017 betrug der Anteil der digitalen Nutzung bereits fast 90 Prozent.

Dennoch müssen die Haushalte, die derzeit ihre Programme noch analog beziehen, bei der anstehenden Volldigitalisierung mitgenommen werden. Die Verbandspräsidenten und -vorstände Thomas Braun (ANGA), Maren Kern (BBU), Heinz-Peter Labonte (FRK) und Axel Gedaschko (GdW) sind sich deshalb einig: „Der Übergang vom analogen zum digitalen TV soll möglichst reibungslos und mieterfreundlich erfolgen. Kein Kabelkunde und kein Mieter sollen von der analogen Abschaltung im Kabel überrascht werden.“

Um dieses Ziel zu erreichen, haben die Verbände ein gemeinsames Eckpunktepapier zur Unterstützung der analogen Abschaltung im Kabel unterzeichnet. Das Papier enthält Handlungsempfehlungen für Kabelnetzbetreiber und Wohnungsunternehmen, die einen Rahmen für den Übergang in eine voll-

digitalisierte Nutzung bieten. Dazu gehören die gegenseitige Benennung fester Ansprechpartner sowie die enge Zusammenarbeit bei der Mieterkommunikation. *LW/GdW*

- Das Eckpunktepapier für eine Unterstützung der analogen Abschaltung im Kabel ist auf der Website des GdW im Presseportal abrufbar.



Foto: selmaksan – www.istockphoto.com

## SCHMIDT/SCHWEISSGUTH/HOFFMANN/HUMMEL

## Datenschutz in der Wohnungswirtschaft

Ein umfassender Überblick über den Datenschutz in der Wohnungswirtschaft, der neben den Grundsätzen zur Datenschutz-Grundverordnung auch die Besonderheiten von Genossenschaften und Wohnungseigentümergeinschaften darstellt und praxisrelevante Lösungen vorstellt.

Die Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) ersetzt die bisherige EU-Datenschutzrichtlinie. Dahingehend wurde auch das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) geändert. Dieses Buch stellt die Auswirkungen der Verordnung auf Wohnungsunternehmen dar. Es zeigt, wie die Daten von Mitgliedern oder Mietern künftig rechtskonform zu behandeln sind. Hierzu sind neben den Mustern und Checklisten im Buch weitere Muster und Arbeitshilfen online mit dem im Buch abgedruckten Code abrufbar.



## Inhalte:

- Grundzüge- und Prinzipien des Datenschutzes
- Überblick über die Änderungen durch DSGVO
- Dokumentationspflichten
- Informationspflichten
- Datenschutzbeauftragte
- Datenschutz in einzelnen Geschäftsprozessen von Wohnungsunternehmen
- Auskunftspflichten gegenüber Betroffenen
- Einzuhaltende technisch-organisatorische Maßnahmen und Lösungskonzept *CM*

- Fritz Schmidt, Harald Schweißguth, Jan Heiner Hoffmann, David Hummel, **Datenschutz in der Wohnungswirtschaft**, 1. Auflage 2018, Haufe Lexware, 320 Seiten, ISBN 978-3-648-10882-6, 49,95 Euro

## SEMINARE IM JUNI UND JULI 2018



18.06.2018	Hannover	Mieterhöhung – was ist in der Praxis zu beachten	Erhard Abitz	3
18.06.2018	Hamburg	Vorbereitung auf IT-Umstellung	Kerstin Bonk	4
19.06.2018	Hamburg	Gespräche gezielt vorbereiten und professionell führen	Dr. Holger Eisold	4
19.06.2018	Frankfurt	Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	Thomas Jansen	2
19.06.2018	Bochum	Kundenorientierte Kommunikation Modul 3: Der moderne Schreibstil – Wie schreibe ich aus Sicht des Kunden?	Katja Weisker	2
19.06.2018	Bochum	Interkulturelle Kommunikation für Vermieter – Schlüsselkompetenz in multikulturellen Nachbarschaften	Nazife Sarcan	2
20.06.2018	Lübeck	Nachträge und Bauablaufstörungen	Frank Zillmer	4
20.06.2018	Frankfurt	Gewerberaummietvertrag – Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Sebastian Raape	2
20.06.2018	Bochum	Tatort Treppenhaus – Mieterstreitigkeiten aus rechtlicher Sicht	Detlef Wendt	2
21.06.2018	Bochum	Technisches Wissen für Hausmeister	Meike Riedesel-Nüßgen	2
21.06.2018	Bochum	Praxistreff WEG – Rechtssichere „Best Practice“ Lösungen	Detlef Wendt	2
22.06.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Ausbildung zum Brandschutzhelfer nach ASR A2.2	Handwerkskammer Hamburg	4
25.06.2018	Hamburg	Wie mache ich bessere Immobilienfotos? Tipps und Tricks für professionelle Innen- und Außenbilder von Immobilien	Maria Noglik	4
25.06.2018	Bochum	Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erkennen und lösen	Prof. Dr. Jürgen Kefßler	2
26.06.2018	Hannover	Mieterkommunikation beim Thema „Asbest“	Raik Packeiser	3
28.06.2018	Hamburg	Nachhaltigkeitskommunikation für Wohnungsunternehmen	Dr. Cathrin Christoph	4
28.06.2018	Bochum	Wie sind Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung zu berücksichtigen?	N. N.	2
03.07.2018	Frankfurt	An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Mona Meßing	2
05.07.2018	Bochum	Bauliche Maßnahmen in der WEG-Verwaltung – Von der Beschlussfassung bis zur Haftung	Massimo Füllbeck	2
05.07.2018	Bochum	Wohnungswirtschaftliche ERP-Systeme auswählen und erfolgreich einführen	Ingo König	2
10.07.2018	Bochum	Kaufmännisches Wissen für Techniker	Christian Thomas	2
10.07.2018	Bochum	An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Mona Meßing	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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



## IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de), <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)  
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*), Eva Stelzner (*ES*), Sebastian Tackenberg (*ST*), Lisa Wilczek (*LW*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin  
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, David Biskupek, Tel.: +49 (681) 99281-40  
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

