

VerbandsMagazin

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

32 MODERNISIERUNGSOFFENSIVE
„BESSER WOHNEN –
ZU HAUSE IM QUARTIER“

14 17. VDW-FORUM
WOHNUNGSWIRTSCHAFT

4 SCHWERPUNKT –
WOHNUNGSPOLITIK
Brennpunkt Berlin –
Vermieter im Fokus





GEMEINSAM NAH AM KUNDEN: DG HYP UND WL BANK FUSIONIEREN ZUR DZ HYP.

Die DZ HYP bietet Ihnen als eine führende Immobilienbank in Deutschland umfassende Lösungen für gewerbliche, wohnwirtschaftliche, kommunale und private Finanzierungsvorhaben. Vertrauen, Kompetenz und Partnerschaft sind die Fundamente unseres Geschäfts. Deshalb setzen wir in enger Zusammenarbeit mit den Volksbanken Raiffeisenbanken auf unsere besondere Stärke: die fachliche, regionale und persönliche Nähe zu unseren Kunden.

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)

LIEBE LESER >> Die Wohnungsfrage steht mehr denn je im Zentrum der Aufmerksamkeit. Leider wird dabei aber kaum noch über die Kernfrage diskutiert – nämlich die Entlastung der Wohnungsmärkte in Ballungsräumen. Stattdessen werden die Sorgen und Ängste vieler Mieter instrumentalisiert, um Vermieter grundsätzlich zu delegitimieren, ein Klima gegenseitigen Misstrauens zu schüren und wesentliche Grundlagen unserer Werte- und Gesellschaftsordnung immer deutlicher infrage zu stellen. Dem müssen wir entschlossen entgentreten.



Wir brauchen *Lösungen*, keine Ideologien

Das kräftig wachsende Berlin ist bei dieser Entwicklung – wie so oft – im Brennpunkt. Seit diesem April wird hier die wohnungspolitische Stimmung weiter eskaliert: Angefangen mit einer „Demonstration gegen den Mietenwahnsinn“ mit prominenter politischer Beteiligung auch aus dem Berliner Senat über das laute Nachdenken von Koalitionsparteien zur Entkriminalisierung von Hausbesetzungen oder zur Enteignung privater Wohnungsunternehmen bis hin zu Hausbesetzungen am Pfingstwochenende als Protest gegen „spekulativen Leerstand“ – darunter auch das Gebäude einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Die Medien tragen ihren Teil zu dieser Radikalisierung bei: Statt zu hinterfragen, was ausgerechnet ein öffentliches Wohnungsunternehmen von „spekulativem Leerstand“ haben sollte, wird hier vielfach ohne weiteren Rechercheaufwand schlicht unterstellt.

„Die Vermieter“ seien nur auf Renditemaximierung aus; was auch immer sie täten, es sei ihnen deshalb nicht zu trauen: Das ist

Ideologie, die in dieser Frontstellung nur zu weiterer Polarisierung statt zu konstruktiven Lösungen führt. Auf diese Weise entsteht nicht eine einzige Wohnung zusätzlich – wird aber der soziale Frieden gefährdet. Und hierbei geht es längst nicht nur um die Eigentumsfrage, sondern auch um die Formen und Wege politischer Willensbildung. Der Bruch von Recht und Gesetz, die Agitation auf der Straße ist dabei, die sachliche, gemeinschaftsorientierte Auseinandersetzung in den dafür von der Verfassung vorgesehenen Institutionen zu verdrängen.

Moderate Bestands-, Neuvertrags- und Erstvertragsmieten von bis zu 40 Prozent unter Marktniveau, hohe Neubauinvestitionen, Augenmaß bei der Umlage von Modernisierungskosten, vielfältiges und weit über das bloße Vermieten von Wohnraum hinausgehendes soziales Engagement: All das zeigt, dass die im BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. und den anderen GdW-Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen sehr

konkret für entspannte Wohnungsmärkte arbeiten. Dass dabei Überschüsse erzielt und auf dieser Grundlage Rekordinvestitionen getätigt werden können: Das ist Ausdruck nachhaltigen Wirtschaftens im Rahmen der Sozialen Marktwirtschaft, nicht von Gier.

Es bleibt dabei: Bei steigender Nachfrage nach Wohnraum helfen nur mehr Neubau und die bessere regionale Verteilung von Wachstum; Letzteres auch durch ohnehin dringend gebotene Investitionen in die regionale Nahverkehrsinfrastruktur und den Ausbau der Breitbandversorgung. Diese manifesten und hinlänglich diskutierten Probleme müssen endlich von den dafür zuständigen Regierungen und Verwaltungen gelöst werden – denn genau dazu sind sie da. Es wird höchste Zeit.

Ihre

Maren Kern

Mitglied des Vorstandes, BBU Verband
Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

4 Schwerpunkt – Vermieter im Fokus – Brennpunkt Berlin



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Vermieter im Fokus**
Brennpunkt Berlin
- 9 **„Der Auslöser ist im Kern die nicht gelöste Wohnungssituation“**
Interview mit Rainer Stücker, Mieterverein Dortmund
- 10 **„Wichtig ist, sich die Ursachen genau anzuschauen“**
Kurz nachgefragt – Klaus Freiberg, Vonovia SE
- 11 **„Das Wohnungsangebotsdefizit rächt sich nun mit steigenden Kaufpreisen und Mieten“**
Interview mit Dr. Dieter Krämer
- 12 **„Die Menschen fühlen sich von der Politik alleingelassen“**
Interview mit Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die männliche Personenbezeichnung gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch auf beide Geschlechter.

14 17. VdW-Forum Wohnungswirtschaft



17. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- 14 **„Wir wohnen nicht alle in Köln“**
17. VdW-Forum Wohnungswirtschaft
- 22 **Impressionen vom 17. VdW-Forum Wohnungswirtschaft**
- 23 **Genossenschaftsausschuss und Vollversammlungen der Sparten**
- AKTUELLES**
- 24 **Europaweiter Wettbewerb liefert zukunftsweisende Konzepte für serielles Bauen**
Schnell, kostengünstig und in hoher Qualität
- 25 **Ostbelgischer Minister Antoniadis zu Gast bei der GAG in Köln**
Fachexkursion: alternative Sonderwohnformen
- 26 **Heimat Bauen. Identifikation | Integration | Interaktion**
Kongress kooperative Stadtentwicklung: 13. Bielefelder Stadtentwicklungstage
- 28 **Schulterschluss der Verbände zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse**
Aufaktworkshop „Wachstumsräume und unterschätzte Entlastungsstandorte – Handlungsoptionen für die Wohnungswirtschaft“ am 18. Mai in Düsseldorf

26 13. Bielefelder Stadtentwicklungstage



- 30 **Jahrespressekonferenz des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**
Wohnungswirtschaft Deutschland zieht positive Jahresbilanz

AKTUELLES NRW

- 32 **Teilnahmeaufruf zur Modernisierungsoffensive**
„Besser wohnen – zu Hause im Quartier“
- 34 **WIR – Wohnen im Revier e. V. lobt zum dritten Mal Förderpreis aus Kinder- und Jugendförderung im Quartier**
Wohnungsmarkt bleibt angespannt
Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK
- 35 **Möglicherweise ein Marathonlauf**
Toolbox für erfolgreiche Integration im Quartier vorgestellt
- 36 **Roadshow „Elektromobilität erfahren“ informiert vor Ort**
Elektromobilität in die Quartiere bringen
- 37 **Engagement der Wohnungswirtschaft im Blickpunkt**
Neu konstituierter Landespräventionsrat NRW

32
Teilnahmeaufruf zur
Modernisierungsoffensive



38
Parlamentarischer Abend 2018
der Wohnungswirtschaft
Rheinland-Pfalz



47
Vonovia weiht neue Unterneh-
menszentrale in Bochum ein



AKTUELLES RLP

38 **Parlamentarischer Abend 2018
der Wohnungswirtschaft
Rheinland-Pfalz**

Starke Wohnungswirtschaft –
starke Kommunen

39 **Steigerungen im sozial
geförderten Wohnungsbau**
Wohnraumförderung 2017

40 **„HinterLAND – Perspektiven
für Wohnen + Arbeiten“**
18. Bauforum in Boppard

41 **Auszeichnung für
VdW-Unternehmen**
Staatspreis 2018 für Architektur
und Wohnungsbau – Wohnkultur
in Rheinland-Pfalz

42 **Bürgergenossenschaften,
-vereine und -stiftungen**
Starke Partner für Wohninitiativen
gesucht

VDW-ARBEITSKREISE

43 **Die fünfte Sitzung der
Arbeitsgruppe Datenschutz**
Aktuelles zur DSGVO

**Gemeinsame Studienfahrt
nach Warschau**

Ausschuss Planung und Technik
des vdw Niedersachen Bremen
und Arbeitskreis Energie, Umwelt,
Bautechnik und Normung des
VdW Rheinland Westfalen

44 **Zwischen Deich und Landesgrenze**
Verbandsübergreifendes Treffen
des AK Marketing

45 **Asbest in Räumen und dessen
Folgen für die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**
Arbeitskreis Recht des VdW Rhein-
land Westfalen tagt zusammen mit
dem Fachausschuss für Recht des
VdW südwest

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

45 **Wie wohnt Wien?**
Arbeitsgemeinschaft Emscher-Lippe
unterwegs

46 **„Genehmigen, genehmigen,
genehmigen!“**
Erste Sommerlounge der ARGE
Düsseldorf und Region

AUS DEN UNTERNEHMEN

47 **Vonovia weiht neue Unterneh-
menszentrale in Bochum ein**
Mit 400 Gästen aus Politik und
Gesellschaft

**Wettbewerb geht 2018 in die
zweite Runde**
Vonovia Award für Fotografie

48 **Nicht nur für Physiker**
GEWOG – Porzer Wohnungs-
baugenossenschaft eG

49 **Stolzer Blick auf 120 Jahre**
Mieter und Vorstand feierten
gemeinsam

50 **5.000 Euro für das Ambulante Hospiz**
Sterkrader Wohnungsgenossenschaft
lobt dritten Preisträger aus

**Rheinisch-Bergische Siedlungs-
gesellschaft mbH feiert rundes
Jubiläum**
70 Jahre bezahlbares Wohnen

51 **Gute Stimmung bei der Altenaer
Baugesellschaft AG**
Sommerfest im Praggpaul

**Olympiasieger Rolf Milser
triumphiert beim Tipp-Kick**
Turnier der Duisburger
Wohnungsgenossenschaften

52 **JUBILÄEN**

52 **TERMINE**

53 **STEUERN**

56 **RECHT**

58 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

62 **FÜR SIE GELESEN**

64 **SEMINARE**

Vermieter im Fokus

BRENNPUNKT BERLIN >> Mit der Bundestagswahl 2013 nahm die Wohnungspolitik auf Bundesebene langsam wieder Fahrt auf. Es setzte sich die Erkenntnis durch: Deutschland ist nicht zu Ende gebaut. Auch für die aktuelle Legislaturperiode wurde das Thema Wohnungsbau zunächst mit Gewicht versehen. Doch parallel dazu entsteht ein zivilgesellschaftlicher Diskurs, der wirtschafts- und wachstumskritische Züge trägt. Erste Stimmen fordern erstmals seit den großen Privatisierungswellen der späten 2000er-Jahre wieder die Enteignung großer Wohnungsunternehmen. Wird diese Entwicklung auch Auswirkungen auf Nordrhein-Westfalen haben?



Foto: picture alltancelapa

Spätestens mit der seit Herbst 2015 auf Bundesebene geführten wohnungspolitischen Diskussion um die sog. „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ wird mit härteren Bandagen gekämpft. Teile der Politik wollten das Instrument als Linderung für sozial- und wohnungspolitische Probleme etablieren. Die Resonanz in den Unternehmen und Verbänden war, vorsichtig formuliert, verhalten. In Nordrhein-Westfalen kannte man die Diskussion schon aus der Enquete-Kommission des Landtags NRW, die sich von Anfang 2011

bis Sommer 2013 mit den neuen Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten des Landes beschäftigte.

Der VdW Rheinland Westfalen und der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen hatten die Vorschläge aus der Politik, die eine vermeintlich einfache Lösung für die komplexen Probleme auf dem Wohnungsmarkt versprochen und die „alte“ Gemeinnützigkeit, die im Jahr 1990 abgeschafft worden war, wieder aufleben lassen

wollte, vorher von Prof. Dr. Guido Spars und Dr. Peter Runkel in zwei Gutachten auf Praxistauglichkeit prüfen lassen. Das Ergebnis ist bekannt: Weder bei den Unternehmen noch den Gutachtern stieß das Modell auf Gegenliebe. Zumindest in Teilen des Parteienspektrums verkam der Vorschlag zum „Debattenbeitrag“.

Viele der damaligen Befürchtungen haben sich nicht bestätigt. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsbestände wurden

im Rahmen der Privatisierungen im Wesentlichen von solide wirtschaftenden Bestandhaltern übernommen. Die Investoren sind langfristig und nachhaltig orientierten Anlegern gewichen, der schnelle Handel mit Wohnungsportfolios hat sich merklich reduziert. Doch zunächst zum Beginn der Entwicklung.

Neue Anspannungen auf regionalen Wohnungsmärkten

Vor allem in den sog. Schwarmstädten, also meist in Universitätsstädten oder Bildungsstandorten, und in den Metropolregionen spannen sich die Wohnungsmärkte durch die Binnenwanderung vornehmlich junger Menschen und die Wohnraumnachfrage von geflüchteten Menschen merklich an. Nach einer Phase der bevölkerungsdynamischen Stagnation oder Schrumpfung schaffen diese Entwicklungen neue Herausforderungen für die Wohnungsmärkte und das Infrastrukturangebot. Aus politischer Sicht wird das neue Bevölkerungswachstum in der Regel als positiver Erfolg betrachtet. Aus der Perspektive der Bürger wird die Entwicklung wiederum eher kritisch gesehen – insbesondere, wenn sie mit Verdrängungsprozessen, also der sogenannten Gentrifizierung, einhergeht.

Die stadtentwicklungspolitischen Veränderungen gehen einher mit einer Wachstumskritik, bei der das Thema Wohnen als eines der Hauptprobleme angesehen wird. Insbesondere in Hamburg und Berlin hat sich diese Kritik in der jüngeren Vergangenheit besonders eindeutig formuliert.

Die Entwicklung in Berlin steht exemplarisch für die derzeitige Diskussion. Eine Umfrage der Berliner Morgenpost und des Rundfunks Berlin-Brandenburg (RBB) zeigte, dass mehr als ein Drittel (37 Prozent) der Befragten die Entwicklung der Stadt als negativ empfindet, lediglich ein Fünftel (18 Prozent) empfand den Zuzug als vorteilhaft.

Insbesondere junge Menschen und Frauen stehen dieser Entwicklung skeptisch gegenüber. Im Vergleich zu älteren Umfragen hat sich die Stimmung verändert. Noch vor zwei Jahren sagten 85 Prozent der Befragten, dass sie die Entwicklung Berlins zu einer internationalen Metropole positiv bewerten.

Wohnen ist zentrales Thema bei Wachstumsskepsis

Das Thema Wohnen spielt dabei eine dominierende Rolle. Rund zwei Drittel der

Menschen (67 Prozent) nannten den Wohnraumangel und die steigenden Mieten als Hauptnachteil der Entwicklung, auch unter den dem Wachstum gegenüber aufgeschlossenen Menschen macht sich Unmut breit.

Gleichzeitig trauen die Menschen der Politik nicht zu, diese (wohnungspolitischen) Herausforderungen zu bewältigen. Inzwischen zeigen sich nur noch 16 Prozent der befragten Berliner zufrieden damit, wie der Senat die Herausforderungen der wachsenden Stadt und damit vor allem das Thema Wohnen und Mieten angeht.

Alle anderen Themen bleiben in ihrer Relevanz dahinter weit zurück. Verkehr (17 Prozent), das Fehlen von Kinderbetreuungseinrichtungen (neun Prozent), Kriminalität und fehlende Schulen (je acht Prozent) spielen offenbar nur eine vergleichsweise geringe Rolle.

Die Berliner haben den Eindruck, dass ihre Stadt nicht zufriedenstellend funktioniert und mit der sozialadäquaten Steuerung und Bewältigung des Wachstums überfordert ist. Diese Wachstumsskepsis führt in der Folge auch zu einer ablehnenden Haltung und

>>



GUTACHTEN ZUR „NEUEN GEMEINNÜTZIGKEIT“

Dr. Peter Runkel:
Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Chancen, Risiken, Zuständigkeiten und Alternativen



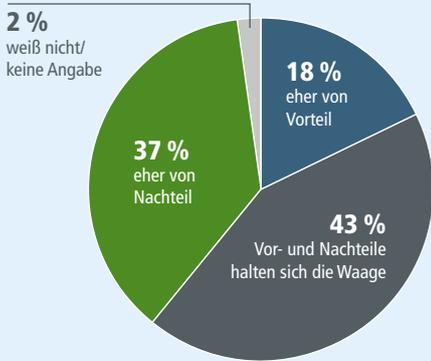
Prof. Dr. Guido Spars: Gutachten zur wohnungswirtschaftlichen und sozialpolitischen Einschätzung einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ in Deutschland



Beide Gutachter stellen in ihren Gutachten das Konzept der „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ nicht nur kritisch infrage, sondern geben auch eine Reihe von Empfehlungen zu einer Verbesserung der Wohnraumversorgungspolitik, die sich auf sozial wie durchmischte Quartiere richten muss. Sie alle zielen darauf ab, vorhandene Instrumente zu schärfen, neue wie einen Bodenfonds oder Bildung eines dauerhaften Interventionsbestands einzuführen oder auf bekannte Organisationsformen wie Stiftungen zurückzugreifen.

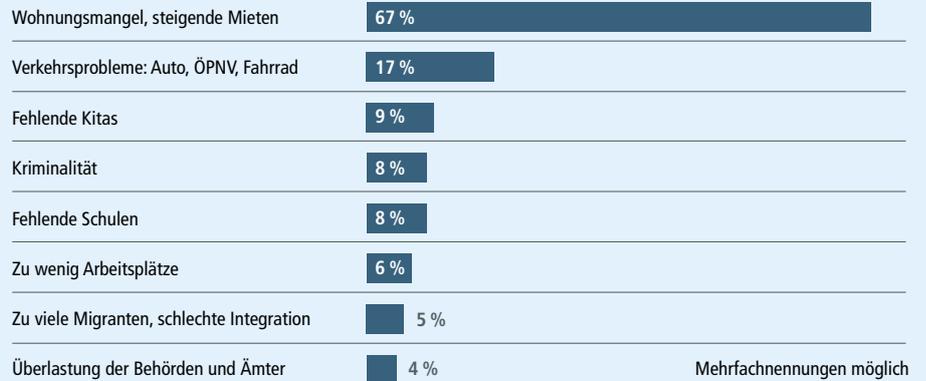
Beide legen dar, dass dazu keine neue Unternehmens-Organisationsform notwendig sei. Im Gegenteil: Die kommunalen Wohnungsunternehmen, die Genossenschaften, kirchliche und andere Unternehmen aus dem Kreis der ehemaligen Gemeinnützigkeit tragen mit ihrem Wohnungs- und Leistungsangebot bereits vielfältig zu einer Sozial-, Quartiers- und Stadtrendite bei. Die Gutachten sind beim VdW Rheinland Westfalen erhältlich.

Ist der Bevölkerungszuwachs für Berlin und seine Bewohner eher von Vorteil oder von Nachteil?



Welche Nachteile für die Berliner bringt das Bevölkerungswachstum?

Nachteile für Berlin durch:



Quelle Grafiken: www.morgenpost.de, 18.05.2018, 18.00 Grundgesamtheit: Wahlberechtigte in Berlin, Quelle: Infratest dimap

ggf. sogar konkretem Widerstand gegenüber Neubauprojekten und in der Konsequenz auch gegenüber der Projektierung von günstigen Wohnungen. Das bekannteste Beispiel ist sicher der Volksentscheid über die Bebauung des sogenannten Tempelhofer Feldes, dem Gelände des ehemaligen Flughafens Berlin Tempelhof. Hier sollte in einer Randbebauung neben Wohn- und Gewerbebauten auch die Landesbibliothek neu gebaut werden sowie die Internationale Gartenausstellung stattfinden. Eine Bürgerinitiative im angrenzenden Schillerkiez forderte die komplette Erhaltung der Freifläche. Insgesamt 64 Prozent der abgegebenen Stimmen sprachen sich für die Ziele der Initiative aus – und gegen die Bebauung.

Die Situation ist abstrus: Eben jene selbst zugezogenen Milieus wehren sich gegen weiteres Wachstum, fordern aber gleichzeitig günstigen Wohn- und Lebensraum und tragen in nicht unerheblichen Maße zur weiteren Verschärfung der Situation zu. Die Verhinderung selbst kleinteiliger, geförderter oder öffentlicher Wohnbauprojekte speist in der Folge auch wieder die Wahrnehmung von Wohnraumknappheit und der Explosion der Mieten – ein Teufelskreis, bei dem die Baukritiker ihre eigene Rolle anscheinend gar nicht wahrnehmen.

Längst haben sich mehrere Netzwerke, Bündnisse und Initiativen zu wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Themen gegründet. In Berlin wurde der Mietenvolksentscheid durchgeführt, das Netzwerk

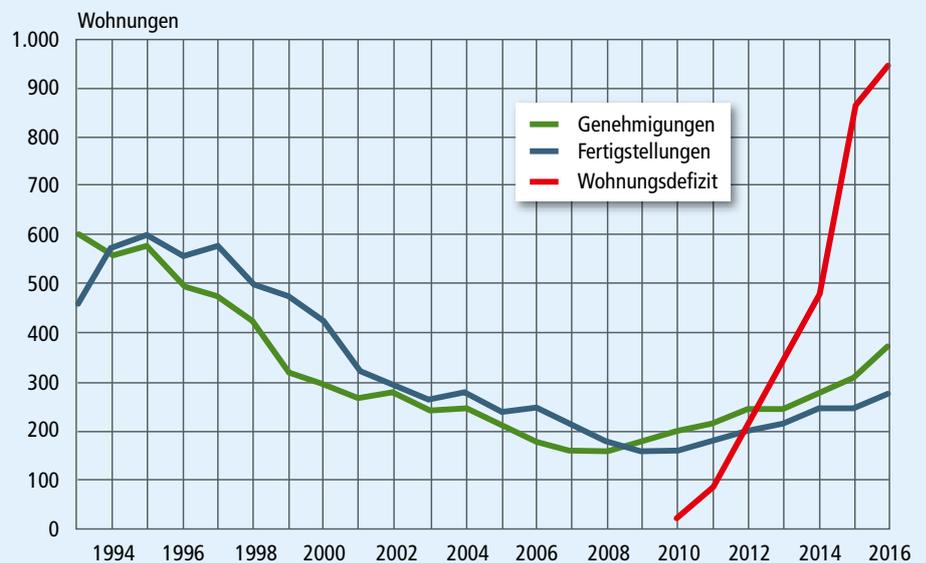
Mieten & Wohnen hat sich gegründet. Am 14. April 2018 fand in Berlin die Demonstration „Mietenwahnsinn“ mit mehreren 10.000 Teilnehmern statt, in Hamburg der MietenMove am 2. Juni 2018. Auch die Initiative „Kotti & Co“ aus der Gegend um das Kottbusser Tor ist durch ihr Engagement mittlerweile zu einiger Berühmtheit gelangt.

Kritiker organisieren sich, Protest wird direkter

Den vorläufigen Höhepunkt bildete die koordinierte Besetzung von insgesamt neun Objekten in Kreuzberg und Neukölln am

Pfingstsonntag 2018 während des zeitgleich stattfindenden Karnevals der Kulturen durch das Bündnis #besetzen unter dem Motto „Karneval der Besetzungen“. Dabei wurden auch bei kommunalen Wohnungsunternehmen ganze Häuser besetzt, teils im Rahmen einer politischen Intervention, in mindestens einem Fall aber auch, um zu bleiben. Nach zähen Verhandlungen wurde das Objekt der kommunalen Wohnungsgesellschaft „STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH“ unter Anwesenheit diverser Politiker aus dem Senat und dem Bundestag von der Polizei geräumt. In der

Deutschland ist fertig gebaut? Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen von 1993 bis 2016 sowie die Entwicklung des Wohnungsdefizits seit 2010



Quelle: Statistisches Bundesamt; Postel Institut

Folge entbrannte auch im politischen Berlin der Streit, ob die Hausbesetzungen ein „legitimes Mittel“ des politischen Widerstandes oder einfach nur Hausfriedensbruch und ggf. Sachbeschädigung seien. Die Landesregierung ist in der Sache gespalten. Teile der Politik sympathisieren mit den benannten Initiativen.

Wohnungsunternehmen als Adressaten

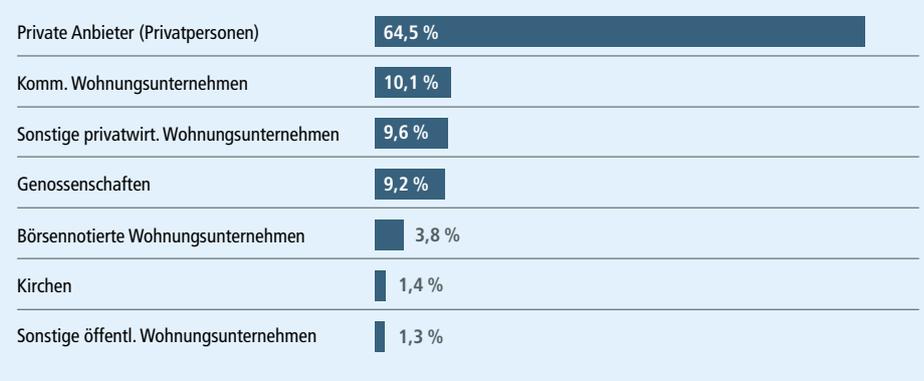
Ziel des Unmutes sind immer wieder die großen und gut wahrnehmbaren Wohnungsunternehmen. Eine Initiative forderte unlängst gar die Enteignung des börsennotierten Unternehmens Deutsche Wohnen und das Ende aller Spekulation. Die der Partei Die Linke nahestehende Rosa-Luxemburg-Stiftung hat dazu unlängst sogar einen Standpunkt der Initiative publiziert, welcher mit einem Landesenteignungsgesetz auf Grundlage des Art. 15 Grundgesetz argumentiert.

Ein Blick auf die Statistik offenbart jedoch anderes. Die Mieten der überwiegend ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind nicht überdurchschnittlich hoch, das Thema Aufwertung und Verdrängung spielt keine handlungsleitende Rolle. Problematischer sind hier die Projektentwickler, die in integrierten Lagen Eigentumswohnungen für das gehobene Segment bauen. Oft durch das gezielte Herausmodernisieren der Stammmieterschaft und mit dem Ergebnis, dass sich ganze Stadtteile verändern – der Begriff der Gentrifizierung ist dabei mittlerweile zum Kampfbegriff geworden.

Die Zusammenhänge sind komplex

Die aktuelle Situation lediglich auf die Spekulationstätigkeiten und die Entwicklung von Luxuswohnprojekten zu schieben, greift jedoch zu kurz. Die Wohnraumknappheit, mancherorts real, auf einigen Märkten zumindest gefühlt, und das Ansteigen der Mieten unterliegen einem Bündel unterschiedlicher Faktoren. Zunächst ist da die über viele Jahre sehr geringe Bautätigkeit. Deutschland galt seit Mitte der 1990er-Jahre weitestgehend als gebaut, die Baufertigstellungszahlen befanden sich im freien Fall. Auch politisch spielte das Thema kaum noch eine Rolle. Instrumente wie die Wohnungsgemeinnützigkeit wurden in der Folge abgeschafft und öffentliche Wohnungsbestände aufgrund der stagnierenden Nachfrage privatisiert. Städtebauförderprogramme wie Stadtumbau Ost und West setzten sich sogar in einigen Regionen für den Rückbau von Wohnraum ein.

Anteile der Anbietergruppen am gesamten deutschen Mietwohnungsbestand 2015 in Prozent



Der demografische Wandel, also die Überalterung der Gesellschaft mit der Konsequenz von vielerorts negativen Bevölkerungssalden, und der wirtschaftliche Strukturwandel gepaart mit innerdeutschen Wanderungsbewegungen sorgte insbesondere in Ostdeutschland für Wohnraumüberhänge.

Erst mit der zunehmenden Re-Urbanisierung, also der Rückwanderung junger Menschen aus den Klein- und Vorstädten in die heutigen Schwarmstädte, begann nach der Finanzmarktkrise wieder ein verhaltener Anstieg der Bautätigkeit, die jedoch bis heute weit unter dem notwendigen Satz liegt.

Die politisch induzierten Aufgaben an die institutionalisierte und ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden immer komplexer. Die Unternehmen sollen einerseits ihre Bestände modernisieren, sich in der Stadt- und Quartiersentwicklung engagieren und innovative Energie- und Mobilitätsprojekte stemmen, also insgesamt einen Beitrag zur Lebenswertigkeit von Städten und Beständen leisten. Andererseits werden sie dann als Mieltreiber wahrgenommen, die entstandene Kosten an ihre Mieter durchreichen. Bei geringerer Investitionsfreude wird gleichwohl der Ruf laut, man würde die Bestände zu Problemimmobilien verkommen lassen. Ein bekanntes Dilemma.

Dazu kommen neue Kostentreiber wie durch die viel höheren klimatischen Ansprüche gestiegenen Baukosten für moderne Wohnhäuser. Die Wohnungswirtschaft muss enorme CO₂-Einsparungen leisten. Das Ergebnis sind Kostensteigerungen um bis zu 45 Prozent seit dem Jahr 2000 bei den Gestehungskosten, die sich auch auf die Miethöhen

auswirken. Zu guter Letzt gibt es natürlich eine Konkurrenz um Grundstücke in nachgefragten Städten und in integrierten Lagen. Das ist insbesondere für solche Unternehmen ein Problem, die kostengünstigen oder geförderten Wohnraum realisieren möchten.

Vorwurf fehlender sozialer Interessen

Interessanterweise bündeln sich die Proteste dennoch auf die institutionalisierte Wohnungswirtschaft. Obschon lediglich etwa 20 Prozent des gesamten Wohnraums in Deutschland von professionellen Wohnungsanbietern bewirtschaftet werden. Lediglich 6 Millionen Wohnungen der etwa 40,5 Millionen Wohneinheiten in Deutschland werden von der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unter dem Dach des GdW bewirtschaftet. PNicht unternehmerische Kleinvermieter bewirtschaften immerhin etwa 37 Prozent des Wohnraums.

Trotz des vergleichsweise geringen Marktanteils stehen diese Unternehmen unter besonderer Kritik. Ihnen wird scheinbar in besonderer Weise unterstellt, den sozialen Aspekt am Wohnen zu vernachlässigen. Aber auch diese Unterstellung greift zu kurz. Betrachtet man die Durchschnittsmieten allein in Nordrhein Westfalen, so lässt sich feststellen, dass die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen mit 5,57 €/m² deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 7,50 €/m² und dem Landesdurchschnitt von 6,78 €/m² liegen. Gleichzeitig sind gerade die großen Marktteilnehmer in besonderer Weise angehalten, durch Bestandsmodernisierungen relevante Beiträge zum Klimaschutz zu leisten. Und nicht zuletzt verfügen viele der Wohnungen der ehemals industrieverbundenen Unternehmen noch über

>>

Quelle Grafik: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen. BBSR-Online-Publikation 01/2017, Bonn, Januar 2017.

Wohnrechte oder, durch Förderung, über eine Mietpreisbindung.

Das Defizit an Wohnungen ist bundesweit seit dem Jahr 2010 sprunghaft angestiegen. Die öffentliche Förderung von Wohnraum, die überhaupt nur regional eine gewisse Rolle spielt, konnte diese Entwicklung genauso wenig auffangen wie die in der derzeit anhaltenden Niedrigzinsphase wieder steigenden Baufertigstellungszahlen. Die politische Debatte mit entsprechenden Reaktionen zur Aktivierung der Bautätigkeit hat zwar wieder Fahrt aufgenommen, kann das Defizit allerdings auch nicht über Nacht beseitigen.

Die Situation in Nordrhein-Westfalen

Zunächst ist es einmal wichtig, die Debatte zu versachlichen. Die Zustände auf den bundesweit überhitzten Märkten sind für Nordrhein-Westfalen nur punktuell übertragbar. Richtig ist, dass es vor allem in der Rheinschiene und in Münster angespannte Wohnungsmärkte gibt. Insgesamt ist die Marktlage im Flächenland NRW jedoch stark differenziert. Entlastungsräume bestehen zumindest also theoretisch, müssen aber auch angenommen werden. Zudem verfügt Nordrhein-Westfalen über ein bundesweit

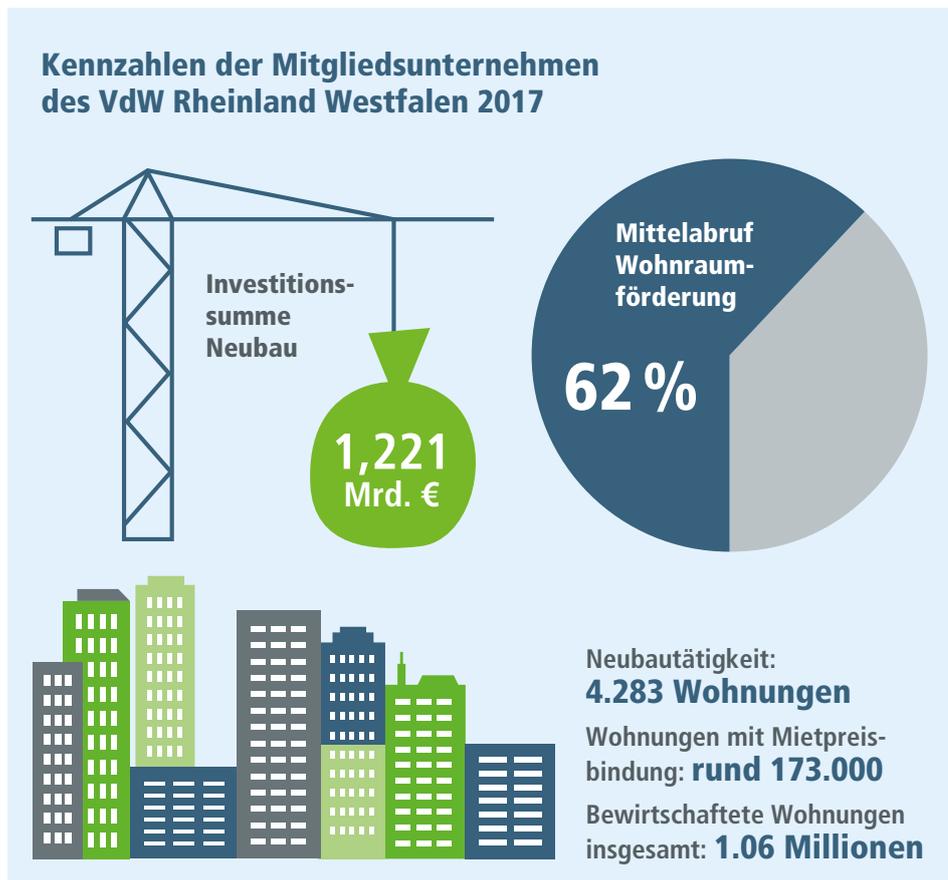


einzigartiges Wohnraumförderprogramm, was nicht zuletzt daran liegt, dass die Landespolitik das Thema Wohnen und Stadtentwicklung stets auf der Agenda hatte.

Dennoch, die Herausforderungen in den Schwarmstädten bleiben und erfordern ein integriertes Vorgehen der beteiligten Akteure aus Politik und Wirtschaft, um weiterhin ein bezahlbares und qualitatives Wohnen für weite Teile der Bevölkerung anzubieten. Die Konstituierung der Baukostensenkungskommission NRW und die Fortführung der Bundesmittel in der Wohnraumförderung sind Schritte in die richtige Richtung.

Der Blick auf die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen zeigt dabei, dass die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Unternehmen ihren Beitrag leisten. Die Mittelabrufe bei der Wohnraumförderung sind hoch, fast zwei Drittel der Mittel wurden allein von VdW-Unternehmen umgesetzt. Die Unternehmen engagieren sich in Wohnungsneubau und der Bestandssanierung und tun dabei auch noch etwas für die Entwicklung der Quartiere.

Vor allem im Bereich der Bauflächen und der Verfahrensdauern muss und sollte politisch nachgesteuert werden. Entlastungsräume müssen auch infrastrukturell gestärkt werden. Die Engpässe auf den angespannten Märkten werden sich nur durch den Neubau von Wohnraum lösen lassen. Und zwar von allen Akteuren der Wohnungswirtschaft – kommunale, genossenschaftliche und private Unternehmen.



INTERVIEW MIT RAINER STÜCKER, MIETERVEREIN DORTMUND

„Der Auslöser ist im Kern die nicht gelöste Wohnungssituation“

Rainer Stücker ist Geschäftsführer des Mietervereins Dortmund und Umgebung e. V. und war von 2011 bis 2013 Sachverständiger in der Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“. Wir haben ihn nach seiner Einschätzung zur Situation in Berlin gefragt und ob in NRW ähnliche Entwicklungen zu befürchten sind.

VM: Herr Stücker, derzeit gibt es insbesondere in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg größere bürgerschaftliche Proteste, die sich mit der „Wohnungsfrage“ beschäftigen und sich dabei sowohl wachstums- als auch wirtschaftskritisch positionieren. Wie nehmen Sie die Situation war und was ist aus Ihrer Perspektive ursächlich für die derzeitige Hitze der Debatte?

Rainer Stücker: Der Auslöser ist im Kern die nicht gelöste Wohnungsnotsituation, in München oder Hamburg, seit vielen Jahren. „Irgendwann mehr neue Wohnungen!“, ist nüchtern bilanziert die Antwort an Betroffene. Also darf man sich nicht wundern, dass auch ein Markt- und/oder Politik-Versagen gesehen wird.

VM: Gerade in Berlin kam es auch zu Enteignungsrufen in Bezug auf große börsennotierte Unternehmen und teilweise konfliktbeladenen Hausbesetzungen, auch bei kommunalen Gesellschaften. Die Situation wirkt ein wenig undifferenziert. Welche Akteure sind denn in erster Linie für die angeprangerten Luxussanierungen verantwortlich?

Rainer Stücker: Es gibt drei Aspekte. Einerseits Spekulanten, die auf Kosten von Mietern kurzfristige Superprofite anstreben. Wünschenswert wäre ein breiter gesellschaftlicher Konsens, um dem wirksamen Grenzen zu setzen. Da fehlen oft politische Mehrheiten!

Andererseits führen aber bereits übliche Modernisierungsmaßnahmen (Wärmedämmung/Balkon/Heizungserneuerung) zu Wohnungsverlusten, wenn Vermieter die Elf-Prozent-Umlage zu Mietsteigerungen von zwei bis drei Euro je Quadratmeter nutzen.

Wichtig ist vor allem, dass die Handlungs- und Eingriffsschwäche des Staates gesehen wird und zu Frust und Unverständnis führt. Da wird bewusst, wie falsch es war, Wohnungen der öffentlichen Hand, letztlich sogar unter Wert, zu verkaufen. Die „Enteignungsforderung“ bezog sich auf die „Idee des Zurückholens“ solcher Bestände. Wir fordern deshalb ja eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“, ohne Enteignung.

VM: Demonstrationen einerseits und Hausbesetzungen andererseits – die Symbolik wird langsam härter. Auch die politischen Positionen differenzieren sich zunehmend. Tragen solche Interventionen nicht eher zur Verhärtung der Fronten bei und verhindern eine tragbare Konsenslösung?

Rainer Stücker: Mich beunruhigt mehr, dass den konkret Betroffenen von Wohnungsnot in den Ballungszentren real fast gar nicht geholfen wird. Wer dort jetzt eine andere Wohnung braucht, ist Verlierer, entweder weil er nichts findet oder wenn die Wohnung da ist, deutlich mehr bezahlt. Wenn es dann nicht einmal einen Konsens für eine wirksame vorübergehende Mietpreisbegrenzung gibt, entsteht Verbitterung bei Betroffenen und Verhärtung im Experten-Diskurs.

VM: In Nordrhein-Westfalen ist es bisher nicht zu Demonstrationen in diesem Ausmaß gekommen. Wie ist die Stimmung innerhalb der Mieterschaft in Nordrhein-Westfalen? Welche Erwartungen gibt es dort?

Rainer Stücker: Längere Zeit waren „nur“ die Rheinschiene und einige Uni-Städte betroffen. Dies hat sich seit 2013 in immer mehr Städten geändert. Parallel gibt es entspannte



Foto: Mieterverein Dortmund

ländliche oder mittelstädtische Regionen. Wir nehmen gerade jetzt, z. B. in Dortmund, wahr, dass „Wohnen“ nicht mehr nur ein Expertenthema ist. Zum Beispiel wird im Bereich sozialer Arbeit wieder deutlich, dass „die Wohnung nicht alles, aber ohne Wohnung alles nichts ist“. Am größten ist die Sorge um die Bezahlbarkeit der Wohnungen und im schlimmsten Fall ein damit verbundener drohender Verlust des eigenen Lebensmittelpunktes.

VM: Hamburg und Berlin sind weit entfernt und mit Nordrhein-Westfalen nur begrenzt vergleichbar. Welche der Entwicklungen lassen sich denn Ihrer Ansicht nach auf Wohnungsmärkte von NRW übertragen und wie können konsensuale Lösungen aussehen?

Rainer Stücker: Ob Demos oder, was ich persönlich sehr beeindruckend fand, ein erfolgreicher Volksentscheid zum Thema Wohnen in Berlin, beides steht dafür, dass Wohnen in den Stadt-Staaten öffentliches Topthema ist. Ein NRW-Großstadt- und Landesdiskurs wäre die Entsprechung. Mal sehen!

Leider sehe ich momentan mehr Streit als Konsens, leider. Doch den Mieterinnen und Mietern bleibt aktuell nichts anderes übrig, als auch laut für ihre Interessen zu kämpfen. Mehr Wohnraum, auch bezahlbarer, sollte jedenfalls am Ende stehen. ▶

KURZ NACHGEFRAGT >> Klaus Freiberg, Vonovia SE

„Wichtig ist, sich die Ursachen genau anzuschauen“

Klaus Freiberg ist Chief Operating Officer (COO) der Vonovia SE und verantwortet damit das operative Geschäft des größten Wohnungsunternehmens in Deutschland. Wie alle börsennotierten Wohnungsunternehmen steht auch die Vonovia häufig im Verdacht, vor allem eigene finanzielle Interessen zu verfolgen. Welche Rolle spielt bezahlbares Wohnen für den in Bochum ansässigen Immobilienriesen?

VM: Herr Freiberg, als COO verantworten Sie die Vermietung der rd. 394.000 Wohnungen im Vonovia-Bestand. Viele Menschen haben das Gefühl, dass Wohnen zu teuer wird und üben vor allem an börsennotierten Wohnungsunternehmen Kritik. Wie nehmen Sie die Situation wahr und wie gehen Sie mit dieser Kritik um?

Klaus Freiberg: Wir sehen die aktuelle Entwicklung in den Städten ein Stück weit mit Sorge, Wohnungsnot kann gesellschaftliche und politische Entwicklungen nach sich ziehen, die eine Demokratie wirklich herausfordern. Und da Lösungen nicht über Nacht entstehen, sollten wir rasch handeln. Wichtig ist, sich die Ursachen genau anzuschauen: Dass die Märkte in den Metropolen derzeit so überlastet sind, hat ja verschiedene Gründe. Da geht es nicht nur um Migration, sondern vor allem auch um eine hohe Nachfrage aufgrund der Binnenwanderung. Haushalte werden durch den steigenden Anteil an Singles immer kleiner, gleichzeitig sind Großstädte angesagt wie nie. Universitäten, Jobs, digitale Infrastruktur: All das



Foto: Vonovia

sind Gründe dafür, dass Städte wieder im Fokus sind. Für uns als Unternehmen ist klar, dass wir uns bei allem, was wir tun, und insbesondere bei der Mietentwicklung an den Bedürfnissen unserer Mieter orientieren. Bei Vonovia legen wir nach Modernisierungen im Durchschnitt nicht elf, sondern acht Prozent der Kosten um, im Mittel 1,70 Euro pro Quadratmeter. Unsere Instandhaltungsquote changiert meist um die 50 Prozent. Wir heizen die Märkte also nicht an. Die Kritik von Mietern, die bei 18.000 Modernisierungen pro Jahr unvermeidlich ist, nehmen wir uns natürlich zu Herzen. Wir haben verstanden, dass wir insbesondere Härtefälle nochmal genau prüfen müssen. Wir wollen, dass unsere Kunden lange bei uns bleiben und niemand nach einer Modernisierung ausziehen muss. Ein Beispiel: Wir modernisieren gerade in Steilshoop, Hamburgs größter Nachkriegssiedlung: Wenn alles fertig ist, werden 90 Prozent der Wohnungen weiterhin unter den Regelsätzen liegen, die für Hartz-IV-Empfänger in Hamburg gelten.

VM: Vonovia kann, trotz des noch recht jungen Namens, schon auf eine relativ lange und wechselvolle Geschichte zurückblicken. Wie sehen Sie die Rolle von Vonovia am Wohnungsmarkt?

Klaus Freiberg: Unsere Wurzeln reichen tatsächlich weit zurück, bis vor die Weimarer Republik. Deren Prinzipien, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, übrigens bis heute für uns gelten. Ich persönlich habe Zeiten in der Immobilienwirtschaft miterlebt, die wirklich rau waren: Instandhaltungsstau, Probleme bei der Vermietung, hohe Leerstände. Daher bin ich froh, dass wir zu unseren Ursprüngen zurückgekehrt sind und heute eine Strategie haben, die unsere Verantwortung gegenüber den Kunden klar in



den Fokus stellt. Auch wenn wir nur einen kleinen Marktanteil am gesamten Wohnungsmarkt haben, sind wir ein wichtiger Impulsgeber. Daher ist es genau richtig, dass wir uns mit der Energiewende, dem demografischen Wandel und Migration auseinandersetzen. Denn hier leisten wir als Wohnungsunternehmen einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag.

VM: Die Wohnungsmärkte in Städten und Ballungsregionen sind angespannt, bezahlbare Wohnungen knapp. Was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Schritte, die Wohnungswirtschaft und Politik gemeinsam gehen müssen, um diese Märkte auszugleichen?

Klaus Freiberg: Ganz klar: Wir müssen zusammenarbeiten. Die vorhandenen Probleme kann die Wohnungswirtschaft nicht alleine lösen. Sinnvolle Konzepte müssen wir gemeinsam entwickeln – mit Politik, Wirtschaftspartnern, unseren Kunden und natürlich auch den Mietervereinen. Dabei ist der Schlüssel zum Erfolg aber nicht, die Regulierung immer weiter zu verschärfen. Der Mietenmarkt ist ja bereits stark reguliert. Wir müssen mehr Angebot schaffen und neu bauen, vor allem im mittleren Preissegment. Unsere Aufgabe ist es, Lösungen für den Wohnungsmarkt zu finden und uns langfristig zu engagieren. Wir setzen dabei mit dem modularen Neubau auf einen hohen Vorfertigungsgrad und kurze Bauzeiten vor Ort. Das schont die Nerven der Anwohner und spart Baukosten.

INTERVIEW MIT DR. DIETER KRÄMER

„Das Wohnungsangebotsdefizit rächt sich nun mit steigenden Kaufpreisen und Mieten“

Als ehemaliger Geschäftsführer der Bochumer VBW Bauen und Wohnen GmbH und Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen kennt Dr. Dieter Krämer die wohnungswirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre besonders gut. Wir haben ihn nach seiner Sicht der Dinge gefragt.

VM: Derzeit wird Wohnungspolitik so heiß diskutiert wie lange nicht mehr. Viele Wohnungsmärkte sind angespannt, die Wahrnehmung gestiegener Immobilienpreise und Mieten führen mittlerweile zu teilweise massiven Protesten aus der Gesellschaft. Was ist aus Ihrer Erfahrung ausschlaggebend für diese Entwicklung?

Dr. Dieter Krämer: In der Tat, man muss schon mehr als 40 Jahre zurückschauen, um an Zeiten anzuknüpfen, in denen Wohnungspolitik einen vergleichbaren Stellenwert besaß. Freilich unter völlig anderen Vorzeichen. Aber nach Bewältigung der gigantischen Wiederaufbauleistung des Nachkriegswohnungsbaus verlor das Thema zusehends an Bedeutung. Die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts Ende 1989, der Rückzug des Bundes aus der sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2006 und in der Folgezeit der (Aus-)Verkauf großer eigener Wohnungsbestände durch Bund und Länder an internationale Finanzinvestoren markieren den Bedeutungsverlust der Wohnungspolitik auf der politischen Agenda. Und da liegt eben auch die zentrale Ursache für die heutige Situation. Das Schlagwort „Wir werden weniger, älter und bunter“ ist über Jahrzehnte parteiübergreifend auf allen politischen Ebenen als „Ruhekissen“ für Abstinenz in der Wohnungspolitik anstelle einer nachhaltigen Zukunftsstrategie begriffen worden. Und das rächt sich in einem Wirtschaftssektor, der mit seinen langen Planungs- und Produktionszeiten bei hoher Kapitalintensität ein „Tanker der besonderen Art“ ist. Das Wohnungsangebotsdefizit, welches sich inzwischen bundesweit über fast 20 Jahre mit Wohnungsbaufertigstellungen weit unterhalb der notwendigen Zielzahlen von 400T WE/Jahr aufgebaut hat, rächt sich nun mit steigenden Kaufpreisen und Mieten.

Und dies hat – allerdings viel zu spät und teils aktionistisch – auch die Politik alarmiert.

VM: Wie wird sich Ihrer Meinung nach diese hitzige Debatte um bezahlbares Wohnen weiterentwickeln und wie können schnelle Lösungen aussehen?

Dr. Dieter Krämer: Ich fürchte, die Debatte wird eher noch hitziger werden und sich auch räumlich noch ausweiten. Denn zum einen wird es angesichts der aktuellen Zahlen zu den Baufertigstellungen viele Jahre dauern, um die eingetretenen Marktungleichgewichte zu beseitigen. Zum anderen setzt sich der Trend der (Re-)Urbanisierung mit der Abwanderung aus Teilen des ländlichen Raums fort. Aber die leer stehenden Wohnungen in der Eifel oder im Sauerland helfen den Wohnungssuchenden an der Rheinschiene nicht weiter. Und auch die innerstädtischen Disparitäten wachsen und verengen die Wahlmöglichkeiten auf den lokalen Wohnungsmärkten weiter. Schnelle Lösungen oder gar Aktionismus sind angesichts dieser Lage mehr Gift als Medizin für die Wohnungsmärkte. Nicht marktkonforme Eingriffe wie die „Mietpreisbremse“, aber auch nicht zu Ende gedachte Marktanreize wie das „Baukindergeld“ zeigen dies. Immerhin gibt es aber auch positive politische Signale: So hat in NRW die Landesregierung schon seit einigen Jahren den Umbau der sozialen Wohnraumförderung mit einem marktkonformen und aufgabengerechten Förderinstrumentarium vorbildlich vorgebracht. Die damit erreichten Fördererfolge sind auch deshalb so wichtig, weil durch das Auslaufen der Mietbindungen der Bestand an preiswerten öffentlich geförderten Wohnungen in den letzten Jahren dramatisch gesunken ist. Aber das kann bestenfalls der Start für eine ganzheitliche Krisenbewältigung sein.

VM: Bisher konzentrieren sich die Proteste auf die Stadtstaaten Berlin und Hamburg. Inwiefern ist die Situation aus Ihrer Sicht auf NRW übertragbar und wo liegen für Sie die spezifischen wohnungspolitischen Herausforderungen in NRW?



Foto: Dr. Dieter Krämer

Dr. Dieter Krämer: Nach meinem Kenntnisstand haben sich die Proteste und Probleme inzwischen wesentlich ausgeweitet. Nicht nur in den Städten der Rheinschiene, sondern auch in Universitätsstädten wie Aachen, Münster und Bielefeld wird (bezahlbarer) Wohnraum knapp und der Preisauftrieb für Wohnungssuchende schmerzhaft. Vergleichbares ist inzwischen auf lokalen Teilmärkten des Ruhrgebiets spürbar, während in Altena und Lemgo Wohnungen leer stehen. Wir dürfen eben auch die Gleichzeitigkeit ganz gegensätzlicher Entwicklungen in unserem Land nicht aus dem Blick verlieren. Einen Sonderweg für eine Wohnungspolitik für NRW sehe ich nicht. Vielmehr brauchen wir eine integrierte Wohnungspolitik „aus einem Guss“, die Bund, Länder und Gemeinden gleichermaßen einbindet. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind dafür neben der Stärkung der sozialen Wohnraumförderung vor allem die Überprüfung aller für den Wohnungsbau geltenden Standards und Normen und mehr Innovation beim Bau mit dem Ziel der Kostensenkung, eine verstärkte Baulandmobilisierung durch die Kommunen mit vereinfachten Planverfahren und Abschaffung des Höchstpreisprinzips beim Verkauf von Bundes- und Landesflächen für Wohnungsbau und wohnungswirtschaftliche Handlungskonzepte der Kommunen mit konsequenten Mindestquoten für öffentlich geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbau über städtebauliche Verträge zwingend erforderlich.

INTERVIEW MIT >> Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

„Die Menschen fühlen sich von der Politik alleingelassen“

Seit 1. Februar 2011 ist Axel Gedaschko Präsident des GdW. Zuvor war er unter anderem Wirtschafts-senator und Präses der Behörde für Wirtschaft und Arbeit in der Freien und Hansestadt Hamburg und Aufsichtsratsvorsitzender der SAGA/GWG. Im Interview spricht er über die Situation am Berliner Wohnungsmarkt aus Sicht des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen – mit Sitz in Berlin.

VM: In Berlin wurden aus Protest gegen hohe Mieten mehrere Häuser besetzt, vor allem von kommunalen oder privaten Wohnungsunternehmen. Worum geht es bei diesen Besetzungen?

Axel Gedaschko: Die Diskussion um das Vermeiden von Luxussanierungen oder die Modernisierungsumlage ist nicht neu. Sie hat aber besonders in Berlin in den letzten Monaten dramatisch an Fahrt aufgenommen und sich mittlerweile von jeder Sachlichkeit entfernt. Es geht dabei um den generellen Eindruck, Vermieter würden sich nur an ihren Mietern bereichern und ausschließlich nach einer extrem hohen Rendite streben. Das Täter-Opfer-Bild wird täglich durch weitere Aktionen und populistische Parolen gestärkt. Dazu kommt die Politik, die kaum etwas unternimmt, um an der aktuellen Lage mit dem Kernproblem des zu geringen bezahlbaren Wohnungsbaus etwas zu ändern. Teilweise wird die Notwendigkeit von Wohnungsneubau sogar ganz infrage gestellt. Die Menschen fühlen sich von der Politik alleine gelassen und versuchen, die Situation selbst in die Hand zu nehmen – und das sogar über Hausbesetzungen. Aber anstatt dass die Politik, insbesondere die Linkspartei, die ja hier mit ihrer Stadtentwicklungssenatorin voll in der Verantwortung steht, das Problem angeht und konstruktiv Lösungen erarbeitet, wird das Feuer nur weiter geschürt. Es wird versucht, Hausbesetzungen als nicht ganz so illegal darzustellen und letztlich führt diese Bewegung bis hin zu Enteignungsfantasien für private Unternehmen. Dass

dieses Zündeln Methode hat, beweist ein Papier der Rosa-Luxemburg-Stiftung, in dem drei Phasen bis zum Enteignen eines Wohnungsunternehmens detailliert beschrieben sind. Das tendenziöse Verhalten der Linkspartei in Berlin zieht sich mittlerweile bis auf die Bundesebene, wo die wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion Caren Lay kleine Anfragen im Bundestag stellt, um anschließend die Antwort dazu zu nutzen, tendenziöse Halbwahrheiten zu generieren. So fragte sie erst kürzlich nach der Anzahl der Termine von Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei Ministerien und Bundesregierung. Aus der Antwort zog sie den Schluss, dass die Mieter überhaupt nicht mehr von der Politik gehört werden, sondern dass lediglich die Wohnungswirtschaft hier präsent sei. Der Haken: Sie hatte gar nicht nach den Terminen der Mietervertreter gefragt und daher diesbezüglich auch keine Antwort erhalten.

Alles in allem ist hier eine schwierige und komplexe Situation entstanden, deren Leidtragende letztlich diejenigen sind, die eine bezahlbare Mietwohnung brauchen. Denn durch die Vorgehensweise spitzt sich die Lage am Wohnungsmarkt nur noch mehr zu, und das kann niemand wollen.

VM: Wie stellt sich die Situation aus Sicht der GdW-Mitgliedsunternehmen dar?

Axel Gedaschko: Für die Unternehmen ist die Situation sehr komplex. Nehmen wir das Beispiel der energetischen Modernisierung. Auf der einen Seite sollen die Unternehmen ihre Wohnungsbestände modernisieren, aktuellen Standards anpassen und dabei



Foto: Urban Ruthis

das Klima schützen. Hier ist die energetische Modernisierung nicht nur wichtig, sondern auch politisch gewollt und vorgeschrieben. Auf der anderen Seite müssen Unternehmen aber an dieser Stelle auch wirtschaftlich handeln – ansonsten wäre das irgendwann ihr Ende. Letztlich bedeutet dies aber auch, dass die Mieter beispielsweise bei Modernisierungen einen Anteil an den Kosten für die Modernisierung mittragen müssen. Häufig können oder wollen die Mieter das aber nicht – und schon ist es unausweichlich da, das Vermieter-Mieter-Dilemma.

Die Unternehmen sehen sich insgesamt einer wachsenden Aggressivität und einem generellen Unverständnis gegenüber, dass Wohnen überhaupt noch etwas kosten darf. Die Politik hat – zumindest in Berlin – den Wohnungsmangel und -bau als Thema entdeckt, welches eine breite

Masse anspricht. Parolen wie „Billige Mieten für alle“ funktionieren genauso wie „Freibier für alle“ – jeder möchte das, es ist aber vollkommen unmöglich, das in der Realität umzusetzen. Jeder weiß, dass es einen Neubau für fünf Euro pro Quadratmeter nicht geben kann, trotzdem wird er eingefordert. So lassen sich leicht Schwarze Peter kreieren und zuschieben. Die Unternehmen befinden sich daher immer mehr in einer Zwickmühle zwischen der Klientelpolitik einiger Parteien und den konträr anstehenden Anforderungen an ihre Unternehmensstrategie.

VM: Welche Lösungsmöglichkeiten sehen Sie in diesem Konflikt?

Axel Gedaschko: Die politische Diskussion genauso wie die gesellschaftliche muss endlich wieder zurück zum eigentlichen Problem: Es gibt bei der hohen Nachfrage in den Ballungsregionen derzeit vielerorts zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Aber dafür gibt es Lösungen, die nicht erst seit gestern auf dem Tisch liegen. Es muss wieder möglich werden, bezahlbaren Wohnraum für die Mitte der Bevölkerung zu bauen. Dazu müssen

die Grundstücksvergabe angekurbelt und die Hemmnisse beispielsweise für Dachaufstockungen beseitigt werden. Wir brauchen die Erhöhung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent und die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission müssen endlich umgesetzt werden. Aber: Wir müssen uns auch darüber im Klaren sein, dass die Probleme auf den Wohnungsmärkten nicht allein in den Städten gelöst werden können. Um das Wohnen bundesweit zukunftsfähig zu machen und langfristig für gleichwertige Lebensbedingungen zu sorgen, müssen mithilfe einer konzertierten Strategie insbesondere die zukunftsfähigen Kommunen in den ländlichen Regionen gestärkt werden. Nur so lässt sich – kombiniert mit mehr Neubau – der Druck auf den heiß gelaufenen Wohnungsmärkten der Ballungsregionen abbauen und die Abwanderung aus den Regionen entschleunigen. Mein Appell an die Politik – besonders diejenigen, die die Entwicklungen in Berlin im negativen Sinne ‚stützen‘, ist: Wir brauchen eine klare Kommunikation und ein klares Bekenntnis zu mehr Wohnungsneubau in einer wachsenden Stadt. Politik muss dabei mehrdimensi-

onal und zukunftsgerichtet denken. Eine bloße Verwaltung des Mangels erstickt jede wirtschaftliche Bestrebung, eine sachgerechte Lösung des Problems zu finden. Und um eine veränderte, positivere Stimmung für den Neubau und wirtschaftliche Fragen zu erzeugen, müssen all diejenigen in mühsamer Kleinarbeit für die Diskussion innerhalb der Bürgergesellschaft zurückgewonnen werden, die aus Verdruss über eine kleine extrem linksorientierte Gruppe, die den Senat vor sich hertreiben, in die innere Emigration gegangen sind.



Anzeige

Zähler-Nr.	Verbrauchsraum	Verrechnungszeitraum	Verbrauch
4569877		359 Tage	Aktuell 4,78
		3.566 kWh	
		1.043 kWh	
		179 kWh	
		315 Tage	
		44 Tage	
		4.197 kWh	
		591 kWh	
		101 Tage	
		258 Tage	

Watt Erbsenzähler

Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

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

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

www.skibatron.de



17. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

„Wir wohnen nicht alle in Köln“



Fotos: Roland Baerge

Und auch das mittlerweile 17. VdW-Forum Wohnungswirtschaft gastierte am 26. und 27. Juni 2018 nicht in der Domstadt, sondern in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Traditionell im Van der Valk Airporthotel trafen sich auch in diesem Jahr bei dem zweitägigen Fachkongress die kommunalen, öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen und privaten Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit weiteren Branchenvertretern zum Austausch und zur Diskussion aktueller wohnungswirtschaftlicher Themen.

Zu Beginn des ersten Tages fasste VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die gegenwärtigen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft überblicksartig zusammen und zog eine im Wesentlichen positive Bilanz der politischen Rahmenbedingungen, die den operativen Bewegungsrahmen für das Handeln der Wohnungsunterneh-

men und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen vorgeben.

Überwiegend positives Fazit

Die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ist auch unter der neuen Landesregierung auf einem hohen Niveau verblieben, auch der Bund bleibt in der Pflicht. Gute Voraussetzungen, um bezahlbares Bauen und Wohnen auch weiterhin zu ermöglichen, die Wohnraumförderung ist insbesondere durch die Tilgungsnachlässe für viele Unternehmen ein Anreiz, öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Ebenso bewertete Rychter die ergriffenen Maßnahmen zur Senkung der Baukosten positiv. Das kurz vor der Verabschiedung stehende Baumodernisierungsgesetz (BauModG) ermöglicht insbesondere durch die flexibleren Regelungen bei der Errichtung rollstuhlgerechter Wohnungen eine effizientere und damit kostengünstigere Auspla-

nung von Flächen im Gebäude, sichert aber gleichzeitig die bedarfsgerechtere Errichtung von Wohnungen für Rollstuhlfahrer dort, wo sie gebraucht werden. Die Absichten zur verbesserten Ausweisung und Bereitstellung von Bauland sind ein weiterer Hebel, um die erforderlichen Mengen an bezahlbaren Wohnungen, vor allem in den Ballungsräumen und Metropolregionen, erstellen zu können. Kritik übte Rychter an den von Katarina Barley geplanten Anpassungen am Mietrecht. Sie seien aus Sicht der Wohnungswirtschaft zwar noch vertretbar – beispielsweise die geplante Absenkung der Modernisierungumlage – trügen aber schlussendlich nicht zu einem Mehr an bezahlbarem Wohnraum bei.

Zufriedenheit bei der Landesregierung

Die Sicht der Landesregierung legte im Anschluss daran Staatssekretär Dr. Jan Heinisch dar, der in Vertretung für NRW-Mi-

nisterin Ina Scharrenbach zum VdW-Forum angereist war, eine auswärtige Kabinettsitzung zur Vertretung der NRW-Interessen in Berlin zwang sie zur Absage. Für Heinisch ist es bereits das zweite VdW-Forum, schon im letzten Jahr war er bei der Fachveranstaltung der Branche zu Gast, einer seiner ersten Termine im neuen Amt.

Heinisch nutzte die Gelegenheit, um nach einem Jahr ein Zwischenfazit des bisher Erreichten zu ziehen, und würdigte zunächst die Arbeit des VdW Rheinland Westfalen – mit einem humoristischen Seitenhieb: „Das Ministerium denkt darüber nach, in Anbetracht der Vielzahl von gemeinsamen Gesprächen und Terminen einen eigenen Parkplatz für den Verband auf dem Ministeriumsgelände einzurichten“. Noch im gleichen Atemzug lieferte Heinisch dann allerdings die Beweise für die Wichtigkeit dieser intensiven Zusammenarbeit. So sei auf einen politischen Beschluss hin noch keine einzige Wohnung neu gebaut worden, für diese Aufgabe seien letztendlich genau die im VdW Rheinland Westfalen zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erforderlich.

„Wir vertrauen auf die Leistungsfähigkeit, die Kreativität und das Können dieser Unternehmen und möchten sie unterstützen“, so Heinisch, der ebenso wie Rychter die Sicherung und den Ausbau der Wohnraumförderung, die Senkung der Baukosten und die Bereitstellung von Bauland als die drei großen Herausforderungen der Gegenwart



Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, bei seinem wohnungspolitischen Fazit nach dem ersten Jahr im Amt

im Bereich Bauen und Wohnen sieht – und denen das Ministerium aus eigener Sicht auch bereits erfolgreich begegnet. Dabei sensibilisierte er die Zuhörer auch für die Chancen und Aufgaben jenseits stark verdichteter Räume: „Wir wohnen nicht alle in Köln.“

Werbung für die „Heimatwerkstatt“

Zum Abschluss seines Wortbeitrages warb Heinisch für das Programm „Heimatwerkstatt“, eins von insgesamt fünf Elementen aus der aktuellen Heimatförderung der Landesregierung. Mit bis zu 40.000 Euro je Projekt fördert das Ministerium Initiativen, die Ideen zum Thema Heimat unter Beteili-

gung verschiedener Akteure entwickeln und verwirklichen. Empfänger der Förderung können Kommunen sein, die Dritte, wie z. B. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, beteiligen dürfen.

Wohnungspolitik im Realitätscheck

Inwiefern die politische zur unternehmerischen Realität passt, diskutierten die Landtagsabgeordneten Fabian Schrupf (CDU), Stephen Paul (FDP), Sven Wolf (SPD) und Arndt Klocke (Bündnis 90/Grüne) mit Rolf Buch, dem Vorstandsvorsitzenden der Vonovia SE, im Rahmen eines Politikdialogs unter dem Titel „Wohnungs-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik in der neuen Legislaturperiode – ein Jahr Bilanz“.

Allen Versuchen von WDR-Moderator Tobias Häusler zum Trotz wollten sich deutliche Unterschiedlichkeiten in den einzelnen Positionen nicht so recht offenbaren. Auf allen Seiten bestand und besteht Einigkeit über das Ziel „Nordrhein-Westfalen braucht mehr bezahlbare Wohnungen“, allenfalls die Wege zur Erreichung und die Arbeitseffektivität der jeweils verantwortlichen Regierung taugten zur Diskussion: Besser nachverdichten oder auf der freien Fläche bauen? Taugt eine fixe Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen mehr als eine flexible? Kann eine erfolgreiche Wohnraumförderung überhaupt noch besser werden?

Aus überparteilicher Sicht formulierte Buch den Wunsch, die teils populistischen und angstgetriebenen Forderungen der Öffentlichkeit zu den Strukturen des Wohnungs-

>>



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter eröffnete die zweitägige Fachtagung



Vertreter der Regierungs- und Oppositionsparteien diskutierten über wohnungspolitische Strategien und Konzepte für Nordrhein-Westfalen

marktes zuallererst einmal einer sorgfältigen Analyse zu unterziehen: „Die Mietpreisbremse hat nicht funktioniert und braucht keine Verschärfung“, so Buch, der auch dafür plädierte, sich für die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt die nötige Zeit zu nehmen und dann gemeinsam zu agieren. „Wir sollten nicht in private und kommunale Unternehmen unterscheiden, sondern lieber gemeinsam Probleme lösen!“ Den Schlusssatz der Runde nutzte Buch für eine geradezu salomonische Zusammenfassung: „Wir haben in NRW Probleme, aber auch viel Gutes.“

Struktur, Sicherheit und Wohlfühlen

Im Anschluss öffnete Prof. Dr. Christian Scholz, Inhaber des Lehrstuhls für Organisation, Personal- und Informationsmanagement an der Universität des Saarlandes, in einem unterhaltsamen Vortrag die Köpfe der sog. „Generation Z“ – rein theoretisch. Er gab spannende Einblicke in die Wertewelt der zwischen 1990 bis 1995 Geborenen und grenzte sie von den jeweiligen Vorgängergenerationen ab. „Der Generation Z geht es um Struktur, Sicherheit und Wohlfühlen“, so der Experte. Wertvolles Wissen für Unternehmen, die künftig eine Generation als Arbeitskräfte gewinnen muss, die Arbeit und Privatleben strikt voneinander trennt und Vertrauensarbeitszeit in erster Linie für eine verklausulierte Formulierung von unbezahlten Überstunden hält.

Der Praxisteil des diesjährigen VdW-Forums bestand aus insgesamt fünf Workshops zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Themen.

Workshop1: Neue Mobilität – Förderung, Steuer, Praxis

Die Zahl der Pendler und damit die Verkehrsbelastung nehmen immer weiter zu.

Zunehmend werden deshalb Konzepte neuer und alternativer Mobilitätsformen entwickelt, die eine Integration in Quartiersstrukturen vor Ort ermöglichen, zur gesamtstädtischen Verkehrsbelastung beitragen können und die Lebensqualität erhalten und verbessern. Immer mehr Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften interessieren sich für neue Mobilitätskonzepte und bieten bereits erste Mobilitätsangebote wie Carsharing, E-Bikes, Elektroautos und Ladestützen an.



Prof. Dr. Christian Scholz skizzierte die Generation Z, die künftigen Nachwuchskräfte der Branche

Nachdem Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Eva Stelzner, Referentin für Rechtsangelegenheiten des VdW Rheinland Westfalen, kurz in das Thema „Neue Mobilität“ einführte, berichtete Astrid Müller, Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat „Klimagerechte Mobilität, Elektromobilität, Emissionsfreie Innenstadt, Alternative Kraftstoffe“, über die Ziele und Aktivitäten der Landesregierung zur Stärkung der E-Mobilität in NRW. Eine wichtige Zielgruppe, um für eine andere Mobilität zu sensibilisieren, erläuterte Müller, sind Mieter. Vor diesem Hintergrund bietet das Wirtschaftsministerium NRW unter der Dachmarke Elektromobilität NRW „Probefahrt-Events“ für die Wohnungswirtschaft an. Bei diesen Events können Mieter Elektromobilität hautnah erleben, Hemm-

schwellen abbauen und die Vorteile der Elektromobilität kennenlernen. Abschließend erläuterte Müller, welche Fördermöglichkeiten bestehen. Im Anschluss daran berichtete Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Jürgen Gnewuch, Abteilungsleiter Steuerberatung des VdW Rheinland Westfalen, über die steuerlichen Aspekte der neuen Mobilität. Gnewuch beleuchtete die Auswirkungen der Vermietung von Stellplätzen inklusive der im Eigentum eines Wohnungsunternehmens stehenden/im Eigentum eines Dritten stehenden Ladeinfrastruktur auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung, die Umsatzsteuer und die steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften hat. Zusammenfassend kam Gnewuch zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung neuer Mobilitätskonzepte eine Möglichkeit bietet, die Energie- und Verkehrswende mitzugestalten, hierbei jedoch auch die steuerlichen Aspekte zu berücksichtigen sind. Abschließend stellte Gisbert Schwarzhoff, Geschäftsführer der WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH (Düsseldorf), Umsetzungsbeispiele neuer Mobilitätskonzepte seines Unternehmens vor. Sein Unternehmen stellt elektrisch betriebene Fahrzeuge in WSG-Quartieren mit mehr als 100 Wohnungen bereit. Durch drei Sharing-Stationen ist ein kurzfristiges und unkompliziertes Ausleihen durch die Quartiersbewohner sichergestellt. Auch das Laden von Elektromobilen ist in einem Teil

der baulichen Anlagen der WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH möglich. Hierfür hat diese zehn Wallboxen errichtet und weitere 33 Stellplätze vorgerüstet. Sharing-Konzepte für Lastenfahrräder zwecks innerstädtischer Transporte oder private Fahrten für die Familie sind in Planung. Schwarzhoff berichtete, dass neue Mobilitätskonzepte eine Stellplatzeinsparung von 30 Prozent ermöglichen.

Workshop 2: Baukostendialog – Wege zur Kostensenkung?

Die Frage, ob sich die relevanten Einflussfaktoren für den fortwährenden Anstieg der Projektkosten der letzten zehn Jahre reduziert steuern lassen, bleibt weiterhin eine der wohnungspolitischen Kernfragen. Auch nach dem Besuch des Workshops 2 im Rahmen des Forums Wohnungswirtschaft 2018 mag mancher Gast geneigt sein zu sagen, dass weiterhin mehr Fragen als Antworten offen bleiben. Und das hat seine Gründe.

In seinem Einführungsvortrag erklärte Dr. iur. Thomas Wilk (Leiter der Abteilung „Bauen“ im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG)) die Ziele der Landesregierung zur Novellierung der Landesbauordnung NRW (LBauO 2018). Mit der zeitnah im Juli 2018 verabschiedeten Novelle soll das Bauen insgesamt schneller, kostengünstiger und digitaler werden. Besonders der Wegfall der von der Vorgängerregierung geplanten Quotenregelung zur Errichtung rollstuhlgerechter Wohnungen stellt für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zwar keine unmittelbare Erleichterung, jedoch zumindest keinen weiteren Kostenanstieg dar.

Rechtsanwalt und Ministerialdirektor a. D. Michael Halstenberg (KOPP-ASSEN-MACHER & NUSSER Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Berlin) ist in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weithin als außerordentlicher Experte für die Ursachenforschung der Projektkostenentwicklung bekannt. Somit stellte sein Vortrag „Gesetzgebung und deren Einfluss auf die Baukosten“ eine kritische Einordnung zu dem zuvor gehörten Vortrag dar.

Halstenberg legte dar, dass es innerhalb der letzten 16 Jahre zu einem Projektkostenanstieg in Höhe von +55 Prozent kam, ursächlich dafür sind die verschärften Maßgaben

>>



Rolf Buch (r.), Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE, vertrat in der wohnungspolitischen Diskussionsrunde die Position der Wohnungsunternehmen



vonseiten der Politik. Seiner Meinung nach sei auch perspektivisch kein signifikantes Abschwellen zu erwarten, im Gegenteil. Besonders die kommenden zusätzlichen Verschärfungen zur Energieeffizienz durch weitere europäische Regelungen könnten bereits ab dem Jahr 2021 zu einem weiteren Kostensprung führen. Auch die exorbitant gestiegenen Grundstückspreise und Preise für Bestandsimmobilien lassen das Wohnen zu einem Luxusgut werden. Das drückt Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unmittelbar in ein unangenehmes Spannungsfeld. Einerseits sollen sie die vielfach geforderten günstigen und gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnungen bereitstellen. Auf der anderen Seite wird durch die stetig ansteigenden Projektkosten eine günstige Vermietung an Mieter unmöglich.

Wie sich dennoch gleichzeitig Einsparungen und Synergien für Mieter und Vermieter erzielen lassen, stellte abschließend Landschaftsarchitekt Ullrich Pinick (Leiter Landschaftsarchitektur, Planung Ausführung GaLaBau Wohnumfeld-Service) der Vonovia vor. So ist es erklärtes Unternehmensziel, mittels Standardisierung von Produkten und Prozessen eine kontinuierliche Qualitäts-

steigerung der Wohnumfeldgestaltung zu erzielen. Anhand bereits realisierter Projekte gab Pinick einen Eindruck dessen, was in kommenden Jahren deutschlandweit umgesetzt werden soll.

Die Veranstalter haben sich sehr über die große Resonanz beim Publikum gefreut und bedanken sich ausdrücklich bei den Referenten für ihre wertvollen Diskussionsbeiträge.

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

Der Workshop hatte zum Ziel, einfache Leitlinien und beispielhafte Gestaltungsideen bereitzustellen, die für mögliche Kooperationen als Denkanstöße zu sehen sind und für konkrete Kooperationen vertieft bzw. erweitert werden können.

Aus vielfältigen Gründen beschäftigen sich Wohnungsunternehmen

- Mit Fragen des (Neu-)Zuschnitts ihres Geschäftsmodells (Ausweitung der eige-

nen Angebotspalette durch Leistungen eines Kooperationspartners, Outsourcing von Leistungen an einen spezialisierten Kooperationspartner, Mieterstrom, (Wieder-)Einstieg in den Neubau)

- Mit Kooperationen zur Bewältigung anstehender Anforderungen (Wohnungsneubau, Differenzierung von Wohnformen, altengerechtes Wohnen, veränderte Mieteranforderungen, Energie, Multimedia) oder
- Möglichkeiten des Wachstums oder der Zusammenlegung von Potenzialen (Skaleneffekte durch Einkaufsgemeinschaften, Softwareentwicklung/Lizenznutzung/Internetportale, Ankauf von Beständen und ganzen Unternehmen, Fusionen)

Die möglichen Formen von Kooperationen sind vielfältig und reichen von informellen Kooperationen (gemeinsame Absprache) bis zu vertraglichen Verflechtungen (Geschäftsbesorgung, gemeinsame Beteiligungsunternehmen, Kauf, Holding, Fusion), von zeitlich befristeten bis dauerhaften Kooperationen, Kooperationen zwischen zwei Partnern bis zu Kooperationsnetzwerken.



Gerd Bunzeck (Bereichsleiter Steuern der LEG-Immobilien-Gruppe) stellte in einem Impulsvortrag einzelne von der LEG eingegangene Kooperationen (z. B. im Energie- und im Handwerkerbereich) dar. Der Schwerpunkt der Ausführungen lag auf der Herausarbeitung der Herausforderungen und der Kriterien zur Entscheidungsfindung, insbesondere in Joint-Venture-Gesellschaften. Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor VdW Rheinland-Westfalen, verdeutlichte, dass Ausgangspunkt einer Kooperation stets die ökonomische Sinnhaftigkeit sein sollte und nicht die rechtliche bzw. steuerliche Umsetzbarkeit. In diesem Zusammenhang verwies er darauf, dass Kooperationen nur sehr selten an fehlenden Gestaltungsmöglichkeiten, aber deutlich häufiger an abweichenden Interessen scheitern.

Erst nach der Prüfung der ökonomischen Sinnhaftigkeit und der Einbindung in die Gesamtstrategie steht dann die Suche nach der geeigneten (Rechts-)Form einer Kooperation. Dazu besprach Prof. Dr. Michael Pannen, Steuerberater im VdW Rheinland Westfalen, die rechtlichen und steuerlichen Kernthemen vielfältigster Rechtsformen für Kooperationen mit Beispielen: angefangen



von dem Geschäftsbesorgungsvertrag über Contracting-Verträge, BGB-Gesellschaften, GmbH und GmbH & Co.KG bis hin zur Fusion. Anschließend wurden noch einzelne Aspekte notwendiger Folgestrukturierungen behandelt.

Auch als Ergebnis der anschließenden Diskussion wurde klar: Jede Art der Kooperation bedarf der Analyse der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, der Harmonie der Interessen sowie der rechtlichen und steuerlichen Analyse. Letztlich existiert ausgehend von einer Kooperationsentscheidung dem Grunde nach für jede Kooperation die geeignete Rechtsform.

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

Im Rahmen der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) kommt der Daten- und Informationssicherheit ein besonderer Stellenwert zu. Dies resultiert nicht zuletzt aus der fortschreitenden Digitalisierung, die neben vielen neuen Möglichkeiten und Erleichterungen auch höhere Anforderungen an die Sicherheit von Daten bedingt.

Zunächst leiteten die Referentinnen des VdW Rheinland Westfalen, Datenschutzbeauftragte Lisa Wilczek und Rechtsanwältin Cindy Merz, das Thema Datensicherheit durch eine kurze Einordnung in den Kontext des neuen Datenschutzrechtes ein. Im

Anschluss stellte Dr. Lutz Martiny, Leiter Kompetenzfeld 5 Datenschutz, green with IT e. V., die Grundlagen und rechtlichen Rahmenbedingungen von Datensicherheit am Beispiel eines Smarthomes dar.

Jörg Lorenz, Vorstandsvorsitzender, green with IT e. V., vertiefte diese Problematik und gab einen kurzen Überblick über den IT-Grundschutz des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI). Neben der unternehmensinternen Absicherung von Mieterdaten und Beschäftigendaten muss insbesondere bei der Anwendung neuer Technologien wie Smarthome, Smart Metering oder Mieterstrommodellen die Sicherheit der Daten auch im Rahmen der Übertragung gewährleistet sein.

Eine reine Umsetzung der technischen und organisatorischen Maßnahmen (TOM) reicht nach der DSGVO nicht mehr aus, um Daten zu sichern. Vielmehr muss zunächst der Schutzbedarf der Daten festgestellt und dann eine Risikoanalyse durchgeführt werden, sodass geeignete Maßnahmen definiert und umgesetzt werden können. Die Ergebnisse müssen zudem im Rahmen der Nachweispflicht des Art. 5 DSGVO stets dokumentiert werden. Ziel eines jeden Unternehmens sollte es sein, einen entsprechenden Maßnahmenplan zu entwickeln und die Prozesse daran anzupassen. Bei Nichtbefolgung drohen Bußgelder, deren Höhe noch nicht vollumfänglich abzuschätzen ist.



Sportliches Trio: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, VdW-Präsident Ulrich Bimberg und VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker (v. l. n. r.)

Der IT-Grundschutz des BSI ist eine bewährte Methodik, um das Niveau der Informationssicherheit in Unternehmen jeder Größenordnung zu erhöhen. Die Angebote des IT-Grundschutzes gelten als Maßstab, wenn es um die Absicherung von Informationen und den Aufbau eines Managementsystems für Informationssicherheit (ISMS) geht. Nach kontinuierlichen Anpassungen im Lauf der Zeit wurden im Herbst 2017 die Ergebnisse einer grundlegenden Modernisierung der IT-Grundschutz-Methodik vorgestellt.

Im neuen Angebot des IT-Grundschutzes gibt es auch speziell für kleine und mittel-

ständige Unternehmen, die meist ein eher begrenztes Budget für Fragen der Informationssicherheit haben, hilfreiche Publikationen. Ziel ist es, dass Verantwortliche für Informationssicherheit in Unternehmen jeder Größenordnung das Sicherheitsniveau realistisch einschätzen und die notwendigen Maßnahmen zur Absicherung umsetzen können. In diesem Zusammenhang ist in jedem Unternehmen eine Zusammenarbeit zwischen Technikern, Juristen und den IT-Experten zwingend notwendig, um die Anforderungen an ein angemessenes Sicherheitsniveau zu ermitteln und dies sowohl auf technischer als auch vertraglicher Ebene umzusetzen.



Auch die Abendveranstaltung am Ende des

■ Weitere Informationen zum IT-Grundschutz unter: www.bsi.bund.de

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

Die Unwetterkapriolen im Mai 2018, verbunden mit extremen Starkregenereignissen und Überschwemmungen in Nordrhein-Westfalen, haben gezeigt, dass das klimagerechte und vor allem resiliente Bauen aktueller ist denn je. Auch nehmen lang anhaltende Hitzeperioden zu, die die Lebenswertigkeit unserer Städte gefährden und vor allem durch Tropennächte gesundheitliche Risiken nicht nur für vulnerable Zielgruppen wie ältere Menschen und Kinder mit sich bringen. „Vor dem Hintergrund erster Dieselfahrverbote in Hamburg und einem generellen Anstieg von Extremwetterereignissen ist es das Ziel, die Möglichkeiten und Mehrwerte eines klimangepassten Wohnungsbaus aufzuzeigen, ohne dabei die Fragen der Umsetzbarkeit und Bezahlbarkeit außer Acht zu lassen,“ leitete Dr. Svenja Grzesiok, VdW Rheinland Westfalen, diesen Workshop ein.

Einen Überblick zum Thema gab dazu Dr. Carlo Becker, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH Berlin. Er stellte das Prinzip der Schwammstadt vor, berichtete von der Relevanz, Wasser als gestalterisches und zudem kühlendes Element in unseren Städten besser zu integrieren. Ulrike Raasch, Emscher-Genossenschaft/Lippeverband, ergänzte den



... und zum Meinungs-austausch genutzt



ersten Tages wurde zum Netzwerken ...

Vortrag mit praktischen Beispielen für die Wohnungswirtschaft, indem sie aus dem Projekt „Wasser in der Stadt von morgen“ berichtete. Sie stellte Maßnahmen unterschiedlichen Aufwands für Wohnungsunternehmen für eine bessere Nutzung des Regenwassers vor. Sie betonte, dass dadurch die Folgen von Starkregenereignissen wenn nicht verhindert, so zumindest gemildert werden könnten.

Dr. Gunter Mann, Präsident Bundesverband GebäudeGrün e. V. (BuGG), warf im Anschluss den Blick auf die grüne Gestaltung von Gebäuden. Mit vielen Beispielen aus der Praxis zeigte er, wie Fassaden und Dächer grün(er) gestaltet werden können. Dabei betonte er, dass es nicht immer die großen und teuren Lösungen sein müssten. Grüne Gebäude und Bezahlbarkeit seien keineswegs Widersprüche zueinander. „Grüne Dächer leben länger,“ sagte der BuGG-Präsident und

erklärte, dass dadurch auch Einsparungen möglich seien.

Die Stadt Düsseldorf hat sogar ein eigenes Förderprogramm Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung aufgelegt, um für mehr Grün in der hochverdichteten Rheinmetropole zu sorgen, erläuterte Stefan Wenzel, Umweltamt Stadt Düsseldorf. Er wünschte sich mehr Mut bei der Umsetzung grüner Quartiere und Gebäude und lobte, dass in dem Workshop mit vielen praktischen Beispielen gezeigt wurde, was sich alles realisieren lässt, wenn der nötige Wille dazu vorhanden ist.

Bundesliga ist Business

Den zweiten Veranstaltungstag eröffnete Thorsten Kinhöfer, früher FIFA- und Bundesliga-Schiedsrichter, heute Geschäftsführer der CTH Container Terminal Herne GmbH mit seinem Vortrag „Ob Fußball-WM oder Unternehmensführung – wenn Millionenentscheidungen in Sekundenbruchteilen getroffen werden müssen“. Kinhöfer zeigte verschiedene Parallelen zwischen Bundesliga und Business auf, vor allem im Hinblick auf Stresssituationen von Entscheidern. Entscheidungen vorbereiten und treffen, Führung mit Augenmaß und Menschenkenntnis und eine überzeugende Körpersprache gehören zum beruflichen Profil von Schiedsrichtern und Führungskräften.

Thematisch gut eingestimmt auf das entscheidende Vorrundenspiel der deutschen Mannschaft am Nachmittag ging es dann zur zweiten Runde der Themenworkshops, bevor die Veranstaltung bei einem gemeinsamen Mittagessen ausklang. KS >



Der ehemalige FIFA- und Bundesliga-Schiedsrichter Thorsten Kinhöfer fand Parallelen zwischen Unparteiischen und Führungskräften

AUSSTELLER UND SPONSOREN

Wir danken allen Unternehmen, die das 17. VdW-Forum Wohnungswirtschaft als Sponsoren und/oder als Aussteller während der Messe unterstützt und dort ihre innovativen Produkte präsentiert haben.



Impressionen vom 17. VdW-Forum Wohnungswirtschaft



Genossenschaftsausschuss und Vollversammlungen der Sparten

Vor dem offiziellen Beginn des 17. VdW-Forums Wohnungswirtschaft tagte am 26. Juni 2018 der Genossenschaftsausschuss (GENO). Die Sparte der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) sowie die Sparte der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) des VdW Rheinland Westfalen hielten ihre Vollversammlungen ab. In allen drei Sitzungen informierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter ausführlich über die aktuellen immobilienpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen.

Genossenschaftsausschuss

Unter der Leitung des Spartenvorsitzenden, Ulrich Bimberg, wurden in der Sitzung des Genossenschaftsausschusses die Vorschläge für die Wahlperiode 2018 bis 2022 in den Gremien des VdW Rheinland Westfalen erarbeitet. Ferner wurde die Vollversammlung der Sparte am 18. September 2018 in Bochum vorbereitet. Neben den Berichten von Olaf Rabsilber und Franz-Bernd Große-Wilde über die aktuellen Aktivitäten der Marketinginitiative bzw. des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ war diese Genossenschaftsausschusssitzung von einer Besonderheit geprägt:

Rychter verabschiedete vor seinem Bericht über die aktuellen wohnungspolitischen Ereignisse des Jahres Mirja Dorny, die den VdW Rheinland Westfalen zum 1. Juli 2018 verlassen hat. Er dankte ihr für die sehr gute Zusammenarbeit und ihr Engagement für das Genossenschaftswesen und wünschte ihr für ihren weiteren Weg alles Gute. Dr. Svenja Grzesiok, bislang Referentin für Städtebau, Baukultur, Stadt- und Quartiersentwicklung beim VdW Rheinland Westfalen, wird das Referat Genossenschaftswesen übernehmen und wurde von den Anwesenden in der „Genossenschaftsfamilie“ begrüßt.

Neben den personellen Veränderungen berichtete Rychter vor allem über die wohnungspolitischen Veränderungen auf Bundesebene und die schwierige Regierungsbildung der neuen großen Koalition. Insgesamt seien die Signale aus Berlin für die Wohnungswirtschaft aber positiv zu werten, resümierte Rychter.

Vollversammlung der Sparte „ÖKU“

Zum ersten Mal in diesem Jahr kam die Vollversammlung der Sparte der öffentlichen und kommunalen Unternehmen (ÖKU) unter dem Vorsitz von Uwe Eichner, Vorstandsvorsitzender der Kölner GAG AG, zusammen.

Nach der Begrüßung durch Eichner hielt zunächst Hans-Jürgen Behrendt von der GE-WAG Wohnungsaktiengesellschaft aus Remscheid einen Vortrag zu einer Quartiersentwicklung im Stadtteil Remscheid-Honsberg, bei der die kreative Szene wichtige Impulse gab, die das Unternehmen maßgeblich unterstützt hat. Durch das Zusammenspiel von baulichen Maßnahmen und künstlerischen Aktionen hat sich die Wahrnehmung in und außerhalb des Stadtteils im positiven Sinne verändert.

Im Rahmen des anschließenden Rückblicks auf die bisherigen Regionalen Projekttreffen in Dortmund, Gummersbach und Koblenz zeigt sich, wie wichtig die Spartenreffen für den gegenseitigen Austausch sind. Das nächste Projekttreffen findet am 12. November in Königswinter statt.

Anschließend musste ein stellvertretender Vorsitzender gewählt werden. Gerd Hübsch (Grafschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH) übernimmt einstimmig das Mandat der ausgeschiedenen Anett Leuchtmann. Zudem wurden alle Verbandsratsmandate für die kommende Wahl im Rahmen der Vollversammlung bestätigt.

Den Abschluss bildete der Bericht des Vorstandes, vertreten durch Verbandsdirektor Rychter, welcher neben aktuellen wohnungspolitischen Entwicklungen und den Verbandstätigkeiten auch den Vorschlag zur Reform der Gebührenordnung vorstellte.

Die nächste Sitzung der Sparte ÖKU findet am 18. September 2018 von 10.00 bis 12.00 Uhr im Rahmen des Verbandstages des VdW Rheinland Westfalen in Bochum statt.

Vollversammlung der Sparte „IPW“

Die Sparte der Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) bietet in erster Linie einen Rahmen für den Erfahrungsaustausch sowie die Erörterung von Fra-

gestellungen, die für die Geschäftsführung von Wohnungsgesellschaften von Interesse sind. Mehr als die Hälfte der zweistündigen Sitzung unter dem Vorsitz von Holger Hentschel, LEG Immobilien AG, wurde daher rege – mitunter auch kontrovers – diskutiert. Genügend Anknüpfungspunkte hierfür boten der Vortrag und Bericht von Carsten Herlitz, Justiziar des GdW, zu aktuellen Entwicklungen in der Gesetzgebung auf Bundesebene sowie zu einer Studie zum Zusammenleben im Quartier, die derzeit läuft und vom GdW beauftragt wurde.

Den Ausführungen zu der Studie stellte Herlitz einen Obersatz voran: Der GdW sowie der VdW und seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften haben insbesondere deshalb ein erhebliches Gewicht in der politischen Landschaft, da diese besonderen Wert auf das Wohlfühlen ihrer Mieterschaft in den Quartieren und Nachbarschaften legen. Dies sei der Grund dafür, dass eine solche Studie aus Sicht des GdW ein wesentliches und zukunftssträchtiges Thema abbilde.

Zugleich bot der gewählte Obersatz eine Vorlage für die anschließende Diskussion. Hier herrschte die Auffassung vor, dass die Wohnungswirtschaft in der Tat eine ganze Reihe von Aufgaben erfülle, die für den gesellschaftlichen Zusammenhalt von zentraler Bedeutung sind. Es sei wichtig, solche Leistungen, beispielsweise im Bereich der Quartiersentwicklung oder der Integration von Flüchtlingen, vereint nach außen zu kommunizieren.

Die nächste Sitzung der Sparte IPW findet am 18. September 2018, von 10.00 bis 12.00 Uhr, in Bochum im Vorfeld des Verbandstages des VdW statt. Sämtliche Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft sowie kirchlichen Wohnungsunternehmen sind herzlich eingeladen. 

SCHNELL, KOSTENGÜNSTIG UND IN HOHER QUALITÄT

Europaweiter Wettbewerb liefert zukunftsweisende Konzepte für serielles Bauen



Die Rahmenvereinbarung für serielle und modulare Wohnungsbaukonzepte ist unterzeichnet

Im Juli 2017 hatte der GdW eine Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen ausgeschrieben – mit dem Ziel, das Angebot preisgünstiger Wohnungen vor allem in Großstädten zu erhöhen. Seit 29. Mai 2018 stehen nun die Ergebnisse fest. Insgesamt neun Bieter erhielten den Zuschlag für ihre innovativen Wohnungsbaukonzepte, aus denen die Mitgliedsunternehmen ab sofort auswählen können. Als Initiator der Ausschreibung unterzeichnete der GdW bei einer gemeinsamen Pressekonferenz mit dem Bundesbauministerium, dem Hauptverband der Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer eine entsprechende Rahmenvereinbarung.

Mit der Vereinbarung erhalten Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland die Möglichkeit, ihre Wohnungsneubauten schneller, kostengünstiger und in hoher Qualität zu realisieren. Die Zeitersparnis ergibt sich insbesondere dadurch, dass Teile der Projektausschreibung und -vergabe sowie der Planung eines vorgesehenen Wohnungsbaus durch die Rahmenvereinbarung vorweggenommen werden – und durch kürzere Bauzeiten dank der Vorfertigung von Bauteilen. Aus den neun Angeboten des neuen Rahmenvertrags können Wohnungsunternehmen das für sie passende Modellgebäude auswählen, das dann an das vorhandene Grundstück angepasst werden kann.

Für konkrete Bestellungen sind entsprechende Vorbereitungen zu treffen. Beispielsweise benötigen die Bieter für die konkrete Kalkulation aussagekräftige Informationen zum Baugrund und Grundstück. Die konkrete Beauftragung eines Bauvorhabens wird mittels Einzelauftrag auf Grundlage des Rahmenvertrags durch das Wohnungsunternehmen selbst ausgelöst. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass nicht alle realen Bausituationen im Vorhinein kalkulierbar sind. Insofern ist der Rahmenvertrag nahezu vollständig gebäudebezogen. Grundstücksfragen sind beispielsweise einzelvertraglich zu regeln.

Wohnungsunternehmen, die der Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung unterliegen, müssen vor der Einzelbeauftragung eine Ausschreibung über die Anpassung der Modellgebäude des Rahmenvertrags an die reale Bauaufgabe zwischen den infrage kommenden Bietern durchführen. Der Gewinner kann daraufhin beauftragt werden. Unternehmen, die nicht der Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung unterliegen, können freier agieren. Sie wählen sich den Wunschpartner aus, lassen ein Angebot für die konkrete Bauaufgabe erstellen und lösen dann den Einzelauftrag aus.

Die Rahmenvereinbarung gilt deutschlandweit. Bei der Auswahl des Wunschprojekts ist das Liefergebiet zu beachten. Einige Angebo-

te besitzen nur ein regionales Liefergebiet, über das hinaus diese nicht bzw. zu höheren Kosten verfügbar sind.

Die Angebotspreise für die neun innovativen Modellgebäude liegen zwischen 2.000 und 3.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit unter den durchschnittlichen Herstellungskosten für Mehrfamilienhäuser in Deutschland. Die in der neuen Vereinbarung festgeschriebenen Preise gelten für fünf Jahre. Skaleneffekte sind bei Mehrfachbeauftragung eines Modellgebäudes im Angebot enthalten.

Folgenden neun Bietern/Bietergemeinschaften wurde der Zuschlag erteilt:

- Lechner Immobilien Development GmbH, Frankfurt am Main
- AH Aktiv-Haus GmbH, Stuttgart
- Max Bögl Modul AG, Neumarkt
- GOLDBECK Ost GmbH & GOLDBECK Nordost GmbH, Ludwigsfelde
- ALHO Systembau GmbH, Friesenhagen
- Solidbox GmbH, Heek
- Lukas Lang Building Technologies GmbH, Wien
- ARGE MBN BAU AG und Patriarche, Georgsmarienhütte
- Hullak Rannow und Züblin AG, Neu-Ulm

GDW/KS

■ Mehr Infos unter <http://www.web.gdw.de/seriellesbauen>

FACHEXKURSION: ALTERNATIVE SONDERWOHNFORMEN

Ostbelgischer Minister Antoniadis zu Gast bei der GAG in Köln

Wie und wo wollen Menschen leben, wenn sie älter werden? Eine Frage, die auch die ostbelgische Gesellschaft immer mehr beschäftigt. Wie auch in unseren Regionen leben in Belgien die meisten Senioren noch alleine zu Hause. Doch welche alternativen Wohnformen gibt es, wenn das nicht mehr möglich ist? Antonios Antoniadis, Minister für Familie, Gesundheit und Soziales, Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens, informierte sich gemeinsam mit einer Gruppe von Bürgern über Sonderwohn-Projekte bei der GAG Immobilien AG in Köln.

Die GAG Immobilien AG und der VdW Rheinland Westfalen empfangen am 5. Juni 2018 gemeinsam den ostbelgischen Minister für Familie, Gesundheit und Soziales, Antonios Antoniadis, zusammen mit seinen Fachreferenten und interessierten Bürgern, die sich über Sonderwohnformen im Bereich des altersgerechten Wohnens informieren wollten.

Mit derzeit sechs Mehrgenerationenprojekten ist die GAG größter Anbieter dieser Wohnform in Köln. Hier leben Senioren zusammen mit Familien und Kindern, mit Singles, verheirateten und unverheirateten Paaren. Zwar hat jeder in seiner eigenen

Wohnung die nötige Privatsphäre. Ziel ist aber, sich gemeinsam zu organisieren und gegenseitig zu helfen.

Im Mehrgenerationenhaus LEDO im Kölner Stadtteil Niehl leben fast 90 Menschen unter einem Dach. Das gemeinschaftliche Wohnprojekt wurde 2009 von zwei Vereinen ins Leben gerufen. Die Bewohnervereine haben ein Vorschlagsrecht zur Belegung dieser Wohnungen. Von Anfang an dabei ist Jamal Goebel. Er hat eine der 64 Wohnungen gemietet und nennt dies einen Glücksfall. Denn das gemeinschaftliche Wohnen bringe viele Vorteile. „Ich empfinde die Gemeinschaft hier vorbildlich. Es ist das, was ich mir unter Gemeinschaft immer vorgestellt habe. Wir müssen nicht alle die gleiche religiöse oder politische Weltanschauung haben, das ist jedem selbst überlassen, aber wir haben den Gesamtkonsens, hier gemeinsam zu leben“, sagt Goebel.

In Kontrast zum Mehrgenerationenhaus steht das Seniorenwohnenzentrum – auch ein Projekt der Wohnungsbaugesellschaft GAG. Die Anlage aus den 70er-Jahren umfasst 190 Wohnungen mit einem Hausnotrufsystem und einer Sozialstation des Roten Kreuzes, das Pflegeleistungen anbietet.

Die Dimension der Anlage ist in Ostbelgien unvorstellbar, in der Millionenstadt Köln sind die Wohnungen jedoch gefragt. „Es ist nach wie vor eine sehr beliebte Wohnform, wenn man seine eigene Wohnung als Rückzugsort hat. Zusätzlich gibt es Gemeinschaftsräume, wenn man das Bedürfnis hat, mit anderen Mietern in Kontakt zu treten“, erklärt Sabine Seitz, Referentin für neue Wohnformen bei der GAG.

Selbst entwickelt hat die GAG das sog. Kölner Modell der Demenz-Wohngruppen. In diesen Wohngemeinschaften leben demenzkranke Menschen und Menschen mit Pflegebedarf in kleinen Gruppen von meist acht Bewohnern zusammen und werden rund um die Uhr betreut.

Die alternativen Wohnformen der GAG können für Ostbelgien eine Anregung sein, findet Sozialminister Antoniadis – wenn auch nicht so großräumig in der Umsetzung, sondern angepasst an die Region. „Ich habe heute die Überzeugung mitgenommen, dass man das möglichst niederschwellig machen soll. Das muss von unten heraus wachsen und nicht von oben herab diktiert werden“, sagt Antoniadis. „Mit der Übertragung des Wohnungswesens an die Deutschsprachige Gemeinschaft werden wir den richtigen Schlüssel bekommen, um solche alternativen Wohnformen umzusetzen.“

Auch bei den ostbelgischen Bürgern besteht Interesse an alternativen Wohnformen. Vor allem das Mehrgenerationenhaus hat die Besucher in Köln beeindruckt. Es braucht aber nicht nur Interessenten, sondern auch mutige Investoren und eine öffentliche Hand, die neue Wohnformen fördert – das zeigt die Erfahrung der Kölner Initiativen.

LW/BRF



Das Team der GAG und der VdW Rheinland Westfalen empfangen Minister Antoniadis und seine Fachreferenten im Seniorenzentrum



Minister Antoniadis erkundigt sich über die Wohnwünsche der ostbelgischen Bürger



Der kleine Sportpark im Seniorenzentrum regt zur Bewegung an und ist Treffpunkt für die Bewohner



Alexander Stock, Abteilungsleiter Sozialmanagement der GAG, informiert über die Ideen und Zielsetzungen von Sonderwohnformen

Heimat Bauen. Identifikation | Integration | Interaktion

KONGRESS KOOPERATIVE STADTENTWICKLUNG: 13. BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE >> Heimat. Kaum ein anderer Begriff bestimmt die politische Landschaft aktuell so intensiv wie dieser. Nach Bayern folgte im letzten Jahr Nordrhein-Westfalen mit einem eigenen Heimatministerium und jüngst firmierte sich auch das Bundesinnenministerium in das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat um. Was aber sind die Gründe dafür, dass ein längst verloren gegangener Begriff wieder auf die Agenda getreten ist? Welche Wechselwirkungen lassen sich zwischen Stadtentwicklung und dem „Heimatgefühl“ identifizieren? Und was können Städte oder Unternehmen konkret tun, dass sich Menschen heimisch fühlen?

Um diese Fragen zu diskutieren, luden am 20. Juni 2018 die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (BGW mbH) gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe, der Stadt Bielefeld und dem VdW Rheinland Westfalen zu den 13. Bielefelder Stadtentwicklungstagen ein. Über 250 Teilnehmer aus Wissenschaft, Politik, öffentlicher Hand, Verbänden und Fachöffentlichkeit kamen dazu in der Bielefelder Stadthalle zusammen. Begrüßt wurden die Tagungsteilnehmer mit einem Video, das der Poetry-Slammer Kolja Fach als Hommage an seine Heimat Bielefeld erstellte (abrufbar unter: <https://bit.ly/2lGIUbp>). „Man wird da geboren, man zieht da hin. Aber was zählt, sind die Gründe, für die es wert ist zu bleiben“, so der Poetry-Slammer.

Heimat ist da, wo es wert ist zu bleiben

Nach der Begrüßung von Bielefelds Bürgermeister Andreas Rütter knüpfte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach an genau diese Worte an. So wusste die Ministerin zu berichten, dass es nicht darum ginge, einen festen Heimatbegriff zu definieren. Dies sei

auch unmöglich, denn jeder Mensch habe ein eigenes Verständnis von Heimat. Anstatt einen festen Heimatbegriff zu definieren, gehe es vielmehr darum, den Rahmen für ein gemeinsames Wertesystem zu schaffen, der es jedem Einzelnen ermögliche, Heimat zu finden und zu behalten, so die Ministerin. Es gehe darum, zu entdecken, was verbindet. Die gebaute Umwelt sei hierfür

ein sehr wichtiger und identitätsstiftender Faktor und so müsse es auch das Ziel sein, mehr bezahlbaren Wohnraum im Land zu schaffen. „Heimat findet man nur dort, wo man auch die Perspektive hat zu bleiben“, betonte Scharrenbach.

Heimat ist individuell

Welche Herausforderungen mit der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums verbunden sind, diskutierten im Anschluss Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin BGW mbH, Axel Gedaschko, Präsident GdW-Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen. In diesem Zusammenhang begrüßte Gedaschko ausdrücklich die derzeitigen Bemühungen des neuen Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat. „Mit einem eigenen Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen ist das Ministerium mit einem ersten wichtigen Schritt auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zugegangen“, betonte der GdW-Präsident.



Axel Gedaschko, Präsident GdW, Andreas Rütter, Bürgermeister der Stadt Bielefeld, Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin BGW mbH, Ministerin Ina Scharrenbach, MHKBG NRW, Alexander Rychter, Direktor VdW Rheinland Westfalen, und Kai Schwartz, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe, (v. l.) vor der Bielefelder Stadthalle

Heimat ist politisch relevant

Welche Vorteile es hat, die Themen Heimat und Bauen eng miteinander zu verknüpfen, erläuterte Rychter, indem er betonte, dass Heimat vor der Haustür beginne. Die Wohnungswirtschaft im Land schaffe die Grundlage, damit aus einem Dach über dem Kopf tatsächlich auch ein Zuhause werde. Kubitzka ergänzte in diesem Zusammenhang und stellte beispielhafte Projekte der BGW mbH vor, die bezahlbares und qualitätsvolles Wohnen in Einklang bringen.

Heimat ist auch seriell baubar

Hans Otto Kraus, Vorstandsmitglied des Fördervereins Bundesstiftung Baukultur, referierte in seinem Vortrag darüber, dass Quantitäten und Qualitäten im Wohnungsbau keineswegs widersprüchlich zueinander sein müssten. Erfolgsfaktoren seien modulare Bausysteme, serielle und kombinierbare Teile, eine produktorientierte Planung, die enge Kooperation der Bauwirtschaft zur Entwicklung gemeinsamer Strategien sowie ein kluger und ressourcenschonender Umgang mit dem Gut „Boden“ (jenseits von Spekulationen und Preisanstieg).

Heimat ist das Gefühl, in der schönsten Gegend der Welt zu wohnen

Dieter Wischmeyer, bekannt aus der heute-show, trat als Treckerfahrer Günther auf und warf damit einen satirischen Blick auf Heimat. So kokettierte er: „Und weil es kein Zurück gab zum schönen Leben der Jäger und Sammler, mussten sich die damaligen Bewohner den Gammel, den sie beackerten, schönreden und damit erfanden sie die HEIMATLIEBE und überhaupt das Gefühl, dass die Gegend, wo sie nicht wegkönnen, die schönste der Welt ist.“ Welche Faktoren die eigene „Gegend zur schönsten der Welt“ machen können, wurde im Anschluss in fünf verschiedenen Panels diskutiert.

Dr. Gregor Gysi, MdB und ehemaliger Vorsitzender der Fraktion Die Linke im Deutschen

Bundestag, thematisierte in seinem Vortrag vor allem die Frage, was lebenswerte Städte brauchen. So kam er zu dem Schluss, dass in dem Zusammenhang drei Fragen besonders relevant seien: erstens die Frage nach Krieg und Frieden, zweitens die Klimafrage und drittens die Frage nach der Spaltung der Gesellschaft. Gysi betonte, dass es von entscheidender Bedeutung sei, die soziale Ungleichheit zu bekämpfen und sah hier vor allem die politischen Entscheidungsträger in der Verantwortung dafür, einen geeigneten Rahmen zu schaffen.

Zum Abschluss des Kongresses hat Prof. Dr. Klaus Selle, NetzwerkStadt GmbH und RWTH Aachen, unter dem Titel „Heimat in der Stadt: suchen, behalten, finden. Herausforderungen für Planung und Politik“ die Frage gestellt, wie der Heimatbegriff zu fassen sei und welche Schlussfolgerungen daraus für die Stadtentwicklung gezogen werden können. Er eröffnete seinen Vortrag, indem er aufzeigte, welcher Beliebigkeit der Begriff unterliegt. Ausgelöst durch Werbe-, Marketing- und Imagekampagnen sei der Begriff über die Jahre hinweg nahezu in die Bedeutungslosigkeit gefallen.

Durch die „Dog Whistle Politics“ der rechten Szene könne aber beobachtet werden, dass der Containerbegriff Heimat neu mit Leben gefüllt werde, stets verbunden mit einem erschreckend offenen Rassismus. Dies müsse man sich immer wieder vergegenwärtigen, wenn mit dem Heimat-Begriff gearbeitet werde, so Selle. Gründe dafür sieht der Professor in der Verbindung von Heimat mit dem Gefühl von Verlusten.

Heimat ist die Suche nach Nimmerland

Heimat, so Selle, sei eine Idealisierung des Verlorenen. So zitierte er Louis Begley, der Heimat als Sehnsucht nach Nimmerland bezeichnete. Eine Heimat zu finden sei stets eine hoch individuelle Leistung und der Subjektbezug wohne dem Begriff inne. Die sug-



Dr. Gregory Gysi, MdB und ehemaliger Vorsitzender der Fraktion Die Linke im Deutschen Bundestag, nennt Frage nach Krieg und Frieden, die Klimafrage und die Frage nach der Spaltung der Gesellschaft als wesentliche Herausforderungen unserer Zeit



Ministerin Ina Scharrenbach, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW, eröffnet die 13. Bielefelder Stadtentwicklungstage

gerierte Kollektivität der rechten Front stünde daher dem eigentlichen Begriff von Heimat diametral gegenüber.

Heimat ist Plural

In der Stadtentwicklung sei der Heimatbegriff immer im Plural zu denken, so Selle. Es gehe darum, die individuellen Perspektiven zu vereinen und sich zudem des Umstandes bewusst zu sein, dass jeder Mensch auch mehr als eine Heimat haben könne. Die Multilokalität des Wohnens stehe beispielhaft für dieses Phänomen.

Kubitzka zog schlussendlich ein positives Resümee und blickte auf einen gelungenen Kongresstag zurück. Die BGW-Geschäftsführerin lud alle Anwesenden zu den 14. Bielefelder Stadtentwicklungstagen 2019 nach Bielefeld ein. Das Thema wird in Kürze bekannt gegeben. SG

- Informationen zur Veranstaltung sowie die Präsentationen und Redebeiträge unter: www.kooperative-stadtentwicklung.de



Fotos: Susanne Freitag/BGW mbH

AUFTAKTWORKSHOP „WACHSTUMSRÄUME UND UNTERSCHÄTZTE ENTLASTUNGSSTANDORTE – HANDLUNGSOPTIONEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT“ AM 18. MAI IN DÜSSELDORF

Schulterschluss der Verbände zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse

Wesentliche Zielsetzung, die sich sowohl die neue Bundesregierung als auch die nordrhein-westfälische Landesregierung gesetzt haben, ist es, gleichwertige Lebensverhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland zu schaffen und zu sichern. Angesichts der vielfältigen Disparitäten zwischen städtischen und ländlichen Räumen und unterschiedlichen Herausforderungen in den jeweiligen Regionen ist dies zweifelsohne eine anspruchsvolle Aufgabenstellung. Aufgrund dessen haben sich der GdW und VdW Rheinland Westfalen in einem gemeinsamen Projekt das Ziel gesetzt, anhand verschiedener Beispielregionen in Nordrhein-Westfalen die Potenziale des regionalen Wachstums zu beleuchten und Entwicklungsperspektiven auch für schrumpfende oder strukturschwächere Regionen aufzuzeigen.

Der Auftakt zu diesem Kooperationsprojekt wurde am 18. Mai 2018 in der NRW.BANK auf gemeinsame Einladung des GdW und VdW Rheinland Westfalen gemacht. Unter Moderation von Bernhard Fallner und Michael Lobeck, Quaestio Forschung und Beratung, nahmen an dem Workshop Vertreter des Ministeriums für Heimat, Kommun-

ales, Bau und Gleichstellung Nordrhein-Westfalen, der NRW.BANK – die zugleich Gastgeber war – sowie die Vorsitzenden der Regionalen Arbeitsgemeinschaften (ARGE) der Kölner Wohnungsunternehmen, der ARGE Duisburg-Niederrhein sowie der ARGE Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe und weitere potenzielle Projektpartner, wie die WL-BANK oder die Kreissparkasse Köln, teil.

Die Regionen Ostwestfalen-Lippe, das Kölner Umland sowie Duisburg mit dem Neubauprojekt Wedau sollen im Fokus des gemeinsamen Forschungsprojektes stehen, machten Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Berlin, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, gleich zu Beginn des Workshops klar. Hier würden die Herausforderungen besonders deutlich: So werde das Wohnen in den Städten und Metropolen immer teurer, konstatierte Rychter. Hier müsse es darum gehen, die Potenziale des Wachstums zu nutzen und auch auf einer regionalen Ebene weiterzudenken. Nicht ohne Grund würden daher die Potenziale von „Entlastungsstandorten“ für das Wohnen

jenseits der prosperierenden (Metropol-) Regionen diskutiert.

Regionale Entwicklung heißt Umgang mit Heterogenitäten

Derzeit seien die regionalen Entwicklungen äußerst heterogen, ergänzte Gedaschko. Während gerade in den prosperierenden Ballungsregionen die Frage nach der ausreichenden Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu stellen sei, gehe es in strukturschwachen oder schrumpfenden Regionen vor allem darum, Qualitäten zu schaffen, um im regionalen Wettbewerb bestehen zu können – als lebenswerte Alternative zu den immer enger werdenden Wohnungsmärkten in den Boomstädten. Aufgrund dieser heterogenen Ausgangslage solle neben Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Projektes auch der Blick auf Sachsen-Anhalt geworfen werden, so Gedaschko. Einen ersten Auftaktworkshop mit Wohnungsunternehmen aus drei Regionen in Sachsen-Anhalt habe es hierzu bereits im Februar 2018 in Dessau gegeben. Gemeinsam wolle man mit den Regionalverbänden VdW Sachsen-Anhalt und VdWg Sachsen-Anhalt hier vor allem die Möglichkeiten des wohnungswirtschaftlichen Engagements im Umgang mit strukturschwachen



Fotos: VdW/Grzesiok

Mehr als 25 Teilnehmer kamen in der NRW.BANK zusammen, um über die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu diskutieren

bzw. schrumpfenden Räumen diskutieren und Perspektiven offenlegen. Dabei wurden im Rahmen des Auftaktworkshops die vielfältigen Handlungsfelder erörtert und sich über den Status quo in den Regionen ausgetauscht. Kern der Diskussion bildete die Frage, welche Chancen und Hemmnisse vor Ort konkret bestehen.

Parallel verschaffen sich die Projektpartner einen fundierten Überblick über die Vielzahl der bislang veröffentlichten Untersuchungen zum Thema gleichwertige Lebensverhältnisse.

Perspektiven zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse entwickeln

Im Fokus des gemeinsamen Projektes steht die Frage, welche Strategien und Herangehensweisen sich vor allem aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive hier für eine zukunftsfähige Entwicklung anbieten, welche Chancen und welche Hemmnisse mit einer regionalen Stadtentwicklung verbunden sind und welche Qualitäten in den Umlandregionen geschaffen werden müssen, um als „attraktiver Entlastungsstandort“ auch aus Nachfrageperspektive angenommen zu werden.

Antworten auf diese Fragen seien dringend nötig, wussten auch die anwesenden Vertreter der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zu berichten. Bernd Wortmeyer, GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, legte in diesem Zusammenhang die Herausforderungen des Projektes Duisburg-Wedau offen. Hier werde die GEBAG in Zukunft mit über 1.200 neuen Wohnungen das größte Neubauprojekt der Stadt realisieren und somit Entlastung für den angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt



Über die Perspektiven und Entwicklung einzelner Regionen wurde in Kleingruppen diskutiert

bieten. Je früher die Anforderungen bekannt seien, die die Bewohner an ihre künftigen Wohnquartiere stellen, desto besser könne dies in die aktuellen Planungen integriert werden, betonte Wortmeyer. Wie es aber gelingen könne, neben Düsseldorf ein entsprechend positives Image des Standortes zu entwickeln, sei bislang offen. Katrin Möller, GAG Immobilien AG und Vorsitzende der ARGE Kölner Wohnungsunternehmen, betonte darüber hinaus, dass für eine erfolgreiche Regionalentwicklung das Hand in Hand von Kommune und Wohnungswirtschaft vonnöten sei. Entsprechende Kooperationsstrukturen gelte es hier aufzubauen. Gerade für Köln sei dies wichtig, damit eine Entlastung für die angespannte Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt stattfinden könne.

Für die polyzentrale Region Ostwestfalen-Lippe stelle sich die Situation anders dar, wusste Hans-Jörg Schmidt, Aufbaugemein-

schaft Espelkamp GmbH und Vorstand der ARGE der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen Lippe, zu berichten. Neben den prosperierenden Städten Bielefeld und Paderborn stünden ländlich geprägte Räume mit schrumpfenden Einwohnerzahlen. Es sei ein großes Anliegen der ARGE, hier in einem kooperativen Prozess gemeinsam Entwicklungsimpulse zu erarbeiten. Neben dem Wohnen seien Versorgungs- und Mobilitätsangebote weitere wichtige Faktoren, die im Rahmen des Projektes Berücksichtigung finden sollten. Ein integrierter Ansatz müsse daher verfolgt werden.

Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied NRW.BANK, betonte, dass es auch Zielsetzung seines Hauses sei, bei der Erarbeitung von Entwicklungsstrategien zu unterstützen. Man habe mit dem Studierendenwettbewerb sowie dem „NRW.Symposium 2017 – Wachstum von Stadt und Umland in Kooperation: Flüchtige Affäre oder neue Liebe?“ bereits im letzten Jahr einen ersten Auftakt dazu unternommen. Mit dem gemeinsamen Willen, in den drei Beispielregionen Nordrhein-Westfalens konkrete Projekte auf den Weg zu bringen und in einem kooperativen Prozess Antworten auf die aufgeworfenen Fragen zu erarbeiten, endete der Workshop in Düsseldorf. Gedaschko resümierte abschließend, dass er das Engagement der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sowie der Projektpartner ausdrücklich begrüße. Die Ergebnisse des Projektes seien wichtige Bausteine, die letztlich auch Entscheidungsgrundlage für wohnungspolitische Beschlüsse auf Bundesebene darstellten, so der GdW-Präsident.



WOHNUNGSWIRTSCHAFT DEUTSCHLAND ZIEHT POSITIVE JAHRESBILANZ

Jahrespressekonferenz des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Der GdW vertritt mit seinen 14 Regionalverbänden, zu denen auch der VdW Rheinland Westfalen gehört, bundesweit und auf europäischer Ebene kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Bei der diesjährigen Jahrespressekonferenz stellte der Bundesverband die wichtigsten Daten und Trends der Wohnungswirtschaft Deutschland für die Jahre 2017/2018 vor.

Im Mittelpunkt der Veranstaltung, die am 27. Juni 2018 in den Räumen des GdW in Berlin stattfand, standen Fertigstellungszahlen, Investitionen und Hemmnisse beim Wohnungsbau.

Unternehmen bauen knapp 24.000 neue Wohnungen

Im Jahr 2017 stellten die GdW-Unternehmen rund 23.900 neue Wohnungen fertig. Das waren 19,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen bauten damit bundesweit rund 40 Prozent aller neuen Mietwohnungen. Für das Jahr 2018 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 31.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 1999 und ein Plus von über 30 Prozent.

„Im Jahr 2018 liegen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Berlin, Hannover, Hamburg, Köln, München und Nürnberg. Aber auch Stuttgart, Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau, Lübeck

und Karlsruhe gehören zu den Gebieten, in denen die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in diesen Schwerpunktregionen entstehen derzeit mehr als 55 Prozent aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten“, erläuterte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Und dennoch: Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen – den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund 1,1 Millionen Wohnungen, der vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft, kann man so nicht decken. „Hohe Baukosten, fehlende oder viel zu teure Grundstücke, unzureichende Planungs- und Baukapazitäten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um neue Mietendeckel führen dazu, dass der bezahlbare Wohnungsneubau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt“, so der GdW-Präsident. Hier müssen Kommunen, Länder und die neue Bundesregierung jetzt dringend ansetzen. Sonst wird der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Großstädten zum größten sozialen Problem der nächsten Jahre werden.

Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen (in Wohneinheiten)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2014	14.729	12.025	2.704
2015	17.382	13.386	3.996
2016	19.994	15.708	4.286
2017	23.879	18.187	5.692
2018	31.088	24.136	6.952

GdW-Unternehmen investieren fast 15 Mrd. Euro in Wohnungsbestand und Neubau

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das ist über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt fließen damit im letzten Jahr rund 41 Mio. Euro täglich in den Wohnungsneubau und

in die bereits bestehenden Wohnungen in Deutschland. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 Prozent gerechnet.

Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Mio. Euro)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2014	10.893	10.893	3.307
2015	11.907	11.907	3.934
2016	13.825	13.825	3.970
2017	14.928	14.928	4.367
2018	17.707	17.707	5.208

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2017 knapp 6,4 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 11,9 Prozent und damit rund 676 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Aber Achtung: Hier gibt es Alarmzeichen. Die Dynamik beim Wohnungsbau ist deutlich schwächer geworden, denn im Vorjahr lag der Anstieg bei den Neubauinvestitionen noch bei über 35 Prozent.

Außerdem hinkt die Neubautätigkeit den Erwartungen der Unternehmen hinterher. Denn im letzten Jahr prognostizierten sie noch eine Ausweitung der Neubauinvestitionen für das Jahr 2017 um rund 23,4 Prozent. In der Realität war der Anstieg gerade mal halb so groß.

Warum die Unternehmen weniger bauen als bisher geplant, hat verschiedene Gründe:

Es fehlt an Grundstücken. Und wenn kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, werden sie häufig zum Höchstpreisgebot abgegeben. In vielen Städten ist das Neubauklima in der Bevölkerung eher negativ. Die Auslastung der Baubetriebe ist auf Höchstniveau und damit auch die Preise. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

GdW

DOWNLOAD-HINWEIS

Die Präsentation zur Jahrespressekonferenz mit allen Zahlen kann unter <https://goo.gl/rhZyVz> abgerufen werden.





**EBZ Business
School**
University of Applied Sciences

Wohnen kann man studieren.

**Hamburg, München,
Bochum, Berlin,
Wiesbaden.**



www.ebz-business-school.de

„BESSER WOHNEN – ZU HAUSE IM QUARTIER“

Teilnahmeaufruf zur Modernisierungsoffensive



Rufen zur Teilnahme auf: Erik Uwe Amaya (Haus und Grund Rheinland), Sigrid Köppinghoff (MHKBG), Ministerin Ina Scharrenbach, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Martin Dornieden (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen) (v. l.)

Im Februar 2018 schlossen die Wohnungswirtschaftlichen Verbände, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen, der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen – Verband der mittelständischen Immobilienwirtschaft, Haus & Grund Nordrhein-Westfalen sowie das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung die Allianz für mehr Wohnungsbau.

Sie tritt mit gemeinsamen Initiativen dafür ein, Wohnungsbau und Eigentumsbildung zu fördern, Wohnungsbestände außerhalb

der Ballungszentren zu stärken, die Entstehung rollstuhlgerechter Wohnungen zu unterstützen und eine verbesserte Modernisierungsförderung umzusetzen.

Im Fokus der Allianz steht aktuell die Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“. Sie richtet sich insbesondere an Wohnungsunternehmen, die ihre Quartiere und Siedlungen mit Mitteln der Wohnraumförderung und mit Unterstützung der Landesregierung als Orte des täglichen Lebens erneuern und zukunftsfähig entwickeln wollen.

Die Projekte sollen als Beispiel dafür dienen, wie breit angelegte Investitionen in den Wohnungsbestand eine nachhaltige Aufwärtsspirale in Quartieren und Stadtteilen in Gang setzen und wie durch umfassende Modernisierungen lebenswerte und bezahlbare Wohnsiedlungen entstehen, die das Heimatgefühl vor Ort stärken. Ein weiterer Schwerpunkt des Aufrufs sind begleitende Investitionen, die identitätsstiftend wirken und den sozialen Zusammenhalt dauerhaft unterstützen.

Jetzt ruft das Ministerium gemeinsam mit den Partnern der Allianz für mehr Wohnungsbau zur Teilnahme auf.

100 – 100 – 20 – 20 lautet die Förderdevise für die Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“: 100 Prozent Finanzierung der Modernisierungskosten – bis zu 100.000 Euro Darlehen pro Wohnung. Der Tilgungsnachlass auf das Förderdarlehen

beträgt landesweit einheitlich 20 Prozent – die Dauer der Sozialbindungen in den geförderten Wohnungen ist 20 Jahre. Für den Projektauftrag stehen pro Jahr 70 Millionen Euro zur Verfügung, die vor allem für „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier“ eingesetzt werden.



DIE QUALITÄTSANFORDERUNGEN IM ÜBERBLICK

Die geplanten Investitionen sollen bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnangebote erhalten und die folgenden Qualitätsstandards berücksichtigen:

- Verbesserung der Energieeffizienz, auch mit gebäudeübergreifenden Lösungen, um den CO₂-Ausstoß und die Wohnnebenkosten zu senken
- Der bewohnerorientierte Abbau von baulichen Barrieren im Gebäude und auf dem Grundstück
- Die Gestaltung eines attraktiven, grünen und sicheren Wohnumfelds
- Die Etablierung oder Weiterentwicklung der wohnortnahen sozialen Infrastruktur, ggf. in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, z. B. für Dienstleistungen im Alter und im Übergang zur Pflege
- Die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, insbesondere durch Stärkung von Angeboten der Nahmobilität, z. B. durch barrierefreie und wetterfeste Fahrradstellplätze sowie zur Förderung der Elektromobilität





Bis zum 30. September 2018 werden Projekte der Bestandserneuerung von zusammenhängenden Wohnsiedlungen und Wohnquartieren in ländlichen und städtischen Räumen gesucht.

KS/MHKBG

■ Bewerbungen zur Teilnahme können mit aussagekräftiger Projekt- und Investitionsübersicht bis zum 30. September 2018 per E-Mail an FP-R407@mhkgb.nrw.de gesendet werden. Weitere Informationen zur Bewerbung bei Bedarf unter

Tel.: 0211 8618-5535. Ausgewählte Projekte werden im Jahr 2019 unter Schirmherrschaft der Allianz für mehr Wohnungsbau im Rahmen einer öffentlichkeitswirksamen Veranstaltung mit begleitender Dokumentation vorgestellt.

DREI FRAGEN AN >> Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

„Wir fördern bei der Modernisierungsoffensive nach der Devise 100 – 100 – 20 – 20!“

VM: Die Modernisierungsoffensive richtet sich auch an kleine und große Wohnungsunternehmen. Warum lohnt es sich, mitzumachen?

Ina Scharrenbach: Zeitgemäße und bedarfsgerechte Wohnangebote brauchen Modernisierung. Die grundlegend erneuerte und verbesserte Modernisierungsförderung des Landes bietet hierfür beste Lösungen. Für den Projektauftrag stehen pro Jahr 70 Millionen Euro zur Verfügung, die vor allem für „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier“ eingesetzt werden. Wir helfen dabei, gebaute Heimat zu erneuern. Heute in barrierefreie Bäder, in effiziente Heizungsanlagen, neue Balkone und ansprechende Grünanlagen zu investieren, macht sich über die nächsten 20 Jahre bezahlt. Die Landesregierung hilft dabei, dass sich Modernisierung rechnet, ohne

langjährige Mieterinnen und Mieter schlechter zu stellen.

VM: Wovon können die Wohnungsunternehmen ganz konkret profitieren?

Ina Scharrenbach: Wer dem Aufruf folgt, bewirbt sich um eine über Jahre gesicherte Finanzierungszusage zu den aktuellen Konditionen der Modernisierungsförderung: Wir fördern bei unserer Modernisierungsoffensive nach der Devise: 100 – 100 – 20 – 20! 100 Prozent Finanzierung der Modernisierungskosten – bis zu 100.000 Euro Darlehen pro Wohnung. Der Tilgungsnachlass auf das Förderdarlehen beträgt landesweit einheitlich 20 Prozent – die Dauer der Sozialbindungen in den geförderten Wohnungen ist 20 Jahre.

VM: Wann wäre für Sie die Modernisierungsoffensive ein Erfolg?



Ina Scharrenbach: Jede Bestandswohnung, die im Rahmen unserer Offensive modernisiert wird, ist ein Erfolg – für die Mieterinnen und Mieter genauso wie für die Vermieterinnen und Vermieter.

KINDER- UND JUGEND-FÖRDERUNG IM QUARTIER

WIR – Wohnen im Revier e. V. lobt zum dritten Mal Förderpreis aus

10.000 Euro stellt die Kooperation von 14 kommunalen und kommunalnahen Wohnungsunternehmen für Projekte und Initiativen im Ruhrgebiet bereit, die sich der Kinder- und Jugendförderung vor Ort in den Quartieren widmen. Ein naheliegendes Thema für den Förderpreis, denn häufig sind es kommunale Unternehmen, die familiengerechte Wohnungen anbieten und sich zum Beispiel auch beim Bau von wichtigen Infrastruktureinrichtungen für Familien engagieren.

Gefragt sind Ideen und Projekte, die sich mit folgenden Fragestellungen auseinandersetzen:

- Wie können wir im Quartier die Perspektiven von Kindern und Jugendlichen fördern?
- Wie gelingt es uns, benachteiligte Kinder und Jugendliche im Quartier zu integrieren?
- Wie können wir den Einfluss der Kinder- und Jugendarbeit stärken?



Initiativen können sich ab sofort online unter www.wir-foerderpreis.de bewerben. Dort gibt es auch weitere Informationen zu den Teilnahmebedingungen. Bewerbungsschluss ist der 31. Oktober 2018. Eine interdisziplinär besetzte Jury, in der unter anderem der Oberbürgermeister von Bochum und der WIR-Vorstand vertreten sind, wird im Anschluss beraten und die Sieger-Projekte auswählen.

WIR/KS



Foto: onemichpunch - www.fotolia.com

WOHNUNGSMARKTBAROMETER DER NRW.BANK

Wohnungsmarkt bleibt angespannt

Wohnungen im preisgünstigen Segment sind nach wie vor Mangelware und auch im mittleren Preissegment verschärft sich die Situation für Mieter und Wohnungssuchende. Barrierefreie Wohnungen sowie kleine Wohnungen sind ebenfalls stark von der Marktanspannung betroffen. Das ist ein Ergebnis des aktuellen Wohnungsmarktbarometers, das die NRW.BANK jährlich veröffentlicht und zu dem landesweit über 330 Wohnungsmarkexperten befragt werden.

Die befragten Experten schätzen die Lage auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten ähnlich angespannt ein wie zuletzt Mitte der 90er-Jahre. Damals war die Nachfrage nach günstigem Wohnraum aufgrund der Zuwanderung infolge der Wiedervereinigung und des Balkankriegs stark gestiegen.

Auch heute spielt die Zuwanderung nach Nordrhein-Westfalen eine große Rolle für den Wohnungsmarkt. Zudem wollen immer mehr Menschen in Groß- und Universitätsstädten leben. Infolgedessen wird insbesondere in den Ballungszentren mehr bezahlbarer Wohnraum benötigt.

Zeitgleich schrumpft das Angebot an geförderten Mietwohnungen, da in den vergangenen Jahren viele ältere Bestände aus der Preisbindung gefallen sind und in den ver-

gangenen Jahren zu wenig neu gebaut wurde. Neun von zehn befragten Experten sind der Meinung, dass in ihrer Region derzeit nicht ausreichend Wohnungen mit Mitteln der Wohnraumförderung gebaut werden. Zwar sind die Investitionsbedingungen weiterhin gut, doch stellen unter anderem die hohen Baulandpreise und die niedrige Baulandverfügbarkeit Hemmnisse dar.

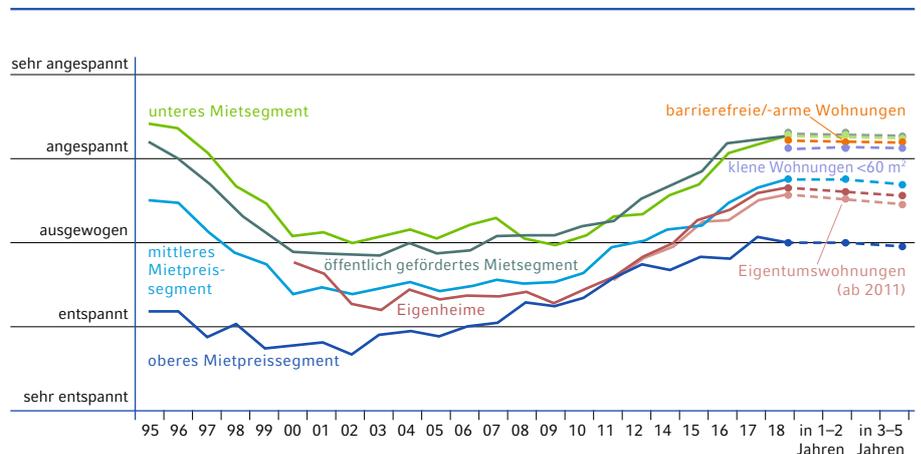
Anspannung im mittleren Preissegment nimmt weiter zu

Mit den angespannten Preisen im unteren Preissegment nimmt auch der Druck im mittleren Preissegment deutlich zu. Die Nachfrage steigt, der Neubau findet jedoch eher im hochpreisigen Segment statt. Die befragten Experten sehen für die kommenden Jahre keine deutliche Entspannung dieser Situation. Das Wohnungsmarktbarometer ist ein Stimmungsbild für die Wohnungsmärkte.

Befragt wurden mehr als 330 Fachleute aus unterschiedlichen Bereichen wie Wohnungs-, Bau- und Finanzwirtschaft, Kommunen und Kreisen, Wissenschaft und Interessenverbänden. Die Fragen beziehen sich auf die Marktlage und aktuelle Entwicklungen der NRW-Wohnungsmärkte. Die Befragten beurteilen die Marktlage aus Sicht der Nachfrager.

NRW.BANK

Marktanspannung 1995–2018



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 1995–2018, n = 331

NRW.BANK 2018

TOOLBOX FÜR ERFOLGREICHE INTEGRATION IM QUARTIER VORGESTELLT

Möglicherweise ein Marathonlauf

Wie gelingt Integration im Quartier? Wie kann die Teilhabe aller Menschen sichergestellt werden? Wie müssen dazu Wohnen, Leben und Arbeiten miteinander verbunden werden? Die Antworten auf diese Fragen liefert eine Toolbox, die als Ergebnis des Projekts „Glückauf Nachbarn – Modellquartier Integration“, einer Kooperation der RAG-Stiftung, der RAG Montan Immobilien GmbH und der VIVAWEST, entstanden ist. Das Symposium „Glückauf Nachbarn – Impulse für erfolgreiche Integration im Quartier“ zeigte am 20. Juni 2018 im UNESCO-Welterbe Zollverein die Ergebnisse der rund zweijährigen Arbeit.

26 konkrete Lösungsansätze und 52 Umsetzungsideen für Bestands- und Neubauquartiere beinhaltet die Toolbox, die Vielfalt, Zusammenhalt und Lebensqualität vor Ort stärken soll. Auch wenn sie primär auf den Integrationserfahrungen und der Wertewelt des Steinkohlebergbaus fußt, kann sie in vielen Quartieren außerhalb des Ruhrgebiets Verwendung finden.

Innovativer Entstehungsprozess

Entstanden sind die praxisorientierten Handreichungen in einem insgesamt zweijährigen Prozess. Den Auftakt bildete eine Denkfabrik, in der insgesamt sechs Fachexperten aus unterschiedlichen Disziplinen Arbeitsthesen zu gelingender Integration im Quartier erarbeiteten. In der sich daran anschließenden Werkstattphase übertrugen vier internationale und interdisziplinär angelegte Planungsteams die theoretischen Annahmen in konkrete Lösungsansätze, die nun in der „Toolbox“ zusammengefasst sind. Sie liefert eine Vielzahl von übertragbaren Lösungsansätzen und Umsetzungsideen zur Förderung von Integration im Quartier.

Sechs Handlungsfelder

„Wohnen +“, „Nahversorgung und Infrastruktur“, „Bildung“, „öffentlicher Raum und Freiraum“, „Mobilität“ und „lokale Ökonomie“ sind die sechs identifizierten Stellenschrauben für erfolgreiche Integrationsarbeit im Quartier, eingebettet in übergeordnete Managementansätze, zu denen beispielsweise



Eins der sechs Handlungsfelder: Mobilität

se die Identifikation und Gewinnung lokaler Helden, der Aufbau einer koordinierenden Stelle oder die Institutionalisierung des Bürgerengagements gehört. Dass die Umsetzung möglicherweise einen Marathon darstellt, Durchhaltevermögen und Begeisterungsfähigkeit erfordert, aber auch den Einsatz wert ist, darüber herrschte bei allen Rednern auf dem Symposium Einigkeit.

Die Besucher des Symposiums zeigten sich beeindruckt von Lösungsansätzen wie dem Werkstatt-Yard oder einem Fahrrad-Rollator-Superhighway. Ihre Entwicklung erfolgte an zwei ausgewählten Beispielquartieren: dem Bestandsquartier „Vierlinden“ in Duisburg und dem Quartier „Friedrich-Heinrich“ in Kamp-Lintfort mit der noch zu entwickelnden Fläche des stillgelegten Bergwerks West.

KS/VIVAWEST

- Mehr Informationen und die Toolbox zum Projekt unter www.glueckauf-zukunft.de



Bernd Tönjes betonte die Wichtigkeit des Projekts insbesondere für das Ruhrgebiet



Staatssekretär Dr. Jan Heinisch vertrat NRW-Ministerin Ina Scharrenbach



Fotos: Lina Nikelowski

Vivawest-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld (2. v. r.) im Austausch zu zeitgemäßer Quartiersplanung

ELEKTROMOBILITÄT IN DIE QUARTIERE BRINGEN

Roadshow „Elektromobilität erfahren“ informiert vor Ort

Die NRW-Landesregierung hat die Bedeutung der Elektromobilität für Nordrhein-Westfalen schon vor langer Zeit erkannt. Bereits seit einem vollen Jahrzehnt unterstützt ElektroMobilität NRW als Dachmarke des Landes in Sachen klimagerechter Mobilität die Entwicklung der Elektromobilität im Land.

Wertvolle Multiplikatoren: die Wohnungsunternehmen

In diesem Jahr steht die Roadshow Wohnungswirtschaft „Elektromobilität erfahren“ an der Spitze der Maßnahmen. Die örtlichen Wohnungsunternehmen spielen bei der Etablierung der Elektromobilität eine wichtige Rolle. Sie haben den direkten Zugang zu ihren Mietern und immer ein Ohr am Bedarf der Menschen. Zahlreiche Wohnungsunternehmen haben nach dem Erhalt des Informationsschreibens des VdW Rheinland Westfalen die Initiative ergriffen. In rund 40 Quartieren in NRW informiert ElektroMobilität NRW sie in Kooperation mit den Klima.Netzwerkern der EnergieAgentur. NRW und den örtlichen Wohnungsunternehmen zur Elektromobilität. Die Beratung



Fotos: ElektroMobilität NRW

Die Roadshow, eingebettet in ein Volksfest anlässlich des 70. Geburtstags der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft

geht über allgemeine Informationen bis hin zu konkreten Fragestellungen zu aktuellen Fahrzeugmodellen, der Ladeinfrastruktur sowie bestehenden Förderprogrammen.

Kostenlose Probefahrten

Die Besucher können den anwesenden Fachleuten ihre Fragen zur Elektromobilität stellen, vor Ort kostenlos E-Autos, Pedelecs

und E-Lastenräder ausprobieren und sich so einen eigenen Eindruck verschaffen. Aus Sicht von NRW-Wirtschaftsminister Andreas Pinkwart hat sich die Elektromobilität zu einer ausgereiften und bezahlbaren Technologie entwickelt. Für die Nutzer bietet sie Fahrspaß, sparsameren Verbrauch und geringeren Wartungsaufwand als herkömmliche Antriebe. Eine veränderte Mobilität hilft, die Luft- und Lebensqualität in den Quartieren entscheidend zu verbessern. Die Wohnungswirtschaft kann mit innovativen Projekten einen wichtigen Beitrag dazu leisten.

Viel Interesse und positive Rückmeldungen

Die zahlreichen Fragen und viele Gespräche im Rahmen der Roadshow, die bisher stattgefunden haben, zeigen, dass die Elektromobilität immer stärker ins Bewusstsein der Menschen rückt und in gleichem Maße als Mobilitätsalternative wahrgenommen wird. Elektromobilität macht Spaß.

Roadshow mitten in der Umsetzung

Die Roadshow startete mit erfolgreichen Events u. a. in Bochum, Viersen, Bergisch Gladbach (s. S. 50) und Dortmund. Es folgen Stationen sowohl im ländlichen als auch im urbanen Raum, beispielsweise in Altena (s. S. 51), Euskirchen, Essen, Münster, Gelsenkirchen, Schwelm, Ratingen und Siegen. AM

■ Mehr Informationen zur Roadshow unter <https://goo.gl/C7VpA2>



Das NRW-Wirtschaftsministerium reist mit seiner Roadshow zu Wohnungsunternehmen vor Ort



Gut besuchtes Quartiersfest in Dortmund Westerfilde



Interessierte Mieter in Bergisch Gladbach und der Klimaschutzsiedlung in Viersen

NEU KONSTITUIERTER LANDESPRÄVENTIONS-RAT NRW

Engagement der Wohnungswirtschaft im Blickpunkt

Der VdW wurde als Mitglied des Landespräventionsrates NRW wiederbestellt. Bereits in der letzten Legislaturperiode hatte er diesem Gremium angehört und sich zusammen mit den anderen Mitgliedern aus Verwaltung und Verbändelandschaft mit kriminalpräventiven Vorgängen und Zielsetzungen befasst. Vorsitzende des neu bestellten Gremiums ist Roswitha Müller-Piepenkötter, ehemalige Landesjustizministerin im Kabinett Rüttgers. Der amtierende Landesjustizminister Peter Biesenbach überreichte Verbandsdirektor Alexander Rychter im Vorfeld der ersten Sitzung am 28. Juni 2018 die Ernennungsurkunde.



Übergabe der Ernennungsurkunde durch Landesjustizminister Peter Biesenbach

Er verwies u. a. auf die jährlich stattfindende Aktionswoche „Riegel vor!“, an der sich in den letzten Jahren zahlreiche Wohnungsunternehmen und regionale Arbeitsgemeinschaften durch Veranstaltungen zusammen mit den örtlichen Polizeibehörden beteiligt haben. Ausführliche Berichte zu den letztjährigen Aktionswochen können dem VerbandsMagazin (Ausgabe 11/2017, 11/2016 und 11/2015) entnommen werden.

Die Tagesordnung der ersten Sitzung sah zu Beginn einen Bericht zur kriminalpräventiven Betätigung der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW vor. Verbandsdirektor Rychter stellte die Handlungsfelder wie die Einbruchskriminalität, sichere Quartiere und Nachbarschaften, Kooperationen mit Polizeibehörden und Aufklärung der Mieter dar. Er rückte zudem ins Blickfeld, dass sich der VdW und seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in sämtlichen Bereichen bereits ganz wesentlich und erfolgreich engagiert haben.

Für die laufende Legislaturperiode hat der Landespräventionsrat drei Themenschwerpunkte gewählt, zu denen neben der „Prävention der Internet- und Computerkriminalität“ und der „Gewaltprävention im und durch Sport“ auch der für die Wohnungswirtschaft besonders relevante Bereich „Stadt und Sicherheit im demografischen Wandel“ gehört. Die Kooperation seiner Mitglieder und das gemeinsame Anstoßen von Maßnahmen und Handlungsempfehlungen stehen für den Landespräventionsrat im Vordergrund.

ST

i LANDESPRÄVENTIONS-RAT

Der Landespräventionsrat berät als unabhängiges Gremium die Landesregierung in übergreifenden Fragen der Kriminalprävention. Ihm gehören von mehreren Ressorts der Landesregierung entsandte Fachleute und Vertreter verschiedener gesellschaftlicher Organisationen an. Seine Geschäftsführung liegt beim Ministerium der Justiz.

www.lpr.nrw.de



Fotos: VdW

Mitglieder des Landespräventionsrates

STARKE WOHNUNGSWIRTSCHAFT – STARKE KOMMUNEN

Parlamentarischer Abend 2018 der Wohnungswirtschaft Rheinland-Pfalz

Das Wetter hat mitgespielt. Zahlreiche geladene Gäste aus der Landespolitik, von befreundeten Verbänden und Institutionen, verschiedenen rheinland-pfälzischen Ministerien und nachgeordneten Behörden, der Förderbank des Landes, vonseiten der Mitgliedsunternehmen und Mitarbeiter beider Verbände genossen den lauen Sommerabend im und vor allem draußen vor dem Zentrum Baukultur in Mainz.

Nach einer intensiven Debatte im Landtag eilten die Abgeordneten und Staatsministerin Doris Ahnen ins Zentrum Baukultur und der Abend konnte mit nur leichter Verspätung offiziell beginnen. Nach der launigen Begrüßung der Gäste durch die beiden Verbandsdirektoren, Dr. Axel Tausendpfund und Alexander Rychter, sprach Finanz- und Bauministerin Ahnen ihr wohnungspolitisches Grußwort. Auch für sie ist das bezahlbare Wohnen „aktuell eines der wichtigsten politischen Themen überhaupt. Wohnen ist ein Grundbedürfnis für alle Menschen. Von daher liegt es mir besonders am Herzen, den steigenden Immobilien- und Mietpreisen in den Schwarmstädten und Wachstumsregionen einerseits und dem Leerstand in den ländlichen Gebieten unseres Landes entgegenzuwirken.“ Ahnen bedankte sich



Fotos: Kristina Schäfer, Mainz

Verbandsdirektor Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor Alexander Rychter, Vorsitzender Thomas Will und Roswitha Sinz von der ARGE RP (v. l.) wünschen den Gästen gute Gespräche miteinander

ausdrücklich bei den beiden für Rheinland-Pfalz zuständigen Verbänden und bei der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen „für die konstruktive und sehr gute Zusammenarbeit. Auch im letzten Jahr war die Wohnungswirtschaft ein verlässlicher Partner des Landes im Rahmen unseres Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz.“

Ihr Dank galt auch der aktiven Mitwirkung bei der Fortentwicklung der Wohnraumförderbestimmungen, der produktiven Mitarbeit in den Bündnis-Arbeitsgruppen zu den Themen Konzeptvergabe und barrierefreies Bauen sowie für die gelungene Sommerfachreise 2017 mit Stationen bei guten Wohnungsbauprojekten.



Gute Gespräche der Architektenkammer RLP mit Prof. Guido Spars (links im Bild)



Verbandsdirektor Alexander Rychter im Gespräch mit Staatsministerin Doris Ahnen und Staatssekretär Stephan Weinberg

Für die restliche Legislaturperiode versprach Ahnen eine Fortführung der sozialen Wohnraumförderung auf hohem Niveau und kündigte an, dass ihr Haus alsbald eine Höherstufung von 17 Gebietskörperschaften bei den Fördermietenstufen vornehmen wird. Bei all den Aktivitäten für die Schwarmstädte dürften aber die ländlichen Räume nicht vergessen werden, so Ahnen. Hierzu erhoffte sie sich auch Anregungen von Prof. Guido Spars, der im Anschluss als Gastreferent zum Thema „Starke Wohnungswirtschaft - starke Kommunen“ seinen Vortrag hielt.

Vor dem Hintergrund der besonders im letzten Jahr geführten Debatte um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit zeigte Prof. Spars konkret an Unternehmensbeispielen auf, welchen gemeinwohlorientierten Beitrag die professionelle Wohnungswirtschaft für ihre Kommunen bereits erbringt. Dies geht über die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums weit hinaus und reicht vom Bau von Kindertagesstätten über Unterkünfte für Flüchtlinge bis hin zur Ausstattung von Wohnsiedlungen mit E-Ladesäulen. Bezogen auf das „Hinterland“ jenseits der Schwarmstädte forderte Prof. Spars eine Wohnungspolitik für Regionen ein. Um handlungsfähige



Gäste warten auf die Abgeordneten aus dem Landtag in sommerlicher Abendstimmung

Partner für Kommunen in der Region zu gewinnen, plädierte er für die Bildung von Kreiswohnungsbaugesellschaften oder für eine Erweiterung der Gesellschaftsverträge der Wohnungsbauunternehmen.

Anregungen und Input waren somit gegeben. Bei Fingerfood und einem Glas Wein

zog es anschließend die meisten Gäste vor die Tür, wo an vielen runden Stehtischen das Gespräch miteinander geführt wurde. Die gute Atmosphäre des regen Austauschs wurde mit unterhaltsamer Musikbegleitung abgerundet. „Ein gelungener Abend“, so die Worte zahlreicher Gäste beim Abschied.

RS

WOHNRAUMFÖRDERUNG 2017

Steigerungen im sozial geförderten Wohnungsbau

Bei ihrer Bilanzpressekonferenz verkündete die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) am 29. Mai 2018 auch gute Ergebnisse bei der Wohnraumförderung. 18 Prozent mehr geförderte Wohneinheiten (WE) prägten das Geschäftsjahr 2017.

Insgesamt förderte die ISB im Bereich der Finanzierung von Wohnraum im Jahr 2017 2.190 WE (+ 18 Prozent) mit einem Volumen von 160,8 Millionen Euro (+ 21 Prozent). Im Rahmen der ISB-Darlehen Wohneigentum hat die Förderbank Kredite in Höhe von 89,9 Millionen Euro vergeben (+ 15 Prozent) und damit 1.254 WE gefördert – über 160 junge Familien mehr als im Vorjahr. „Die im September vergangenen Jahres umgesetzten Verbes-

serungen in der Wohneigentumsförderung werden sehr gut angenommen“, sagte der Verwaltungsratsvorsitzende und Finanzstaatssekretär Dr. Stephan Weinberg. Zu den Neuerungen gehörten eine Verbilligung der ISB-Zinssätze, die Einführung von Tilgungszuschüssen sowie die Anhebung der Förderhöchstbeträge.

Das Fördervolumen im Rahmen bezahlbaren Mietwohnraums ist im Geschäftsjahr 2017 um 13 Prozent gestiegen. Mit Darlehen in Höhe von 53,2 Millionen Euro realisierte die ISB die Schaffung und Modernisierung von 719 Wohnungen (+ sieben Prozent). Es wurden Tilgungszuschüsse für den Neubau von Mietwohnungen in Höhe von 10,6 Millionen Euro (+ 64 Prozent) gewährt; hinzukommen im Jahr 2017 neu eingeführte

Tilgungszuschüsse für die Modernisierung von Mietwohnungen in Höhe von 1,7 Millionen Euro.

Ausblick

Im Segment der Wohneigentumsförderung rechnet die Förderbank mit einem weiter steigenden Neugeschäft. Auch hat bezahlbarer Mietwohnraum in den Schwarmstädten und deren Einzugsgebieten weiterhin Priorität; hier rechnet die ISB ebenfalls mit erhöhter Nachfrage. „In den ersten vier Monaten des laufenden Jahres hat die ISB insgesamt 1.170 Wohneinheiten mit 91,3 Millionen Euro gefördert, weitere Anträge in Höhe von 56,2 Millionen Euro für 776 Wohneinheiten sind derzeit in Bearbeitung“, so Weinberg.

RS

18. BAUFORUM IN BOPARD

„HinterLAND – Perspektiven für Wohnen + Arbeiten“

Alljährlich richtet das Bauforum Rheinland-Pfalz eine Jahresfachtagung mit innovativer Themensetzung aus. In diesem Jahr fokussierte sich das Bauforum auf die Entwicklungsperspektiven der Landesräume jenseits der Schwarmstädte.

Unter dem Motto „HinterLAND – Perspektiven für Wohnen + Arbeiten“ hatte das Bauforum in diesem Jahr – jenseits der Schwarmstadt Mainz als üblichen Veranstaltungsort – nach Boppard eingeladen. Thematisch wurde ein breites Spektrum aufgemacht. Dr. Ulrich Link, Vorsitzender des Bauforums, begrüßte die zahlreichen Teilnehmer.

„Wohnen und Baukultur nicht nur in den Metropolen“, hierzu referierte eindrucksvoll Eliza McGownd von empirica ag, Berlin. Ausgehend von dem damals vom Bauforum angestoßenen empirica-„Gutachten zur quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“ erläuterte McGownd, dass sich das früher großräumige Wanderungsverhalten mittlerweile in ein „Wanderungsverhalten in alle Richtungen“ verändert habe. In den im Jahr 2015 bundesweit definierten 30 Schwarmstädten, wovon drei auf Rheinland-Pfalz entfallen, schwächt sich der Bevölkerungsanstieg bereits ab. Die Chancen stehen gut, die Polyzentralität wieder zu beleben. Ortskerne und der Bestand sind baukulturell zu stärken. Dazu bedarf es einer aktiven Baulandpolitik der Kommunen. Und: Gleichwertige Lebensverhältnisse können nur durch ungleiche Maßnahmen hergestellt werden, so McGownd. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und die Bundesstiftung Baukultur haben bereits im Sommer letzten Jahres ein gemeinsames Positionspapier mit erforderlichen Weichenstellungen für Räume jenseits der Metropolen öffentlich vorgestellt. Das zugehörige



Aufmerksames Publikum mit Prof. Dr. Dr. h.c. Wolfgang Huber und Staatsministerin Doris Ahnen

Hintergrundpapier von empirica ag enthält die auch von McGownd vorgestellten „Handlungsansätze zur Stärkung der Ankerstädte und versteckten Perlen“.

Nach diesem strategisch richtungsweisenden Vortrag erläuterte Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß von der TU Kaiserslautern, ob und wie Mittelstädte Stabilisatoren für ländliche Regionen sein können, wobei deren Lage – ob stadregional oder ländlich-peripher – zu berücksichtigen ist. Strategien und Handlungsansätze zur Sicherung der Stabilisierungsfunktion wurden in einem speziellen Forschungsprojekt entwickelt. Troeger-Weiß stellte daraus für verschiedene Strukturbereiche konkret zu ergreifende Maßnahmen vor.

Noch viele Fragen offen

Bevor Praktiker aus den Regionen zu Wort kamen, erläuterte Roswitha Sinz, stellvertretende Vorsitzende des Bauforums Rheinland-Pfalz, dem Publikum, warum das Bauforum nunmehr die Entwicklungsperspektiven der Gebiete außerhalb der Wachstumsregionen in den Fokus rückt. Der Frage nach gleichwertigen Lebensbedingungen, die sich gerade für das Flächenland Rheinland-Pfalz stellt, folgt unmittelbar die Frage, welche Konzepte es denn gibt, um Städte und Gemeinden, die außerhalb der Wachstumsregionen liegen, zu attraktiven Wohn-, Arbeits- und Kommunikationsor-

ten mit Ankerfunktion zu entwickeln. Nach dem im Jahr 2015 vorgelegten empirica-Gutachten mit der Sichtbarmachung der Schwarmstädte konzentrierte man sich auf deren Herausforderungen. Eine Fülle geeigneter Maßnahmenvorschläge liegt vor; sie müssen „nur“ umgesetzt werden. So befand das Bauforum, dass es Zeit ist, den Blick auf das Leben jenseits der umschwärmten Städte in Rheinland-Pfalz und deren Herausforderungen zu lenken. Ein vom Bauforum zum Jahresbeginn 2018 organisiertes Expertenhearing mit Vertretern der verschiedenen Fachministerien des Landes zeigte auf, dass es zwar vielfältige fachbezogene Strategien und Förderlandschaften gibt, die hinsichtlich des Postulats „Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen“ jedoch (noch) nicht alle an einem Strang zu ziehen scheinen. Für das Bauforum sind daher noch viele Fragen offen, zu deren möglichen Beantwortung auch diese Fachtagung beitragen soll.

Mut machende Handlungsansätze zeigten anschließend Dr. Hans-Günther Clev, Geschäftsführer ZukunftsRegion Westpfalz e. V., Matthias Kuhl, Geschäftsführer Premosys GmbH als Hidden Champion im ländlichen Raum, und Richard Haxel, Geschäftsführer BITO Campus Meisenheim, ein Gründerzentrum für technologieorientierte Existenzgründer, auf. In der Reihe der guten Praxisbeispiele folgten die erfolversprechenden und integrierten Handlungsansätze für ein

DOWNLOAD-HINWEIS

Beide Papiere können heruntergeladen werden:

<http://t1p.de/iav2>

<http://t1p.de/1gyi>

aktives Stadtzentrum Wittlich sowie eine lebhaft Schilderung „Wie die junge Generation den ländlichen Raum erobert“ von Tobias Bals, Coworking Space Woidhub in Viechtach.

Daseinsvorsorge – ein anmaßendes Wort

Dazwischen rüttelte der Vortrag zu „Daseinsvorsorge und räumliche Gerechtigkeit“ von Prof. Dr. Dr. h.c. Wolfgang Huber, ehemaliger Ratsvorsitzender der Evangelischen Kirche in Deutschland, gründlich durch. Historisch beleuchtete Huber die Herkunft der staatlichen Aufgabe Daseinsvorsorge: „Das Handeln der öffentlichen Verwaltung als ‚Daseinsvorsorge‘ zu beschreiben, ist eine deutsche Erfindung.“ Er plädierte dafür – auch im Abgleich mit anderen Ländern – doch bescheidenere Worte für den Beitrag

des Staates zu Bedingungen zur (eigen-) verantwortlichen Lebensgestaltung zu finden. Im Weiteren zeigte Huber auf, wiederum wissenschaftlich wie durch praktische Anschauung belegt, die Wechselwirkung zwischen sozialer und räumlicher Ungerechtigkeit und ermutigte dazu, „die etwas andere Verbindung zwischen sozialer Gerechtigkeit und räumlicher Gerechtigkeit (...) zum Leitgedanken raumplanerischer Überlegungen zu machen.“ Er warb dafür, Polarisierungstendenzen in allen Bereichen frühzeitig entgegenzuwirken und mehr in Möglichkeiten, denn in Problemen zu denken.

Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen verfolgte gespannt den Vortrag von Huber. Sie richtete zuvor ein Grußwort an die Gäste und dankte unter anderem dem Bauforum

für das Aufgreifen des Themas. Auch die Programme des Bauens und Wohnens haben angesichts der sehr heterogenen Märkte und Räume noch differenziertere Antworten zu geben, so Ahnen.

Das Bauforum Rheinland-Pfalz befand diese Fachtagung als einen weiteren hilfreichen Informationsaustausch über das „Hinterland“ und wird sich im Gesellschafterkreis über weitere Schritte zur thematischen Auseinandersetzung verständigen. RS

- Die Vorträge des 18. Bauforums stehen auf der Website des Bauforums Rheinland-Pfalz www.bauforum.rlp.de/ in der Rubrik Veranstaltungen zum Download bereit.

STAATSPREIS 2018 FÜR ARCHITEKTUR UND WOHNUNGSBAU – WOHNKULTUR IN RHEINLAND-PFALZ

Auszeichnung für VdW-Unternehmen

Die Spannung war groß, als Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen am 7. Juni 2018 im Kleinen Haus des Staatstheaters Mainz die feierliche Preisverleihung eröffnete. Viele am Wettbewerb beteiligte Wohnungsunternehmen, Mitglieder von Haus & Grund und des Landesverbandes Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie auch Architekten, Stadtplaner, Vertreter der Baukultur und der Fachministerien des Landes waren gekommen und warteten nun darauf, die Namen der Preisträger zu erfahren.

Aus dem großen Kreis der eingereichten Bewerbungen erhielt das Projekt Postareal „Am Spittel“: Neubau Wohn- und Ge-

schäftshaus in Bitburg der gbt Wohnungsbau und Treuhand AG, Trier, die Auszeichnung Engere Wahl.

Eine Anerkennung ging an die BASF Wohnen + Bauen GmbH, Ludwigshafen, für den Neubau des Wohnhauses Hüttenmüllerstraße in Ludwigshafen.

Bei der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG war dann die Freude besonders groß. Für ihr in der Fachwelt bereits viel beachtetes Projekt Am Cavalier Holstein in Mainz wurde sie mit dem Staatspreis 2018 ausgezeichnet. Ein weiterer Staatspreis 2018 – in diesem Jahr gab es erstmals zwei – ging an einen privaten Bauherrn und Architekten in Mainz für eine gelungene Nachverdichtung. RS

- Die sehenswerte Ausstellung mit qualitativollen Wohnbauprojekten zum Staatspreis 2018 ist ab dem 16. August 2018 im Zentrum Baukultur im Brückenturm zu sehen. Die bildhafte Dokumentation zum Staatspreis kann unter der E-Mail Adresse baukultur@fm.rlp.de kostenfrei bezogen werden.



Auszeichnung „Engere Wahl“ für die gbt Trier



Auszeichnung „Anerkennung“ für die BASF Wohnen und Bauen Ludwigshafen



Auszeichnung mit dem „Staatspreis 2018“ für die WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG

Foto: Kristina Schäfer, Mainz

STARKE PARTNER FÜR WOHNINITIATIVEN GESUCHT

Bürgergenossenschaften, -vereine und -stiftungen

Gemeinsam mit dem Finanz- und Bauministerium und dem Sozialministerium Rheinland-Pfalz führte die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RP) am 25. Mai 2018 im Zentrum Baukultur in Mainz eine außerordentlich gut besuchte Veranstaltung zu den möglichen Organisationsformen von Wohninitiativen durch.

In Rheinland-Pfalz gibt es viele engagierte Initiativen, die Wohnprojekte, verlässliche Hilfsangebote für ein gutes Leben im Alter oder neue Pflegeangebote auf die Beine stellen wollen. Die Initiativen sehen sich schnell großen Herausforderungen gegenübergestellt und haben Fragen zu klären, u. a.: Woher bekomme ich finanzielle und auch personelle Unterstützung? Welche Organisationsform ist für uns die beste? Für was haften wir?

Die Veranstaltung stellte dazu die Formen von Bürger- und Wohngenossenschaften, Vereinen und Stiftungen in den Fokus der fachlichen Beiträge. Felix Edlich, Ministerium der Finanzen, Christoph Beck, Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie, und Roswitha Sinz von ARGE RP nutzten ihren Begrüßungspart dazu, deutlich zu machen, welche Rolle und Unterstützung ihre jeweilige Institution einnimmt und zur Stärkung von engagierten Initiativen bieten kann.

Prof. Dr. Annette Spellerberg, TU Kaiserslautern, bereicherte ihren Impulsvortrag „Bürger werden initiativ und suchen Part-



Roswitha Sinz und Michael Götz, Landau, mit dem VdW-Würfel vor dem Zentrum Baukultur

ner“ vornehmlich mit Ergebnissen ihrer Forschungsarbeit „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich, Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens“. Auf der Grundlage ihrer Analyse und Begleitung vieler Initiativen gab sie ein realistisches Bild der manchmal jahrelang andauernden Gruppenbildungsprozesse, der Wahl und Wertung möglicher Organisationsformen und Partner wieder.

Dies erfreute auch Karl-Heinz Abraham, ehemaliger Vorstand der Genossenschaft Wohnungsverein Herne eG, der nunmehr als „Senior“ bei der Bildung und manchmal auch bei der Rettung von Genossenschaften im Gründungsbildungsprozess ein viel gefragter Berater ist. Gemeinsam mit Stephan Gerwing, Justiziar beim VdW südwest, gaben sie beide Praxis- und Erfahrungsberichte

zum „Andocken“ von Initiativen bei der Organisationsform Bestandgenossenschaften zum Besten. Aber auch die Beratung von neu sich bildenden Genossenschaften war bei beiden ein Thema, wozu viele Nachfragen aus dem Publikum kamen.

Weitere Praxis- und Erfahrungsberichte widmeten sich der Organisationsform Bürgerstiftung und Mieterverein. Lydia Fledermann schilderte den Entstehungsprozess und das heutige Miteinander des Vereins „Wohnprojekt VIS-a-VIS“, das bei der Wohnbau Mainz GmbH untergekommen ist. Berit Herger von der Landesberatungsstelle Neues Wohnen in Rheinland-Pfalz warb eindringlich für Mietervereine, wozu die Landesstelle auch eine Broschüre bereithält.

Die Broschüre „Mietervereine – Neue Wege der Partnerschaft zwischen Mietervereinen und Wohnraum-Anbietern“ kann unter <http://t1p.de/1pz6> kostenlos heruntergeladen oder gegen Erstattung der Portokosten als Druckexemplar bestellt werden. RS

- Die in der Veranstaltung gezeigten Präsentationen stehen auf der Homepage des Sozialministeriums als Download bereit:

<https://goo.gl/spC6T3>, Ausgewählte Meldungen und Berichte, Veranstaltung „Starke Partner für Wohninitiativen gesucht – Bürgergenossenschaften, -vereine und -Stiftungen“ (25.05.2018) – Präsentationen



Felix Edlich mit Moderatorin Kristina Oldenburg bei der Begrüßung



Karl-Heinz Abraham, Stephan Gerwing und Roswitha Sinz im angeregten Gespräch

AKTUELLES ZUR DSGVO

Die fünfte Sitzung der Arbeitsgruppe Datenschutz

Am 17. Mai 2018 begrüßte Joachim Effertz, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft AG, die Teilnehmer der Arbeitsgruppe Datenschutz. Die Sitzung fand in einer denkmalgeschützten ehemaligen Grundschule, dem Generationentreff Knerling, in Altena statt.

Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe diskutierten zunächst über die Pressemitteilung des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) vom 19. April 2018 (per E-Mail), die am 3. Mai 2018 auch auf der Website veröffentlicht wurde. In dieser wurde das Ergebnis eines Gutachtens, das der DDIV bei der Kanzlei Groß Rechtsanwälte Berlin in Auftrag gegeben hatte, vorgestellt. Laut dem Gutachten werden WEG-, Miet- und Sondereigentumsverwalter als eigene Verantwortliche im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) eingestuft. In der Begründung heißt es: „WEG-Verwalter sind ebenso wie Miet- und Sondereigentumsverwalter Verantwortliche im Sinne der DSGVO. Denn Verantwortlicher ist stets derjenige, der allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet. Er hat die Freiheit, über das

„Wie“ und das „Warum“ der Erhebung und Verarbeitung zu bestimmen. Ein Auftragsverarbeiter hingegen nimmt die Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung von personenbezogenen Daten gemäß den Weisungen des Auftraggebers auf Grundlage eines schriftlichen (gegebenenfalls auch elektronischen) Vertrages vor. Bei der Auftragsdatenverarbeitung darf es sich nur um eine datenverarbeitende Hilfsfunktion handeln. Das bedeutet, dass keine Leistungen erbracht werden, die über die bloße Datenverarbeitung hinausgehen.“ Die Arbeitsgruppe Datenschutz stimmt dieser Einordnung ausdrücklich zu. (Link zur Pressemitteilung: goo.gl/yrySur).

Im Verlauf der Sitzung berichtete zunächst Cindy Merz, Rechtsreferentin des VdW Rheinland Westfalen, über den aktuellen Stand zum Umgang mit Fotografien und der Anwendbarkeit der DSGVO unter Bezugnahme auf die neuen Informationen vom Bundesinnenministerium und dem Landesdatenschutzbeauftragten aus Hamburg (siehe VM 6/2018, Seite 10/11). Im Anschluss erläuterte Lisa Wilczek, Datenschutzbeauftragte des VdW Rheinland Westfalen, den aktuellen Verhandlungsstand der Auftragsverarbeitungsverträge zwischen Aareon und

dem GdW (siehe VdW-Rundschreiben vom 24. Mai 2018) sowie weiterer Verträge zur Auftragsverarbeitung.

Abschließend hielt Christian Obert, Steuerberater des VdW Rheinland Westfalen, einen Vortrag zur reversionssicheren Archivierung und Löschung. Die Teilnehmer diskutierten in diesem Zusammenhang auch die Anforderungen an ein Löschkonzept.

In der Sitzung fand darüber hinaus ein reger Erfahrungsaustausch zu verschiedenen aktuellen datenschutzrelevanten Themen, wie zur Frage der Bestellung eines stellvertretenden Datenschutzbeauftragten, zu den Informationspflichten gemäß Art. 13 DSGVO, zur Notwendigkeit von Vertraulichkeitserklärungen sowie zu der nachträglichen Änderung des Gesetzeswortlautes der DSGVO am 19. April 2018. CM

■ **In Zukunft wird die Arbeitsgruppe Datenschutz quartalsmäßig tagen. Die nächste Sitzung findet am 27. September 2018 bei der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG statt.**

AUSSCHUSS PLANUNG UND TECHNIK DES VdW NIEDERSACHEN BREMEN UND ARBEITSKREIS ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG DES VdW RHEINLAND WESTFALEN

Gemeinsame Studienfahrt nach Warschau

In diesem Jahr führte die gemeinsame Fachexkursion vom Ausschuss Planung und Technik des vdw Niedersachsen Bremen und vom Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen in die Landeshauptstadt Warschau unserer polnischen Nachbarn. Nicht nur aufgrund ihrer reichhaltigen Kultur und wechselhaften Geschichte bot Warschau einen besonderen Rahmen für den jährlichen, wertvollen Austausch beider Fachgremien. Als ein wichtiges Zentrum der gesamten Region bietet die mit dem Weltkulturerbestatus ausgezeichnete Stadt u. a. einen historisch sehr wertvollen Altstadt kern. Die weitreichende Zerstörung Warschaus

durch die deutsche Besatzung während des Zweiten Weltkrieges führte zu einem, trotz aller Widerstände, historisierendem Wiederaufbau des Stadtzentrums. Heutzutage liegt Warschau im Spannungsfeld ungebremsten Wachstums und historisch wertvollen Erbes.

Neben der obligatorischen Stadterkundung wurden gemeinsam viele neue Wohnungsneubau-Projekte und städtebauliche Nachverdichtungsmaßnahmen besichtigt. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass es in Polen insgesamt vor allem Wohnungsbestand und Neubau als Eigentum gibt. Die hier bekannte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist nahezu vernachlässigbar. 82 Prozent aller Wohnungen sind im privaten

Besitz, nur zwei Prozent in Besitz der öffentlichen Hand. Die Verkaufspreise liegen durchschnittlich bei ca. 3.500 Euro/m² Wohnfläche und können in sehr guten Lagen schnell bis auf 7.000 Euro/m² Wohnfläche schießen. Bei einem durchschnittlichen Lohn von 1.800 Euro brutto stellt der Erwerb von Wohnungseigentum jedoch die größte Herausforderung für breite Bevölkerungsschichten dar. Unser besonderer Dank gilt Ilka Birnbaum und Hiram Kahler vom vdw Niedersachsen Bremen für die hervorragende Organisation und das abwechslungsreiche Programm! Wir freuen uns schon auf die nächste gemeinsame Fahrt und den tollen Austausch. FRR

VERBANDSÜBERGREIFENDES TREFFEN DES AK MARKETING

Zwischen Deich und Landesgrenze



Nach Bremerhaven hatten die Kollegen des vdw Niedersachsen Bremen und des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen zur gemeinsamen Sitzung mit dem VdW Rheinland Westfalen eingeladen. Jedes Jahr findet das verbandsübergreifende Treffen statt, um sich über aktuelle Marketingthemen auszutauschen, neue Impulse zu sammeln und Kontakte zu pflegen. Am 18. und 19. Juni 2018 kamen rund 40 Teilnehmer in die größte deutsche Stadt an der Nordseeküste, deren Grenzen links der Deich und rechts die Landesgrenze zu Niedersachsen markieren.

Traditionsgemäß eröffneten die Wohnungsunternehmen vor Ort den ersten Tag des insgesamt zweitägigen Treffens. Das kommunale Wohnungsunternehmen STÄWOG, die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG (WoGe) und die GEWOBA, das größte Immobilienunternehmen im Land Bremen, gaben interessante Einblicke in ihre Projekte, die ihre Aufgaben vor allem in der Bewältigung des tief greifenden Strukturwandels haben, den die Stadt in den vergangenen Jahren bewältigen musste. Bevölkerungsrückgang und Industriersterben, vor allem auf dem Gebiet der traditionellen Werft- und Industriegebiete, bescherten Bremerhaven in den vergangenen Jahren einen stark leerstandsgeprägten Wohnungsmarkt. Doch mit klugen Stadtentwicklungskonzepten gelang gemeinsam der Turnaround, vor allem der Tourismus hat die rd. 110.000 Einwohner umfassende Stadt aus der Krise geführt. Mit dem Klimahaus Bremerhaven 8° Ost, dem Deutschen Schifffahrtsmuseum und dem Deutschen Auswandererhaus gelang es, echte Publikumsmagneten zu etablieren. Aber auch durch die Ansiedlung neuer Unternehmen gewann Bremerhaven in den vergangenen Jahren zunehmend seine Attraktivität zurück.

In Sachen Leerstandsabbau zeigten sich die Wohnungsunternehmen erfinderisch. So rief die WoGe beispielsweise das Projekt „Springflut“ ins Leben, um leer stehenden Gewerbeflächen die Stirn zu bieten: Interessierte Gewerbetreibende können „Pop-up-Stores“ in leer stehenden Ladenlokalen eröffnen. Die Läden auf Zeit, die kurzfristig entstehen und dann auch wieder verschwinden, minimieren das unternehmerische Risiko und den finanziellen Aufwand für den Anbieter, die eine dauerhafte Geschäftseröffnung in der Regel mit sich bringt. Im Gegenzug kommt Bewegung in die oft trostlos aussehenden Leerstände.

Nach den Eindrücken aus der Theorie ging es zum Ende des ersten Tages hinaus in die Praxis. Bei einer Stadtrundfahrt mit dem Hafentaxibus gab es die Bremerhavener Sehenswürdigkeiten live und in Farbe.

Am zweiten Tag des Arbeitskreises standen die digitale Kommunikation mit Mietern und (lokale) Suchmaschinenoptimierung im Vordergrund.

KS



ARBEITSKREIS RECHT DES VdW RHEINLAND WESTFALEN TAGT ZUSAMMEN MIT DEM FACHAUSSCHUSS FÜR RECHT DES VdW SÜDWEST

Asbest in Räumen und dessen Folgen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Einmal jährlich treffen sich der Arbeitskreis Recht des VdW Rheinland Westfalen und der Fachausschuss für Recht des VdW südwest zu einer gemeinsamen Sitzung, in der rechtliche Fragestellungen über Verbandsgrenzen hinweg diskutiert werden. Gastgeber der diesjährigen Sitzung, die am 17. Juni in Düsseldorf stattfand, war der VdW Rheinland Westfalen.

Eingangs begrüßte Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, die Teilnehmer und berichtete über aktuelle wohnungspolitische Themen. Er erläuterte den wesentlichen Inhalt des Koalitionsvertrages sowie aktuelle Gesetzesvorhaben. Hierbei ging er insbesondere auf die geplante Grundgesetzänderung (Art. 104d GG) ein, wodurch der Bund die Möglichkeit erhalten soll, den Bundesländern künftig weitere Finanzhilfen für „gesamtstaatlich wichtige Investitionen“ zu gewähren. Damit kann der Bund weiter gemeinsam mit den Ländern die

Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung übernehmen. Auch stellte Rychter die geplanten Änderungen der mietrechtlichen Vorschriften sowie die Position der Wohnungswirtschaft zur geplanten Reform der Grundsteuer dar. Ergänzend berichtete Rychter über die aktuelle Landespolitik in NRW, insbesondere den aktuellen Stand der Novellierung der Landesbauordnung NRW. Anknüpfend berichtete Stephan Gerwing, Rechtsanwalt und Justiziar des VdW südwest, zur aktuellen politischen Situation in Hessen und Rheinland-Pfalz, insbesondere die im Oktober 2018 anstehenden Landtagswahlen.

Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Cindy Merz, Referentin für Rechtsangelegenheiten VdW Rheinland Westfalen, informierte zur Datenschutz-Grundverordnung. Sie teilte mit, dass die Abmahnwelle bisher ausgeblieben und ohnehin offen sei, ob durch die Novellierung des Datenschutzrechtes

neue Anknüpfungspunkte hierfür geschaffen wurden. Zu beachten ist nämlich, dass auch nach dem Bundesdatenschutzgesetz schon abgemahnt hätte werden können.

Einen Schwerpunkt des Treffens stellte der Vortrag „Asbest in Räumen und dessen Folgen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ von Dipl.-Ing. (Arch.) Frederik Ruhrort, Referent für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung VdW Rheinland Westfalen, dar. Er erläuterte, in welchen Produkten Asbest auftreten könnte und berichtete über die damit verbundenen Herausforderungen. Ruhrort informierte die Teilnehmer auch über die wesentlichen Inhalte des nationalen Asbestdialogs, der zum Ziel hat, einen transparenten und ergebnisoffenen Dialogprozess zwischen Vertretern der Spitzenorganisationen aller am Bauprozess Beteiligten herzustellen.

ES

ARBEITSGEMEINSCHAFT EMSCHER-LIPPE UNTERWEGS

Wie wohnt Wien?

Die jährliche Exkursion der Arbeitsgemeinschaft Emscher-Lippe führte die 26-köpfige Reisegruppe diesmal in die „Weltstadt des sozialen Wohnungsbaus“ nach Wien. Bei bestem Reisewetter und gut gelaunt informierten sich die Teilnehmer sowohl theoretisch als auch praktisch über die verschiedenen Facetten des Wohnungsneubaus. Unter sachkundiger Führung der Referentin des Österreichischen Verbandes der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Eva Bauer, befassten sich die Teilnehmer intensiv mit den Besonderheiten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in der österreichischen Hauptstadt. Besonders beeindruckte vor allem die genossenschaftlichen Vertreter die quasi Neubauverpflichtung der Gesellschaften. Auf einen Nenner gebracht lautet die Losung: Wer nicht baut, wird fusioniert.



Foto: Birgit Boening

Ungewöhnlich sind auch die deutlich höheren Einkommensgrenzen für Wohnungsberechtigte. Damit soll einerseits eine ausgewogene Mischung in den Quartieren als auch der Eigentumserwerb von Wohnungen, eine weitere Besonderheit im öffentlichen Wohnungsbau, durch die Mieter gefördert werden. Am zweiten Reisetag besichtigte die Gruppe gemeinsam mit der Verbandsvertreterin große Neubauquartiere auf ehemaligen Bahnhofsfeldern. Die Umsetzung rief weiteres Staunen

hervor. Auf den citynahen Brachflächen entstanden innerhalb weniger Jahre Quartiere mit bis zu 4.000 Wohnungen mitsamt guter öffentlicher Verkehrsanbindung und gemeindlicher Infrastruktur wie Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Landschaftsparks sowohl von Bauträgern als auch von öffentlichen Gesellschaften zu sozial ausgewogenen Mietpreisen.

BRUNS/HGW

ERSTE SOMMERLOUNGE DER ARGE DÜSSELDORF UND REGION

„Genehmigen, genehmigen, genehmigen!“

Das hatte sich Thomas Hummelsbeck, Vorsitzender der ARGE Düsseldorf und Region sowie Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau, mit Sicherheit anders vorgestellt. Im Regen trafen seine rd. 60 Gäste auf dem Gelände des Düsseldorfer „Stahlwerks“ zur sog. Sommerlounge ein. Statt ins Freie ging es schnell in den vorbereiteten Veranstaltungsraum. Der Stimmung tat das durchwachsene Wetter am 12. Juni 2018 indes keinen Abbruch. Nach der Begrüßung durch den ARGE-Vorsitzenden persönlich, einem Grußwort von Oberbürgermeister Thomas Geisel und einem nachdenklich stimmenden Vortrag von Prof. Klemens Skibicki, Wirtschaftshistoriker und Hochschullehrer, ging es zum Ausklang am Grillbüfett und Netzwerken doch noch ins Freie.

Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Stadt, mit diesem Dauerbrenner der Wohnungswirtschaft und -politik eröffnete Hummelsbeck die erste Sommerlounge der ARGE Düsseldorf und Region. „Bezahlbares Wohnen muss erst einmal gebaut werden können“, war die Aussage, die er klar in die Richtung von Oberbürgermeister Geisel adressierte. Anhand von zwei konkreten Beispielen aus der Praxis zeigte er auf, wie sich die Vergabe von Grundstücken zu Höchstpreisen und hohe Grundstückskosten generell auf bezahlbares Bauen und Wohnen auswirken. Der Vergabeprozesse müsse angepasst, Konzeptvergaben gestärkt und Typengenehmigungen forciert werden, so Hummelsbeck. Außerdem sei auch eine Modernisierung der



Prof. Klemens Skibicki bei seinem Vortrag zum Thema „Digitale Transformation“

Verwaltungsabläufe erforderlich: „Genehmigen, genehmigen, genehmigen“ forderte er in Anspielung auf das häufig von Politikern gegenüber der Wohnungswirtschaft geäußerte „Bauen, bauen, bauen“.

Oberbürgermeister Geisel ging in seinem Grußwort gleich konkret auf die einzelnen Punkte ein. Mit dem Handlungskonzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“, das unter anderem eine Quotierungsregelung bei Neubauten zugunsten öffentlich geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnungen vorsieht, dem Bündnis für genossenschaftliches Wohnen, bereits stattfindenden Konzeptvergaben und einem kommunalen Wohnungsunternehmen sieht er Düsseldorf schon heute gut aufgestellt. Handlungsbedarf bestätigte er bei der Grundstücksvergabe, die Preisentwicklung am Bau gelte es



Oberbürgermeister Thomas Geisel hält Düsseldorf für gut aufgestellt, wenn es um bezahlbares Wohnen geht

generell einzudämmen. Die Erteilung von Typengenehmigungen, Anpassungen im Stellplatzschlüssel und keine weiteren Verschärfung energetischer Vorgaben nannte Geisel ebenfalls als mögliche Stellschrauben.

Unter dem Titel „Digital verstehen geht nur analog“ beleuchtete Wirtschaftshistoriker und Hochschullehrer Prof. Skibicki den Status quo der digitalen Transformation in Deutschland – mit ernüchternden Ergebnissen, aber unterhaltsam verpackt. Interessante Vergleiche und Gegenüberstellungen zu Innovationsfreude und -kultur verschiedener Nationen offenbarten große Zukunftsaufgaben für die Deutschen: „Während die vier reichsten Amerikaner Selfmade-Millionäre sind, sind die vier reichsten Deutschen Erben“.

KS



ARGE-Vorsitzender Thomas Hummelsbeck, Oberbürgermeister Thomas Geisel, Udo Bartsch (Vorstand Eisenbahner Bauverein eG), Verbandsdirektor Alexander Rychter, Beigeordneter Christian Zaum, SWD-Vorstandsvorsitzender Jürgen Heddergott (v. l.)

MIT 400 GÄSTEN AUS POLITIK UND GESELLSCHAFT

Vonovia weiht neue Unternehmenszentrale in Bochum ein

Mit einem Festakt eröffnete das größte deutsche Wohnungsunternehmen am 21. Juni 2018 seine neue Unternehmenszentrale. Unter den Gästen waren unter anderem NRW-Ministerpräsident Armin Laschet, Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister der Stadt Bochum, und Michael Groschek, Vorsitzender der nordrhein-westfälischen SPD.

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands bei Vonovia, hielt die Eröffnungsrede und sah im Bezug der neuen Räumlichkeiten eine gewisse Symbolik. Es gehe darum, Neues zu beginnen und Vergangenes abzuschließen. In der alten Zentrale in der Philippstraße hatte das Unternehmen erfolgreiche, aber auch schwierige Phasen durchlebt. Mit dem Börsengang im Jahr 2013, den Veränderungen in der Strategie des Unternehmens und auch mit der Namensänderung in Vonovia schlug es dann ein neues Kapitel in seiner Unternehmensgeschichte auf. „Die moderne, geräumige Zentrale macht nun sichtbar, dass wir nicht verharren, sondern uns immer weiterentwickeln“, so Buch in seiner Rede.

NRW-Ministerpräsident Laschet verwies auf die lange Geschichte der Ursprungsunternehmen von Vonovia und betonte die Symbolik für Bochum und Nordrhein-Westfalen als Sitz eines DAX-Unternehmens. Auch Oberbürgermeister Eiskirch begrüßte das Bekenntnis von Vonovia zum Standort Bochum und wünschte sich für die Zukunft weiterhin eine gute Zusammenarbeit bei der Lösung wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen in der Stadt. Aufsichtsratsvorsitzender Jürgen Fitschen näherte sich in seinem Grußwort über Herbert Grönemeyers Lied „Bochum“ den Entwicklungen und zukünftigen Herausforderungen des Unternehmens.

In einer von WDR2-Stimme Steffi Neu moderierten wohnungspolitischen Talkrunde diskutierten anschließend Groschek, Eiskirch, der Vonovia-Aufsichtsratsvorsitzende Fitschen und das Vonovia-Vorstandsmitglied Klaus Freiberg über die Verantwortung der Immobilienbranche und das Spannungsverhältnis zwischen Anforderungen an die



NRW-Ministerpräsident Armin Laschet arbeitet mit der Landesregierung an den Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen

Branche und der Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

Während der Feierlichkeiten besuchten die geladenen Gäste auch eine neue Dauerausstellung zur Geschichte des Unternehmens. Die Exponate zeigen die Unternehmensgeschichte seit der Gründung im 20. Jahrhundert. Der Unternehmensname Vonovia existiert erst seit Herbst 2015, die Wurzeln des Unternehmens reichen jedoch bis 1918 zurück.

Die neue Zentrale von Vonovia wurde in Rekordzeit von nur 18 Monaten gebaut. Das Gebäude besteht aus vorgefertigten Modulen und ist seit Ende Mai in Betrieb. Im Inneren des Gebäudes sind moderne Arbeitswelten entstanden. Für annähernd 1.000 Mitarbeiter wurden großzügige, lichtdurchflutete Arbeitsplätze geschaffen. Bei der Gestaltung der Bürowelten, des Foyers und Casinos wurde Vonovia von dem Hamburger Innenarchitekten Stephen Williams unterstützt.

KS/VONOVIA



Alexander Rychter (Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen), Stephen Paul (FDP), Rolf Buch (Vorsitzender des Vorstands der Vonovia SE) und Holger Hentschel (Vorstand LEG Immobilien AG) bei der Eröffnung der neuen Zentrale in Bochum

VONOVIA AWARD FÜR FOTOGRAFIE

Wettbewerb geht 2018 in die zweite Runde

Wie lässt sich der Begriff „Zuhause“ mit den heutigen Möglichkeiten der Fotografie darstellen? Und wie prägt der Zeitgeist die individuellen Vorstellungen von „Zuhause“? So lautet die Fragestellung hinter dem Wettbewerb, den das Wohnungsunternehmen Vonovia in diesem Jahr zum zweiten Mal auslobt. Im vergangenen Jahr feierte das Format erfolgreich Premiere. 2017 reichten insgesamt

rd. 380 professionelle und Nachwuchsfotografen ihre Fotoserien ein. Die vier Gewinner des Wettbewerbs waren Ina Schoenenburg (1. Preis), Yasmin Balai (2. Preis), Ksenia Les (3. Preis) und Ingmar Björn Nolting und Arne Piepke in der Nachwuchskategorie. Die Arbeiten der Hauptpreisträger und der nominierten Shortlist-Kandidaten des letztjährigen Wettbewerbs waren bis Ende Juni 2018 im Rahmen einer Ausstellung im Technischen Rathaus

Bochum zu sehen. Unter goo.gl/98ZkoV sind die prämierten Arbeiten der Gewinner in Internet aktuell noch einsehbar. KS/VONOVIA

- Interessierte Fotografen können Beiträge für den Vonovia Award für Fotografie 2018 vom 1. Juni bis 31. August 2018 einreichen. Teilnahmebedingungen und weitere Informationen unter award.vonovia.de



So soll es einmal aussehen:
Perspektive „Physikersiedlung“ 2020

Foto: sgp HACHEL | BAUER GmbH, Architekten BDA

GEWOG – PORZER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT eG

Nicht nur für Physiker

Auf rund 2,4 Hektar Grundstücksfläche entsteht die „Physikersiedlung“ der GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG. Seit 2014 wird zwischen Watt- und Siemensstraße in Köln-Porz-Mitte das neue Wohnquartier gebaut. Für den angespannten Kölner Wohnungsmarkt schafft die GEWOG hier in mehreren Bauabschnitten Wohnraum für mehr als 270 Familien, Paare und Singles. Die Genossenschaft kooperiert dabei mit einem Bauträger. 128 Wohnungen in acht Häusern sind bereits schlüsselfertig.

Die Siedlung erfreut sich großer Beliebtheit, schon weit vor Fertigstellung waren alle Wohnungen vermietet. Die Interes-

senten überzeugte das Gesamtpaket, bestehend aus attraktiver Architektur, individuellen Grundrissen und gehobener Ausstattung wie Fußbodenheizung und Parkett. Zudem verfügen einige Häuser über einen Aufzug.

Im nächsten Jahr wird die Bautätigkeit mit weiteren 64 Wohnungen fortgesetzt. Bis 2024 soll die komplette „Physikersiedlung“ mit insgesamt 17 Häusern, 270 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rd. 21.150 Quadratmetern fertiggestellt sein.

Wie bei allen ihren Neubauten setzt die GEWOG auch in der „Physikersiedlung“ auf regenerative Energie. Bei diesem Bauvorhaben erfolgt der Einsatz von Geothermie in Form

von Wasser-Wasser-Wärmepumpenanlagen, mit der die erforderliche Heizwärme aus dem Grundwasser gewonnen wird.

Neben den günstigen Mieten kommt auch die Lage vor allem Familien entgegen: Viele Schulen befinden sich in näherer Umgebung. Zudem wurde im Zuge der Neubaumaßnahme in der „Physikersiedlung“ von der GEWOG ein Abenteuerspielplatz angelegt. Auf einem Areal von rd. 1.200 Quadratmetern wurden diverse Spielgeräte für kleine und große Kinder errichtet. Die Spanne der Mieten im Quartier reicht von 8,50 bis 9,50 Euro/m². *GEWOG/KS*



Fotos: GEWOG

Im Austausch mit dem Bauträger



Neuer Abenteuerspielplatz für die Siedlung

MIETER UND VORSTAND FEIERTEN GEMEINSAM

Stolzer Blick auf 120 Jahre

120 Jahre alt und noch kein bisschen müde – der Genossenschaftliche Schalker Bauverein blickt stolz auf seine Historie zurück. Und zugleich ist diese besondere Vereinigung die älteste ihrer Art in ganz Gelsenkirchen. Die Besucher trotzten dem schlechten Wetter und feierten mit Oberbürgermeister Frank Baranowski.

„Tolle Grundstücke haben Sie hier. Da möchte man am liebsten sofort einziehen.“ Das Stadtoberhaupt lobte das Prinzip der Genossenschaften wie auch VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Dank Genossenschaften wie dem Schalker Bauverein gibt es bezahlbaren Wohnraum.“ Das Lob nahm Alexander Scharpenberg, Geschäftsführender Vorstand, gerne an: „Wir sind als ältestes Wohnungsunternehmen Gelsenkirchens immer bemüht, ein offenes Ohr für unsere Mitglieder zu haben.“ Bei der Firmenfeier sollen die Gäste aber nicht nur den Vorstand oder die Leute aus dem Büro ken-



Aufsichtsratsvorsitzender Bayram Kacir, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Vorstandsmitglied Alexander Scharpenberg und Oberbürgermeister Frank Baranowski (v. l.) freuten sich über das 120-jährige Bestehen des Schalker Bauvereins

nenlernen, sondern die Menschen dahinter. Und so war auch der gesamte Aufsichtsrat mit von der Partie. Zum Beispiel Ute Wanders, die seit 2006 mit ihrer Familie in der Herkendellstraße lebt und ihre ehrenamtliche Tätigkeit gerne bestreitet. Die Gelsenkirchenerin liebt die schöne, grüne Umgebung

und die perfekte Infrastruktur auf dem Gelände der ehemaligen Consol-Zeche. Auch schon über 100 Jahre alt übrigens ist der Knappenchor vom Bergwerk Consolidation, gegründet 1917 durch sieben musikbegeisterte Steiger. Dieser erfreute die Besucher mit dem Steigerlied. HH

Anzeige



Zum 01. April 2019 suchen wir im Rahmen der Nachfolgeregelung ein
KAUFMÄNNISCHES MITGLIED DES VORSTANDES (m/w/d)



Die Baugesellschaft Nettetal
gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG

bewirtschaftet rd. 1.000 eigene und weitere ca. 300 fremdverwaltete Wohnungen sowie gewerbliche Einheiten und Garagen. Als größtes lokales Wohnungsunternehmen leistet die Gesellschaft einen aktiven Beitrag zur Stadtentwicklung und versorgt breite Schichten der Bevölkerung mit hochwertigem, bezahlbarem Wohnraum. Die direkte Nähe zur niederländischen Universitätsstadt Venlo und eine konsequente Bestandsentwicklung eröffnen zusätzliche unternehmerische Perspektiven.

Gemeinsam mit einer nebenamtlichen Kollegin übernehmen Sie Verantwortung für den operativen Erfolg und die strategische Ausrichtung der Baugesellschaft Nettetal AG. Sie sind verantwortlich für die kaufmännische Steuerung, Bestandsbewirtschaftung, Finanzierung, Personal und die operative Leitung der Geschäftsstelle. Darüber hinaus gehört die Kontaktpflege zu Geschäftspartnern und wichtigen Ansprechpartnern in unserer Stadt zu Ihren Aufgaben. Sie setzen das Leitbild unseres Unternehmens nachhaltig um bzw. entwickeln es gemeinsam mit den Entscheidungsgremien zukunftsorientiert weiter.

Sie verfügen über einen betriebs- oder immobilienwirtschaftlichen Hochschulabschluss oder eine einschlägige immobilienwirtschaftliche Fortbildung mind. auf dem Niveau Immobilienfachwirt/-in sowie über mehrjährige Berufspraxis in einem Wohnungsunternehmen. Sie zeichnen sich außerdem durch unternehmerisches Potenzial, einen motivierenden Führungsstil sowie kommunikative und soziale Kompetenz aus. Die Bereitschaft, den Wohnsitz in Nettetal oder Umgebung zu nehmen, wäre wünschenswert.

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 20.08.2018 ausschließlich per E-Mail an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Dr. Marcus Optendrenk: marcus@optendrenk.de
Die Baugesellschaft Nettetal wird bei diesem Bewerbungsverfahren vom EBZ unterstützt. Mit Ihrer Bewerbung zeigen Sie sich einverstanden, dass das EBZ

Ihre Daten zum Zweck der Durchführung des Bewerbungsverfahrens verarbeitet und speichert. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Doreen Schulz im EBZ unter Tel. 0234/9447-625 zur Verfügung.
Weitere Informationen über die Baugesellschaft Nettetal AG erhalten Sie unter: www.baugesellschaft-nettetal.de

STERKRADER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT LOBT DRITTEN PREISTRÄGER AUS

5.000 Euro für das Ambulante Hospiz Oberhausen e. V.

Der dritte Genossenschaftspreis der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft in Höhe von 5.000 Euro ist nach dem gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand an das Ambulante Hospiz Oberhausen e. V. übergeben worden. Der jährlich wiederkehrende Genossenschaftspreis der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft wurde im Jahr 2016 ins Leben gerufen. Er soll die soziale Verantwortung des Unternehmens zum Ausdruck bringen und die Vielseitigkeit der sozialen Aktivitäten in der Stadt unterstützen.

Das Ambulante Hospiz Oberhausen e. V. wurde im Jahr 1997 gegründet und weist inzwischen 700 Mitglieder auf. Rund 180 befähigte ehrenamtliche Mitarbeiter begleiten Schwerkranke, Sterbende und deren Angehörige und Trauernde im gesamten Stadtgebiet Oberhausen. Durch die ehrenamtlichen Sterbe- und Trauerbegleiter und einen ehrenamtlichen Vorstand trägt der Verein den Hospizgedanken dorthin, wo er wirklich gebraucht wird. Das spiegelt auch der Leitspruch des selbstständigen, lebendigen, unabhängigen, flexiblen und lokalen Vereins wider: „Wir kommen nach Hause und überallhin“ – und dem Ziel, dass die



Karlheinz Reiterer, Vorstandsmitglied der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Olaf Rab-silber, Vorstandsvorsitzender der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Prof. Dr. Claus Niederau, 1. Vorsitzender des Ambulanten Hospizes Oberhausen e. V., Bernhard Elsemann, Aufsichtsratsvorsitzender der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft (v. l.)

Patienten möglichst lange zu Hause leben können.

Auch die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft legt großen Wert darauf, dass ihre Mieter möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung leben können. Daher versucht sie, die Wohnungen der Mieter durch bauliche Veränderungen und nach den Wünschen der Bewohner altengerecht zu gestalten. Ebenso bietet die Genossenschaft über ein eigenes Netzwerk eine Vielzahl von Serviceleistungen inklusive Pflege an. Bernhard Elsemann erwähnt abschließend: „Mit dem Preis möch-

ten wir die soziale Verantwortung unseres Unternehmens zum Ausdruck bringen und die Vielseitigkeit der sozialen Aktivitäten in unserer Stadt unterstützen.“ Die Sterkrader Wohnungsgenossenschaft verwaltet einen Wohnungsbestand mit rd. 3.100 Wohnungen und hat rd. 3.900 Mitglieder.

Sterkrader Wohnungsgenossenschaft/KS

- Weitere Informationen auf den Homepages der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft www.sterkrader.de sowie des Ambulanten Hospizes Oberhausen e. V. www.hospiz-oberhausen.de

70 JAHRE BEZAHLBARES WOHNEN

Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH feiert rundes Jubiläum

Seit mittlerweile sieben Jahrzehnten setzt sich die RBS nun schon engagiert für bezahlbares Wohnen in Bergisch Gladbach und dem Rheinisch-Bergischen Kreis ein. Das runde Unternehmensjubiläum feierte das kommunale Wohnungsunternehmen am 16. Juni 2018 mit einem Mieterfest.

Auch im Rahmen der Feierlichkeiten in Bergisch Gladbach hatten die Besucher Gelegenheit, Elektromobilität im sprichwörtlichen Sinne zu „erfahren“: Die Roadshow „Elektromobilität erfahren“ des NRW-Wirtschaftsministeriums (vgl. S. 36) machte beim Mieterfest der RBS in der Golfplatzsiedlung in Bergisch-Gladbach ebenfalls Station. *KS*



Seit nunmehr 70 Jahren setzt sich die RBS für bezahlbares Wohnen ein



Feierten mit dem VdW bei gutem Wetter: Dr. Hermann-Josef Tebroke, Vorsitzender des Aufsichtsrates und Geschäftsführerin Sabine Merschjohann



SOMMERFEST IM PRAGPAUL

Gute Stimmung bei der Altenaer Baugesellschaft AG

Gemeinsam mit allen Bewohnern und Gästen des Wohngebietes Pragpaul feierte die Altenaer Baugesellschaft AG am 15. Juni 2018 ein Sommerfest bei kühlen Getränken und leckerem Essen. Rund 260 Wohnungen bewirtschaftet das Unternehmen im Anfang der 1960er-Jahre entstandenen Quartier.

Die rund 100 Besucher hatten in diesem Jahr zudem die Möglichkeit, zwei E-Fahrzeuge kostenfrei auszuprobieren. Das NRW-Wirtschaftsministerium bietet über das Netzwerk ElektroMobilität NRW die Roadshow „Elektromobilität erfahren“ speziell für Wohnungsunternehmen an (vgl. S. 36), bei denen Interessierte Hemmschwellen abbauen und die Vorteile der Elektromobilität kennenlernen

können – im Praxistest von E-Fahrzeugen. „Eine prima Aktion, die gut ankommt!“, stellte Joachim Effertz, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft AG zufrieden fest. Das Unternehmen plant weitere Einsätze von E-Fahrzeugen bei Mieterfesten am 6. Juli und 14. September 2018.

KS/EFFERTZ



Fotos: VdW

TURNIER DER DUISBURGER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Olympiasieger Rolf Milser triumphiert beim Tipp-Kick

Die Veranstaltung war eine runde Sache. Beim Tipp-Kick-Turnier „R(h)ein für Duisburg“, das der Verbund „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ ausrichtete, gab es ausschließlich Gewinner. Vier Prominente spielten mit viel Enthusiasmus für den guten Zweck.

Für alle Teilnehmer war das Spiel mit dem zwölfeckigen Ball Neuland. Der Gewinner hieß nach drei Stunden Rolf Milser: Der Hotelier und Olympiasieger von 1984 im

Gewichtheben siegte im Finale gegen MSV-Präsident Ingo Wald.

Insgesamt lobten die Duisburger Wohnungsgenossenschaften Gelder in Höhe von 7.000 Euro für soziale Projekte oder gemeinnützige Organisationen aus. Die gewonnenen Spendengutscheine wurden von den Teilnehmern wie folgt vergeben: Milser – Kinder- und Jugendhospiz St. Raphael (2.000 Euro); Wald – Zebrakids e. V. (1.800 Euro); Dörte Diemert – Gänseblümchen-NRW

e. V. (1.700 Euro); Bärbel Bas – Tafel Duisburg (1.500 Euro).

Die Zuschauer konnten nicht nur beim Turnier mitfiebern, sondern auch aktiv dabei sein. An einem zweiten Tisch konnte getestet, gespielt und gewonnen werden. Viele Väter hatten dabei oft genauso viel Freude wie ihre Kinder. Drei Tipp-Kick-Experten, die auch beim Turnier als Schiedsrichter fungierten, zeigten zudem so manchen Trick.

Duisburger Wohnungsgenossenschaften/KS



Fotos: Duisburger Wohnungsgenossenschaften



GERD MIKULSKI ERHÄLT SILBERNE EHRENADEL IN GOLDENER AUSFÜHRUNG

Auszeichnung für langjähriges Engagement bei der Bauverein Ketteler eG



Bauverein
Ketteler eG

bauen
mieten
wohlfühlen

Im Rahmen der Mitgliederversammlung der Bauverein Ketteler eG wurde Gerd Mikulski am 11. Juni 2018 für sein langjähriges Engagement in der Genossenschaft ausgezeichnet. Dr. Svenja Grzesiok überreichte dem ehemaligen Vorstand und Aufsichtsratsmitglied in Münster die Silberne Ehrennadel in goldener Ausführung im Namen der Verbandsdirektoren Alexander Rychter und Dr. Daniel Ranker des VdW Rheinland Westfalen.

Mikulski war über 25 Jahre hinweg im Vorstand der Bauverein Ketteler eG und weitere sechs Jahre im Aufsichtsrat tätig. „Ein solch langjähriges und außergewöhnliches Engagement steht beispielhaft für die genossenschaftliche Idee, für die Herr Mikulski über viele Jahre hinweg ein Botschafter war und nach wie vor ist“, so Dr. Grzesiok. Aufsichtsratsvorsitzender Bernhard Timmermann und Vorstand Jörg Dickmann betonten, dass Mikulski vor allem für seine Kollegialität, Kontinuität und Verlässlichkeit im Unternehmen als Kollege und Vorgesetzter geschätzt wurde und die Genossenschaft durch sein Wirken wesentlich geprägt habe. Zudem



Foto: Bauverein Ketteler eG

Dr. Svenja Grzesiok (VdW Rheinland Westfalen), Jörg Dickmann (Vorstand Bauverein Ketteler eG), Hedwig Mikulski, Bernhard Timmermann (Aufsichtsratsvorsitzender Bauverein Ketteler eG), Gerd Mikulski

bedauerten sie, dass Mikulski nun altersbedingt aus dem Aufsichtsrat ausscheide. Doch auch hier zeigte sich Mikulski zuversichtlich und wusste, dass er sich auch künftig weiterhin für die Genossenschaft engagiere. Es sei aber auch Zeit, den Weg für Neues zu bereiten. Und so freute sich Mikulski mit seiner

Frau Hedwig Mikulski nicht nur über die Auszeichnung seitens der Bauverein Ketteler eG, sondern auch darüber, dass die Genossenschaft an diesem Tage ihr neues Unternehmenslogo präsentierte. „Ein wichtiger Schritt für die Zukunft“, konstatierte Mikulski. SG

Termine 2018



Foto: Olivier Le Moal - www.fotolia.com

Termine Verband

EBZ-Sommerakademie	Sonntag – Mittwoch, 19. – 22. August 2018	Bochum
VdW-Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0	Montag, 3. September 2018	Berlin
Aktuelles Mietrecht	Donnerstag, 6. September 2018	Münster
VdW-Präsidium	Dienstag, 11. September 2018	Düsseldorf
VdW-Verbandsrat	Dienstag, 11. September 2018	Düsseldorf

GRUNDERWERBSTEUER

Aktuelle Entwicklungen bei Share Deals

Die Finanzministerkonferenz am 21. Juni 2018 hat Beschlüsse zur Grunderwerbsteuer bei Share Deals gefasst.

Die gesetzlichen Regelungen zu grunderwerbsteuerauslösenden Anteilsübertragungen stehen seit einiger Zeit in erheblicher Kritik. Inzwischen zeichnet sich ab, welche Änderungen diesbezüglich zu erwarten sind.

Schaffung eines neuen Ergänzungstatbestandes bei Kapitalgesellschaften

Nach derzeitiger Rechtslage werden Gesellschaftswechsel an grundbesitzenden Personengesellschaften in Höhe von mindestens 95 Prozent der Anteile am Gesellschaftsvermögen innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren erfasst. Dabei muss kein Gesellschafter eine bestimmte Beteiligungsschwelle überschreiten.

Diese Vorschrift soll auf Anteilseignerwechsel an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften ausgedehnt und die Quote auf 90 Prozent herabgesetzt werden. Die relevan-

te Beteiligungshöhe wird bei sämtlichen Ergänzungstatbeständen von mindestens 95 Prozent auf mindestens 90 Prozent der Anteile abgesenkt. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bleibt der gesamte Grundbesitzwert. Die Maßnahme hat zum Ziel, Share Deals dadurch zu erschweren, dass ein Altgesellschafter in nennenswertem Umfang beteiligt bleiben muss. Ein kompletter Erwerb durch einen Investor und seinen „mitgebrachten“ Co-Investor ist dann nicht mehr möglich.

Verlängerung der Fristen von fünf auf zehn Jahre

Zusätzlich sollen die derzeitigen Fünfjahresfristen in den Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes auf zehn Jahre verlängert werden. Bisher waren bestimmte Share Deals derart ausgestaltet, dass in einem ersten Schritt 94,9 Prozent der Anteile am Vermögen der Personengesellschaft auf einen neuen Gesellschafter übertragen wurden und erst nach Ablauf von fünf Jahren die restlichen 5,1 Prozent auf diesen Gesell-

schafter übergangen. Nach der Verlängerung sämtlicher Fünfjahresfristen auf zehn Jahre dürfen die restlichen 5,1 Prozent erst nach Ablauf von zehn Jahren auf diesen neuen Gesellschafter übertragen werden. Die Verlängerung der Frist auf zehn Jahre erschwert folglich u. a. solche Gestaltungen.

Absenkung der 95-Prozent-Grenze auf 90 Prozent

Die relevante Beteiligungshöhe wird bei sämtlichen Ersatztatbeständen von mindestens 95 Prozent auf 90 Prozent der Anteile abgesenkt. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bleibt der gesamte Grundbesitzwert.

Die Finanzminister der Länder haben die Steuerabteilungsleiter des Bundes- und der Länderfinanzministerien gebeten, kurzfristig Gesetzestexte für die beschlossenen Vorschläge zu formulieren, damit das Bundesfinanzministerium diese dann in ein Gesetzgebungsverfahren einbringt. CO

ABGABENORDNUNG

Kassennachscha

Seit dem 1. Januar 2018 dient die Kassennachscha der Finanzverwaltung als neues Werkzeug zur Prüfung von bargeldintensiven Branchen. Sie dient der zeitnahen Prüfung der Kassenaufzeichnungen und deren ordnungsgemäßer Übernahme in die Buchführung. Eine Kassennachscha stellt selbst keine Außenprüfung im Sinne des § 193 Abgabenordnung (AO) dar; gleichwohl können Feststellungen daraus zur Durchführung einer Außenprüfung führen. Die Regelung in § 146b AO wird durch den Anwendungserlass (AEAO zu § 146b) ergänzt, der Hilfestellung in Anwendungsfragen leistet.

Eine Kassennachscha kann anlassbezogen oder rein zufällig ohne vorherige Ankündigung zur geschäftsüblichen Zeit stattfinden. Sie beinhaltet die Prüfung der



Foto: Andrey Popov – www.fotolia.com

Kassentechnik (auch Taxameter, Wegstreckenzähler, Geldspielgeräte) sowie der Kassensführung (offene oder manuelle Kasse). Neben der korrekten Führung des Kassensbuchs werden auch die Vollständigkeit der Aufzeichnungen und die Verfahrens- bzw. Anwenderdokumentation geprüft. Im Verlauf der Nachscha können letztere dem Prüfer ausgehändigt werden sowie Auskünfte erteilt und Einsichten in (elektronische) Aufzeichnungen gewährt werden. Der Verfahrensdokumentation kommt dabei besondere Bedeutung zu. Sie sollte neben einer Beschreibung der Organisation des

Unternehmens auch Bedienungsanleitungen, eine technische Systemdokumentation sowie eine Betriebsdokumentation enthalten.

Wohnungsunternehmen, bei denen einzelne Mieter ihre Mieten noch in bar bezahlen, haben § 146b AO zu beachten. Mit § 146a AO ist keine Pflicht geschaffen worden, elektronische Aufzeichnungssysteme einzusetzen. Wohnungsunternehmen sollten allerdings eine Verfahrensdokumentation anfertigen, falls noch nicht verfügbar. CO

REIHE „AKTUELLES STEUERRECHT“

Erste Veranstaltung in 2018

Am 16. Mai 2018 fand im Europäischen Bildungszentrum in Bochum die erste Tagung 2018 „Aktuelles Steuerrecht“ des VdW Rheinland Westfalen statt.

Hauptgeschäftsführerin WP/StB Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. berichtete über die steuergesetzlichen Reformüberlegungen der neuen Bundesregierung, insbesondere betreffend der Grundsteuer nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung des Grundbesitzes und über Aktuelles aus dem Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW).

StB Anke Kirchhof vom VdW südwest informierte über die langfristige Vermietung möblierter Immobilien – umsatzsteuerliche Aspekte, Sicherheitseinhalte – umsatzsteuerliche Aspekte, Schadensersatz im Umsatzsteuerrecht, Haftungsrisiken bei Umsatz-

steuervoranmeldungen, Rechtsentwicklung zur Kappung von Verlustvorträgen nach § 8c Körperschaftsteuergesetz (KStG) und Mehr-/Minderabführungen bei der Organschaft.

vBP/StB Jörg Cammann vom vdw Niedersachsen und Bremen berichtete über die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO): Änderungen im Verhältnis von Steuerberater und Wohnungsunternehmen, Geldwäschegesetz (GWG): Anforderungen an Wohnungsunternehmen und Steuerberater, E-Rechnungs-Verordnung im öffentlichen Auftragswesen des Bundes, Kassennachschau: Gesetzliche Anforderungen und Umsetzung durch die Finanzverwaltung, § 13b Umsatzsteuergesetz (UStG): Aktuelle Entwicklungen in Rechtsprechung zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen, elektronische Vermögensbildungsbescheinigung, steuerliche und sozialversicherungsrechtliche Hinweise zur Beschäftigung von Rentnern und lohnsteuerliche Behandlung von Zuschüssen des

Arbeitgebers zur Fortbildung des Arbeitnehmers.

Themen von WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen waren Gestaltungsansätze zur Reduzierung der Steuerbelastung (z. B. Verkürzung der steuerlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes, Teilwertabschreibung bei Gebäuden, Vermeidung der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen gemäß § 6b Einkommensteuergesetz (EStG), erweiterte Gewerbesteuerkürzung und Verschiebung von Dividendenzahlungen), E-Mobilität und steuerliche Aspekte und steuerliche Pensionsrückstellung – sechsprozentiger Zinssatz verfassungswidrig? JG

■ **Die Tagungsunterlagen können entweder im PDF-Format über unsere Homepage (Mitgliederbereich) heruntergeladen werden oder in Papierform zum Preis von 50 Euro bei Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-28, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de bestellt werden.**

UMSATZSTEUER**Vermietung von Grundstücken mit Einrichtungsgegenständen**

Mit Urteil vom 11. November 2015 hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass die Umsatzsteuerbefreiung für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken unter bestimmten Voraussetzungen auch mitvermietetes Inventar einschließt. Dieser Auffassung ist die Finanzverwaltung mit Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 8. Dezember 2017 gefolgt.

Der bisherige Abschnitt 4.12.1 Abs. 6 des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses (UStAE), wonach mitvermietete Einrichtungsgegenstände nicht in die Steuerbefreiung einzubeziehen waren, wurde ersatzlos gestrichen. Vielmehr gilt nun, dass im Falle auf Dauer angelegter Mietverhältnisse beispielsweise auch die Überlassung von Inventar eines Pflegeheims oder von Büroeinrichtung als Nebenleistung zur Grund-



Foto: Oliver Raupach

stücksvermietung im Sinne des § 4 Nr. 12a) Umsatzsteuergesetz (UStG) steuerbefreit ist.

Für Wohnungsunternehmen, die mit ihrer Kern­tätigkeit der Vermietung von Wohnraum von der Umsatzsteuer befreit und daraus folgend auch nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind, ergibt sich gegebenenfalls Handlungsbedarf. Die bisher umsatzsteuer-

erpflichtig durchgeführte Vermietung von Mobiliar oder Inventar kann jetzt unter der genannten Bedingung umsatzsteuerfrei sein, dazu muss jedoch eine Rechnungsberichtigung im Sinne des § 14c Abs. 1 UStG wegen des neuerdings unberechtigten Umsatzsteuerausweises erfolgen. Diese erfolgt gegenüber dem Leistungsempfänger und beinhaltet die Rückzahlung der geleisteten Umsatzsteuer. Die Berichtigung kann in allen Umsatzsteuererklärungen vorgenommen werden, für die keine Festsetzungsverjährung eingetreten ist – in der Regel also ab 2013 ff.

Falls aus der Anschaffung des mitvermieteten Inventars Vorsteuer gezogen wurde, ist die Korrekturvorschrift des § 15a UStG zu beachten, nach der es zu einer Rückzahlung von Vorsteuer an das Finanzamt kommen kann. JG

ENERGIESTEUERGESETZ

Frist zur Abgabe von Anzeigen und Erklärungen staatlicher Beihilfen bis zum 30. Juni 2018

Die Generalzolldirektion erinnert an die Frist zur Abgabe von Anzeigen und Erklärungen gemäß Energiesteuer- und Stromsteuer-Transparenzverordnung (EnSTransV) zu den im Jahr 2017 gewährten staatlichen Beihilfen. Die Frist endete am 30. Juni 2018.

Gemäß § 17 EnSTransV gelten die sich aus dieser Verordnung ergebenden Verpflichtungen für Steuerbegünstigungen seit dem 1. Juli 2016.

Hiervon betroffen sind die Steuerbefreiungen, die Steuerermäßigungen und die Steuerentlastungen, die aufgrund des Energiesteuer- oder des Stromsteuergesetzes gewährt werden und zugleich

staatliche Beihilfen im Sinne des Artikels 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEU) darstellen (siehe § 2a Stromsteuergesetz (StromStG) bzw. § 3b Energiesteuergesetz (EnergieStG)), insbesondere

- die Steuerbefreiungen nach § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 EnergieStG
- die Steuerermäßigungen nach § 3 EnergieStG
- die Steuerentlastungen nach § 53a Abs. 1 und 4 (bis 31. Dezember 2017: § 53b EnergieStG und § 53a Abs. 6 (bis 31. Dezember 2017: § 53a Abs. 1) EnergieStG

Die teilweise bzw. vollständige Steuerentlastung nach § 53a bzw. 53b EnergieStG ist insbesondere für KWK-Anlagen bedeutsam.

Die Einzelheiten zu den Anzeigen und Erklärungspflichten entnehmen Sie bitte dem § 3 ff. EnSTransV. Gemäß § 6 EnSTransV besteht die Möglichkeit, sich bei Vorliegen der Voraussetzungen auf Antrag von der Anzeige- oder Erklärungspflicht befreien zu lassen. *JG*

■ Für weitergehende Informationen und Fragen stehen Ihnen Dipl.-Ing. (Arch.) Frederik R. Ruhrort, Referent für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung (Tel.: 0211 16998-14, f.ruhrort@vdw-rw.de) und Steuerberaterin Julia Langer (Tel.: 0211 16998-42, j.langer@vdw-rw.de) gerne zur Verfügung.

LOHNSTEUER

Behandlung von Zuschüssen des Arbeitgebers zur Fortbildung des Arbeitnehmers

Lohnsteuerlich ist zunächst zu unterscheiden, ob es sich bei Kosten für eine Weiterbildung um Ausbildungs- oder Fortbildungskosten handelt. Als Ausbildungskosten werden die Kosten einer erstmaligen Berufsausbildung bezeichnet, wohingegen der Begriff Fortbildungskosten solche Aufwendungen umfasst, die die Kenntnisse im ausgeübten Beruf erweitern.

Des Weiteren ist die Unterscheidung vorzunehmen, ob die Bildungsmaßnahme im ganz überwiegenden betrieblichen Interesse des Arbeitgebers liegt. Ein ganz überwiegend betriebliches Interesse des Arbeitgebers ist anzunehmen, wenn sich die Einsatzfähigkeit des Arbeitnehmers im Betrieb des Arbeitgebers erhöhen soll. Auf eine Anrechnung der Bildungsmaßnahme auf die Arbeitszeit des Arbeitnehmers kommt es nicht an, vielmehr kann er die Bildungsveranstaltungen auch in seiner Freizeit besuchen.

Sofern es sich bei der Fortbildungsmaßnahme somit um eine Fortbildung handelt, die im ganz überwiegenden Interesse des Arbeitgebers liegt, ist grundsätzlich kein Zufluss von steuer- oder sozialversicherungspflichtigem Arbeitslohn anzunehmen.

Allerdings ist es bedeutend, dass die Erstattung der Bildungsaufwendungen unabhängig vom konkreten Erfolg der Bildungsmaßnahme erfolgt. Andernfalls könnte die Finanzverwaltung in den Zahlungen an den Arbeitnehmer einen Belohnungscharakter sehen, was zur Steuerpflicht der Zahlungen führen würde.

Wichtig ist auch, durch wen der Bildungsvertrag abgeschlossen wird und an wen die Rechnung adressiert wird. Sofern der Arbeitnehmer den Bildungsvertrag selbst abschließt und auch die Rechnung an ihn adressiert wird, verlangt die Finanzverwaltung,

dass der Arbeitgeber die Übernahme bzw. den Ersatz der Aufwendungen allgemein oder für die konkrete Bildungsmaßnahme im Vorfeld schriftlich zusichert. Andernfalls läge steuer- und sozialversicherungspflichtiger Arbeitslohn vor. Um in diesem Fall einen Werbungskostenabzug bei dem Arbeitnehmer auszuschließen, hat der Arbeitnehmer zudem auf die von dem Arbeitnehmer vorgelegte(n) Originalrechnung(en) die Höhe der Kostenübernahme anzugeben und eine Kopie dieser Rechnung zum Lohnkonto zu nehmen. Ein eventueller Vorsteuerabzug ist in diesem Fall ausgeschlossen, da nicht der Arbeitgeber, sondern der Arbeitnehmer Leistungsempfänger ist.

Ob die Bildungsaufwendungen in voller Höhe oder nur teilweise erstattet werden, ist für die Beurteilung, ob steuerfreier Arbeitslohn vorliegt, nicht entscheidend. *MM*

Der Datenschutzbeauftragte nach DSGVO und BDSG-neu

BESTELLUNGS- UND MITTEILUNGSPFLICHT IM NICHT-ÖFFENTLICHEN BEREICH >> Seit der Geltung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 müssen Verantwortliche und Auftragsverarbeiter die Kontaktdaten ihres Datenschutzbeauftragten veröffentlichen und diese der zuständigen Aufsichtsbehörde mitteilen (Art. 37 Abs. 7 DSGVO). Daher sind seine Kontaktdaten sowohl innerhalb der Organisation des Verantwortlichen (Intranet, Organisationspläne) als auch auf der Homepage für außenstehende Dritte zu veröffentlichen.

1. Was ist unter den Kontaktdaten zu verstehen?

Zu den zu veröffentlichenden Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten gehören mindestens folgende Informationen:

- Adresse
- Telefonnummer und
- E-Mail-Adresse

Art. 37 Abs. 7 DSGVO gibt demgegenüber nicht verpflichtend vor, dass auch der Name des Datenschutzbeauftragten zu den zu veröffentlichenden Daten gehört.

Das LDI NRW (Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen) empfiehlt, auch den Namen des Datenschutzbeauftragten sowohl innerhalb für die Beschäftigten als auch außerhalb des Unternehmens oder der Behörde zugänglich zu machen, wobei in jedem Fall wenigstens intern eine Veröffentlichung der Kontaktdaten inklusive Namen des Datenschutzbeauftragten erfolgen sollte. In jedem Fall sei die Meldung des Namens des Datenschutzbeauftragten an die Aufsichtsbehörde essenziell dafür, dass der Datenschutzbeauftragte seiner Tätigkeit als Anlaufstelle für die Aufsichtsbehörde effektiv nachgehen könne (vgl. Art. 39 Abs. 1e) DSGVO).

Für die Meldung des Datenschutzbeauftragten sowie zur Meldung von Datenschutzver-

stößen findet sich inzwischen auf der Homepage des LDI ein Link zu einem Meldeportal (<http://t1p.de/kygv>).

Das LDI teilt auf der Website mit, zu beachtenden, unterlassene Meldungen der Kontaktdaten der/des Datenschutzbeauftragten während einer Übergangszeit bis zum 31. Dezember 2018 nicht als Datenschutzverstöße zu verfolgen oder zu ahnden.

2. Wann muss ein Datenschutzbeauftragter bestellt werden?

a) Nach der DSGVO

Art. 37 DSGVO differenziert zwischen den Fällen, in denen auf jeden Fall ein Datenschutzbeauftragter zu benennen ist, und denen, in denen es den nationalen Gesetzgebern überlassen bleibt, weitere Regelungen zu treffen. Die DSGVO normiert eine Bestellpflicht für Unternehmen in zwei Fällen. So muss ein Unternehmen gemäß Art. 37 Abs. 1b) DSGVO einen Datenschutzbeauftragten benennen, sofern die Kerntätigkeit des Unternehmens in der Durchführung von Verarbeitungsvorgängen besteht und diese eine umfangreiche, regelmäßige und systematische Überwachung von betroffenen Personen erforderlich macht. Zudem verpflichtet Art. 37 Abs. 1c) DSGVO Unternehmen zur Bestellung, wenn die Kerntätigkeit des Unternehmens in der umfangreichen Verarbeitung besonderer Kategorien von

Daten gemäß Art. 9 DSGVO oder von personenbezogenen Daten über strafrechtliche Verurteilungen und Straftaten gemäß Art. 10 DSGVO besteht. Anders als das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) stellt die DSGVO somit auf ein risikobasiertes Kriterium ab.

Erwägungsgrund 97 der DSGVO führt aus, dass sich die Kerntätigkeit eines Verantwortlichen im nicht-öffentlichen Bereich auf seine Haupttätigkeiten und nicht auf die Verarbeitung personenbezogener Daten als Nebentätigkeit bezieht. Nach Aussage des LDI zählen sog. Haupttätigkeiten, welchen den Geschäftszweck unmittelbar fördern, zu den Kerntätigkeiten. Im Gegensatz hierzu gelten z. B. die den täglichen Betrieb begleitenden Prozesse wie IT-Unterstützung als Nebentätigkeit, da sie den Geschäftszweck des Betriebes nicht unmittelbar fördern.

b) Nach dem BDSG-neu

Art. 37 Abs. 4 DSGVO enthält eine Öffnungsklausel. Diese sieht vor, dass der Verantwortliche oder der Auftragsverarbeiter oder Verbände und andere Vereinigungen, die Kategorien von Verantwortlichen oder Auftragsverarbeitern vertreten, einen Datenschutzbeauftragten auf freiwilliger Basis benennen können, es sei denn, ein Mitgliedsstaat schreibt die Benennung ausdrücklich vor.

Nach dem BDSG-neu ist eine Benennung eines Datenschutzbeauftragten in folgenden Fällen erforderlich:

- Es werden in der Regel mindestens zehn Personen ständig mit der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigt (§ 38 Abs. 1 S. 1 BDSG-neu) oder
- es werden Verarbeitungen vorgenommen, die einer Datenschutz-Folgenabschätzung nach Art. 35 DSGVO unterliegen oder
- es werden personenbezogene Daten geschäftsmäßig zum Zweck der Übermittlung, der anonymisierten Übermitt-



Foto: Jürgen Fälchle – www.fotolia.com

lung oder für Zwecke der Markt- oder Meinungsforschung verarbeitet.

In den beiden letztgenannten Fällen muss unabhängig von der Anzahl der mit der Verarbeitung beschäftigten Personen ein Datenschutzbeauftragter benannt werden (§ 38 Abs. 1 S. 2 BDSG-neu).

Im Hinblick auf die maßgebliche Personenzahl stellt sich zunächst die Frage, was „beschäftigt“ bedeutet. Maßgeblich ist, dass die Personen Aufgaben erfüllen, die mit

der Verarbeitung von personenbezogenen Daten zusammenhängen. Hierunter fallen daher nicht nur fest eingestellte Personen als Teil der Arbeitnehmerschaft, sondern auch Leiharbeitnehmer, Auszubildende, Praktikanten, Volontäre, Freiwillige oder auch der Geschäftsführer selbst.

Diese Personen müssen die anfallenden Verarbeitungsaufgaben nach ihrer Arbeitsplatzbeschreibung oder dem Organisationsplan der verantwortlichen Stelle „in der Regel“, d. h. regelmäßig, wahrnehmen und diese

Aufgabe nicht von vornherein für einen kurz bemessenen Zeitraum (z. B. als Urlaubsvertretung) ausüben.

Eine zeitweise und kurzfristige Unter- bzw. Überschreitung der maßgeblichen Personenzahl ist in diesem Zusammenhang unerheblich.

Ob ein externer oder ein interner Datenschutzbeauftragter bestellt wird, ist hingegen nicht gesetzlich geregelt und muss vom Unternehmen selbst entschieden werden. *CM*

BETRIEBSKOSTEN

Tatsächliche Wohnfläche bei Betriebskostenabrechnung maßgeblich

Am 18. November 2015 hat der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 18. November 2015, Az. VIII ZR 266/14) seine bisherige Rechtsprechung aufgegeben und festgestellt, dass es im Rahmen einer Mieterhöhung nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, ausschließlich auf die tatsächliche und nicht auf die vertraglich vereinbarte Wohnfläche ankommt. Nach dieser Entscheidung war fraglich, ob es denn auch bei der Betriebskostenabrechnung auf die tatsächliche Wohnfläche ankommt oder ob der BGH seine Entscheidung vom 8. Juli 2009, Az. VIII ZR 205/08, weiter aufrecht erhält und auf die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche abstellt. Nun hat der BGH, Urteil vom 30. Mai 2018, Az. VIII ZR 220/17, entschieden, dass sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend ist.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung, deren Wohnfläche im Mietvertrag mit 74,59 Quadratmeter angegeben ist. Nach der Vereinbarung im

Mietvertrag hat der Mieter eine Betriebskostenpauschale sowie eine monatliche Heizkostenvorauszahlung, die jährlich abgerechnet wird, zu leisten. Die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche stellte sich als unzutreffend heraus. Die wahre Wohnfläche beträgt 78,22 Quadratmeter. Der Vermieter rechnete die Heizkosten unter Zugrundelegung der tatsächlichen Quadratmeterzahl ab. Die Mieter errechneten ihrerseits auf der Grundlage der mietvertraglich vereinbarten (geringeren) Wohnfläche einen geringeren Betrag und behielten den entsprechenden Teil ein. Der Vermieter verklagte die Mieter auf Zahlung der offenen Forderung. Der BGH entschied, dass dem Vermieter der geltend gemachte Anspruch auf Zahlung der rückständigen Miete zustehe. Das Gericht stellte fest, dass der Vermieter die Heizkosten zutreffend auf Grundlage der tatsächlich beheizten Fläche abgerechnet habe. Der vertraglich vereinbarten Wohnfläche komme hierbei keine Bedeutung zu. Auch wenn bei der Umlage von Betriebskosten eine absolute Verteilungsgerechtigkeit nicht zu erreichen sein mag, erfordere eine in der gebotenen Gesamtschau angemessene und nach allen Seiten hin interessengerechte Verteilung von Betriebskosten doch jedenfalls grundsätzlich, dass objektiv entstandene und für eine geschlossene Wirtschaftseinheit einheitlich erfasste Betriebskosten nach einem objektiven Abrechnungsmaßstab umgelegt werden, der gleichermaßen für alle zur Wirtschafts-

einheit zählenden Nutzer gelte. Mithin komme es auf die tatsächlich vorhandene Gesamtwohnfläche der Wohnungen an.

Zusammengefasst ist mithin festzustellen, dass es nun auch bei der Betriebskostenabrechnung auf die tatsächliche und nicht auf die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche ankommt. Für den Begriff „Wohnfläche“ gibt es jedoch keine allgemeine Definition, sodass sich häufig die Frage stellen wird, wie die Wohnfläche korrekt berechnet wird. Nach der Rechtsprechung des BGH ist zunächst zu klären, ob es eine ausdrückliche Vereinbarung von Berechnungsregeln zwischen den Vertragsparteien gibt. Haben die Parteien eine ausdrückliche Vereinbarung nicht getroffen, ist zu prüfen, ob eine konkludente Vereinbarung nach örtlicher Verkehrssitte in Betracht kommt, beispielsweise nach DIN 283 für den Stuttgarter oder Münchener Raum. Ist auch eine örtliche Verkehrssitte nicht ersichtlich, kommen die Vorschriften für preisgebundenen Wohnraum entsprechend zur Anwendung. Bei bis zum 31. Dezember 2003 geschlossenen Mietverträgen ist die II. Berechnungsverordnung und bei ab 1. Januar 2004 geschlossenen Mietverträgen die Wohnflächenverordnung maßgeblich. *ES*

FORSCHUNGSPROJEKT ERARBEITET HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Wärmecontracting – ein Mittel zur Beschleunigung der Heizungsmodernisierung

Schon seit Langem sucht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft intensiv nach Maßnahmen zur Entlastung der eigenen Mieterschaft. Ein geeignetes Mittel könnte dabei auch eine Verlängerung der Wertschöpfungskette im Bereich Wärmeerzeugung sein. So könnten, mittels Gründung einer eigenen Energietochter, die Vorteile der gewerblichen Wärmelieferung in der eigenen Einflussosphäre belassen werden: zum Vorteil der Mieter, zur Beschleunigung der Klimaschutzmaßnahmen und zur Entlastung der eigenen Investitionsbudgets.

Damit auch kleinere Wohnungsunternehmen die Chancen und Risiken des Wärmecontractings durch Dritte oder eine Energietochter besser für sich bewerten können, wurde ein Forschungsprojekt durch den Verein „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ aus Münster (www.wohnen-in-genossenschaften.de) initiiert.

Formuliertes Ziel ist es, dass praxisrelevante Entscheidungskriterien und Handlungsempfehlungen für unterschiedliche Unternehmensgrößen, Bestandsstrukturen und Anlagenkonzepte erarbeitet werden. Die Ergebnisse werden im September 2018 vorgestellt und danach in der vereinseigenen Schriftenreihe für jedermann veröffentlicht.

Der Autor der Studie, Prof. Dr. Norbert Raschper, spricht über die Hintergründe und den aktuellen Stand des Forschungsprojektes.

VM: Wie kam es zum Forschungsprojekt und wer sind die wesentlichen Beteiligten?

Norbert Raschper: In der Vergangenheit konzentrierte sich die Branche bei energetischen Maßnahmen zumeist auf die Wärmedämmung der Außenflächen. Wir wissen aber aus den umfangreichen Bestandsdatenbanken der Immobilienwirtschaftliche Beratung mbH (iwb), dass ein Großteil der Geschosswohnungsbauten in Deutschland (wenn auch möglicherweise mit <zehn Zentimeter Wärmedämmung in den 1970er- und 1980er-Jahren) schon gedämmt wurde. Bei

zukünftigen Dämmmaßnahmen wird das Kosten-Nutzen-Verhältnis für die Mieter immer schwieriger.

Statt weiter auf Dämmstoffdicken zur Erreichung der sehr ehrgeizigen Klimaschutzziele 2050 der Bundesregierung zu vertrauen, ist ein Umdenken erforderlich. Die Klimaschutzziele können viel wirkungsvoller, schneller und kostengünstiger durch eine möglichst schnelle Steigerung der Anlageneffizienz und Einbindung erneuerbarer Energien erreicht werden. Dabei ist aus unserer Sicht die Erzeugung und Speicherung von Energie und die Sektorenkopplung von Wärme, Strom und Mobilität im Quartier zwingend erforderlich.

Genossenschaften übernehmen schon immer große soziale Verantwortung. Der Klimaschutz wie auch die finanzielle Entlastung der Mieter sind dabei wesentlich. Der Verein „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ will daher mit dem Forschungsprojekt Mut machen, die Modernisierung unserer Heizungsanlagen massiv zu beschleunigen und damit Vorteile für Mieter und Klima zu generieren. Da eine öffentliche Förderung wohl nicht erreichbar war, entschloss sich

der Vorstand, das Projekt komplett aus Eigenmitteln zu finanzieren.

VM: Wie sieht denn der aktuelle Stand bei der Anlagentechnik aus?

Norbert Raschper: Mehr als 50 Prozent der Gasheizungen in Deutschland sind älter als 20 Jahre (Abb. 1). Schon jetzt ist absehbar, dass diese bei einer mittleren technischen Lebensdauer von 20 bis 25 Jahren in den nächsten Jahren sukzessive ausgetauscht werden müssen. Darauf zielt auch die Austauschpflicht (§10 Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014) für 30 Jahre alte Konstanttemperaturkessel, die aus wirtschaftlichen Gründen auch auf derartig alte Niedertemperaturkessel ausgedehnt werden sollte.

Mit neuen Anlagenkonzepten können auch erneuerbare Energien eingebunden werden, was zu einer massiven Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und zudem zu einer Kostententlastung für die Mieter führt.

VM: Welche Hemmnisse behindern die schnelle Umstellung von Heizungsanlagen?

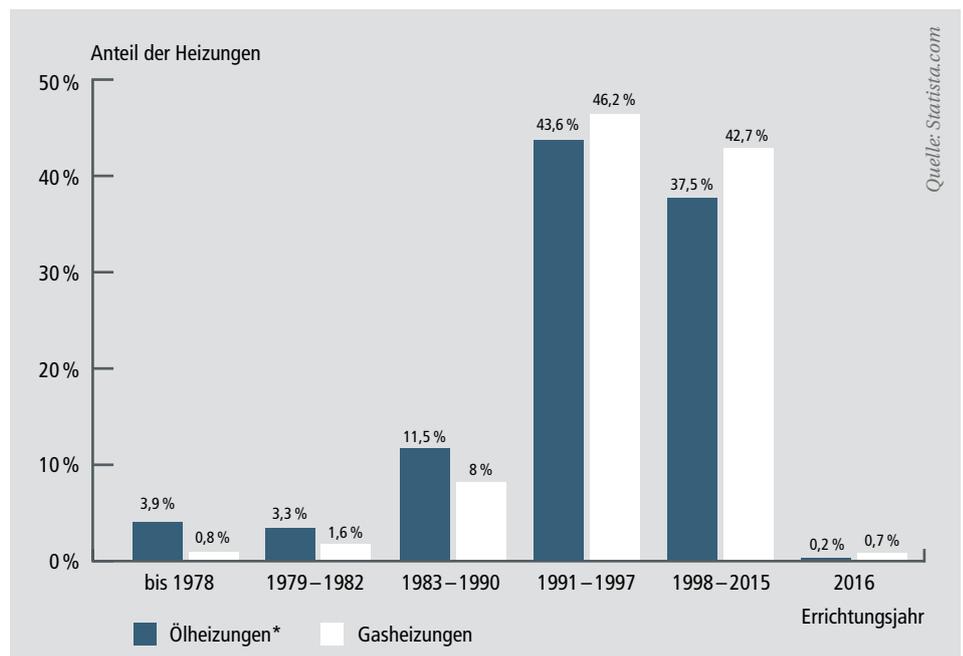


Abb. 1: Altersstruktur von Heizungsanlagen im Wohnungsbau, Stand 2016



Foto: Gina Sanders – www.fotolia.com

Norbert Raschper: Kurz gesagt, der eigene Heizungsaustausch bindet Baubudgets und knappe Personalkapazitäten in den Unternehmen. Und der Austausch der häufig vorhandenen dezentralen Gasetagenheizungen in Zentralanlagen ist nicht trivial und wirft teils komplexe Fragestellungen auf.

Es ist verständlich, aber nicht sinnvoll, dass insbesondere bei kleineren Genossenschaften dies zu einer Abwehrhaltung führt, solange die Heizung noch „irgendwie“ funktioniert.

Wenn dann dieser wünschenswerte Heizungsaustausch nicht als Modernisierung auf die Kaltmiete umgelegt werden kann, ist auch die schwierige Refinanzierung ein weiteres Hemmnis.

VM: Warum kann das Wärmecontracting diese Hemmnisse beseitigen?

Norbert Raschper: Traditionell wird aktuell die Wärmelieferung als Eigenversorgung durchgeführt. Der Vermieter finanziert die Heizung über die Kaltmiete, betreibt die Anlage und legt die Betriebskosten über die jährliche Heizkostenabrechnung auf die Mieter um.

Alternativ kann die Wärmeproduktion aber auch durch Dritte erfolgen. Diese **gewerb-**

	Eigenversorgung	Contracting
Vorteile	Transparenz der Kosten und der Abrechnung	Kein Kostenaufwand beim Eigentümer für die Anlage, keine Abschreibungsaufwände (für die Anlage)
	Steuerbarkeit der Versorgungs- und Kostensituation jederzeit gegeben	Effizientere Betriebsführung möglich (Know-how/ Professionalisierung)
Nachteile	Investitionskosten und INST bei Eigentümer, keine Umlegbarkeit	Betriebswirtschaftliches Risiko bei schlechten Contractingverträgen insbesondere für den Mieter
	Aufwand für Betriebsführung	Kaum Einflussnahme auf Betriebsführung und Kostenstrukturen innerhalb der Vertragslaufzeit
	Wissensaufbau Anlagenkonzepte und Ressourcenbindung Planung	Abhängigkeit von Wärmelieferanten
Sektorenkopplung	Allein nur schwer realisierbar	Durch Partnerwahl leicht realisierbar, bei Energietochter Wissensaufbau erforderlich

Abb. 2: Vor- und Nachteile der beiden Wärmeversorgungsmodelle (Quelle: iwB)

liche Wärmelieferung wird durch Fremde oder eine eigene Energietochter vorgenommen und als Contracting bezeichnet. Die Heizungsanlage und der Anlagenbetrieb werden über den Wärmelieferpreis refinanziert. Der Heizungsaustausch belastet somit weder das eigene Baubudget noch die eigenen Personalressourcen.

Die Vor- und Nachteile sind nachfolgend kurz dargestellt. Behält man das Contracting in einer Energietochter, werden die Nachteile des Wärmecontractings weitgehend reduziert. Und durch die Partnerwahl kann die Sektorenkopplung praxisgerecht umgesetzt werden.

VM: Was ist beim Wärmecontracting grundsätzlich zu berücksichtigen?

Norbert Raschper: Beim Wärmecontracting gilt es auf die Mindesteffizienz und Kostenneutralität zu achten. Da der Wärmelieferpreis vom Mieter zu tragen ist, stellt der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) § 556c strenge Forderungen an die eigenständige, gewerbliche Wärmelieferung. Die zukünftige Anlage muss zum Klimaschutz eine verbesserte Effizienz (Jahresnutzungsgrad >80 Prozent) haben, sodass durch die bessere Anlageneffizienz und Betriebsführung weniger Energie benötigt wird.

>>

Zusätzlich schreibt BGB § 556c die Kostenneutralität vor. Der Vermieter muss nachweisen, dass der Mieter für Heizung und Warmwasser nach der Umstellung nicht mehr bezahlt als vorher. Der Nachweis erfolgt nicht für eine einzelne Wohnung, sondern für das gesamte betroffene Gebäude und sollte sehr sorgfältig geführt werden. Gelingt der Nachweis, ist die Umstellung durch den Mieter zu dulden.

VM: Welche Kriterien sind maßgeblich?

Norbert Raschper: Der wirtschaftliche Nutzen des Contractings und damit der Nachweis der Kostenneutralität wird bestimmt durch:

- **Anlageneffizienz:** Geringe Jahresnutzungsgrade der Altanlagen stellen einen sehr großen Hebel für zukünftige Kosteneinsparungen dar. Die große Planungserfahrung des Contractors führen häufig zu besseren Anlagenkonzepten, zumal bei komplexeren Heizungen (hybride Anlagen oder Nahwärmenetze).
- **Energieeinkauf:** Die Bündelung des Energieeinkaufes durch den Contractor in Verbindung mit Skaleneffekten reduziert die Kosten des Energieeinkaufes gegenüber dem aktuell noch weitverbreiteten Gaseinkauf pro Gebäude erheblich.
- **Betriebsführung:** Es liegt im ureigenen Interesse des Contractors, die Betriebsführung durch übliche Werkzeuge wie Fernwartung und permanentes Energiecontrolling zu optimieren, was gegenüber der aktuell eher unzureichenden Anlagenüberwachung deutliche Kostenvorteile schafft.

Die Umstellung von dezentralen Heizungssystemen auf ein Wärmecontracting mit zentralen Heizungsanlagen ist zumeist kostenneutral, auch wenn die Heizungszentralisierung teilweise anspruchsvolle bautechnische Lösungen erfordert. Vorhandene effiziente Zentralheizungen und/oder ein sehr kostengünstiger Energieeinkauf machen die Alternative „Wärmecontracting“ dagegen weniger attraktiv.

Je größer der Effizienzunterschied zwischen bisherigem und zukünftigem Anlagenkonzept, desto höher ist die zu erwartende Heizkostenreduktion. Diese Heizkostenreduktion kann als Deckungsbeitrag des Contractors zur Reduzierung der Vertragslaufzeit, als teilweise Ausschüttung an das Immobilienunternehmen oder als Kostentlastung des Mieters genutzt werden.

Auch wenn Contractoren häufig die Anlagenutzungsdauer von ca. 20 Jahren als Vertragslaufzeit wählen möchten, sollte das Immobilienunternehmen eher kürzere Bindungsfristen von zehn bis zwölf Jahren anstreben, was sich allerdings massiv auf die Wärmepreisgestaltung auswirkt.

VM: Wofür sollte sich ein Unternehmen entscheiden: Anlagen- oder Betriebsführungscontracting?

Norbert Raschper: Das ist im Wesentlichen abhängig vom Portfolio. Besteht der betrachtete Bestand aus eher alten Heizungsanlagen, wird der Contractor die Altanlagen durch neue, von ihm geplante und gebaute

Heizungen austauschen. Man spricht dann vom **Anlagencontracting**.

Besitzen die betrachteten Anlagen gute Jahresnutzungsgrade, besteht häufig kein wirtschaftlicher Vorteil, die Anlagen auszutauschen. Als Alternative zum Anlagencontracting bietet sich dann das Betriebsführungscontracting an. Das Immobilienunternehmen behält die Heizungen im Eigentum, der Contractor betreibt die Anlagen und realisiert dann zumindest die o. g. Kostenvorteile des Energieeinkaufes und der optimierten Betriebsführung.

VM: Wärmecontracting scheint sinnvoll, aber in einer Energietochter für kleinere Wohnungsunternehmen zu komplex?

Norbert Raschper: Genau hier möchte das Forschungsprojekt ansetzen. Wir werden Handlungsempfehlungen erarbeiten, die jedem Unternehmen in seiner individuellen Art Mut machen, die Heizungsmodernisierung zur Chefsache mit Priorität zu erheben. Denn auch kleinere Unternehmen haben schon erfolgreich alleine oder mit anderen eine Energietochter gegründet. Oder das Unternehmen schreibt Heizungsanlagen im Contracting für Dritte aus. Dann wollen wir aber die wichtigen Aspekte nennen, auf die bei einer Contractingausschreibung geachtet werden sollte.

Denn die Heizungsmodernisierung in Verbindung mit der Sektorenkopplung wird ein Schlüssel zur kostenärmeren Energiewende auf dem Klimapfad der Immobilienwirtschaft bis 2050. FRR

i PROF. DR. NORBERT RASCHPER

Prof. Dr. Norbert Raschper, Jahrgang 1959, ist Professor für technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School in Bochum und geschäftsführender Gesellschafter der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung mbH in Braunschweig.

Seit 1992 ist Prof. Dr. Raschper geschäftsführender Gesellschafter der damals neu gegründeten iwB, einem Marktführer im Bereich der immobilienwirtschaftlichen Beratung mit über 360 Kunden bundesweit. Die Beratung der iwB findet u. a. in den Arbeitsgebieten Portfolio-

Analysen, Bestandsbewertungen, energetische Quartiersentwicklung, Unternehmensorganisation und Bauleistungseinkauf statt. 2009 erhielt Prof. Dr. Raschper den Ruf an die neu gegründete EBZ Business School in Bochum für die Professur Technisches Immobilienmanagement. Des Weiteren ist er als Referent für wohnungswirtschaftliche Verbände und Akademien im gesamten Bundesgebiet tätig.

Prof. Dr. Raschper studierte und promovierte an der TU Braunschweig im Bereich Bauingenieurwesen.



Foto: iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH

RÜCKBLICK ANGA COM 2018

Gigabit jetzt! Vorfahrt für den Glasfaserausbau!

Am 14. Juni 2018 endete die dreitägige ANGA COM mit einer Rekordbilanz von 21.700 Teilnehmern und mehr als 500 internationalen Ausstellern in den Messehallen von Köln. Ein Highlight war der Breitbandtag unter dem Motto „Gigabit jetzt!“. Die Kongresspanels im Rahmen des Breitbandtages adressierten politische, praktische, regulatorische und technische Themen des Breitbandausbaus.

Den „Breitbandtag – Gigabit jetzt!“ führten gemeinsam die ANGA COM, das Breitbandbüro des Bundes und der Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten (VATM) durch. In insgesamt sechs Kongresspanels wurden die Kernfragen und Herausforderungen des Gigabit-Ausbaus erörtert: Mehr Internet-Highspeed durch Kooperationen und Förderungen? Was kann und muss die Politik für eine funktionierende Gigabit-Gesellschaft tun? Wie erhalten Unternehmen und Bürger in den heutigen Vectoring-Gebieten künftig echte Glasfaser-Geschwindigkeit? Wo und wie funktionieren Kooperationen und welche Breitbandförderung macht Sinn? Diese und viele weitere Schwerpunkte diskutierten unter anderem Vertreter des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur, Unternehmen der Technik und Kommunikation (TK)-Branche, der Bundesnetzagentur, Investoren, Landkreistag sowie Wohnungswirtschaft.



21.700 Teilnehmer besuchten die insgesamt 500 Messestände

ANGA COM
WHERE BROADBAND MEETS CONTENT

Prof. Dr. Andreas Pinkwart, Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, eröffnete den Thementag mit einer Keynote und erläuterte im anschließenden Gespräch die politischen Gigabit-Ziele in Nordrhein-Westfalen. Nach dem Masterplan Gigabit soll Nordrhein-Westfalen bis 2025 über flächendeckende Gigabit-Anschlussnetze verfügen. Zwischenziel ist, schnellstmöglich alle Gewerbegebiete, Schulen, Bildungseinrichtungen und Landesbehörden an das Gigabit-Netz anzuschließen. Aktuell sieht die Versorgung mit Glasfaseranschlüssen in NRW aber noch recht bescheiden aus. Lediglich zehn Prozent der Haushalte, 13 Prozent der Schulen sowie acht Prozent der Gewerbegebiete haben einen Glasfaseranschluss. Damit das 2025-Ziel erreicht wird, wird die Landesregierung nach Worten von

Minister Prof. Pinkwart zusätzliche Mittel in Höhe von sieben Milliarden Euro bis 2025 mobilisieren, davon mehr als zwei Milliarden Euro aus dem Landeshaushalt. Durch die Verankerung vereinfachter Verlegetechnik in der Landesbauordnung sowie eine beschleunigte Umsetzung der Regeln für die Mitnutzung bestehender Infrastrukturen soll der zügige Netzausbau erleichtert werden.

Die Wohnungswirtschaft unterstützt das Ziel des flächendeckenden Breitbandausbaus und einen langfristigen Infrastrukturwechsel auf Glasfasernetze. Die Begrenzung der Förderung auf Glasfasernetze wird ausdrücklich begrüßt, sofern nicht nur Zugangsnetze, sondern auch gebäudeinterne Infrastrukturen diskriminierungsfrei von allen Bauherren förderfähig errichtet werden können. Allerdings ist die Förderung des Glasfaserausbaus konkret auf FTTB- und FTTH-Investitionen zu begrenzen, um die Förderung von Übergangstechnologien, wie zum Beispiel Vectoring, auszuschließen. Die regulatorischen Rahmenbedingungen wie das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) und das Telekommunikationsgesetz (TKG) gilt es entsprechend anzupassen. Dr. Claus Wedemeier, Referatsleiter Digitalisierung, GdW, vertrat im Panel „DigiNetzG – Mitverlegung, Mitnutzung, Wohnungsstich“ die Interessen der Wohnungswirtschaft und machte deutlich: Der Wohnungsstich führt zu Infrastruktur-Flickenteppichen und nicht zu einer besseren Gesamtinfrastruktur. Hier gibt es Handlungsbedarf.

LW



Prof. Dr. Andreas Pinkwart, Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, eröffnete den Breitbandtag und stellte den NRW Masterplan Gigabit vor

■ Die ANGA COM 2019 findet vom 4. bis 6. Juni 2019 in Köln statt.

GRIT REIMANN / BEUTH PRAXIS

Betrieblicher Datenschutz Schritt für Schritt – gemäß EU-Datenschutz-Grundverordnung

In diesem Leitfaden erläutert die Autorin Schritt für Schritt, wie betrieblicher Datenschutz erfolgreich in der Praxis umgesetzt werden kann. Vermittelt wird das gesamte Know-how zum Thema: vom Grundlagenwissen bis zu sofort anwendbaren Handlungsanleitungen und Umsetzungshilfen. Zusätzlich können aus der Beuth-Mediathek über 45 Mustervorlagen abgerufen werden.

Die zweite Auflage wurde vollständig überarbeitet und berücksichtigt die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO). Die Autorin Dr. Grit Reimann ist seit vielen Jahren als Datenschutzbeauftragte für Unternehmen tätig. Ihre methodischen Kenntnisse für eine erfolgreiche praktische Umsetzung gibt sie als Unternehmensberaterin, Auditorin und Trainerin weiter.

Aus dem Inhalt:

- Aufbau und wesentliche Inhalte der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)
- **Personenbezogene Daten und ausgewählte Inhalte der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) 2018:** Einführung, Aufbau und Anwen-



DSGVO

DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG

Foto: Brad Pict – www.fotolia.com

dungsbereich / Personenbezogene Daten / Wichtige Definitionen / Informationelle Selbstbestimmung / Grundsätze des Datenschutzes / Informationspflichten zur Erhebung / Rechtmäßigkeit der Einwilligung / Datengeheimnis / Rechte der betroffenen Person, Auskunftsrecht / Löschung von Daten § 58 BDSG / Recht auf Anrufung der oder des Bundesbeauftragten

- **Der Datenschutzbeauftragte (DSB):** Auswahl, Berufung und Stellung des DSB / Aus- und Weiterbildung des DSB / Aufgaben des DSB und betriebliche Bestellung / Haftung des betrieblichen DSB / Aufgaben der Aufsichtsbehörde
- Technische und organisatorische Maßnahmen im Datenschutz
- **Datenschutz-Folgeabschätzung, Risikobewertung, Schutzstufenkonzept:** Verhältnismäßigkeit des Maßnahmenkonzepts / Folgeabschätzung und Risikobewertung im Umgang mit personenbezogenen Daten
- **Betriebliche Regelungen für den Datenschutz:** Private Nutzung von Telekommunikationseinrichtungen und -systemen im Unternehmen; Telefondatenerfassung / Private IT im Unternehmen / Umgang mit USB-Sticks, Laptops, Telefax / Organisation des betrieblichen Postwesens / Vorgehen bei externen Anfragen (z. B. Behörden) / Einsatz von Multifunktionsgeräten, Videosystemen / Beschaffung von Hard- und Software /

Speicherung/Sicherung von Daten / Vernichtung, Entsorgung von Dokumenten und Datenträgern personenbezogenen Inhalts / Reisedaten von Arbeitnehmern

- Auftragsdatenverarbeitung
- Übermittlung personenbezogener Daten in Drittstaaten und internationale Organisationen
- **Datenschutz im Personalwesen – Bewerbungsverfahren:** Verarbeitung von Beschäftigtendaten / Erhebung von Daten beim Bewerber / Führen von Personalakten
- Vertragliche Regelungen mit Dienstleistern
- **Schulungen und Unterweisungen im Datenschutz:** Schulungen / Unterweisungen / Schulungsplanung / Verpflichtung auf das Datengeheimnis
- **Datenschutzkonzept und Datenschutzhandbuch:** Datenschutzhandbuch / Schritte zum Aufbau eines betrieblichen Datenschutzkonzepts – eine Zusammenfassung
- Liste der Mindestregelungen im betrieblichen Datenschutz
- Sanktionen

LW

- Grit Reimann, „Betrieblicher Datenschutz Schritt für Schritt – gemäß EU-Datenschutz-Grundverordnung“, 2. Auflage 2018, Beuth Verlag, 204 Seiten, A4, ISBN 978-3-410-27981-5 (E-Book 978-3-410-27982-2), 68,00 Euro



WEM GEHÖRT DIE STADT?

Stadtluft macht reich/arm – Stadtentwicklung, soziale Ungerechtigkeit und Raumgerechtigkeit

Mittlerweile wohnt die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten, auch in Deutschland strömen immer mehr Menschen dorthin. „Stadtluft macht arm/reich“ beleuchtet mit insgesamt 16 Beiträgen städtische Verteilungs- und Verdrängungsmechanismen aus sozialwissenschaftlicher Perspektive.

Das Buch führt dabei gelungen die drei großen derzeit diskutierten Problemstränge in der Wohnungswirtschaft zusammen: den Mangel an bezahlbarem, bedarfsgerechten Wohnraum, die Segregation von städtischen Wohnvierteln und die Entwicklung von boomenden Städten auf der einen und schrumpfende Regionen auf der anderen Seite. Ein viertes Kapitel beleuchtet die Unterschiede im Zugang der Stadtbewohner zu öffentlichen Gütern, für die Branche sicher eher ein Randaspekt.

Vor allem die Ursachenforschung für diese Phänomene gelingt den einzelnen Autoren



präzise und anschaulich: Politische Versäumnisse der jüngeren Vergangenheit im sozialen Wohnungsbau, die Wandlung von (Wohn-)Immobilien zu Anlageobjekten, teures Bauland, höhere Auflagen in den Bau-standards, gesellschaftliche Entwicklungs-

prozesse und stumpfe Waffen im Kampf gegen weiter steigende Mieten wie die Mietpreisbremse tragen zur aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt bei.

Während im ersten Teil des Buches vor allem ungleichheitsrelevante Prozesse der Stadtentwicklung analysiert und kritisch beleuchtet werden, geht es im zweiten Teil um raumbezogene Gerechtigkeitsfragen wie „Wem gehört die Stadt?“ oder „Wer bestimmt über die Verwendung von Flächen?“. Das dritte Kapitel zeigt Handlungsperspektiven für die Erhaltung und Entwicklung der Städte zu lebenswerten Räumen auf. KS

■ **Bernhard Emunds, Claudia Czingon und Michael Wolff (Herausgeber): „Stadtluft macht reich/arm – Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit“, Metropolis-Verlag, Marburg 2018, 382 Seiten, ISBN 978-3-7316-1299, 34,80 Euro**

EIN FORMAT INTEGRIERTER UND KOOPERATIVER QUARTIERSENTWICKLUNG

Bündnisse für Wohnen im Quartier

Bündnisse für Wohnen gelten auf bundes-, landes- und kommunalpolitischer Ebene als neue Governance-Formen, um Lösungen für aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen zu entwickeln und zugleich privatwirtschaftliches und zivilgesellschaftliches Engagement in den Prozess einzubinden. Dr. Svenja Grzesiok, Referentin für Städtebau, Baukultur, Stadt- und Quartiersentwicklung des VdW Rheinland Westfalen, geht der Frage nach, welche Bedeutung diese neue Form von Governance bei der Quartiersentwicklung einnehmen kann. Sie analysiert Ausprägung und Potenziale solcher Bündnisse im Rahmen einer integrierten Quartiersentwicklung und beleuchtet die Ziele, Strategien und Handlungslogiken der Akteure im Handlungsfeld Wohnen.

Im Fokus der Studie stehen drei Fallstudien und Quartiere von VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften: Köln-Kalk, Dortmund-Westferilde und Essen-Altendorf. Anhand dieser Quartiere werden die Wirkungen von Bündnissen für Wohnen auf die integrierte Quartiersentwicklung untersucht. Die Dissertation zeigt, dass sich quartiersbezogene Bündnisse für Wohnen elementar von ihren Pendanten auf übergeordneten räumlichen Ebenen unterscheiden. Sie agieren vor allem auf der operativen und projektbezogenen Ebene und ergeben sich aus dem Handlungsdruck, vermeintlich „benachteiligte“ Wohnquartiere vor weiteren Downgrading-Prozessen zu bewahren, im Idealfall langfristig zu stabilisieren und qualitätsvollen Wohnraum zu schaffen.

Im Quartier bieten Bündnisse für Wohnen die Möglichkeit, institutionelle Kapazitäten aufzubauen und eine integrierte Entwicklung anzustoßen. Mehrwerte ergeben sich im Kooperationsprozess vor allem aus dem Erfahrungsaustausch, dem Offenlegen von Synergieeffekten, dem Gewinnen von Planungssicherheit und Durchsetzungskraft sowie einer gesteigerten Umsetzungsorientierung. SG

■ **Svenja Grzesiok, „Bündnisse für Wohnen im Quartier. Ein Format integrierter und kooperativer Quartiersentwicklung“, 1. Auflage Mai 2018, Springer-Verlag, Gebundene Ausgabe, 352 Seiten, ISBN 978-3-658-21803-4, 49,99 Euro (E-Book 39,99 Euro)**

SEMINARE IM JULI, AUGUST UND SEPTEMBER 2018

13.08.2018	Hannover	Zum ersten Mal im Büro: Sicher starten in den Beruf mit souveränem Auftritt, Etikette und Arbeitsorganisation	Iris Kadenbach	3
15.08.2018	Frankfurt	Technisches Wissen kompakt? Zusatzkompetenz? Bautechnik? für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
16.08.2018	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A-Z	Massimo Füllbeck	2
21.08.2018	Hannover	Zum ersten Mal im Büro: Sicher starten in den Beruf mit souveränem Auftritt, Etikette und Arbeitsorganisation	Iris Kadenbach	3
22.08.2018	Frankfurt	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	Detlef Wendt	2
23.08.2018	Hamburg	Kommunikation mit schwierigen Mietern	Robert Montau	4
23.08.2018	Frankfurt	Bautechnik aktuell: Wärmedämmung, Lüftung, EnEV und Co.? Was Sie wissen sollten!	Dr. Armin Hartmann	2
27.08.2018	Hamburg	Das neue Bauvertragsrecht 2018	Frank Zillmer	4
28.08.2018	Hamburg	„Methodenkoffer des Erfolges: Instrumente der Organisationsentwicklung gekonnt einsetzen“	Christian Sterr	4
29.08.2018	Hamburg	Verkehrssicherung	Norbert Raschper	4
30.08.2018	Bochum	Wohnungswirtschaftliches Controlling? Kennzahlensysteme aufstellen und erfolgreich nutzen	Prof. Dr. Dirk Wenzel	2
30.08. - 31.08.2018	Hamburg	Seminarreihe Bilanzsicherheit - Modul 1	Lothar Klein Frank Nolte	4
03.09. - 04.09.2018	Hamburg	Klarheit geht vor Harmonie: Konfliktmanagement und Kommunikationstraining	Dr. Holger Eisold	4
04.09.2018	Schwerin	Aktuelle Mietrechtsprechung und die Folgen für Wohnungsunternehmen	Rainer Maaß	4
04.09.2018	Bochum	Altersgerechter Wohnraum? Rechtliche Möglichkeiten	Mario Viehweger	2
04.09.2018	Frankfurt	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter? Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung	Detlef Wendt	2
04.09.2018	Hotel Stadtpalais	Datenschutz? Auswirkungen der neuen EU-Datenschutz-Grundverordnung	Silvia C. Bauer	2
05.09.2018	Hamburg	Bautechnik aktuell: Fragen rund um die Modernisierung	Dr. Armin Hartmann	4
05.09.2018	Frankfurt	Corporate Real Estate Management: Betriebseigene Immobilien effizient managen	Ann-Kathrin Sangmeister-Spitzer	2
05.09.2018	Bochum	Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand	Gotthard Grieseler	2
05.09.2018	Bochum	Wohnungsabnahme und -übergabe? Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	2
06.09.2018	Münster	Aktuelles Mietrecht	Eva Appelman Cindy Merz	1
06.09.2018	Frankfurt	Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan rechtssicher und professionell erstellen	Massimo Füllbeck	2
06.09.2018	Hamburg	Workshop Betriebskostenabrechnung	Sabine Rautenberg	4
07.09.2018	Bochum	Word für Auszubildende	N. N.	2
07.09.2018	Bochum	Gute Briefe und E-Mails für Profis im Office	Enisa Romanic	2
10.09.2018	Bochum	Vermietungstraining kompakt? Erfolgreich vermieten an die richtigen Kunden!	Dieter Kiwus	2
10.09.2018	Hamburg	Neue Wege der digitalen Mieterkommunikation	Prof. Dr. Matthias Neu	4
10.09. - 11.09.2018	Hamburg	Bautechnische Grundlagen für Auszubildende und Berufseinsteiger	Dieter Uhlig	4
11.09.2018	Bochum	Potenzial Regiebetrieb - Verlängerung der Wertschöpfungskette und Vermeidung von zukünftigen Handwerkerengpässen	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
11.09.2018	Frankfurt	Innovationsmanagement und Digitalisierung im Facility Management	Prof. Dr. Markus Thomzik	2
11.09.2018	Bochum	Technisches Wissen kompakt? Zusatzkompetenz? Bautechnik? für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
12.09.2018	Hamburg	Den Empfang sicher im Griff	Natascha Gawlitza-Zorn	4
12.09.2018	Bochum	Das perfekte Doppelsekretariat	Marc-Oliver Schlichtmann	2
13.09.2018	Frankfurt	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A-Z	Massimo Füllbeck	2
13.09.2018	Hamburg	Aktuelle Mietrechtsprechung und die Folgen für Wohnungsunternehmen	Rainer Maaß	4
13.09.2018	Schwerin	Interessenten gesetzeskonform, höflich und bestimmt absagen	Natascha Gawlitza Zorn	4

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

Wir sind eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit einem Wohnungsbestand von rd. 3.000 Wohnungen und wichtigen gewerblichen Einheiten (u.a. Läden, Betriebsgebäude, Kindergärten, Gastronomiebetriebe und Lebensmittelmärkte). Unsere Gesellschaft leistet einen wichtigen Beitrag zu einer sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung und ist Partner bei vielen Projekten der Stadtentwicklung.



Wir suchen im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung zum **01.07.2019** oder früher eine geeignete Persönlichkeit als

Geschäftsführerin/Geschäftsführer

Begleitet von zwei erfahrenen Prokuristen und einem aus zwölf Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat soll der/die neue Geschäftsführer/in die Gesellschaft in eine weiterhin erfolgreiche Zukunft führen.

Ihr Profil:

Sie verfügen über

- ein abgeschlossenes Studium als Jurist, Immobilienwirt, Finanzwirt, Betriebswirt, Verwaltungswirt, Architekt oder Bauingenieur und haben in verantwortlicher Position Erfahrung in der Immobilienwirtschaft oder Verwaltung gesammelt (oder qualitativ vergleichbare, in der Praxis erworbene Kenntnisse)
- gute Kenntnisse des Finanz-/Rechnungswesens
- Verhandlungsgeschick und Erfahrungen im Umgang mit politischen Gremien, Geschäftspartnern und Behörden
- EDV-Kenntnisse in immobilienwirtschaftlicher Software (Hinweis: Software der GeWoBau GmbH: Wodis)
- Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen
- die Fähigkeit, engagierte Mitarbeiter/innen motivierend zu führen

Ihre aussagekräftige Bewerbung richten Sie bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins bis **Freitag, 24.08.2018** auf dem Postweg an **GeWoBau GmbH Zweibrücken, z.Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden Bernhard Düker, Schloßplatz 11, 66482 Zweibrücken.**

Wegen noch vorhandener Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem neuen Datenschutzrecht akzeptieren wir in diesem Bewerbungsverfahren keine elektronisch übermittelten, sondern nur schriftliche Bewerbungen. Wir sichern Ihnen zu, dass Ihre Unterlagen nur von den mit der Entscheidung befassten Personen eingesehen werden, nicht vervielfältigt und nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens (Besetzung der Stelle) umgehend zurückgesandt werden.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich an unser Sekretariat, Frau Leschnig, Tel: 06332/9296-11 oder eleschnig@gewobau-zw.de.

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
 Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
 E-Mail: info@vdw-rw.de, http://www.vdw-rw.de
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
 Jürgen Gnewuch (*JG*), Christina Göbel (*CG*), Svenja Grzesiok (*SG*), Nadine Ibing (*NI*), Cindy Merz (*CM*),
 Marcel Middeke (*MM*), 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*)
 Gastautoren: Heidi Hagemann (*HH*), Astrid Müller (*AM*)
- 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.

