


VerbandsMagazin

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



18 WOHNGIPFEL DER BUNDESREGIERUNG –
EIN GUTER ANFANG FÜR MEHR
WOHNUNGSNEUBAU

20 WOHNRAUMFÖRDERUNG NRW –
GEBIETSKULISSEN AUF DEM PRÜFSTAND

4 SCHWERPUNKT –
SOMMERHITZE, STAUB UND STARKREGEN
Wohnungsbau im Zeichen
des Klimawandels

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



Foto: Bernd Schaller

„In der Tat, der Klimawandel ist Realität“

Was ein Sommer! Oder?

Seien wir mal ehrlich: Eigentlich fanden wir diesen Sommer, der ja noch immer andauert, doch überwiegend sehr schön. Jeden Abend draußen sitzen, Cafés, Biergärten und Eisdielen voll mit gut gelaunten Menschen. Auch Schmetterlinge waren wieder häufiger zu sehen. Na ja, die Landwirtschaft, die hat ein Problem. Aber natürlich beschleicht uns dann doch das ungute Gefühl, dass tatsächlich etwas nicht stimmt mit unserem Klima. Die Häufung der wärmsten Jahre, der Anstieg der weltweiten Durchschnittstemperaturen, die starke Erwärmung in der Arktis.

In der Tat, der Klimawandel ist Realität. Und Handeln ist angesagt, wenn wir die globalen Veränderungen in Grenzen halten wollen.

Als NABU NRW sehen wir die Entwicklung schon lange auf uns zukommen. Aber wir handeln auch. So mit der Gründung von KlimaDiskurs.NRW und darauf aufbauend mit der Gebäudeallianz NRW. Immer mehr Akteure haben sich zusammengeschlossen, um gemeinsam an der Generationen-

aufgabe Klimaschutz zu arbeiten, die Politik zu beraten und ihr bei wichtigen und manchmal unpopulären Entscheidungen den Rücken zu stärken. Die Herausforderungen sind klar:

- Wie begrenzen wir den Flächenverbrauch für den Wohnungsbau?
- Wie bringen wir in unsere Städte mehr Grün und mehr Wasser?
- Wie bekommen wir eine starke Reduzierung des CO₂-Ausstoßes mit Sanierung und einer anderen Energieversorgung unserer Wohnungen hin?

All das sind Punkte, wo wir gemeinsam tragfähige Lösungen finden wollen und finden müssen.

Da sind wir auf einem guten Weg und das in einer sehr guten kollegialen Zusammenarbeit.

Ihr

Josef Tumbrinck

Vorsitzender des NABU NRW

- 4 Sommerhitze, Staub und Starkregen – Wohnungsbau im Zeichen des Klimawandels



SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Wohnungsbau im Zeichen des Klimawandels**
Sommerhitze, Staub und Starkregen
- 6 **„Wir wollen einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand verwirklichen“**
Klimapolitik auf Bundesebene
- 7 **„NRW steht zum Ziel des Pariser Klimaabkommens von 2016“**
Klimapolitik in Nordrhein-Westfalen
- 8 **Mehrwerte von blauer und grüner Infrastruktur für Städte**
Grüne Infrastruktur als strategisch geplantes Netzwerk
- 9 **Die Suche nach Konsens ist aller Mühe wert**
Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz
- 10 **Dach- und Fassadenbegrünungen – schön, wirkungsvoll und nachhaltig**
„Green Building“ im wahrsten Sinne des Wortes
- 12 **Wasser in der Stadt von morgen**
Blaue Infrastruktur als Wohnungswirtschaftlicher Mehrwert

- 18 Ein guter Anfang für mehr Wohnungsneubau



- 13 **Förderprogramm Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung aus Düsseldorf**
Mit Grün gegen zunehmende Hitze
- 14 **Fußballspielen verboten? Von wegen!**
Grün in der Stadt
- 16 **„An klassische Klimaanlagen sollte im Wohnungsbau gar kein Gedanke verschwendet werden“**
Interview mit Hans Erhorn, Leiter der Abteilung Energieeffizienz und Raumklima am Fraunhofer-Institut für Bauphysik in Stuttgart

AKTUELLES

- 18 **Ein guter Anfang für mehr Wohnungsneubau**
Wohngipfel der Bundesregierung
- Den merkantilen Minderwert ermitteln**
Studie der Technischen Universität Dresden
- 19 **Bundeskabinett beschließt Mietrechtsanpassungsgesetz**
Änderungen im Mietrecht

- 22 Im Zeichen der Zechenschließung – NRW-Tag 2018 in Essen



AKTUELLES NRW

- 20 **Gebietskulissen auf dem Prüfstand**
Wohnraumförderung NRW
- 21 **„Es bestehen Zweifel, ob die aktuelle Situation auf den Mietwohnungsmärkten hinreichend gut abgebildet wird“**
Kurz gefragt Michael Neitzel
- 22 **Im Zeichen der Zechenschließung**
NRW-Tag 2018 in Essen
- 23 **Erste Kabinettsitzung der Landesregierung in Brüssel mit anschließendem Sommerfest in der Landesvertretung NRW**
Blick nach Brüssel
- NRW-Wirtschaftsministerium weitet Förderprogramm aus**
Elektromobilität für die Wohnungswirtschaft
- 24 **NRW holt Deutschen Nachbarschaftspreis 2018**
Projekte für lebendige Nachbarschaften
- 25 **Die Beendigung des Mietverhältnisses und neue Rechtsprechung**
Veranstaltung „Aktuelles Mietrecht“

- 27 Menschenrecht Wohnen, eine Positionierung mit zwölf Forderungen



- 32 Integratives Wohnen in Schönebeck – GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG



- 39 IFA 2018 – Smart in jeder Hinsicht



AKTUELLES RLP

- 26 Mehr Sicherheit im Stadtquartier
Städtebauliche Kriminalprävention
- 27 Menschenrecht Wohnen, eine Positionierung mit zwölf Forderungen
Erster gemeinsamer parlamentarischer Abend der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und der Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Rheinland-Pfalz
- 28 Vorsitz des Bauforums für zwei weitere Jahre bestätigt
Gesellschafterversammlung Bauforum Rheinland-Pfalz

VdW-ARBEITSKREISE

- 29 Digitalisierung nimmt in der Wohnungswirtschaft Fahrt auf
Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0

VERBAND UND GREMIEN

- 29 Das VerbandsMagazin wird umweltfreundlicher
In eigener Sache

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 30 Doppelzimmer für 55 Euro
Allbau GmbH Essen
Wohnungspolitik aus erster Hand
GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG
- 31 „SeniorenWohnen Wasserturm“ offiziell eingeweiht
Spar- und Bauverein Solingen schafft 41 öffentlich geförderte Wohnungen
Lust auf ein Mieterfest?
WGEMS eG Emsdetten
- 32 Integratives Wohnen in Schönebeck
GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG

TERMINE

- 33 Termine 2018

STEUERN

- 34 Sonderabschreibung für den Wohnungsneubau
Referentenentwurf
- 35 Neue Heubeck-Richttafeln 2018 G und Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des steuerlichen Rechnungszinsfußes
Pensionsrückstellung

- 36 Legen von Hauswasseranschlüssen ermäßigt
Umsatzsteuer
Bustransfer zur Betriebsveranstaltung kein Arbeitslohn
Lohnsteuer

RECHT

- 37 Neues Urteil des EuGH zum Urheberrecht
Veröffentlichung von Fotografien auf einer Website
- 38 Formulärmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung auch bei Renovierungsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter unwirksam
Schönheitsreparaturklausel

- 39 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 42 **FÜR SIE GELESEN**
- 43 **SEMINARE**

Wohnungsbau im Zeichen des Klimawandels



Fotos: VdW RW

SOMMERHITZE, STAUB UND STARKREGEN >> Die Sommermonate in diesem Jahr waren außergewöhnlich warm, trocken und sonnig. Den Mai hingegen prägten Starkregenereignisse und heftige Überschwemmungen. Die Folgen des Klimawandels betreffen längst nicht mehr nur die weit entfernten Polregionen, sondern halten spürbar Einzug in unsere Städte. Dabei wird händierend nach Lösungen gesucht, um die Folgen des Klimawandels abzumildern. Auch die Wohnungswirtschaft wird in die Pflicht genommen, vor allem durch Auflagen und Richtlinien. Dabei gibt es durchaus andere Lösungen, die sich nachweislich positiv auf die Lebensqualität der Menschen in ihren Quartieren auswirken.

Der Sommer 2018 hatte in Nordrhein-Westfalen 70 Prozent mehr Sonnenstunden im Vergleich zum langjährigen Mittel. Während sich vor allem die daheimgebliebenen Urlauber darüber freuten, beklagten die Landwirte Ernteeinbußen von bis zu 30 Prozent aufgrund von Hitze und Dürre. Die Schifffahrt auf Rhein und Elbe musste aufgrund zu niedriger Pegelstände eingeschränkt werden – oft konnten Schiffe nur

mit 50 Prozent der üblichen Ladekapazität ablegen. Im Juli war Nordrhein-Westfalen mit nur 25 l/m² die zweitniederschlagsärmste Region Deutschlands. Die Feuerwehr warnte vor Waldbränden. Dabei zeigte der Böschungsbrand in Siegburg, welche verheerende Folgen die Trockenheit auch für Wohnquartiere haben kann. 32 Verletzte und acht niedergebrannte Wohnhäuser waren die Folge.

Die sommerlichen Tropennächte mit Temperaturen über 20°C belasteten vor allem sensible Zielgruppen wie Kinder und Senioren – Abhilfe versprachen Ventilatoren und kleine Klimageräte, die bis auf Weiteres in ganz Nordrhein-Westfalen ausverkauft waren.

Heiße Sommer werden häufiger

Ein solch extrem heißer Sommer ist jedoch kein Einzelfall mehr. Bereits 2003 prägten ähnliche Schlagzeilen die Medien und die Folgen des Hitzesommers wurden von französischen Forschern für Europa auf rund 70.000 Todesfälle mehr als üblicherweise im gleichen Zeitraum beziffert. Besonders stark betroffen war seiner Zeit Paris, was die verantwortlichen Planer zum Umdenken zwang. Seither wurden in der Stadt zahlreiche Maßnahmen unterschiedlichen Maßstabs umgesetzt, um auf die Effekte von Hitzeinseln (Urban Heat Island Effect) in der Metropole zu reagieren. Mehr Grün in der Stadt, die Entsiegelung von Flächen im Innenhofbereich oder Straßenraum, mehr Verschattung an Fassaden, effiziente Freiluftschneisen und die Nutzung von Regenwasser sind hier nur einige exemplarische Maßnahmen, die in einem umfassenden Klimaanpassungskonzept erarbeitet und umgesetzt wurden.

Diese Maßnahmen bieten nicht nur Schutz vor der Hitze, sondern können auch dazu beitragen, die Folgen von Starkregen, Sturm

und Überschwemmungen abzumildern. Dass hier schnelles Handeln gefordert ist, zeigten die Unwetter aus dem Mai 2018, die der Hitze und Dürreperiode vorausgingen. Überflutete Einkaufsstraßen und Wohnviertel bis hin zum Einsturz ganzer Gebäude wie an der Bergischen Universität Wuppertal waren die Folge. In diesem Zusammenhang gilt es nicht nur die Bevölkerung vor den Konsequenzen solcher Extremwetter zu schützen, sondern auch das Gebäude selbst.

Während klimagerechte Maßnahmen im Wohnungsbau lange Zeit vor allem als wesentliche Treiber der Baukosten identifiziert wurden, bekommen sie unter den Gesichtspunkten von Lebensqualität der Bewohner auf der einen und der langfristigen Wertesicherung des Gebäudes auf der anderen Seite eine ganz neue Bedeutung.

Der Schwerpunkt dieser Ausgabe des VerbandsMagazins zeigt die Möglichkeiten und Mehrwerte eines klimaangepassten Wohnungsbaus vom Gebäude bis ins Wohnumfeld auf – unter Berücksichtigung von Umsetzbarkeit und Bezahlbarkeit. *SG/KS*

i KLIMAGERECHTE MASSNAHMEN IM ÜBERBLICK

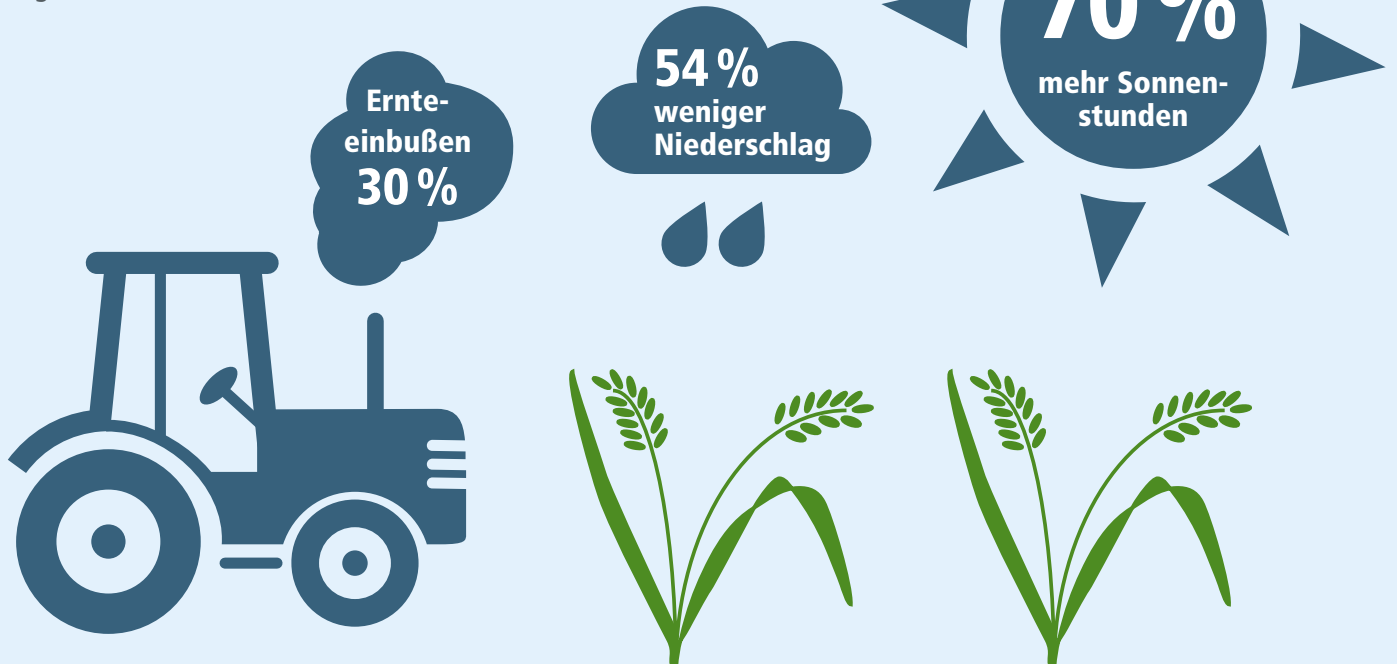


Mit dem Weißbuch „Stadtgrün“ hat die Bundesregierung Mitte 2017 einen Leitfaden für mehr Grün in der Stadt erarbeitet, mit dem Ziel, einen Beitrag für eine lebenswerte Zukunft zu leisten. Parteiübergreifend wurden hier in einem Dialogprozess umfassende Maßnahmenpakete erarbeitet, die dazu beitragen sollen, klimagerechte Maßnahmen in den Städten und Quartieren umzusetzen. Download unter: <https://bit.ly/2ozq7k4>

Der Sommer 2018 in NRW

im Vergleich zum langjährigen Mittel

Im Juli war Nordrhein-Westfalen die zweitniederschlagsärmste Region Deutschlands, was erhebliche Einbußen bei der Ernte zur Folge hatte.



KLIMAPOLITIK AUF BUNDESEBENE

„Wir wollen einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand verwirklichen“



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und nukleare Sicherheit

Die aktuelle Ausgabe des VdW-VerbandsMagazins greift mit ihrem Titel „Sommerhitze, Staub und Starkregen – Wohnungsbau im Zeichen des Klimawandels“ das richtige Momentum auf. Als Klimaschutzministerin kann ich die derzeitige Aufmerksamkeit für das Thema nur begrüßen.

Im zurückliegenden Sommer ereigneten sich wieder einmal viele kleine bis mittlere ökologische Katastrophen in Deutschland. Dürren, Waldbrände, eingeschränkte Schifffahrt und Fischsterben. Graubraune statt grüne Wiesen, allerorts.

Vier von fünf Deutschen sagen inzwischen, dass der Klimawandel nicht erst kommt – sondern schon da ist. Wirksamer Klimaschutz muss jetzt überall passieren: im Verkehr, der Industrie, der Energie und Landwirtschaft – und bei Gebäuden.

Gebäude verbrauchen rund ein Drittel der gesamten Endenergie. Das gilt für Deutschland und weltweit. In Deutschland wollen wir diesen Bedarf bis 2050 um 80 Prozent senken. Wir wollen einen energieeffizienten und nahezu klimaneutralen Gebäudebestand verwirklichen. Das ist ein zentraler Baustein dafür, das weltweite Klimaabkommen von Paris umzusetzen.



GASTBEITRAG



Foto: BMU/Sascha Hilgers

Svenja Schulze

Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit



Foto: Auguste Lange – www.fotolia.com

Ja, es stimmt, Klimaschutz ist nicht zum Nulltarif zu haben. Aber zu wenig Klimaschutz wird uns und den uns nachfolgenden Generationen noch sehr viel mehr kosten. Das ist mein Appell an die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Innovativer Klimaschutz schützt nicht nur Umwelt und Menschheit, er eröffnet auch neue Märkte und ökonomische Perspektiven. Die Nachfrage nach klimafreundlichen Technologien, Bauweisen, Dienstleistungen und Effizienztechnologien wird weltweit zunehmen. Lassen Sie uns diese Chance nutzen!

Gebäude sind besonders langlebig, deshalb müssen die Weichen für die Ziele für 2050 schon früh gestellt werden. Bis 2030 soll die Minderung der CO₂-Emissionen aus dem Gebäudebereich 66 bis 67 Prozent betragen.

Das wird über anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen geschehen.

In der Strategie „Klimafreundliches Bauen und Wohnen“ haben wir außerdem festgehalten, dass Städte und Gemeinden im Jahr 2050 für Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen attraktiv und lebens-

wert sein müssen – mit komfortablen und altersgerechten Wohnungen, angemessener Versorgung mit Grünflächen, attraktiven sozialen Treffpunkten und kurzen Wegen.

Zu unserem Leitbild gehört auch, dass Wohnen wieder bezahlbarer werden muss. Wohnen ist die soziale Frage des 21. Jahrhunderts. Wir sollten sie nicht von der ökologischen Frage des Jahrhunderts – dem Klimaschutz – trennen. Das müssen wir zusammen denken und anpacken.

Wir wissen allerdings, dass der Klimaschutz nicht der entscheidende Kostentreiber beim Bauen ist. Dessen sollte man sich bewusst sein, in einer Situation, in der wir dringend mehr Wohnungsbau brauchen. Der Klimaschutz war es sicher nicht, der die Preise in den Ballungsräumen hat explodieren lassen.

Aber gerade weil wir Wohnungsbau und Klimaschutz zwingend miteinander verbinden müssen, ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein so wichtiger Partner. Im nächsten Jahr werden wir unsere Klimaschutzziele für alle Sektoren verbindlich im Klimaschutzgesetz festlegen. Lassen Sie uns gemeinsam an einem guten Gesetz arbeiten. Es gibt für uns gemeinsam viel zu tun. Warten wir nicht ab.

KLIMAPOLITIK IN NORDRHEIN-WESTFALEN

„NRW steht zum Ziel des Pariser Klimaabkommens von 2016“

Der Klimawandel ist für unsere Welt eine Schicksalsfrage. Sie entscheidet über das Wohlergehen von uns allen. Die Abschätzungen des UNO-Klimarates belegen die planetarische Gewalt des Klimawandels: auf der einen Seite schmelzende Gletscher, steigende Meeresspiegel und Überschwemmungen – auf der anderen Seite Orkane, unerträgliche Hitze, Dürrekatastrophen.

Dramatisch ist der Klimawandel in der weltweiten Perspektive. Doch auch für Deutschland und für Nordrhein-Westfalen gilt: Die ersten massiven Folgen der globalen Erwärmung sind bei uns längst zu spüren. Ganz besonders in diesem Sommer. Starkregenereignisse haben große Schäden angerichtet. Dieser Sommer war der zweitwärmste und einer der trockensten je gemessenen Sommer in Deutschland. Laut Berechnungen des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sind in NRW mehr als fünf Millionen Menschen bereits heute von großen Hitzebelastungen betroffen. Klimaprojektionen zeigen, dass die Hitzeperioden zunehmen und länger anhalten werden.

NRW steht daher zum Ziel des Pariser Klimaabkommens von 2016. Die großen Ziele und Maßnahmen einer globalen Klimapolitik werden allerdings nicht ausreichen, um uns vor den Folgen des Klimawandels zu schützen. Wir benötigen ein zweites Standbein der vernünftigen Klimapolitik: die Klimaanpassung. Die Erkenntnis, dass Klimaschutz und Klimaanpassung eine Einheit bilden, ist international längst akzeptiert. Nicht nur im Pariser Klimaschutzabkommen, auch in den 17 Zielen der UNO für nachhaltige Entwicklung, den Sustainable Development Goals, werden Klimaschutz und Klimaanpassung in einem Atemzug genannt.

Bei der Anpassung an den Klimawandel stehen die Regionen, das heißt die Länder und Kommunen, vor besonderen Heraus-

forderungen. Die meisten Anpassungsmaßnahmen müssen auf regionaler und lokaler Ebene getroffen werden, da sich die Klimaänderungen in ihrer Art und Weise und in ihrem Ausmaß von Region zu Region unterschiedlich zeigen. Klimaanpassung ist ein Schlüssel dafür, dass unsere Städte lebenswert bleiben.

Hier richte ich mich direkt an die Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft mit der Bitte, die Anpassung an den Klimawandel sowohl beim Neubau wie im Bestand künftig stärker zu berücksichtigen. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Gärten, kleine Parkanlagen und offene Wasserflächen – all dies trägt zu einem angenehmen Stadtklima bei und mindert die Wärme- und Hitzeinseln in den Städten. Durch Wärmedämmung und Verschattung, durch eine optimierte Gebäudeausrichtung kann die Aufenthaltsqualität in den Gebäuden deutlich verbessert werden. Der Einsatz von Klimaanlagen ist für mich wegen des hohen Energieverbrauchs und der langfristigen Kosten keine Alternative.

Das klimaangepasste Bauen ist nicht nur eine ökologische Notwendigkeit, es ist mit großen Vorteilen für Projektentwickler, Planer, Architekten, Eigentümer und Mieter verbunden. Denn hier geht es um aktiven Gesundheitsschutz für Bewohner, es geht um Arbeitsschutz und um den Erhalt der Arbeitsproduktivität in gewerblich genutzten Räumen.

Gleichzeitig wird sich Ihre Branche auf neue Planungen und Vorgaben der Kommunen einstellen müssen. Als Planungsträger sind die Kommunen nach dem Baugesetzbuch zur Vorsorge gegenüber Klimawandelfolgen verpflichtet. So können die Kommunen Abwassergebühren reduzieren, wenn Dachbegrünung eingesetzt wird, oder sie können die Einleitung von Niederschlagswasser beschränken und so für einen geringeren Versiegelungsgrad sorgen. Auch bei der Festlegung

von Bebauungsgrenzen werden viele Kommunen künftig stärker das Stadtklima im Blick haben.



GASTBEITRAG



Foto: Land NRW / R. Sondermann

Ursula Heinen-Esser

Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft,
Natur- und Verbraucherschutz des Landes
Nordrhein-Westfalen

Das Land NRW wird die Kommunen bei der Durchführung von Qualitätsmanagement und Zertifizierungssystemen zur Klimaanpassung unterstützen. Mein Ministerium wird die Beratung der Kommunen zur Beantragung von Klimaanpassungsmitteln fördern.

Grün-, Frei- und Wasserflächen in den Wohnquartieren schaffen nicht nur eine hohe Lebensqualität. Grüne Flächen sind bedeutend für den Erhalt und die Schaffung einer urbanen Biodiversität - und daher eine zentrale Antwort auf die Folgen des Klimawandels. Hier ordnet sich die politische Idee bzw. das Themenfeld „Grüne Infrastruktur“ ein, das mein Ministerium bearbeitet. Es geht uns um die Sicherung, Vernetzung und Qualifizierung von Grün- und Freiflächen. Es müssen zunehmend integrierte, ganzheitliche Lösungen gefunden werden. Das Konzept der „grünen Infrastruktur“ macht den Kommunalverwaltungen und den Büros und Firmen der Stadt- und Regionalplanung das Angebot neuer Strategien zur Entwicklung von Ökosystemleistungen. Sie betreffen die alltägliche Naturerfahrung (Industrie- und Stadtwälder, Landschaftsparks, Urban Gardening) ebenso wie die Gewässerökologie, die Klimaanpassung und die Luftqualität.

Es geht in der Klimapolitik schon längst nicht mehr nur um Ökologie, sondern um Ökonomie. Ich setze darauf, dass Kommunen und Privatwirtschaft gemeinsam mit uns daran arbeiten, NRW klimawandelfest zu machen.

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft,
Natur- und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen



GRÜNE INFRASTRUKTUR ALS STRATEGISCH GEPLANTES NETZWERK

Mehrwerte von blauer und grüner Infrastruktur für Städte

Grüne Infrastruktur ist aktuell ein stark diskutiertes Thema in der raumwissenschaftlichen Forschung und Praxis. Dieser Beitrag wird zunächst eine Definition anbringen und entlang dieser die Mehrwerte diskutieren, die sich für die urbane Gesellschaft durch eine strategisch geplante grüne Infrastruktur ergeben, und welche Rolle die Wohnungswirtschaft hierbei einnimmt.

Der Begriff der „grünen Infrastruktur“ subsumiert ein „strategisch geplantes Netzwerk wertvoller natürlicher und naturnaher Flächen mit weiteren Umweltelementen, das so angelegt ist und bewirtschaftet wird, dass sowohl im urbanen als auch im ländlichen Raum ein breites Spektrum an Ökosystemdienstleistungen gewährleistet und die biologische Vielfalt geschützt ist“ (Europäische Kommission 2013). Somit umfasst grüne Infrastruktur in Stadtregionen eine große Bandbreite klassischer Freiraumtypen: Parks, Sportstätten, Spielplätze, Friedhöfe, kleinere Grünzüge, Klein- und Gemeinschaftsgärten, Straßenbäume, aber auch „vertikale“ Formen des Grüns wie Dach- und Fassadengrün – und natürlich auch alle relevanten Elemente „blauer“ Infrastruktur (Flüsse, Bäche, Seen etc). Ebenfalls bilden die verbindenden Elemente wie Rad- und Wanderwege eine Schlüsselkomponente in der Betrachtung grüner Infrastruktur als ein Netzwerk verschiedenartiger Flächennutzungen (Rusche et al. 2015).

Grüne Infrastruktur meint mehr als eine grüne „Restfläche“

Der wesentliche Kern der Sichtweise auf Stadtgrün und -blau liegt darin, die ehemals als „Restflächen“ nur wenig beachteten Grünstrukturen auf ihr stadtentwicklungspolitisches Potenzial hin zu betrachten und dies gezielt auszunutzen, ebenso wie bei anderen urbanen Infrastrukturen auch. Dies gilt für wachsende Städte, auf denen ein massiver Entwicklungs- und Verwertungsdruck auf den noch verbleibenden Freiräumen lastet, vor allem aber auch für schrumpfende Städte, die neue Strategien für die Gestaltung und Vernetzung von Freiräumen benötigen. Aktuell laufende politische Debatten wie das „Weißbuch Stadtgrün“ (BMUB 2017)

Grüne Infrastruktur

Ökonomische Wirkungen

- Schutz vor Extremereignissen
- weicher Standortfaktor/ Quartiersentwicklung

Ökologische Wirkungen

- Biodiversität/ Artenschutz
- Klimafolgenanpassung

Soziale Wirkungen

- Gesundheit und Wohlbefinden
- soziale Interaktion



Übersicht über (exemplarische) Wirkungsbereiche grüner Infrastruktur

belegen die Bedeutung, aber auch die Herausforderung.

Die Kooperation von öffentlicher Hand und privater Akteure ist gefragt

Um ein Netzwerk an multifunktionalen Grünflächen bereitzustellen, hat die öffentliche Hand weder die Mittel noch das Eigentum an einer hinreichenden Anzahl von Flächen. Vielmehr sind hier auch private Akteure gefragt, vorhandene Grünflächen aufzuwerten und, wo sinnvoll, an eine Ausweitung des Angebots an Grünflächen zu denken. Der Anreiz hierzu ist abhängig von den Mehrwerten, die sich auf der Quartiersebene aktivieren lassen und die Lebensqualität in Nachbarschaften erhöhen und somit einen Nutzen für Marktakteure generieren.

Daher ist es sinnvoll, grüne Infrastrukturen als „Ökosystemleistungs-Multitalente“ zu betrachten (Schróter-Schlaack/Schmidt 2015), um diesen Mehrwert zu identifizieren. Hierbei beschreiben „Ökosystemdienstleistungen“ Leistungen der Natur, die dem Menschen bereitgestellt werden und aus denen ein sozialer, ökologischer und ökonomischer Nutzen auf verschiedenen Ebenen entstehen kann. Dieser Dreiklang an Wirkungsfeldern und der Fokus auf eine integrierte, vernetzte Betrachtung von Freiräumen bildet den we-

sentlichen Mehrwert des Konzeptes grüner Infrastruktur für die Stadtgesellschaft (siehe auch Abbildung 1).

Gerade vor dem Hintergrund der Frage des Umgangs mit den Herausforderungen der Klimafolgenanpassung und gleichzeitigen Sicherung einer hohen Lebensqualität in städtischen Quartieren lassen sich mehrere Wirkungsfelder grüner Infrastrukturen identifizieren, die hier relevant sind. Zum einen sind sorgfältig geplante und gepflegte Grünflächen wichtige Retentionsflächen bei Auftreten von Starkregenereignissen (BfN 2017). Darüber hinaus beeinflusst die Vegetation auch die gemessene und wahrgenommene Temperatur in der unmittelbaren Nähe. Durch eine sinnvolle Investition in Grünflächen kann somit das Mikroklima in einem Quartier positiv beeinflusst werden und gleichzeitig eine Schutzmaßnahme gegen Unwetterschäden erfolgen. Diese Argumente sprechen an sich schon für eine kooperative Betrachtung der grünen Infrastruktur durch öffentliche Hand und Wohnungswirtschaft. Zentral sind für private Akteure aber vielmehr die positiven Wirkungen auf die urbane Lebensqualität. Durch das Zusammenspiel der in Abbildung 1 aufgeführten Wirkungen grüner Infrastruktur lassen sich hochwertige Stadtquartiere entwickeln, die neben einem ge-

sunden Umfeld auch Räume zur Erholung, zum sozialen Austausch und der relativen Ruhe anbieten. Dies wirkt sich letztlich positiv auf die Zahlungsbereitschaft von Mietern und Käufern aus – kurz gesagt, in Städten mit einem grüneren Umfeld lassen sich höhere Preise am Markt durchsetzen (Rusche 2012). Daher wird grüne Infrastruktur auch als ein zentraler Teil des städtischen Naturkapitals verstanden (RVR 2016).

Multifunktionalität grüner Infrastruktur als Ergebnis von Planung eines Netzwerks von Teilflächen

Schließlich lassen sich die bisher dargestellten Ergebnisse zu der Kernaussage verdichten, dass sich die Multifunktionalität grüner Infrastruktur nicht aus einer einzelnen Grün- oder Blaufläche ergibt, sondern aus der Planung und Sicherung eines Netzwerks von Teilflächen, die jeweils einen Fokus auf bestimmte Wirkungsbereiche grüner Infrastruktur legen. Nur so kann in einem Zusammenspiel der Akteure

der Stadtgesellschaft in der Summe die Wirkung auf die urbane Lebensqualität für eine gesamte Stadtregion – verstanden als Gesamtheit der ökologischen, ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen – maximiert werden.

Literatur

- Rusche, Karsten; Fox-Kämper, Runrid; Reimer, Mario; Rymsa-Fitschen, Christine; Wilker, Jost (2015): Grüne Infrastruktur – eine wichtige Aufgabe der Stadtplanung. Dortmund = ILS-TRENDS 3/15.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2017): Weißbuch Stadtgrün. Grün in der Stadt – Für eine lebenswerte Zukunft. Berlin.
- Schröter-Schlaack, Christopher; Schmidt, Jenny (2015): Ökosystemdienstleistungen grüner Infrastrukturen. Erfassung, Bewertung und Inwertsetzung. In: Raum-Planung, 180 (4), 17–21.

i GASTBEITRAG

Dr. Karsten Rusche und Dr. Mario Reimer sind wissenschaftliche Mitarbeiter am ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund. Beide Wissenschaftler haben weitreichende Erfahrungen in der Analyse, Erfassung und Bewertung grüner Infrastrukturen, ihrem planerischen Hintergrund und ihrer planungskulturellen Einbettung.

- Rusche, Karsten (2012): Ökonomischer Nutzen grüner Infrastruktur - mehr Lebensqualität durch Stadtgrün? In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Bd. 86, Heft 3, S. 255-268.
- Regionalverband Ruhr (2017): Grüne Infrastruktur Ruhr. Essen.
- Europäische Kommission (2013): Grüne Infrastruktur (GI) — Aufwertung des europäischen Naturkapitals. Brüssel.

GEBÄUDEALLIANZ NRW FÜR KLIMASCHUTZ

Die Suche nach Konsens ist aller Mühe wert

Wissen Sie, was ein wirklich gutes Zeichen ist? Das „Gähnen“, das ausgelöst wird, immer wenn der Geschäftsführer von „KlimaDiskurs.NRW“ auf einer Sitzung der „Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz“ darauf hinweist, wie ungewöhnlich es ist, dass sich in dieser Gruppierung alle Akteure in vielen Fragen einig sind und damit in der Lage, auf Grundlage gemeinsamer Positionen mit Politik und Verbänden zu diskutieren.

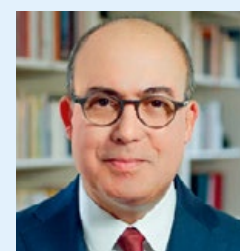
Die Tatsache, dass den wesentlichen Verbänden auf Landesebene, die sich für das Thema Klimaschutz, Gebäudesanierung im Bestand und klimagerechtes wie zugleich bezahlbares Bauen engagieren, diese nicht kleine Schnittmenge an Gemeinsamkeit schon als längst bekannt und mithin also nicht mehr erwähnenswert erscheint, ist eine sehr positive Entwicklung. Es zeigt nicht weniger auf, als dass es möglich ist, in Sachfragen gemeinsame Positionen zu entwickeln, wenn genügend Vertrauen aufgebaut wurde.

Allerdings ist es meine Aufgabe, an dieser Stelle den Spielverderber zu spielen und die Gewissheit zu stören, dass dieses Gesprächsklima, das sich die Mitglieder der Gebäudeallianz erarbeitet haben, und die Grundhaltung, gemeinsam an der Lösung von Problemen und Fragestellungen arbeiten zu wollen, alles andere als selbstverständlich ist.

Das politische Klima im Land ist leider ein anderes. Politische Debatten werden in einer brutalen Art und Weise geführt, die einen auf Erkenntnis, das Wecken von Verständnis und das Finden von Konsens gerichteten Diskurs verhindern, ja zu zerstören drohen. Dieser bildet aber eine der Grundlagen unserer repräsentativen parlamentarischen Demokratie. Ohne die Rolle der Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz überhöhen zu wollen: Hier haben alle beteiligten Verbände, Gewerkschaften, Kammern und Organisationen einen demokratischen Raum für die Suche nach Konsens geschaffen, der aller Mühe wert ist.



Und den eigenen Interessen, die alle Mitglieder der Gebäudeallianz auch weiterhin und mit aller Berechtigung vertreten werden, schadet diese Zusammenarbeit in keiner Weise. Im Gegenteil. Das empfinde ich als beispielhaft. Unsere Gesellschaft braucht viele solcher Räume. Auch und gerade, um den Klimawandel zu beschränken und unsere Wirtschafts- und Industriestruktur weiterzuentwickeln. AA



Andrea Arcais
Geschäftsführer
KlimaDiskurs.
NRW e.V.

„GREEN BUILDING“ IM WAHRSTEN SINNE DES WORTES

Dach- und Fassadenbegrünungen – schön, wirkungsvoll und nachhaltig

Täglich wird in Deutschland die Fläche von etwa 70 Hektar Natur versiegelt. Die Hälfte dieser Flächen verschwindet langfristig aus dem natürlichen Wasserkreislauf. Neben dem Flächenverbrauch zwingen uns Klimawandel (Urban Heat Island Effect und Extrem-Regenereignisse), Bevölkerungs- und Städtewachstum zum Umdenken und Handeln. Die urbanen Hitzeeffekte werden durch die Sonne, dunkle Gebäude und Straßen, versiegelten Oberflächen und dem schnell abfließenden Regenwasser verursacht. Ohne Pflanzen fehlen Evapotranspiration und damit die Verdunstungskühlung. Die Temperatur in Städten ist 1–3°C höher als im Umland. Lösungen, diesen negativen Entwicklungen entgegenzuwirken, sind größtenteils mit Stadtgrün verbunden – und aufgrund der engen Bebauung bieten sich in der Stadt vorrangig Dach- und Fassadenbegrünungen an.

Wissenswertes zur Dachbegrünung

Begrünbar sind Flachdächer und Schrägdächer. Es wird unterschieden zwischen Extensiv- und Intensivbegrünungen. Die extensiven Gründächer, etwa 83 Prozent aller Dachbegrünungen in Deutschland, zeichnen sich durch eine geringe Aufbauhöhe (ca. 8–15 cm), geringes Gewicht (ca. 80–170 kg/m²) und eine trockenheitsverträgliche und pflegeleichte Vegetation (vergleichbar mit Steingarten und Magerwiesen) aus. Extensivbegrünungen werden nur zur Pflege ein- bis zweimal im Jahr begangen. Dagegen sind



So wie das Beispiel in Düsseldorf zeigt, müsste es in allen Ballungszentren aussehen: angenehmes Leben im Grünen

Intensivbegrünungen erweiterte Wohnräume (Dachgärten), auf denen ähnliche Pflanzen wachsen wie im ebenerdigen Garten. Dementsprechend ist der Gründachaufbau höher (ab ca. 25 cm) und schwerer (ab ca. 300 kg/m²). Die Pflege gestaltet sich wie sonst im Garten je nach Pflanzenauswahl mehr oder weniger aufwendig. Intensiv begrünte Dächer gibt es in der Regel nur auf Flachdächern, dagegen können Extensivbegrünungen auf Flach- und Schrägdächern bis zu einer Dachneigung von etwa 40 Grad gebaut werden. Jedoch sind ab 15 Grad Dachneigung besondere Maßnahmen zur Rutschsicherung notwendig, damit das Gründach bei Starkregen nicht ins Rutschen kommt.

Kostenrichtwerte: Extensivbegrünungen gibt es je nach Schichtaufbau und Flächengröße schon ab etwa 25–30 Euro/m², begehbare Dachgärten liegen je nach Aufbauhöhe und Ausstattung bei etwa 60–150 Euro/m².

Wissenswertes zur Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen lassen sich vereinfacht in zwei Hauptkategorien einteilen: die bodengebundene Begrünung und die wandgebundene Begrünung.

Bodengebundene Begrünung

Die traditionellen bodengebundenen Begrünungen erfolgen an einer fertigen Außenwand je nach Klettermodus mit oder ohne Kletterhilfe. Sie sind im Wesentlichen dadurch charakterisiert, dass die verwendeten Pflanzen „Kletterpflanzen“ sind und eine direkte Verbindung zum gewachsenen Boden haben. Die „Kletterpflanzen“ sind Selbstklimmer oder benötigen geeignete dauerhafte Kletterhilfen. Die Wasser- und Nährstoffversorgung findet in der Regel über natürliche Einträge statt. Eine regelmäßige fachgerechte Pflege ist notwendig, jedoch in geringerem Maße als bei wandgebundenen Begrünungssystemen.

Wandgebundene Begrünung

Wandgebundene Begrünungssysteme bilden in der Regel die Fassade der Außenwand und



Dachbegrünung auf einer Tiefgarage. Grüne Lunge und optischer Genuss



Fassadenbegrünungen kühlen das Gebäude und dessen Umgebung durch die Verdunstung der Vegetation

ersetzen hier andere Materialien wie Glas, Faserzement, Metalle etc. Sie benötigen keinen Bodenanschluss und eignen sich daher besonders für innerstädtische Bereiche. Sie zeichnen sich durch sofortige Wirksamkeit, große Gestaltungsspielräume („vertikale Gärten“) sowie ein großes Spektrum verwendbarer Pflanzen aus. Die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen erfolgt über eine automatische Anlage. Der Aufwand für Pflege und Wartung ist von der Art der Gestaltung und dem verwendeten System abhängig; insgesamt aber höher als bei bodengebundenen Begrünungen. Die Konstruktion muss auf die Begrünung abgestimmt sein.

Kostenrichtwerte: Bodengebundene Fassadenbegrünungen mit Kletterhilfen gibt es für etwa 150 – 300 Euro/m², die wandgebundenen Begrünungen liegen je nach Flächengröße bei etwa 500 – 1.000 Euro/m².

Nachhaltiges Bauen

Begrünte Dächer vereinen eine Vielzahl an positiven Wirkungen und sind ein ebenso einfacher wie wirkungsvoller Baustein des nachhaltigen Bauens. Nachhaltiges Bauen heißt, Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, damit nachfolgenden Generationen ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen werden kann. Ziel ist das Erreichen einer hohen Gebäudequalität mit möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Beurteilungs- bzw. Bewertungsmaßstäbe der Nachhaltigkeit von Gebäuden beziehen sich auf die drei vorrangigen Schutzziele Ökonomie, Ökologie und Soziales/Kulturelles:

Dachbegrünung und Ökonomie

- Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter und vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit bis zu doppelt so lange Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber der unbegrünten Variante.
- Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit ein Beitrag zur Energieeinsparung, indem Klimaanlage eingespart werden können.
- Erhöhung des Wirkungsgrades von Photovoltaikanlagen bei der Kombination mit Dachbegrünung.
- Wasserrückhaltung (je nach Begrünungsart jährlich 30 – 99 Prozent des Niederschlags) und Minderung der Spitzenabflüsse (je nach Begrünungsart bis zu 100 Prozent). Damit Entlastung der Kanalisation mit den verbundenen Einsparungspotenzialen bei der Rohr- und Kanaldimensionierung, Einsparung von Regenrückhaltebecken und mögliche Gebührenminderung bei Städten mit gesplitteter Abwassersatzung.

Dachbegrünung und Ökologie

- Ökologische Ausgleichsflächen. Anerkannte Minderungsmaßnahme bei der Eingriffs-Ausgleichsregelung, d. h. damit können andere Ausgleichsmaßnahmen eingespart werden.

Dachbegrünung und Soziales/ Kulturelles

- Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesse-

rung des Umgebungsklimas: Kühlung und Luftbefeuchtung.

- Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Menschen, insbesondere bei einseh- bzw. begehbaren Dachbegrünungen und zusätzliche Wohn- und Nutzflächen. Das Reizvolle für alle Investoren ist, dass der Baugrund für diese weiteren Nutzflächen kostenlos ist. Er wurde ja schon ebenerdig bezahlt und erfährt „oben“ eine „Zweitnutzung“. Und die Kosten der Dachbegrünungen sind bei Weitem geringer als die Kosten eines Grundstücks.

Zusammenfassung

Klimawandel, Versiegelung und zunehmende Verstädterung führen zu überhitzten Großstädten. Die Folge sind u. a. Hitzeinseln, häufigere Sommertage und Hochwasserkatastrophen. Dach- und Fassadenbegrünungen spielen als Vorbeugungsmaßnahmen eine große Rolle und lassen sich bei vorausschauender Planung ohne größeren Mehraufwand umsetzen. Gebäudebegrünungen vereinen viele positive Wirkungen und sind wichtiger Bestandteil des nachhaltigen Bauens und der Anpassungsstrategie gegen den Klimawandel.



Der Blick aus der Vogelperspektive auf die Dächer im Stadtzentrum von Pforzheim zeigt, welche Dächer begrünt sind und wo noch Potenziale liegen

i GASTBEITRAG

Diplom Biologe Dr. Gunter Mann ist Präsident des Bundesverbands GebäudeGrün e. V. (BuGG) und Mitglied der FLL-Regelwerksausschüsse „Dachbegrünung“ und „Fassadenbegrünung“

BLAUE INFRASTRUKTUR ALS WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER MEHRWERT

Wasser in der Stadt von morgen

Die Trendanalysen der Klimafor-scher zeigen: Anzahl und Intensität von Starkregenereignissen nehmen zu und werden auch in Zukunft weiterhin ansteigen. Aber nicht nur Sturzfluten gefolgt von Überschwemmungen werden häufiger und stärker, auch Hitzewellen sowie Dürren treten vermehrt auf und haben gesundheitliche Auswirkungen zur Folge. Diese Prognose erfordert eine Lösung, wie mit viel Wasser in kurzer Zeit und mit wenig Wasser über einen langen Zeitraum umgegangen werden kann.

In der Stadtplanung stehen Konzepte wie wassersensible Stadtgestaltung („Die Stadt als Schwamm“) zunehmend hoch im Kurs. Die Beschäftigung mit dem Regenwasser wird damit zu einer Gemeinschaftsaufgabe nicht nur einer Vielzahl kommunaler Fachbereiche, sondern bezieht auch die Zivilgesellschaft und diverse Stakeholder mit ein.

Von den Klimawandelfolgen ist auch die Wohnungswirtschaft betroffen. Phänomene wie Überflutungen oder Rückstau aus der Kanalisation, einhergehend mit hohen Sachschäden und Versicherungskosten, machen eine Anpassung an die veränderten Umweltbedingungen unverzichtbar.

Um der Problematik zukünftig effektiv entgegenzuwirken, muss die Wohnungswirtschaft mit dem Wasser, insbesondere dem Regenwasser, planen anstatt dagegen. Wassersensible Stadtgestaltung kann auch auf

Quartiersebene ein einfacher und effektiver Weg der Anpassung sein.

Eine wichtige Möglichkeit, um den genannten Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken, ist die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung. Bestandteile eines nachhaltigen Umgangs mit dem Regenwasser sind der Rückhalt, die Versickerung, die Verdunstung und auch die Nutzung von Regenwasser. Die Integration der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Quartiersgestaltung bietet nicht nur eine Reihe ökologischer, sondern auch ökonomischer Vorteile:

- Entlastung der Grundstücksentwässerung und somit Verhinderung von Rückstau und Kellervernässung
- Direkter Objektschutz durch Lenkung bestehender oberflächiger Fließwege in unkritische Bereiche
- Damit bessere Versicherungskonditionen durch Gefährdungsminderung
- Reduzierte Entwässerungsgebühr – Standortvorteil für die Vermietung
- Qualitative Aufwertung des Geländes durch Außenflächengestaltung mit Wasser
- Gestalterisch individuell anpassbar – von einfach und kostengünstig bis aufwendig gestaltet
- Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas
- Einfache Einbindung in Sanierungsvorhaben, z. B. energetische Sanierung

- Lösen bestehender Entwässerungs- oder Überflutungsprobleme durch frühzeitige Integration in Baumaßnahmen

Gute Beispiele für wassersensible Quartiersentwicklung im Wohnungsbau gibt es mittlerweile an vielen Stellen im Verbandsgebiet – sowohl aus dem Neubau als aus dem umgestalteten Bestand. Sie stellen eine sinnvolle und notwendige Ergänzung zu den meist massiven Investitionen in den Klimaschutz dar.

Unter den Akteuren finden sich regional agierende Namen wie VIVAWEST oder Vonovia ebenso wie lokale kleinere, z. T. kommunale Unternehmen. Die erstellten Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung können unauffällig, kostengünstig und robust, aber auch umfeldprägend gestaltet ausgeführt sein: In jedem Fall stellen sie einen Baustein im großen Mosaik der erfolgreichen Anpassungen der gesamten Stadtgesellschaft an den Klimawandel dar.



GASTBEITRAG

Ulrike Raasch
Emschergenossenschaft
E-Mail: raasch.ulrike@eglv.de

Fabia Scharf und Lea Wember
Studentinnen der Raumplanung an der TU Dortmund



Anlagen zur offenen Ableitung von Regenwasser in die angrenzende Emscher auf dem Gelände der DOGEWO 21 in Dortmund-Mengede bei trockenem Wetter und bei stärkerem Regen

MIT GRÜN GEGEN ZUNEHMENDE HITZE

Förderprogramm Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung aus Düsseldorf

Im Dezember 2017 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Düsseldorf im Rat der Stadt verabschiedet. Im Rahmen dieses Konzeptes werden 15 Schlüsselmaßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel beschrieben, die prioritär umgesetzt werden sollen. Eine Maßnahme davon ist die Intensivierung der Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung in verdichteten Wohngebieten und Gewerbe- und Industrieflächen (Lasträumen). Ein erhöhter Grünanteil in diesen Gebieten wird als geeignete Maßnahme angesehen, um die Wohnqualität in Zeiten des Klimawandels zu erhalten.

Um die benötigte Begrünung von Lasträumen frühzeitig zu unterstützen, wurde im Juli 2016 ein Förderprogramm zur Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung (DAFIB) verabschiedet. Über die Fördermittel können auch Projekte des urbanen Gärtnerns unterstützt werden.

Begrünte Dächer und Fassaden haben durch den physikalischen Effekt der „Verdunstungskühle“ eine abkühlende Wirkung auf die Umgebung, binden Staub und dämmen zudem das Dach oder die Hauswand. Grüne Oasen in Innenhöfen erhöhen darüber hinaus die Aufenthaltsqualität und Attraktivität, sodass die Bewohner die neuen Grünanlagen mehr nutzen. Gerade in Hitzewellen



Intensiv begrünte Hausdächer in Unterbach

gewinnen diese Areale an Bedeutung, da sie Schatten und Kühlung im Freien bieten.

Gefördert werden die Planung, vorbereitende Maßnahmen, das Material und die Arbeitskosten des beauftragten Unternehmens. Die Planungskosten dürfen zehn Prozent der anerkannten Gesamtkosten nicht übersteigen. Die maximale Förderhöhe beträgt 40 Euro den Quadratmeter und die Gesamtförderhöhe liegt bei maximal 20.000 Euro pro Antragsteller und Jahr.

Projekte des urbanen Gärtnerns werden über das Programm mit maximal 5.000 Euro gefördert. Wichtige Voraussetzungen für eine Förderung sind die Lage in der zur Förderung freigegebenen Gebietskulisse und die Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken mit mindestens drei Wohneinheiten bzw. einer gewerblichen Nutzung. Das Fördergebiet beträgt 5.400 Hektar (Stadtfläche gesamt: 21.700 ha) und wurde über die Anforderungen der Planungshinweiskarte aus der Klimaanalyse 2012 der Landeshauptstadt Düsseldorf abgeleitet. In der Planungshinweiskarte werden verdichtete Stadtgebiete und Gewerbe- und Industrieflächen, die einer hohen Hitzebelastung ausgesetzt sind und ein hohes Gründefizit aufweisen, dargestellt.

Um einzuschätzen, ob ein Gebäude zur Anlage eines Gründaches geeignet ist, hat die Landeshauptstadt Düsseldorf zusätzlich ein Gründachpotenzialkataster als Service für die Bürger eingerichtet (mehr unter: <http://>

details.solare-stadt.de/duesseldorf_gruen/). Im Kataster werden Dächer mit einer Neigung unter zehn Grad als gut geeignet, unter 35 Grad als geeignet/bedingt geeignet und darüber hinaus als nicht geeignet eingestuft. Als Mindestgröße für eine Dachbegrünung wird eine Fläche von zehn Quadratmetern festgesetzt.

Bislang wurde die Begrünung von Dächern mit einer Fläche von 1.733 Quadratmetern, Fassaden mit einer Fläche von 278 Quadratmetern und Innenhöfe mit einer Fläche von 1.031 Quadratmetern gefördert. Die Förderquote beträgt aktuell 32 Prozent der Gesamtkosten der Maßnahmen. Durch die Förderung wurden Investitionen in Höhe von rund 120.000 Euro initiiert. Weitere Informationen zum Förderprogramm sind auf den Seiten der Landeshauptstadt Düsseldorf unter www.duesseldorf.de/dafib zu finden.

Um die Aufenthaltsqualität in Wohngebieten durch begrünte Dächer, Fassaden oder Innenhöfe nachhaltig zu verbessern, müssen allerdings noch zahlreiche Bürger oder Gewerbebetriebe den ersten positiven Beispielen folgen.



GASTBEITRAG

Stefan Wenzel
Sachgebietsleiter Klimaschutz,
Landeshauptstadt Düsseldorf

Begrünter Innenhof

GRÜN IN DER STADT

Fußballspielen verboten? Von wegen!



Fotos: Galabau

Üppiges Grün prägt heute den Charakter urbaner Neubaugebiete, hier ein aktuelles, fast fertiggestelltes Projekt des Spar- und Bauvereins eG Dortmund

Mehr Grün für ein besseres Stadtklima, mehr Kommunikation, mehr Bewegung: Das Bewusstsein der Wohnungswirtschaft für die nachhaltige Gestaltung des Umfelds in städtischen Wohnquartieren ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen und der Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen (VGL NRW) haben dazu auch mit ihrem Wettbewerb „Viertel vor Grün“ einen Beitrag geleistet. Der Blick in die Praxis zeigt, dass die Wohnungsunternehmen insbesondere bei Neubauprojekten immer höhere Standards setzen.

Gepflegte Außenanlagen stellen heute einen wesentlichen Faktor bei der Adressbildung dar: „Das Gesamtbild eines neuen Wohnquartiers wird inzwischen erst dann als stimmig empfunden, wenn sich die architektonische Qualität der Immobilien

auch im Wohnumfeld widerspiegelt“, sagt Josef Mennigmann, Vizepräsident des VGL NRW. Der Geschäftsführer eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs in Hamm, der mit mehr als 100 Mitarbeitern zu den Großen der Branche zählt, beobachtete schon vor Jahren, dass Wohnungsunternehmen, die mehr in die (Aufenthalts-)Qualität von Außenanlagen investierten, ihre Leerstandsquoten deutlich senken konnten. Heute gilt: Die Attraktivität des Wohnumfeldes sorgt dafür, dass sich Neubauten in Rekordzeit vermieten lassen – oft noch vor dem ersten Spatenstich oder zumindest im Rohbau. „Gerade in der Stadt ist mehr Grün unverzichtbar“, wirbt Mennigmann dafür, dass Außenanlagen von Wohnimmobilien und öffentliche Parkanlagen zu einem „grünen Netz“ verknüpft werden. Wie viele positive Beispiele es für eine nachhaltige Gestaltung von Wohnumfeldern bereits gibt, zeigen nicht zuletzt die Einreichungen für den diesjährigen Wettbewerb „Viertel vor Grün“.



**Ihre Experten für
Garten & Landschaft**

Der Wettbewerb richtet sich speziell an Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, die Gewinner des Jahres werden Ende Oktober ausgezeichnet. Den neuen Trend zu sozialer, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit von Außenanlagen in Wohnquartieren spiegeln aber auch zahlreiche aktuelle Projekte des Hammer Galabau-Betriebs von Josef Mennigmann wider.

Schutz vor Hitze und Trockenheit

Dabei steht die ökologische Nachhaltigkeit ganz oben auf der Agenda der Wohnungswirtschaft. Der heiße und trockene Sommer dieses Jahres hat allen Beteiligten einmal mehr aufgezeigt, dass es „Viertel vor Grün“ ist. Eine wesentliche Ursache für die Überwärmung der Stadt – sogenannte Wärmeinseln – sind hoch verdichtete Wohnquartiere. Mehr urbanes Grün, das zeigt die Forschung, kann das lokale Klima regulieren und Temperaturen senken. Diese Erkenntnisse integrieren inzwischen zahlreiche Wohnungsunternehmen in ihre Planungen. Bei Neubauprojekten beauftragen sie Landschaftsarchitekten und -gärtner damit, die Quartiere gezielt auf klimatische Veränderungen einzustellen. Das beginnt bei der Auswahl trockenheitsresistenter Bäume und hört bei der Begrünung von Fassaden nicht auf. Gleichzeitig müssen die Quartiere vor Starkregen geschtzt werden. „Wenn es heute regnet, dann muss die Kanalisation auf einmal jede Menge Wasser aufnehmen, aber wir alle kennen die Bilder von hochschieenden Gullydeckeln in der Stadt“, sagt Siegfried Wenzel, Betriebsleiter Landschaftsbau bei Mennigmann. „In vielen unserer aktuellen Projekte sind daher Maßnahmen vorgesehen, damit Regenwasser verzögert beziehungsweise so langsam wie möglich versickern kann und nicht in die Kanalisation gelangt.“ Zu diesen Maßnahmen gehören ausgedehnte Versickerungsrigolen, also unter der Erde gelegene, oft mit Kies oder Schotter gefllte Wasserspeicher, und zusätzliche, ebenso unauffällig angelegte Versickerungsflächen, etwa an Parkplätzen.



Mehr Grün in urbanen Wohnquartieren, hier ein Projekt der WBG Lünen, kann das Stadtklima erheblich verbessern

Begrünte Dächer und Rasengitterpflaster für Parkplätze sind aus der Planung ebenfalls nicht mehr wegzudenken.

Auch bei der Bepflanzung, die natürlich einen wesentlichen Teil zur Gestaltung der Grünanlagen beiträgt, hat sich viel getan: Farbenprchtige Beete mit bienenfreundlichen Stauden, wie sie lange nur in Privatgärten zu finden waren, haben monotone immergrüne Rabatte abgelöst. Spielbereiche werden nicht länger durch kompakte Gehölzflächen begrenzt, sondern mit schattenspendenden Bäumen in das Quartier einbezogen.

Räume für Kommunikation schaffen

Die Integration solcher Areale in das Gesamtkonzept ist auch ein Beispiel für die zunehmende soziale Nachhaltigkeit moderner Grünanlagen in der Stadt. Denn: „Flächen im Quartier sind heute Flächen der Kommunikation. Ganz gezielt werden Räume geschaffen, in denen sich die Mieter begegnen können“, so Josef Mennigmann. Die Bank als

Solitär am fußläufigen Weg hat ausgedient. Als Treffpunkte dienen vielmehr Sitzgruppen an mit Stauden bepflanzten Hochbeeten oder Sitzbnder aus Beton mit Holzauflagen im Spielbereich. Mit seniorengerechten Bänken, die über eine erhöhte und nach vorne geneigte Sitzposition verfügen, wird auch an die Bedürfnisse älterer Bewohner gedacht. Blindenleitsysteme mit Noppen- und Rippenplatten sind allerdings nach wie vor ein Privileg besonders ambitionierter Projekte, so die Experten.

Neben der Kommunikation steht auch die Bewegung im Fokus. War Fußballspielen früher auf Rasenflächen in Wohnquartieren grundsätzlich verboten, werden heute eigens Bolzplätze angelegt. Separate Spielbereiche für kleine und größere Kinder und – jüngster Trend – Trainingsparcours für Erwachsene mit Outdoor-Trimngerten komplettieren die Konzepte. berdachte Fahrradstellplätze oder abschließbare Fahrradgaragen tragen der sozialen wie der ökologischen Nachhaltigkeit Rechnung.

„Gute Pflege zahlt sich aus“

Der Pflegeaufwand auch für solche ehrgeizigen Stadtgrün-Projekte lässt sich übrigens durch eine intelligente Planung von vornherein minimieren. Dabei gilt: „Je anspruchsvoller die Planung, umso mehr braucht man für die Pflege ein Fachunternehmen. Eine gute Pflege zahlt sich allerdings aus, denn sie sorgt für die Werterhaltung der Immobilie“, so Josef Mennigmann. Der VGL NRW-Vizepräsident wünscht sich unterdessen, dass es nicht nur im Neubaubereich, sondern auch im Bestand häufiger „Viertel vor Grün“ schlägt: „Für die Wohnungswirtschaft zahlt es sich sicher aus, ganzheitlicher zu denken und die Gestaltung von Außenflächen bei der Modernisierung von Wohnungen gleich miteinzuplanen – und für die Stadt und die Menschen ist es allemal ein Gewinn.“



Sitzbnder an Spielbereichen werden zu Treffpunkten, wie hier in Dortmund

INTERVIEW MIT >> Hans Erhorn, Leiter der Abteilung Energieeffizienz und Raumklima am Fraunhofer-Institut für Bauphysik in Stuttgart

„An klassische Klimaanlage sollte im Wohnungsbau gar kein Gedanke verschwendet werden“

An den Standorten Stuttgart, Holzkirchen und Nürnberg forscht und entwickelt die Abteilung Energieeffizienz und Raumklima am Stuttgarter Fraunhofer Institut für Bauphysik auf den Gebieten des energieeffizienten Wohnens, Arbeitens und Bauens. Auch Themenstellungen zur Stadtklimatologie, wie etwa die Vermeidung sogenannter Wärmeinseln und die ausreichende Tageslicht- und Frischluftversorgung, sowie zur Straßenbeleuchtung widmen sich die Forscher.

VM: Bei Kühlung von Gebäuden gilt der erste Gedanke häufig der klassischen Klimaanlage. Gibt es dazu innovative, technologieorientierte Alternativen?

An klassische Klimaanlage sollte im Wohnungsbau gar kein Gedanke verschwendet werden, denn bauphysikalisch orientierte bauliche Lösungen können das Raumklima üblicherweise zufriedenstellend sicherstellen.

Die Planungsstrategie sollte lauten, die überschüssige Wärme gar nicht erst ins Gebäude zu lassen, anstatt nach alter-

nativen Wegen zu suchen, diese wieder aus dem Haus herauszubefördern. Guter Wärmeschutz, besonders im Dachbereich, effektiver Sonnenschutz und eine angemessene Befensterung sind in Verbindung mit speicherfähigen Baumaterialien und einer Nachtlüftung Garanten für ausgeglichenes sommerliches Raumklima.

Die Vielfalt von bautechnischen Lösungen ist groß und nicht auf spezielle Materialien begrenzt. Sollte man dennoch technische Lösungen zur Verbesserung des sommerlichen Raumklimas suchen, sind aus energetischen Erwägungen wasserführenden Flächenkühl-systemen gegenüber den klassischen Luft-

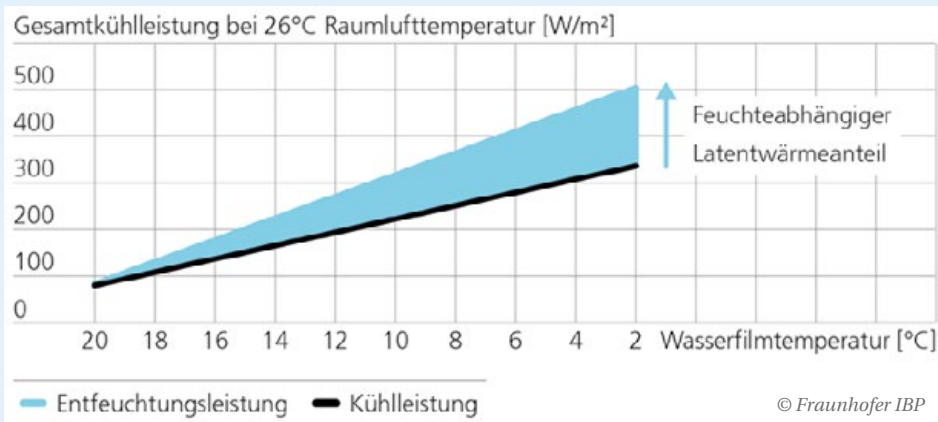
systemen der Vorrang zu geben, denn Luftsysteme sind für den Wärmetransport nicht besonders gut geeignet und die Systeme sind darüber hinaus auch oft akustisch störend.

Wir haben am Institut einen Klimabrunnen entwickelt, der die Funktionalität unterschiedlicher Systeme zu kombinieren und gleichzeitig sowohl die negativen Effekte der Klimaanlage zu beseitigen, als auch die limitierenden Faktoren herkömmlicher Flächenkühl-systeme zu umgehen in der Lage ist.

Im Gegensatz zur Kühldecke kann der Klimabrunnen problemlos Temperaturen sogar unterhalb des Taupunktes fahren.



© c+p



Dadurch wird nicht nur eine wirkungsvolle Strahlungskälte erzielt, sondern es ermöglicht auch die Entfeuchtung der Raumluft. Liegt die Temperatur des Wasserfilms unter der Taupunkttemperatur der Raumluft, kondensiert die Raumluftfeuchte am Wasserfilm und wird mit ihm in das Auffangbecken abgeführt.

Ein neuer Trend ist aber auch die Nutzung von Heizsystemen zur Kühlung. So lassen sich Wärmepumpen im Sommer im Betrieb umdrehen – man spricht von reversiblen Betrieb – und sie wirken dann wie Kühlschränke. In Verbindung mit Flächenheizsystemen lassen sich so die Systeme im Sommer zur Kühlung heranziehen.

VM: Welche Lösungen gibt es für den Hausnahbereich und ganze Quartiere?

Der Klassiker sind Dach- und Fassadenbegrünungen. Sie besitzen Vorteile, die einerseits einen aktiven Beitrag zum Umwelt- und Naturschutz leisten, und andererseits je nach Gebäudeart auch langfristig Betriebskosten senken können, vor allem durch deren kühlende Wirkung im Sommer.

Zusätzlich haben Bauteilbegrünungen im städtischen Raum besondere Bedeutung, da sie das lokale Kleinklima maßgeblich beeinflussen können. Hier tragen begrünte Fassaden wesentlich zur Staubbindung, zur Luftbefeuchtung und zur Luftkühlung und damit zur Förderung der menschlichen Gesundheit bei. Sie besitzen somit – ähnlich einer Dachbegrünung – die Funktion einer lokalen „naturnahen Klimaanlage“.

Sehr positiv wirkt sich aber auch der Einzug von Photovoltaikanlagen in Städten aus. Die stromerzeugenden Oberflächen sorgen dafür, dass etwa 15 bis 20 Prozent der einfallenden Sonnenstrahlung gar nicht erst in Wärme gewandelt werden, sondern als Strom abgeführt werden. Darum sollte in künftigen Siedlungen die Photovoltaik viel stärker Einzug halten, die Umwelt dankt es vielfältig.

VM: In Anbetracht des Klimawandels: Was würden Sie Wohnungsunternehmen bei der Gestaltung von Quartieren für die Zukunft empfehlen?

Für die Gesamtgesellschaft ist es unerlässlich, dass wir unsere Städte ressourcen- und energieeffizient umbauen. Wir brauchen künftig Gebäude, die wie Kraftwerke funktionieren, also mehr Energie vor Ort erneuerbar erzeugen, als sie verbrauchen, sogenannte Effizienzhäuser Plus. Das ist heute bereits möglich, vielleicht nicht für jedes Gebäude, aber für ein Gebäudeensemble und am Ende auch für die gesamte Stadt.

Wir werden uns auch der Herausforderung stellen müssen, in unseren Städten eher mehr als weniger Gebäude in der Zukunft integrieren zu müssen. Aber Nachverdichtung und Lebensqualität müssen kein Widerspruch sein.

München etwa zählt in Deutschland die meisten Einwohner pro Quadratkilometer. Trotzdem belegt die Stadt regelmäßig einen Spitzenplatz unter den lebenswertesten Metropolen der Welt. Auch beim

Thema Nachverdichtung kommt es also auf das Wie an. Lieber in die Höhe als die verfügbaren Flächen zu versiegeln. Wir beschäftigen uns am Institut sehr intensiv mit der bauphysikalischen Gestaltung urbaner Oberflächen. Und damit meine ich jetzt natürlich nicht prioritär den Farbanstrich auf der Fassade, sondern die Flächen in der Stadt ganz allgemein.

Nehmen wir den Klassiker: die Bewirtschaftung der Gehwege. Das kostet die Kommunen jedes Jahr sehr viel Geld. Wir fragen uns daher, wie Pflastersteine beschaffen sein müssten, die nicht nur sicher sind, sondern sich auch kostengünstig reinigen lassen und das Mikroklima positiv unterstützen. Viele dieser urbanen Oberflächen sind bisher nur auf die Erfüllung einzelner Zwecke ausgerichtet. Sie könnten aber genauso gut mehrere Funktionen erfüllen. Fassaden etwa, die nicht nur wärmedämmend sind, sondern darüber hinaus auch in der Lage, Wärme abzuführen, Smog zu neutralisieren oder Lärm zu schlucken.



Hans Erhorn

Leiter der Abteilung Energieeffizienz und Raumklima am Fraunhofer Institut für Bauphysik

www.ibp.fraunhofer.de/eer



WOHNGIPFEL DER BUNDESREGIERUNG

Ein guter Anfang für mehr Wohnungsneubau

Für Freitag, den 21. September 2018 hatte die Bundeskanzlerin zahlreiche Verbände, Institutionen und Gewerkschaften zum Wohngipfel ins Bundeskanzleramt geladen. Am Ende des Gipfels stand ein Maßnahmenkatalog der Bundesregierung, der zwar im Wesentlichen bereits bekannte Punkte enthielt, von der Wohnungswirtschaft jedoch grundsätzlich positiv aufgenommen wurde.

Vor allem die Signalwirkung der Einladung zum Wohngipfel durch die Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel wurde von zahlreichen Akteuren als positives Signal gewertet. Damit ist Wohnungspolitik endlich zur Chefsache geworden.

Die Bundesregierung hat zum Wohngipfel einen Maßnahmenkatalog präsentiert. Der überwiegende Teil ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht begrüßenswert. So soll die Städtebauförderung auf dem derzeit hohen Niveau verstetigt werden. Gerade für das Verhältnis von Stadt und Land, die Revitalisierung von Ortszentren und den Strukturwandel ist sie auch für die Wohnungsunternehmen ein wichtiges Instrument. Auch die bereits angeschobene Änderung des Grundgesetzes mit dem Ziel der Fortführung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau ist ein wichtiges Signal für die Schaffung



Foto: BMI

von mehr bezahlbarem Wohnraum. In dem Zusammenhang kann auch der Bereitstellung von neuen und günstigen (bundeseigenen) Grundstücken eine zentrale Rolle zukommen. Hier soll die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vergünstigte Grundstücke an die Kommunen vergeben. Konzeptausschreibungen sollen garantieren, dass guter und bezahlbarer Wohnraum entsteht.

In technischer Hinsicht sind vor allem die Formulierung von bezahlbarem Bauen und Klimaschutz als gleichwertige Ziele erwähnenswert. Auch die geplanten Er-

leichterungen im Vergaberecht können einen positiven Schub für den Wohnungsbau bringen. Ebenso wie das Bekenntnis der Bundesländer zu einer weiteren Angleichung der Vorschriften im Bauordnungsrecht. Die Typengenehmigung soll außerdem in die Musterbauordnung aufgenommen werden.

Auch das Ziel der Bundesregierung, die Neugründung von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zu fördern, ist positiv zu bewerten.

Nachbesserungsbedarf wird bei den steuerlichen Rahmenbedingungen gesehen. Die bereits beschlossene Sonder-AfA wird kritisch gesehen. Sie birgt die Gefahr von kurzfristigen Preissteigerungen. Wohnungswirtschaftlich wird bereits seit längerer Zeit eine Erhöhung der linearen AfA von zwei auf drei Prozent gefordert.

Auch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums der Mietspiegel ist kritisch. Er sollte kein politisches Steuerungsinstrument sein, sondern vielmehr ein möglichst reales Abbild des lokalen Marktes darstellen. Von einem Einfrieren der Mieten unterhalb des Inflationsniveaus hat im Hinblick auf die Herausforderungen des altersgerechten und energetischen Umbaus der Bestände am Ende niemand etwas.

Der Anfang wäre gemacht, jetzt muss die Bundesregierung ihren Katalog nur noch zügig umsetzen.

STUDIE DER TECHNISCHEN UNIVERSITÄT DRESDEN

Den merkantilen Minderwert ermitteln

Behobene Immobilienschäden oder irrationale Einflussfaktoren wie Mord oder Selbstmord führen nachweislich zu Preisabschlägen beim Immobilienverkauf, dem sogenannten „merkantilen Minderwert“. Zur Berechnung werden in der Praxis im Wesentlichen zwei Verfahren herangezogen, deren Einschätzungen fast immer auf bloßen Annahmen von Wahrscheinlichkeiten beruhen. Den bislang fehlenden Marktbezug will nun eine Studie der Technischen Universität Dresden mit einer bundesweit flächendeckenden Datenerhebung herstellen.

Wenn sich der merkantile Minderwert im Marktgeschehen widerspiegelt, dann lassen sich plausible Ergebnisse auch nur durch Analyse des Marktes ermöglichen, so die Grundannahme der Studie, für die das Institut für Baubetriebswesen an der Technischen Universität Dresden nun zur Teilnahme aufruft. Die Ergebnisse sollen im Idealfall Eingang in die Rechtsprechung finden und zu einer höheren Bewertungssicherheit führen. KS

■ **Link zum Online-Fragebogen:**
<https://goo.gl/21SZbU>

ÄNDERUNGEN IM MIETRECHT

Bundeskabinett beschließt Mietrechtsanpassungsgesetz

Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD) stellte im Juni 2018 einen ersten Entwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) vor. Ziel war es, der angesprochenen Mietpreisbremse auf die Beine zu helfen und überhöhten Mieten den Kampf anzusagen. Das Bundeskabinett beschloss am 5. September 2018 den Entwurf in geänderter Form. Er wird nun im nächsten Schritt dem Deutschen Bundestag vorgelegt.

Der Entwurf sieht unter anderem eine Absenkung der Modernisierungumlage von elf Prozent auf acht Prozent für die Dauer von fünf Jahren in Gebieten vor, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Kappungsgrenzgebiete). In diesem Zusammenhang soll die Mieterhöhung bei Modernisierung auf 3,00 EUR/m² innerhalb von sechs Jahren begrenzt werden. Bewusstes Herausmodernisieren soll zudem eine Ordnungswidrigkeit darstellen. Bei der Mietpreisbremse sieht der Entwurf eine Pflicht des Vermieters vor, dem Mieter vor Vertragsschluss unaufgefordert über eine (höhere) Vormiete Auskunft zu erteilen, wenn die Zulässigkeit der Miete hierauf beruht. Darüber hinaus soll auf die qualifizierte Rüge verzichtet werden.

Beschluss mit Änderungen

Im Vergleich zu einem ersten unveröffentlichten Entwurf wurden trotz der beschlossenen Änderungen erhebliche Verbesserungen erzielt. So verzichtet das Bundeskabinett auf eine Regelung über die Berechnung der Wohnfläche und der damit verbundenen Begrenzung der Anrechenbarkeit von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu einem Viertel und begrenzt die Absenkung der Modernisierungumlage auf die Kappungsgrenzgebiete. Auch eine weitere Absenkung der Modernisierungumlage konnte noch verhindert werden.

Insbesondere seitens des Landes Berlin (Gesetzesantrag, Bundsratsdrucksache 300/18 vom 25. Juni 2018) wurden wesentlich schärfere Änderungen gefordert, wie die Absenkung der Modernisierungumlage auf sechs Prozent. Auch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen forderten erheblich gravierendere Verschärfungen (BT Drucksache 19/2976 vom 26. Juni 2018). Die Anträge gingen je-

doch in wesentlichen Forderungen über den Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums vom 11. Juli 2018 sowie auch über die Verabredungen des Koalitionsvertrages der Großen Koalition vom 14. März 2018 hinaus.

Konsequenzen für Nordrhein-Westfalen

Der Koalitionsvertrag für Nordrhein-Westfalen 2017 - 2022 vom 16. Juni 2017 konstatiert: „Die Mietpreisbremse hat in Nordrhein-Westfalen ihren Zweck nicht erfüllt. Sie hat nicht die Mieten gebremst, sondern private Investitionen in den Wohnungsbau. Um das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu vergrößern und für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, wollen wir private Investitionen wieder attraktiver machen. Dazu werden wir die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufheben.“

Eine derartige Aufhebung hätte zur Folge, dass die auf Bundesebene beschlossenen Änderungen zur Absenkung der Modernisierungumlage in NRW nicht greifen würden. Eine Umsetzung der Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag ist bereits seit über einem Jahr nicht erfolgt, wird durch die neuen Änderungen auf Bundesebene aber zeitnah zwingend erforderlich.

SPD sieht weiteres Potenzial

Auf Bundesebene sieht die SPD das bisher Erreichte jedoch nur als Zwischenschritt auf dem Weg zu bezahlbarem Wohnen. Unter dem Motto „Mietenwende jetzt“ fordern die SPD-Vorsitzende Andrea Nahles und ihr Stellvertreter Thorsten Schäfer-Gümbel in einem 12-Punkte-Plan beispielsweise, dass Mieten in angespannten Wohnungsmärkten künftig nur noch um die inflationsbedingte Preissteigerung erhöht werden dürfen. *CM/KS*

DIE SOZIALE FRAGE DES 21. JAHRHUNDERTS MIETENWENDE JETZT!

Wir haben mehr Mieternachteile und einen besseren Schutz vor Modernisierungsmessern durch das Kabinett gebracht. Ein guter Schritt! Aber wir wollen noch mehr. Unser Plan für eine Mietenwende gibt Antworten auf DIE soziale Frage des 21. Jahrhunderts.

Wir müssen kurzfristig die Preisgale bei den Mieten brechen. Und gleichzeitig: Bauen lassen lassen! Denn das ist die beste Mietpreisbremse. Und wir wollen den Spekulanten auf die Fäße treten.

Wir wollen:

- einen **Mietenstopp!** Für fünf Jahre keine Mieterhöhungen oberhalb des, was der Wohnungsmarkt angespannt ist.
- bei öffentlich geförderten Wohnungen die **günstigen Mieten länger garantieren**. Oben werden wir die Höhe der Förderung abhängig machen.
- **Spekulation mit Baugrundstücken unattraktiv machen**. Denn sie verschärft die Wohnungsmisere und treibt Preise nach oben.
- **unter anderem auch die soziale Wohnbau für kulturelle und soziale Projekte erweitem und günstigen Wohnraum für Studierende und Azubis fördern.**

UNSER ZIEL: NIEMAND SOLL MEHR ALS EIN DRITTEL SEINES EINKOMMENS FÜR DIE MIETE AUSGEBEN MÜSSEN.

Der ganze Plan „MIETENWENDE JETZT!“ auf [spd.de](#)

September 2018 SPD

Buderus

Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

In der Wohnungswirtschaft bedarf es maßgeschneiderter Lösungen, die sowohl die Bedürfnisse der Hauseigentümer als auch die der Mieter erfüllen. Der Gas-Brennwertkessel Logano plus KB372 verspricht mit seinem flexiblen, montage- und betriebsoptimierten Konzept sowie dem hohen Modulationsbereich die nötige Rentabilität. Zur Regelung, Überwachung und Kontrolle der Anlage kommt das Regelsystem Logamatic 5000 oder das Logamatic EMS plus inklusive Logamatic MC110 zum Einsatz. Weitere Informationen finden Sie unter www.buderus.de



WOHNRAUMFÖRDERUNG NRW

Gebietskulissen auf dem Prüfstand

Bereits bei der Vorstellung der neuen Eckpunkte des Wohnraumförderungsprogramms für die Jahre 2018 im Dezember 2017 hatte das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen die Novellierung des Gutachtens zur Evaluation und Fortschreibung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung angekündigt und erste Ergebnisse präsentiert. Die Wohnungswirtschaft und weitere Verbände betrachteten die Neuauflage von Anfang an mit gemischten Gefühlen und hinterfragten die Aussagekraft des Gutachtens.

Eine wichtige Grundlage der seit Einführung der Tilgungsnachlässe wieder sehr erfolgreichen nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung ist das Gebietskulissengutachten zur regionalen Differenzierung der Wohnraumförderung. Das Gutachten ermittelt die Bedarfs- und Kostenniveaus für den Miet- sowie Eigentumswohnungsbau. Sie bilden die formale Basis zur Festlegung der Mietstufen und der regionalen Förderbudgets, es dient also der Verteilung des Wohnraumförderbudgets. Das Gutachten unternimmt dabei den Versuch, eine tragfähige Grundlage herzustellen und die unterschiedliche Qualität in den Wohnungsmarktdaten durch ein quantitatives statistisches Modell vergleichbar zu machen. Seit mehreren Jahren wird das Gutachten bereits von der F+B GmbH aus Hamburg angefertigt.

Veränderte Grundannahmen lösen schwerwiegende Folgen aus

Die periodische Aktualisierung des Gutachtens ist notwendig, um der dynamischen Entwicklung der regional sehr differenzierten Wohnungsmärkte weiterhin gerecht zu werden. Bei der Neuauflage des Gutachtens wurden jedoch einige Veränderungen in der Methodik vorgenommen, die aus Sicht der Wohnungswirtschaft problematisch sind. Aufgrund der Änderung des Betrachtungsraumes für das Kostenniveau von einer regionalen zu einer kommunalscharfen Betrachtung kam es, insbesondere im Umfeld von größeren Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, zur Auflösung eines nivellierenden statistischen Effektes und in der Folge zu Absenkungen im Kostenniveau



von insgesamt 71 Gemeinden. Teilweise liegen Gemeinden mit einem Unterschied im Kostenniveau von zwei Stufen direkt nebeneinander, was insbesondere in Verflechtungsräumen wie dem Ruhrgebiet wohnungspolitisch problematisch ist.

Nicht immer ist es aus politischer oder volkswirtschaftlicher Perspektive sinnvoll, Projekte auf entspannten Wohnungsmärkten zu fördern – der Subventionsbedarf ist zu gering. Dennoch können wohnungspolitische Ziele auf einigen Teilmärkten nur mithilfe der Wohnraumförderung erreicht werden. Zum Beispiel, wenn es für bestimmte Segmente zu einer Unterversorgung an lokalen Wohnungsmärkten kommt oder der lokale Wohnungsbestand stark überaltert ist und nur mithilfe der Wohnraumförderung Modernisierungsanreize gesetzt werden können.

Zwar hat das Ministerium für die abgewerteten Kommunen ein Moratorium aufgelegt, nach dem die Förderprojekte bis Ende 2019 noch Mieten nach ihren alten Mietstufen genehmigt bekommen können, die Methodik und die Datenbasis lassen jedoch Fragen offen. Zudem schafft die Förderkulisse dort keine wirtschaftliche Grundlage, wo qualitativer Ersatzneubau oft fehlt: in (ländlichen) Entlastungsräumen.

Begutachtung offenbart methodische Schwächen

Zu den methodischen Unklarheiten hat der VdW Rheinland Westfalen das Forschungs-

institut InWIS Forschung & Beratung GmbH gebeten, eine Begutachtung vorzunehmen. Das Institut kommt zu dem Schluss, dass das sogenannte F+B-Gutachten in einigen Punkten statistische Schwächen enthält. So wurden in der Datenbasis beispielsweise Mietspiegeldaten unterschiedlicher Qualität gleichgesetzt, für einige Kommunen sind nur sehr wenige Daten vorhanden. Die Aussagekraft der Daten scheint mancherorts gering zu sein. Auch die Methodik der Nutzwertanalyse zur Einstufung der Kommunen in Mietstufen hat Zweifel aufgeworfen. In der Folge bestehen Zweifel, ob die reale Situation auf den Wohnungsmärkten auf diese Weise abgebildet werden kann und den Anforderungen für die Mittelverteilung der sozialen Wohnraumförderung entspricht. Das Institut hat in dem Zusammenhang auch Verbesserungsvorschläge zu Indikatoren und Methodik gemacht (siehe Interview).

Insbesondere im Zusammenhang mit der Diskussion um Entlastungsstandorte für Metropolräume, der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse und dem steigenden Bedarf an generationengerechtem Wohnraum muss auch die Wohnraumförderung langfristige Lösungen für die wohnungspolitischen Herausforderungen finden. Eine Gebietskulisse, welche die lokalen Gegebenheiten anhand belastbarer Indikatoren nachvollziehbar abbildet, wäre eine wichtige Grundlage, bei der der Verband noch Nachsteuerungspotenziale erkennt.

KURZ GEFRAGT >> Michael Neitzel

„Es bestehen Zweifel, ob die aktuelle Situation auf den Mietwohnungsmärkten hinreichend gut abgebildet wird“

Michael Neitzel ist Diplom-Ökonom und als Geschäftsführer des InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung unter anderem für das Thema Mietspiegel und Wirtschaftlichkeitsberechnungen zuständig. Er hat sich das Gutachten zur Evaluation und Fortschreibung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen genauer angeschaut.

VM: Herr Neitzel, das sogenannte F+B-Gutachten zu den Gebietskulissen spielt eine wichtige Rolle bei der Verteilung der Wohnraumfördermittel in Nordrhein-Westfalen. Trotzdem hat es in der Vergangenheit immer wieder mal Kritik gegeben, zuletzt im Rahmen der aktuellen Neuberechnung. Woran hat das gelegen?

Michael Neitzel: Mit den Gebietskulissen steuert das Land die Förderintensität und den Förderbedarf. Wichtig sind hier die Bewilligungsmiete, die Grundpauschale für das Förderdarlehen und die Höhe des Tilgungsnachlasses, die für jede Mietniveaustufe gestaltet werden. Aktualisierungen dienen dazu, die Gebietskulissen an Marktveränderungen anzupassen. Zuletzt wurde auch die Methodik geändert, bspw. wurden Gewichtung einzelner Indikatoren verändert. Umfangreiche Auswirkungen hatte es, dass die Gemeindeergebnisse in der gleichen Wohnungsmarktregion nicht mehr nivelliert wurden. Vor allem dieser Schritt führte dazu, dass 68 Kommunen um eine und drei Kommunen sogar um zwei Mietniveaustufen abgestuft wurden. Nach der Anpassung ergeben sich Situationen, in denen aneinander angrenzende Kommunen, deren Wohnungsmärkte eng miteinander verflochten sind, einen Unterschied von zwei Mietniveaustufen aufweisen. Das wird dem Bedarf auf den Wohnungsmärkten nicht gerecht.

VM: Nordrhein-Westfalen ist ein sehr heterogenes Land mit regional sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkten. Wie stellt sich die Methodik des F+B-

Gutachtens dar und wo liegen die Risiken bei der Auswertung der Indikatoren?

Michael Neitzel: Es gibt eine Reihe von Kritikpunkten. So wurden zur Abbildung des Kosten- bzw. Mietenniveaus auf den Märkten drei Indikatoren herangezogen: das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete und von Angebotsmieten sowie die Bodenpreise für Wohnungsbauland. Alle Indikatoren haben Nachteile: Mietspiegel sind nicht einheitlich aufgebaut und nicht für alle Kommunen gibt es welche, sodass Mieten geschätzt werden mussten. Nicht alle Wohnungen werden in Angebotsdatenbanken verzeichnet, zudem wurden u. a. wegen Datenlücken Durchschnittswerte von 2014 bis 2016 verwendet. Dynamische Mietsteigerungen der letzten Jahre blieben dadurch unberücksichtigt. Bei den Bodenpreisen werden Werte für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage verwendet, obwohl in den angespannten Wohnungsmärkten vor allem zusätzlicher Geschosswohnungsbau erforderlich ist. Das führt in Summe zu unscharfen Ergebnissen.

VM: Mancherorts kam es zu Irritationen in Bezug auf die Ergebnisse zu den nun kommunalscharfen Kostenniveaus. Wie könnte man denn Ihrer Ansicht nach zu einer treffsicheren Analyse der Wohnungsmarktsituation vor Ort kommen?

Michael Neitzel: Nach unseren Auswertungen bestehen Zweifel, ob die aktuelle Situation auf den Mietwohnungsmärkten, insbesondere mit Blick auf das Kostenniveau, hinreichend gut abgebildet wird. Wegen der



Foto: InWIS / Michael Neitzel

unterschiedlichen Dynamik der Veränderungsprozesse auf den Wohnungsmärkten ist eine kommunalscharfe Betrachtung zu begrüßen. Damit wirken sich aber Nachteile, die mit der Verwendung einzelner Indikatoren verbunden sind und die bisher nur eine untergeordnete Rolle gespielt haben, deutlich stärker aus.

Eine Alternative wäre es, andere, aufverlässlicherer Basis verfügbare Indikatoren heranzuziehen, wie bspw. die Bevölkerungs- und/oder Haushaltsentwicklung, die Wohnungsbestandsentwicklung und das Einkommens-/Kaufkraftniveau, die sich unmittelbar auf die Situation auf den Wohnungsmärkten und damit auch auf das Mieten- und Preisniveau auswirken. Die mit Schwächen behafteten Angebotsmieten könnten zur Plausibilisierung und Validierung der daraus resultierenden Ergebnisse verwendet werden.

NRW-TAG 2018 IN ESSEN

Im Zeichen der Zechenschließung

Das Fest anlässlich der Gründung von Nordrhein-Westfalen am 23. August 1946 wird seit 2006 regelmäßig an wechselnden Orten gefeiert. In diesem Jahr, in dem der Steinkohlebergbau in Nordrhein-Westfalen endet und die letzte Zeche schließt, war die Ruhrmetropole Essen Ort und Ausrichter der Feierlichkeiten. Ministerpräsident Armin Laschet eröffnete gemeinsam mit Oberbürgermeister Thomas Kufen den Nordrhein-Westfalen-Tag 2018, der vom 31. August bis 2. September 2018 in der Essener Innenstadt und auf dem UNESCO-Welterbe Zollverein ein buntes Programm bot.

Auf der Landesmeile präsentierten sich traditionsgemäß die Ministerien und die Staatskanzlei des Landes. Für die Aussteller eine gute Gelegenheit, um mit interessierten Bürgern ins Gespräch zu kommen und Fragen zu Projekten und Zielen der Landespolitik und der Oppositionsparteien persönlich zu beantworten. Eine eigene Landesbühne im Essener Domhof rundete die Präsentation ab, an zwei Tagen konnten die Besucher im „Forum Politicum“ ein abwechslungsreiches Programm verfolgen.

Werbung für die Modernisierungsoffensive

Am Samstagabend stand auf der Bühne für rund eine Dreiviertelstunde die Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“, die die Landesregierung gemeinsam mit den Verbänden der Woh-



Im Einsatz beim NRW-Tag: der ehrenamtliche Aufsichtsratsvorsitzende des Schalker Bauvereins eG Bayram Kacir

nungswirtschaft im Rahmen der „Allianz für mehr Wohnungsbau“ Ende Juni 2018 auf den Weg gebracht hatte, im Mittelpunkt des Interesses. NRW-Ministerin Ina Scharrenbach und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter stellten im moderierten Interview die Grundidee der Förderung noch einmal vor, widmeten sich aber auch generellen Aspekten zum bezahlbaren Wohnen und aktuellen wohnungspolitischen Fragestellungen in Nordrhein-Westfalen.

Bürger- und Blaulichtmeile

Weitere Facetten des bevölkerungsreichsten Bundeslands zeigten Bürger- und Blaulichtmeile. Die Bürgermeile präsentierte einen Querschnitt von ehren- und hauptamtlichen Tätigkeiten. Rund 60 Vereine, Verbände,

Institutionen und karitative Einrichtungen informierten in der gesamten Innenstadt über ihre Aktivitäten und luden zu Mitmach-Aktionen ein.

Die Blaulichtmeile gehörte den Organisationen, die im Straßenverkehr mit Blaulicht unterwegs sind. Sie brachten die Besucher mit Fallschirmsprüngen aus einem Einsatzhubschrauber der Bundespolizei oder einem Überschlagssimulator zum Staunen.

Alle Musikbegeisterten kamen bei Auftritten und Darbietungen auf einer der zahlreichen Bühnen auf ihre Kosten. Hier ging die Reise quer durch alle Musikrichtungen.

LAND NRW/KS



Landtag und Fraktionen nutzten den NRW-Tag für den Bürgerdialog



Auf der Landesbühne am Burgplatz stand unter anderem die Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“ im Mittelpunkt



BLICK NACH BRÜSSEL

Erste Kabinettsitzung der Landesregierung in Brüssel mit anschließendem Sommerfest in der Landesvertretung NRW



Ministerpräsident Armin Laschet eröffnete das Sommerfest

Ministerpräsident Armin Laschet und sein Kabinett tagten am 28. August 2018 im Vorfeld des NRW-Sommerfestes 2018 in der Landesvertretung NRW in Brüssel. Es war die erste auswärtige Kabinettsitzung in der Landesvertretung bei der Europäischen Union in Brüssel in dieser Legislaturperiode.

Das Kabinett fasste in seiner Sitzung am 28. August 2018 seinen Beschluss zum Mehrjährigen Finanzrahmen der Europäischen Union ab 2021, zu dem die Europäische Kommission am 2. Mai ihren Vorschlag vorgelegt hatte. Die Landesregierung sieht darin einen guten Ausgangspunkt für die anstehenden Verhandlungen, die sie eng auf europäischer Ebene begleiten will. Gute Schritte sind die geplante Vereinfachung europäischer Förderungsprogramme und die Reduzierung von Verwaltungsaufwand bei Antragsverfahren und Durchführung. Von besonderem Interesse für das Land ist die Fortführung einer starken und finanziell angemessen ausgestatteten Kohäsionspolitik. Schwerpunkte setzt die Landesregierung bei der europäischen Förderung in den Bereichen Forschung und Innovation, beim Ausbau von Verkehr, Energie und Digitalem sowie einer finanziell gut ausgestatteten ge-

meinsamen Agrarpolitik. Diese und weitere Themen will Nordrhein-Westfalen, das zum 1. Juli 2018 den Vorsitz der Europaministerkonferenz übernommen hat, in Brüssel mit einer starken Stimme voranbringen.

Im Anschluss an die Kabinettsitzung fand das Sommerfest 2018 in der NRW-Landesvertretung in Brüssel statt. Der Ministerpräsident Armin Laschet eröffnete das Sommerfest und betonte: „Nordrhein-Westfalen profitiert von der europäischen Integration wie kaum ein anderes Bundesland. In einer Zeit, in der sich die EU großen Herausforderungen ausgesetzt sieht, muss sich deshalb gerade unser Land verstärkt für die europäische Idee und die Zukunft Europas einsetzen. Unser Ziel ist ein starkes Nordrhein-Westfalen in einem starken Europa.“

Auch der VdW führte im Rahmen des Sommerfestes konstruktive Gespräche mit Teilnehmern aus Politik, Wirtschaft und Wohnungswirtschaft. Im Rahmen des europäischen Arbeitskreises „European Table of Housing Corporations“ setzt sich der Verband für die grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Wohnungswirtschaft in den Ländern Deutschland-Niederlande-Belgien-Luxemburg ein. LW

ELEKTROMOBILITÄT FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

NRW-Wirtschaftsministerium weitet Förderprogramm aus

Immer mehr Wohnungsunternehmen möchten ihren Mietern Stellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektroautos zur Verfügung stellen, denken bei der Quartiersplanung über E-Carsharing nach oder möchten sich als Unternehmen ein Elektroauto anschaffen. Hier hilft intensive Beratung, das richtige Angebot zu finden und umzusetzen.

Zum 1. Oktober 2018 legt das Wirtschaftsministerium NRW ein neues Förderprogramm auf: „progres.nrw – Programmbereich Emissionsarme Mobilität“. Dort werden u.a. die Umsetzungsberatung und die Erstellung eines Umsetzungskonzeptes zur Elektromobilität gefördert. Dies kann beispielsweise eine Bestandsanalyse, die Planung der Ladeinfrastruktur, Abrechnungsmöglichkeiten, die Beschaffung von Elektrofahrzeugen, Sharing-Angebote oder die Integration von elektrischen Lastenrädern in die Flotte umfassen.

Die Eigentümer von Mietgebäuden mit jeweils mehr als drei Wohneinheiten und Besitzer von mehr als vier gewerblich genutzten Fahrzeugen werden mit 50 Prozent der Beratungskosten unterstützt.

Bei der Konkretisierung der Pläne unterstützt das Wirtschaftsministerium weiter – sowohl private als auch öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur werden mit 50 Prozent der Investitionskosten gefördert. Zudem besteht zukünftig auch die Möglichkeit, für die Anschaffung eines elektrischen Lastenrades einen Zuschuss in Höhe von 30 Prozent zu erhalten. MWIDE/KS

■ Nähere Informationen zur Förderung finden Sie auf den Seiten von ElektroMobilität NRW: <https://www.elektromobilitaet.nrw.de/> Unter der Dachmarke bündelt das Ministerium alle Aktivitäten des Landes NRW zum Thema Elektromobilität.

PROJEKTE FÜR LEBENDIGE NACHBARSCHAFTEN

NRW holt Deutschen Nachbarschaftspreis 2018



Spannung bis zuletzt: Bei der Preisverleihung des Deutschen Nachbarschaftspreises am 5. September 2018 in der ufaFabrik in Berlin verkündete die Bundesjury die Gewinner der diesjährigen Hauptpreise. Der Gewinner kommt aus Nordrhein-Westfalen: Es ist ein Projekt aus dem Ruhrgebiet, bei dem Bildungspaten im sozialen Brennpunkt mietfrei wohnen.

„Tausche Bildung für Wohnen“ bringt in Duisburg-Marxloh ganz unterschiedliche Menschen im Viertel zusammen. Sie treffen sich, lernen sich kennen und tauschen sich aus – über Milieugrenzen hinweg – begründete Bundesjuryvertreter Markus Lewe, Präsident des Deutschen Städtetags und Oberbürgermeister der Stadt Münster, die Auszeichnung des 1. Bundessiegers.

Bildungspaten - junge Erwachsene im Bundesfreiwilligendienst, Studierende und Auszubildende – ziehen für mindestens ein Jahr in den Stadtteil und können dort mietfrei wohnen. So wird Immobilienleerstand entgegengewirkt und die soziale Durchmischung im Stadtteil gefördert. Im Gegenzug betreuen die Bildungspaten nach einer Qualifizierung benachteiligte Kinder des Stadtteils.



Jeder Pate kümmert sich um bis zu acht „eigene“ Patenkinder von sechs bis zwölf Jahren. Die Paten helfen bei den Hausaufgaben, geben Nachhilfe und gestalten mit den Kindern gemeinsam die Freizeit. Dabei wird die lokale Infrastruktur von städtischen und religiösen Einrichtungen wie Moscheen, Kirchen, Sportplätzen, Turnhallen und Jugendzentren genutzt, die ihre Türen und Tore für die Teilnehmer des Projekts möglichst kostenlos öffnen.

Zentrale Anlauf- und Begegnungsstelle für alle Beteiligten ist ein großer Lern- und Arbeitsraum: die TauschBar. In diesem „Stadtteilkinderzimmer“ wird Nachhilfe gegeben, die Hausaufgaben werden betreut und es

werden Spiele gespielt. Die TauschBar bietet zudem auch den Eltern eine Anlaufstelle für Fragen und Beratung. Sie ist ein geschützter Ort für Begegnungen zwischen Groß und Klein.

Der mit über 50.000 Euro dotierte Deutsche Nachbarschaftspreis wurde 2017 von der nebenan.de Stiftung ins Leben gerufen und zeichnet Initiativen aus, die sich in ihrer Nachbarschaft für ein offenes, solidarisches und demokratisches Miteinander engagieren. 2018 gab es über 1.000 Bewerbungen.

Der Preis wird gefördert von der Deutschen Fernsehlotterie, der Diakonie Deutschland, EDEKA, Vonovia, Zalando und unterstützt von einem großen Netzwerk an Partnern, wie z. B. dem Deutschen Städtetag und der WALL AG.

NEBENAN.DE/KS



DAS GEWINNERPROJEKT

Mehr Infos über das Projekt „Tausche Bildung für Wohnen“ gibt es auf der Projektwebsite unter www.tausche-bildung-fuer-wohnen.org

VERANSTALTUNG „AKTUELLES MIETRECHT“

Die Beendigung des Mietverhältnisses und neue Rechtsprechung

Am 6. September 2016 fand die Veranstaltung „Aktuelles Mietrecht“ in Münster statt. Die VdW-Referentinnen für Rechtsangelegenheiten, Rechtsanwältin Eva Stelzner und Rechtsanwältin Cindy Merz, freuten sich, die Interessenten auch bei der Wiederholungsveranstaltung begrüßen zu können. Die zweimal jährliche vom Verband ausgerichtete Veranstaltung, die sich an alle Mietrechtsinteressierten in Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften richtet, fand zuletzt am 26. April in Bochum statt.

Themenschwerpunkte der Veranstaltung waren Fragen rund um die Beendigung des Mietverhältnisses. Es wurde zudem ein Überblick über die aktuelle Rechtsprechung gegeben. Trotz vieler Bemühungen ist manchmal eine Kündigung des Mietvertrages unumgänglich. Sei es, dass der Mieter selbst das

Mietverhältnis beenden möchte, oder dass Gründe vorliegen, die den Vermieter hierzu veranlassen. Doch was sollte in diesem Zusammenhang beachtet werden?

Die Veranstaltung gab zunächst einen Überblick über die verschiedenen Wege der Beendigung und die damit verbundenen formellen Anforderungen, um häufige Fehlerquellen zu vermeiden. Darüber hinaus wurde auf Besonderheiten im Zusammenhang mit speziellen Mietverträgen, zum Beispiel über Garagen oder bei Personenermehrungen auf Mieterseite, hingewiesen. Insbesondere über die Möglichkeit der Teilkündigung wurde rege diskutiert.

Im zweiten Teil der Veranstaltung wurden anschließend ausgewählte Fragestellungen, insbesondere rund um die Kündigungsgründe, behandelt und Praxisbeispiele aus



der aktuellen Rechtsprechung und Beratung dargestellt.

Die Teilnehmer hatten zudem auch die Möglichkeit, Beispielfälle zu lösen und über aktuelle Probleme in der Praxis zu diskutieren.

CM

- Auch im kommenden Jahr wird die Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“ fortgesetzt.

Anzeige

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren. Persönliche Ansprechpartner und ein kompetentes Team stehen Ihnen als zuverlässige Partner bei Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite – schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

STÄDTEBAULICHE KRIMINALPRÄVENTION

Mehr Sicherheit im Stadtquartier

„Meide ich bestimmte Straßen, wenn ich nach einem Kinobesuch spät abends nach Hause gehe? Gibt es Viertel in meiner Stadt, in denen ich nicht leben möchte?“ Mit diesen Fragen eröffnete Polizeipräsident Michael Denne am 30. August 2018 das mittlerweile 6. Sicherheitsforum 2018 im Deutschordensaal der Kreissparkasse Kaiserslautern. Die alle zwei Jahre stattfindende Veranstaltung stand in diesem Jahr unter dem Motto „Sicher leben in Stadt und Land - Für mehr Sicherheit im öffentlichen Raum und in Stadtquartieren“.

Jede Straftat belastet das Sicherheitsgefühl von Menschen. Auch in der Westpfalz gibt es sogenannte „Angsträume“, die von Passanten oder Anwohnern gemieden werden. Sie gilt es zu identifizieren und abzubauen, um das Sicherheitsgefühl zu steigern. Sowohl Polizeipräsident Michael Denne als auch Innenminister Roger Lewentz, der ebenfalls am Sicherheitsforum teilnahm, bekräftigten, dass Kriminalprävention im öffentlichen Raum eine gemeinsame Aufgabe von Polizei und Kommunen ist.

Am Beispiel des Kaiserslauterer Stadtparks verdeutlichte Denne, wie Stadtplanung und Kriminalprävention ineinandergreifen können. Seit der Umgestaltung des Parks im Vorfeld der Fußballweltmeisterschaft 2006 nimmt die Bevölkerung die Fläche besser an, mehr Besucher halten sich dort auf. Gleichzeitig ist die Häufigkeit einzuschreiten für Polizei und Ordnungskräfte gesunken.

Dieses Beispiel lässt sich auf viele andere Orte und Plätze in der Region übertragen. Wie genau zeigten Fachvorträge von Experten. Kriminalhauptkommissar Christian Weicht von der Polizei Nordrhein-Westfalen stellte sogenannte „Crime Mapping Marker“ vor, die bei Projekten zur kriminalpräventiven Raum- und Stadtplanung in Beteiligungsverfahren eingesetzt werden können.

Professor Dr. Norbert Gebbeken von der Universität der Bundeswehr München beleuchtete die Sicherheit öffentlicher Räume unter dem Aspekt des baulichen Bevölkerungsschutzes und stellte Alternativen zur „Verpöllerung“ in deutschen Städten vor.

Detlev Schürmann, Kriminologe und Polizeiwissenschaftler der Stiftung „Deutsches Forum für Kriminalprävention“, legte den Schwerpunkt seines Vortrages ebenfalls auf die Entwicklung von Sicherheitskonzepten im Bereich der Veranstaltungssicherheit, und wie sich diese besser in das jeweilige Stadtbild integrieren lassen können.

Dr. Anke Schröder vom Landeskriminalamt Niedersachsen stellte das Erfolgsmodell einer Sicherheitspartnerschaft im Städtebau an einem Beispiel aus Niedersachsen vor und zeigte damit, wie Sicherheit als Impulsgeber für mehr Lebensqualität dienen kann.

In seinem Resümee des Tages stellte Axel Emser vom Beratungszentrum des Polizeipräsidiums Westpfalz noch einmal fest, wie



Polizeipräsident Michael Denne eröffnete das 6. Sicherheitsforum in Kaiserslautern

wichtig es ist, dass sich alle Akteure, die an der städtebaulichen Kriminalprävention mitwirken, miteinander vernetzen und ihre Erfahrungen einbringen.

Die drei wohnungswirtschaftlichen Verbände VdW Rheinland Westfalen, Haus & Grund Rheinland-Pfalz sowie der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen setzen diese Empfehlung derzeit bereits in die Tat um. Sie erarbeiten gemeinsam mit dem Landeskriminalamt Rheinland-Pfalz eine Kooperationsvereinbarung zur Unterstützung von kriminalpräventiven Maßnahmen in Mietwohnungen und Wohnquartieren.

Polizeipräsidium Westpfalz/KS



Die Veranstaltung verzeichnete über 100 Teilnehmer



Das mediale Interesse an der Veranstaltung war groß: Innenminister Roger Lewentz im Interview

ERSTER GEMEINSAMER PARLAMENTARISCHER ABEND DER RHEINLAND-PFÄLZISCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT, DER ARCHITEKTKAMMER RHEINLAND-PFALZ UND DER LIGA DER FREIEN WOHLFAHRTSPFLEGE IN RHEINLAND-PFALZ

Menschenrecht Wohnen, eine Positionierung mit zwölf Forderungen

Erstmals haben die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft, die Architektenkammer Rheinland-Pfalz und die LIGA der Freien Wohlfahrtspflege ein gemeinsames Positionspapier zum Thema „Menschenrecht Wohnen“ erarbeitet und es am 5. September 2018 bei einem gemeinsamen Parlamentarischen Abend in Mainz mit allen im Landtag Rheinland-Pfalz vertretenen Fraktionen diskutiert.

Das Zentrum Baukultur in Mainz war als Veranstaltungsort bis auf den letzten noch dazugestellten Stuhl voll besetzt. Das gemeinsame Positionspapier wurde erstmals öffentlich verteilt.

Es enthält zwölf wohnungs- und sozialpolitische Forderungen an die Landespolitik und die Kommunen in Rheinland-Pfalz, die sich – unter dem Anspruch „Menschenrecht Wohnen“ – auf notwendige Maßnahmen für mehr soziales und sicheres Wohnen im Land erstrecken. Sie sind unter fünf große Überschriften zu subsumieren:

- Präventives und gezieltes Handeln braucht eine verlässliche Empirie
- Verlässliche und gleichwertige Förderung des Wohnungsbaus in Stadt und Land
- Schärfung und Bündelung der Förderprogramme



Politikrunde mit Christian Baldauf (CDU), Uwe Junge (AfD), Alexander Schweitzer (SPD), Cornelia Willius-Senzer (FDP), Dr. Bernhard Braun (Bündnis 90/Die Grünen) in Diskussion mit Patricia Küll (SWR) (v. l.)

- Einkommensschwache Haushalte gezielt und berechenbar unterstützen
- Für eine sozial ausgewogene Grundstücks- und Baupolitik in den Kommunen

Das Positionspapier der zwei Verbände/der Kammer steht auf der Homepage des VdW Rheinland Westfalen in der Rubrik Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen zum kostenlosen Download bereit.



Menschenrecht WOHNEN
— Eine Positionierung

Zwölf Wohnungs- und sozialpolitische Forderungen
– der Architektenkammer Rheinland-Pfalz,
– der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen und
– der LIGA der Freien Wohlfahrtspflege in Rheinland-Pfalz e.V.

Hendrik Hering, Präsident des rheinland-pfälzischen Landtags, begrüßte eingangs ausdrücklich die Wahl des Titels des Positionspapiers „Menschenrecht Wohnen“, denn „erst wenn eine Wohnung gefunden ist, kann der Mensch Lebensperspektiven aufbauen“.

Wie das in Rheinland-Pfalz verbessert und ermöglicht werden kann, erläuterten zunächst die drei für das Papier verantwortlichen Vertreter der Verbände und der Kammer: Thomas Will als Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen, eine Kooperation der beiden VdW-Verbände, Gerold Reker als Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und Hans-Jürgen Eberhardt, derzeitiger Vorsitzender der LIGA der Freien Wohlfahrtspflege in Rheinland-Pfalz e.V.. Die vielfältigen Gründe für stark angespannte Wohnungsmärkte, die Dringlichkeit bezahlbarer Mieten, die Verunsicherung von Lebensperspektiven, die zunehmende soziale wie räumliche Spaltung sind bekannt; es gilt in der Umsetzung von Maßnahmen besser und gezielt zu werden.

Engagierte Positionierung der Politik zu den Forderungen

Unter Moderation von Patricia Küll vom SWR stellten sich dann die fünf Vorsitzenden der im rheinland-pfälzischen Landtag vertretenen Fraktionen der Diskussion: Alexander

Parlamentarischer Abend Menschenrecht Wohnen
Eine Positionierung
Mittwoch, 5. September 2018, 17 Uhr

Zentrum Baukultur im Brückenturm | Mainz | 11 Spinde Platz
www.zentrumbaukultur.de | info@zentrumbaukultur.de

Foto: Robert Engelhardt, Berlin, CC BY-NC 3.0 DE

Schweitzer (SPD), Christian Baldauf (CDU), Uwe Junge (AfD), Cornelia Willius-Senzer (FDP), Dr. Bernhard Braun (Bündnis 90/Die Grünen). Sie alle hatten die Positionierung vorab erhalten und sich gründlich vorbereitet.

Alle sprachen sich für eine verbesserte detaillierte Sozialberichterstattung aus, wobei sie die Aufgabe und Zuständigkeit vor allem den Kommunen im Lande zuwies. Auch herrschte weitgehende Einigkeit darin, die vom Bund weiterhin bereitgestellten Mittel für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden einzusetzen. Unterschiede gab es dann allerdings hinsichtlich der Wahl der richtigen Wege für mehr soziales Wohnen: Objekt-, Subjektförderung (Wohngeld) und steuerliche Anreize. Zum Thema der Stärkung des ländlichen Raums machten die Fraktionsvorsitzenden unterschiedliche Vorschläge – je nach Verantwortungsposition in der Regierung oder Opposition. Alexander Schweitzer verwies dabei auf eine besondere unterschiedliche Herausforderung an die Wohnungspolitik in Stadt und Land: Wohnungspolitik im ländlichen Raum sei vor

allem Lebensraumpolitik. Das heißt, dass viele Fachressorts und Disziplinen gemeinsam vernetzt gefragt sind.

Auf Nachfrage zeigten sich die Vertreter von SPD, CDU und FDP auch explizit offen gegenüber der Empfehlung, mittels öffentlich getragener Unternehmen für Mietwohnungsbau im strukturschwachen und ländlichen Raum mehr Sorge zu tragen. Diskutiert wurde dabei, in welcher Rechtsform und/oder in welcher Form von Kooperation dies am besten gelingen kann. Es gelte, die städtische Kompetenz, auch vonseiten der Wohnungswirtschaft, zur Unterstützung der kleineren Kommunen auf die Dörfer zu erweitern. Als beispielgebend bzw. mögliche Andockstation fiel der Hinweis auf die Landesinitiative „Starke Kommune – starkes Land“. Die Forderung nach verstärkter Schuldner- und Energieberatung im Land stieß ebenfalls auf offene Ohren.

Eine für das Publikum explizite Positionierung der fünf Fraktionsspitzen war an diesem Abend natürlich auch abhängig davon, an wen die Moderatorin sich explizit



gewendet hat. Ebenso natürlich konnte sich jeder Gesprächsteilnehmer selber einbringen. Am Schluss der Veranstaltung gab es auffällig längeren Applaus, worin vielleicht auch ein Dank an die Ernsthaftigkeit der Auseinandersetzung aller Beteiligten zu spüren war.

Für das komplexe Themenspektrum war die zur Verfügung stehende Zeit naheliegendermaßen knapp. Die Verfasser der Positionierung werden weiter dranbleiben. Konkret gemachte Zusagen einzelner Fraktionsvertreter wollen sie nachverfolgen. Einzelne Forderungsthemen werden auf der wohnungs- und sozialpolitischen Agenda der Veranstalter bleiben. RS

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Vorsitz des Bauforums für zwei weitere Jahre bestätigt

Am Donnerstag, den 6. September 2018, kamen die Gesellschafter des Bauforums Rheinland Pfalz in Mainz-Ebersheim zu ihrer Herbstsitzung zusammen. Diesmal war Thomas Will von der Mainzer Wohnbau GmbH der Gastgeber und hatte in das Nachbarschaftscafé des neuen Wohnprojekts „In den Teilern“ nach Ebersheim eingeladen.

Vor dem Start in die Sitzung gab es einen kleinen Rundgang durch die neue Wohnsiedlung, die wiederum nach dem Modell „Zu Hause in Mainz, miteinander sorgenfrei leben“ konzipiert und errichtet worden ist. Zu Beginn der Sitzung machte Thomas Will weitere Ausführungen zum Wohnungsangebot für Jung und Alt in Ebersheim, ein Ortsteil von Mainz, der fast schon als ländlich beschrieben werden kann. Die Gesellschafter waren von der Architektur und dem integrierenden Städtebau sowie dem sozialen und nachbarschaftlichen Konzept, das in der Praxis



Bauforum
Rheinland-Pfalz

funktioniert, überzeugt. Die gemeinnützige Gesellschaft für Paritätische Sozialarbeit mbH bietet hier die Versorgungssicherheit sowie umfassende Beratung und Hilfe. Die drei Gebäude mit insgesamt 75 Wohnungen sind in einer Mischung quer durch die Gebäude sozial gefördert oder frei finanziert. Unterschiede sind nicht erkennbar.

Unter der Top-bezogenen Sitzungsleitung von Herbert Sommer, Geschäftsstelle des Bauforums, wählten die Gesellschafter turnusgemäß und einmütig Dr. Ulrich Link, ISB Rheinland-Pfalz, wiederum zum Vorsitzenden des Bauforums und Roswitha Sinz, VdW Rheinland-Westfalen, zu seiner Stellvertreterin für weitere zwei Jahre.

Neben dem Wahlvorgang befassten sich die Gesellschafter mit der neuen Plattform „Baukobox“ von jungen Existenzgründern der TU Kaiserslautern sowie mit dem Engagement und Aktivitäten des BIM Cluster Rheinland-Pfalz. Die Planung der nächsten zentralen Fachtagung, des 19. Bauforums im Jahr 2019, sowie des anstehenden 20-jährigen Jubiläums des Bauforums Rheinland-Pfalz waren weitere wichtige Themen auf der Agenda der Sitzung. RS



Foto: R. Sinz

ARBEITSKREIS WOHNUNGSWIRTSCHAFT 4.0

Digitalisierung nimmt in der Wohnungswirtschaft Fahrt auf

Der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 tagte am 3. September 2018 zu Gast beim GdW in Berlin. In der Sitzung beriet der Arbeitskreis über den Status quo der analogen Abschaltung im Kabel, reflektierte die Ergebnisse der GdW-Gremienbefragung „Digitalisierung“ und erarbeitete Empfehlungen für den Abschluss neuer Kabelverträge.

Der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 besprach im Rahmen der Sitzung den Status quo der analogen Abschaltung im Kabel. Die Abschaltung analoger TV- und Radio-Programme in den Kabelnetzen kommt nun in die heiße Phase und soll bis Frühjahr 2019 in allen Ländern erfolgt sein. So ziehen in den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Nordrhein-Westfalen nach der Abschaltung in den Unitymedia-Netzen in 2017 nunmehr in diesen Regionen auch die komplett eigenversorgten Netzbetreiber nach. Anders als Unitymedia im vergangenen Jahr schalten Vodafone, PŸUR und Telekom gleichzeitig auch die analogen Radioprogramme ab. Der Arbeitskreis empfiehlt den Wohnungsunternehmen in Gesprächen mit den Kabelanbie-

tern auf das vom GdW und den Kabelnetzverbänden geschlossene Eckpunktepapier zur analogen Abschaltung zu verweisen. In dem Papier sind die Erfolgsfaktoren für eine problemlose Abschaltung zusammengefasst.

Multimedia-Referentin Lisa Wilczek stellte die Ergebnisse der GdW-Gremienbefragung zum Thema Digitalisierung vor. Als zentrales Ergebnis haben die Wohnungsunternehmen die Chancen der Digitalisierung erkannt und wollen den Prozess der digitalen Transformation stärker forcieren. Immer mehr Unternehmen nutzen digitale Plattformen, jedes vierte Unternehmen setzt bereits Cloud Computing ein. Die Befragung zeigt aber auch: Digitalisierung muss im Unternehmen stärker organisiert werden.

Arbeitskreis-Mitglied Ingo Wöste berichtete über den Abschluss eines neuen Kabelvertrages zwischen der Wohnungsgesellschaft Werdohl und einem Kabelnetzanbieter. Wöste gab Hinweise und Empfehlungen, was bei Vertragsabschluss berücksichtigt werden sollte. Der Arbeitskreis diskutierte diese Punkte intensiv und verfolgt nun die Idee,



Austausch und Diskussion bei der Arbeitskreissitzung in Berlin

eine Veranstaltung zu diesem Thema für die Kollegen aus dem VdW-Verbandsgebiet anzubieten.

Am Folgetag besuchte der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 gemeinsam mit dem GdW-Fachausschuss die IFA 2018 in Berlin. Einen Bericht zum Messerundgang lesen Sie auf S. 39. LW

IN EIGENER SACHE

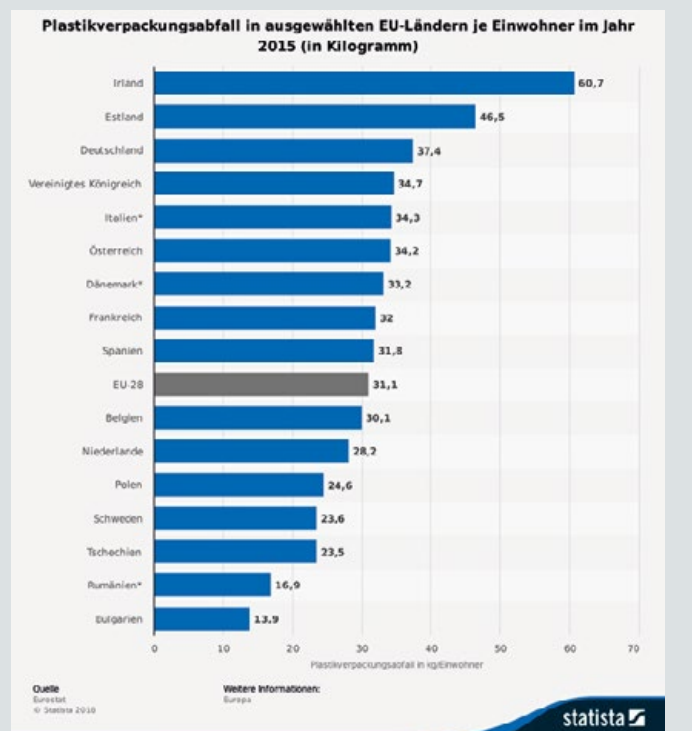
Das VerbandsMagazin wird umweltfreundlicher

Laut Statista verursachten die Bundesbürger im Jahr 2015 rund 37 kg Plastikverpackungsabfälle pro Einwohner. Wie die Infografik zeigt, produzierten nur noch Irland und Estland mehr Abfälle je Einwohner.

Umweltbewusste Leser haben uns darauf aufmerksam gemacht, dass auch das VerbandsMagazin in einer wenig umweltfreundlichen Plastikverpackung ausgeliefert wird. Wir sind diesem Hinweis nachgegangen und haben die möglichen Gründe für eine derartige Verpackungsform sorgfältig geprüft.

Im Ergebnis erhalten Sie das VerbandsMagazin ab sofort ohne Plastikhülle und unverpackt. KS

■ Ihre Ansprechpartnerin:
Katrin Stamm, E-Mail: k.stamm@vdw-rw.de, Tel.: 0211-16998-94



ALLBAU GMBH ESSEN

Doppelzimmer für 55 Euro

Das kooperative Stadtteilprojekt rund um den Niederfeldsee im Essener Stadtteil Altendorf bekommt immer neue Facetten. In einer eigenen Immobilie, rund 100 Meter vom eigentlichen See entfernt, realisierte die Allbau GmbH jetzt ein Hostel mit preisgünstigen Zimmern für Design-Liebhaber. Schon seit Juli ist die Unterkunft nutzbar, nach endgültiger Fertigstellung Ende 2018 wird das dreistöckige Hostel über insgesamt fünf Einzel- und drei



Fotos: Allbau GmbH

Freuen sich über das neue Hostel – Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski und Michael Stelzner (NEUE ARBEIT der Diakonie Essen)

Doppelzimmer zum Preis von 35 bzw. 55 Euro pro Nacht verfügen.

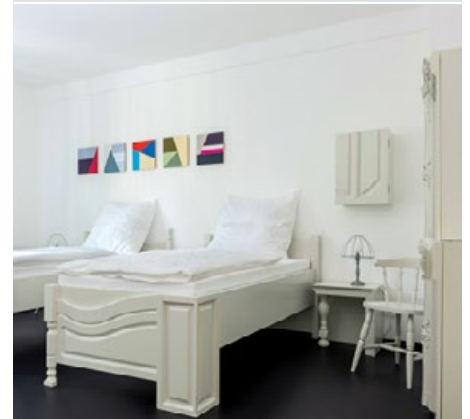
Gemeinsam mit der NEUE ARBEIT der Diakonie Essen stellte das größte Essener Wohnungsunternehmen das ungewöhnliche Projekt auf die Beine, das den Fokus auf soziale Integration und Nachhaltigkeit legt. Für die 2016 gegründete Marke KRONENKREUZ entwerfen arbeitslose Menschen unter der Anleitung von Designern und Künstlern Möbel und Designprodukte, die sie dann in den verschiedenen Werkstätten in die Realität umsetzen.

Neben klassischen Werkstoffen wie Holz und Papier werden vor allem Recyclingmaterialien und Restwertstoffe verwendet, wie zum Beispiel bei der Möbelserie „Other Side“, für die Materialstreifen zu einzigartigen Holzplatten zusammengesetzt werden. Auch die Grafikwerkstatt und das Nähatelier vermitteln den Gästen mit Produkten wie Wanddekorationen, Vorhängen und Überdecken einen gemütlichen Aufenthalt in individuell gestalteten Räumen.

ALLBAU/KS



ALLE INFOS AUF EINEN BLICK

**Adresse:**

Hostel am Niederfeldsee

Niederfeldsee 53

45143 Essen

www.hostel-am-niederfeldsee.de**Preise:**

Einzelzimmer: 35 Euro pro Zimmer/Nacht

Doppelzimmer: 55 Euro pro Zimmer/Nacht

Saisonale Angebote/Rabatte

Zimmerbuchung:Per E-Mail: hostel@neue-arbeit-essen.de

Per Telefon: 0163 261 8717

GBSL BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT LÜBBECKE EG

Wohnungspolitik aus erster Hand

Der Sitz der Landesregierung war am 9. Juni 2018 das Ziel der GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG. Das Team der Genossenschaft nutzte die Gelegenheit, wichtige Fragen zu Wohnraumförderung, Mietspiegel und dem Einfluss des demografischen Wandels auf die Bau- und Wohnungspolitik gleich vor Ort mit Experten aus Politik und Verwaltung zu diskutieren.

Besonders ausführlich wurde die Situation im Kreisgebiet Minden-Lübbecke und der Region Ostwestfalen-Lippe beleuchtet. Wie in vielen Regionen von Nordrhein-Westfalen stellt das Wachstum der Städte und die Perspektiven für Regionen jenseits der Städte eine der größten Herausforderungen für die Zukunft dar. Der Herforder Landtagsabgeordnete Stephen



Foto: GBSL

Das GBSL-Team mit Angela Freimuth (Vizepräsidentin des Landtags), Achim Grube (Vorstandssprecher der GBSL) und Stephen Paul (1. Reihe v. l. n. r.)

Paul (FDP), Fraktionssprecher für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen, stand hierzu ebenso Rede und Antwort wie Rainer Janssen, Vertreter aus dem Ministerium für

Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW. Eine Führung durch das Landtagsgebäude rundete den Besuch ab.

GBSL/KS

SPAR- UND BAUVEREIN SOLINGEN SCHAFFT 41 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

„SeniorenWohnen Wasserturm“ offiziell eingeweiht

Die Einweihungsfeier am 29. August 2018 besuchten neben zahlreichen Bewohnern des Quartiers und Kooperationspartnern der Genossenschaft auch viele Vertreter aus der Politik. Besonders freute sich der Spar- und Bauverein Solingen über den Besuch von Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG NRW).

Im Jahr 2014 begann der Spar- und Bauverein Solingen (SBV) mit der Modernisierung der Häuser im Quartier „Wasserturm“, das mit über 500 Wohnungen eines der größten im Bestand der Genossenschaft ist. Ergänzend dazu starteten im Jahr 2017 die Arbeiten zum Neubauprojekt „SeniorenWohnen Wasserturm“. Alle 41 Wohnungen sind öffentlich gefördert und barrierefrei. Das Projekt umfasst zudem eine Tagespflegeeinrichtung

und einen Nachbarschaftstreff. Insgesamt investierte die Genossenschaft rund sechs Millionen Euro in den Neubau.

Nach nur 1,5 Jahren Bauzeit wurde das Projekt jetzt offiziell eingeweiht. Durch die Kombination aus ganzheitlicher Modernisierung der Bestandsgebäude und ergänzendem Neubau sei die Siedlung endgültig aus dem „Dornröschenschlaf“ erwacht, betonte Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft, im Rahmen seiner Begrüßung. Dr. Jan Heinisch lobte den SBV in seinem Grußwort für „Mut und Gestaltungswillen“. Mit dem Neubau gebe die Genossenschaft dem Quartier ein neues Gesicht, damit das Wohnen für alle Menschen attraktiv bleibt. Solingens Oberbürgermeister Tim Kurzbach würdigte den Spar- und Bauverein Solingen als starken Partner in der Stadtentwicklung.

SBV/KS



Foto: Christa Kasmer

Besichtigten den Neubau: Josef Neumann (MdL), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Dr. Jan Heinisch (Staatssekretär im MHKBG NRW), Ulrich Bimberg (SBV-Vorstandsvorsitzender), Hartmut Hoferichter (Baudezernent Stadt Solingen), Kay Noell (MHKBG NRW) und Hans-Werner Bertl (SBV-Aufsichtsratsvorsitzender) (v. l.)

WGEMS EG EMSDETTEN

Lust auf ein Mieterfest?

Diese Frage stellte die Wohnungsgenossenschaft aus Westfalen ihren Mitgliedern – mit Erfolg. Am 8. September 2018 kamen etliche Besucher zum Hemberger Damm 17 in Emsdetten. Die großen Gäste freuten sich über Probefahrten mit Lasten-E-Bikes und Elektrofahrzeugen, die kleinen Gäste vertrieben sich die Zeit mit Hüpfburg, Kettenkarrussell und Spielmobil. Auch für Speisen und Getränke hatte die WGEMS eG gesorgt.

Vor allem lud die WGEMS eG ihre Mitglieder zum kostenlosen Test von vier verschiedenen Elektroautos und drei Lasten-E-Bikes ein, um erste Erfahrungen mit Elektromobilität zu machen. Das Angebot war Teil der Roadshow „Elektromobilität erfahren“, die das Wirtschaftsministerium NRW gemeinsam mit dem Team von Elektromobilität NRW derzeit für Wohnungsunternehmen in ganz Nordrhein-Westfalen anbietet.

Interessant für die ganze Familie wurde die Veranstaltung mit einem Mieterfest als Rahmenprogramm. Hier präsentierte die Genossenschaft das neue Stadtteilbüro, das gelebte Nachbarschaft ermöglichen soll. Im Ortsteil Berge können die Genossenschaftsmitglieder den Kommunikationsmittelpunkt mit der Möglichkeit zur Kontaktaufnahme und Unterstützung im Alltag nutzen. Zur Unterstützung wird ein Team der Ambulanten Pflege Buurtzorg regelmäßig im Büro vertreten sein. Auch in Bezug auf die zukünftige Betreuung durch Buurtzorg konnten sich die Genossenschaftsmitglieder ausführlich informieren lassen.

WGEMS/KS



Foto: VdW NRW

GEWOBAU WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN EG

Integratives Wohnen in Schönebeck

Demenz gehört zu den häufigsten Gründen für den Einzug in ein Pflegeheim. Wie eine selbstbestimmte Alternative in Gemeinschaft aussehen kann, zeigte die Essener GEWOBAU am 30. August 2018. Im Beisein von NRW-Ministerin Ina Scharrenbach eröffnete die größte Essener Wohnungsgenossenschaft einen Neubau im Essener Stadtteil Schönebeck mit Platz für zwei Wohngruppen mit jeweils zwölf Bewohnern und zeigte damit, dass die Alternative zum Leben zu Hause für Menschen mit einer Demenzerkrankung nicht zwangsläufig Pflegeheim heißen muss.

Das neue Haus ist komplett barrierefrei. Ruhe und Rückzugsmöglichkeit bieten eigene Apartments. Für gemeinsame Aktivitäten stehen Gemeinschaftsräume, Küchen und eine große Dachterrasse zur Verfügung. Besonderes Highlight ist ein eigens auf die Bedürfnisse

demenzkranker Menschen zugeschnittener Sinnesgarten: Auf 800 qm erstreckt sich die schwellenlose, barrierefrei nutz- und erfahrbare Gartenanlage, die Freiheit, aber auch Orientierung und Sicherheit bietet.

Verschiedene Sinnesstationen wie ein Quellstein oder ein Kräutergarten regen die visuellen, haptischen, akustischen und olfaktorischen Fähigkeiten der Bewohner an. Der Garten wird gut angenommen: Selbst Bewohner, die früher nie den Weg nach draußen gesucht haben, gehen jetzt an die frische Luft und genießen die Natur.

Möglich wurde das Projekt durch die Kooperation der GEWOBAU mit dem Freie Alten- und Krankenpflegeverein FAK e. V. in Essen. Er mietete das Haus an und übernimmt seither die Betreuung der Bewohner.

GEWOBAU/KS



Das Projekt in Essen-Schönebeck kann sich sehen lassen



In engem Austausch: Stephan Klotz, Vorstandsvorsitzender der Essener GEWOBAU, und NRW-Ministerin Ina Scharrenbach



Die Einweihung besuchten prominente Gäste aus Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung



Termine 2018

Foto: Olivier Le Moal – www.fotolia.com

Termine Verband		
EXPO REAL	Montag - Mittwoch, 8. - 10. Oktober 2018	München
Sitzung des Arbeitskreises „Wohneigentumsverwaltung“	Donnerstag, 11. Oktober 2018	Düsseldorf
Landespräventionswoche „Riegel vor“	Mittwoch - Mittwoch, 24. - 31. Oktober 2018	NRW-weit
VdW-Arbeitskreis „Berufliche Bildung und Personalentwicklung“	Dienstag, 30. Oktober 2018	Düsseldorf
VdW-Arbeitskreis „Flüchtlingsunterbringung und Integration“	Donnerstag, 31. Oktober 2018	Bochum
<ul style="list-style-type: none"> • VdW-Präsidium • VdW-Beirat • VdW-Finanzausschuss • VdW-Verbandsrat • VdW-Verbandsrat und Delegierte 	Dienstag, 6. November 2018	Düsseldorf
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften	Freitag/Samstag, 9./10. November 2018	Sprockhövel
GdW-Verbandstag	Mittwoch, 14. November 2018	Berlin
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften	Freitag/Samstag, 16./17. November 2018	Münster

Anzeige

Warum wir der passende Partner für die Wärme- und Wasserabrechnung Ihrer Immobilien sind? Weil wir Wert auf Details legen: Genauigkeit und Zuverlässigkeit bei der Arbeit, Transparenz bei der Abrechnung. Außerdem haben wir das Know-how, um individuelle und bedarfsgerechte Lösungen für Sie zu finden. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: www.skibatron.de

EIN FÜR DETAILS

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

REFERENTENENTWURF

Sonderabschreibung für den Wohnungsneubau

Das Bundesfinanzministerium hat den Referentenentwurf für die angekündigte zeitlich befristete Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus vorgelegt. Das Gesetzesvorhaben verfolgt das Ziel, durch eine Sonderabschreibung zeitnah Anreize für die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu setzen. Eine räumliche Beschränkung ist nicht vorgesehen.

Zu den Einzelheiten:

- Die Sonderabschreibung soll für die Anschaffung und Herstellung neuer Wohnungen gewährt werden (§ 7b Abs. 1 EStG-E). Die Wohnung muss zusätzlich und erstmalig und damit neu geschaffen werden. Baumaßnahmen, die zu einer Verlegung von Wohnraum oder Erweiterung der Wohnfläche innerhalb eines Gebäudes führen, erfüllen die Förder Voraussetzungen nicht. Begünstigt sind Wohnungen i. S. d. § 181 Abs. 9 BewG in neuen oder vorhandenen Gebäuden und andere Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind (Gebäude), sowie Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume. (Gesetzesbegründung zu § 7b Abs. 2 EStG-E, Seite 9)
- Abschreibungszeitraum: Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren.
- Abschreibungshöhe: Jährlich bis zu 5 % der Bemessungsgrundlage zusätzlich zur regulären linearen AfA nach § 7 Abs. 4 EStG.

Die Sonderabschreibung soll nur in Anspruch genommen werden können (§ 7b Abs. 2 EStG-E), wenn

- der Bauantrag oder die Bauanzeige nach dem 31.08.2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt worden ist,
- bisher nicht vorhandener Wohnraum neu geschaffen wird, der für die entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken geeignet ist,
- die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 EUR/m² Wohnfläche – ohne Aufwendungen für das Grundstück und die Außenanlagen – nicht übersteigen.



Förderfähig sind nur die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die auf die Flächen entfallen, die fremden Wohnzwecken dienen. Aufwendungen für das Grundstück und für die Außenanlagen sind – auch im Fall der Anschaffung – nicht förderfähig. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden gemäß § 255 HGB und den für die Einkommensbesteuerung maßgebenden Grundsätzen ermittelt. Ein Überschreiten der 3.000-EUR/m²-AHK-Grenze führt zum vollständigen Ausschluss der Förderung. (Gesetzesbegründung zu § 7b Abs. 2 EStG-E, Seite 10)

- die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient. Die Einhaltung der Voraussetzung der mindestens zehnjährigen Nutzung zur entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken ist vom Anspruchsberechtigten nachzuweisen, und zwar auch dann, wenn das Gebäude innerhalb dieses Zeitraums verkauft wird. (Gesetzesbegründung zu § 7b Abs. 2 EStG-E, Seite 10)
- Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der förderfähigen Wohnung (ohne Grundstück und Außenanlagen) – allerdings begrenzt auf maximal 2.000 EUR/m² Wohnfläche (§ 7b Abs. 3 EStG-E).

- Die Sonderabschreibung soll nicht in Anspruch genommen werden können, wenn dieselbe Investition unmittelbar mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde (Kumulierungsverbot – § 7b Abs. 4 EStG-E).

Die in Anspruch genommene Sonderabschreibung soll rückgängig gemacht werden müssen, wenn

- die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren nicht der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient,
- die Wohnung oder ein Gebäude mit begünstigten Wohnungen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren veräußert wird und der Veräußerungsgewinn nicht der Körperschaftsteuer (oder Einkommensteuer) unterliegt oder
- die Baukostenobergrenze (AHK max. 3.000 EUR/m² Wohnfläche) innerhalb der ersten drei Jahre nach der Anschaffung oder Herstellung der neuen Wohnung durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten wird (§ 7b Abs. 5 EStG-E).

Die Sonderabschreibung unterfällt der De minimis-Beihilfen-Verordnung (§ 7b Abs. 7 EStG-E); sie wird damit nur gewährt, wenn der Anspruchsberechtigte nachweist, in wel-

cher Höhe in den beiden vorangegangenen und im laufenden VZ De-minimis-Beihilfen gewährt wurden (z. B. Gesamtbetrag gewählter De-minimis-Beihilfen innerhalb von drei VZ maximal 200.000 EUR).

Die Sonderabschreibung soll letztmalig für den VZ 2026 in Anspruch genommen werden können, auch wenn der maßgebliche Abschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist (§ 52 Abs. 15 a EStG-E).

Das Gesetz soll am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten.

Die EU-Regelungen zu De-Minimis-Beihilfen begrenzen für einen Zeitraum von drei Jahren den Förderwert auf 200.000 Euro. Dieser Betrag kann zudem schon durch andere Beihilfen, wie beispielsweise bestimmte KfW-Programme oder Kommunalbürgschaften, ausgeschöpft sein. Und selbst wenn der gesamte zulässige Betrag von 200.000 Euro noch zur Verfügung stehen würde, sind lediglich 27 neu gebaute

Mietwohnungen in drei Jahren förderfähig (Ergebnis einer Berechnung für ein Beispiel-Unternehmen). JG

■ **Der GdW hat zum Referentenentwurf eine Stellungnahme an das BMF abgegeben, die wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung stellen (j.gnewuch@vdw-rw.de, Tel.: 0211-16998-27). Der GdW plädiert insbesondere dafür, die lineare steuerliche Abschreibung für Gebäude von zwei Prozent auf drei Prozent zu erhöhen.**

PENSIONS-RÜCKSTELLUNG

Neue Heubeck-Richttafeln 2018 G und Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des steuerlichen Rechnungszinsfußes

Neue Heubeck-Richttafeln

Am 20. Juli 2018 sind die neuen Heubeck-Richttafeln 2018 G erschienen, die die neuesten Statistiken der gesetzlichen Rentenversicherung und des Statistischen Bundesamtes berücksichtigen. Erstmals werden auch sozioökonomische Faktoren einbezogen.

Insgesamt wird ein moderater Anstieg der Pensionsrückstellungen erwartet. Die beobachtete Verlängerung der Lebenserwartung hält unverändert an. Mit dem Zensus 2011 liegen für die Bevölkerung in Deutschland zuverlässige Daten über die Sterblichkeit in Deutschland vor.

In der Steuerbilanz wird je nach Zusammensetzung des Bestandes eine Zuführung zur Pensionsrückstellung zwischen 0,8 und 1,5 Prozent erwartet. Nach handelsrechtlichen und internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen ist der Einmaleffekt mit 1,5 bis 2,5 Prozent deutlich höher, wobei er maßgeblich von Rechnungszins, Gehaltsdynamik und Fluktuation abhängt.

Das Thema betrifft alle Unternehmen, die in ihren Bilanzen Pensionsrückstellungen bilden, sowie Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung.

Zu den neuen Heubeck-Richttafeln wird für die steuerliche Bewertung von Pen-

sionsverpflichtungen ein entsprechendes BMF-Schreiben erwartet.

Steuerliche Pensionsrückstellung

Der steuerliche Rechnungszinsfuß gem. § 6a EStG von sechs Prozent wird vom Finanzgericht Köln (Urteil vom 12. Oktober 2017) als verfassungswidrig und nicht mit Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz vereinbar betrachtet.

Das Bundesverfassungsgericht ist zur Vorabentscheidung angerufen worden. Das Finanzgericht kritisiert, dass der Gesetzgeber die Höhe des Rechnungszinsfußes für Pensionsrückstellungen seit 1982 nicht mehr überprüft hat. Der Gesetzgeber darf zwar typisieren, muss jedoch regelmäßig prüfen, ob die Typisierung noch realistisch ist.

Die Bundesregierung hat auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion zu Pensionsrückstellungen in der Niedrigzinsphase geantwortet. Insbesondere wird ausgeführt, dass keine Senkung des Rechnungszinses auf Pensionsrückstellungen geplant ist. Hierzu führte die Bundesregierung weiter aus:

Bei der bilanzsteuerlichen Bewertung von Pensionsrückstellungen nach § 6a EStG beträgt der steuerliche Rückstellungszins unabhängig von der jeweiligen Zinsentwicklung sechs Prozent. Ein gesetzlich eindeutig festgeschriebener Zinssatz verhindert, dass in Phasen steigender Kreditzinsen die Unternehmen steuerlich zusätzlich belastet würden. Als ertragsteuerliche Größe orientiert

er sich an der Eigenkapitalverzinsung und nicht am Fremdkapitalzins. Der derzeitige Rechnungszinssatz ist insoweit nicht unrealistisch hoch.

Abweichungen zwischen steuerlicher und handelsrechtlicher Rückstellung führen dazu, dass steuerliche Aufwendungen aus den Pensionsverpflichtungen vor deren Fälligkeit nur in geringerem Umfang geltend gemacht werden können als in der Handelsbilanz ausgewiesen. Wird der Pensionsanspruch fällig, ist sichergestellt, dass die Aufwendungen auch steuerlich geltend gemacht werden können. Eine Absenkung des Rechnungszinsfußes würde in einem solchen Fall zu einem Einmaleffekt führen und würde die Unternehmen nur während der Rückstellungsphase entlasten. In späteren Jahren müssten sie jedoch entsprechend mehr Steuern zahlen.

Es sind derzeit keine Änderungen am Verbot der Ausschüttung des Entlastungsbetrags beim Pensionsrückstellungsaufwand oder beim handelsrechtlichen Zinssatz geplant.

Am Erfordernis der Schriftform in § 6a Abs. 1 Nr. 3 EStG wird festgehalten. Die Schriftform dient in erster Linie der Beweissicherung über den Umfang der Pensionszusage. Der Rechnungszinsfuß für Pensionsrückstellungen gem. § 6a Abs. 3 Satz 3 EStG wird als verfassungsgemäß erachtet. JG

UMSATZSTEUER

Legen von Hauswasseranschlüssen ermäßigt

Bereits im Jahr 2008 hatte der EuGH entschieden, dass das Verlegen von Hauswasseranschlüssen durch einen Zweckverband „als Lieferung von Wasser“ dem ermäßigten Steuersatz unterliegt. Hierbei handelt es sich um die Anschlusskosten von der Hauptwasserleitung zur Grundstücksgrenze. Ungeklärt war bisher die Frage, ob auch die Anschlussleistung von der Grundstücksgrenze bis ins Haus dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von sieben Prozent unterliegt.

Der Sachverhalt des BFH-Urteils war, dass ein Bauunternehmen im Auftrag des Zweckverbands Hauswasseranschlüsse herstellte. Die Rechnungsstellung erfolgte getrennt - die Herstellung des Anschlusses von der Hauptversorgungsleitung bis zur Grundstücksgrenze wurde gegenüber dem Wasser- und Abwasserzweckverband abgerechnet, die Anschlussleistung von der Grundstücksgrenze bis ins Haus wurde mit dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn abgerechnet. In beiden Fällen rechnete das Bauunternehmen mit dem ermäßigten Steuersatz in Höhe von sieben Prozent ab.

Das Finanzamt lehnte die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes ab, weil die seines



Erachtens erforderliche Personenidentität zwischen Bauunternehmen und zukünftigem Wasserlieferant nicht gegeben war.

Der BFH lehnt in seinem Urteil diese Rechtsauffassung ab, weil sich die von der Finanzverwaltung postulierte Personenidentität auf Ebene des Leistenden aus dem EuGH-Urteil nicht ableiten lässt. Letztlich sei es „gleichgültig, von wem und an wen diese Lieferung von Wasser erfolgt“, weil das Legen des

Hausanschlusses „ohne Weiteres“ unter den Begriff „Lieferung von Wasser“ fällt.

Damit kann - sofern noch keine zivilrechtliche Verjährung eingetreten ist - eine Berichtigung dieser Rechnungen gefordert werden. Zumindest sollte für die Zukunft darauf geachtet werden, dass die entsprechenden Baurechnungen mit dem ermäßigten Umsatzsteuersatz gestellt werden. **JG**

LOHNSTEUER

Bustransfer zur Betriebsveranstaltung kein Arbeitslohn

Arbeitnehmer, die einen vom Arbeitgeber organisierten Shuttle-Transfer zu einer Betriebsveranstaltung in Anspruch nehmen, sind durch die vom Arbeitgeber hierfür verauslagten Kosten dann nicht bereichert, wenn der Transfer keinen eigenen Erlebniswert hat. Die Aufwendungen stellen solche für den äußeren Rahmen der Betriebsveranstaltung dar. Sie sind bei der Frage, ob die Zuwendungen des Arbeitgebers anlässlich der Betriebsveranstaltung die Freigrenze übersteigen, nicht in die Ermittlung der Gesamtkosten einzubeziehen (Finanzgericht Düsseldorf, 22. Februar 2018).

Nach Auffassung des Finanzgerichts sind die Arbeitnehmer durch den Bustransfer auch deshalb nicht bereichert, weil die Teilnahme an der Veranstaltung beruflich veranlasst war. Die Reisekosten seien wie steuerfreier Werbungskostenersatz zu behandeln.

Der Gesetzgeber hat die Besteuerung von Zuwendungen an Arbeitnehmer im Rahmen von Betriebsveranstaltungen ab dem Veranlagungszeitraum 2015 neu geregelt (§ 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 1a EStG). Danach rechnen zu den Zuwendungen im Rahmen einer Betriebsveranstaltung alle Aufwendungen des Arbeitgebers einschließlich Umsatz-

steuer, und zwar unabhängig davon, ob sie einzelnen Arbeitnehmern individuell zurechenbar sind oder ob es sich um einen rechnerischen Anteil an den Kosten der Betriebsveranstaltung handelt, die der Arbeitgeber gegenüber Dritten für den äußeren Rahmen der Betriebsveranstaltung aufwendet. Die Finanzverwaltung hat hierzu ein Schreiben erlassen, das in Zweifelsfällen zur Hand genommen werden sollte (BMF vom 14. Oktober 2015).

GBSL/KS

Neues Urteil des EuGH zum Urheberrecht

VERÖFFENTLICHUNG VON FOTOGRAFIEEN AUF EINER WEBSITE >> Der EuGH hat mit Urteil vom 7. August 2018, Az.: C-161/17 entschieden, dass die Einstellung einer Fotografie, die mit Zustimmung des Urhebers auf einer Website frei zugänglich ist, auf einer anderen Website einer neuen Zustimmung des Urhebers bedarf. Denn durch ein solches Einstellen werde die Fotografie einem neuen Publikum zugänglich gemacht, so der EuGH.

Ein Fotograf hatte den Betreibern eines Reisemagazin-Portals erlaubt, auf ihrer Website eine seiner Fotografien von der Stadt Córdoba zu veröffentlichen. Eine Schülerin der im Land Nordrhein-Westfalen gelegenen Gesamtschule Waltrop hatte die betreffende, frei zugängliche Fotografie von dieser Website heruntergeladen, um ein Schülerreferat zu illustrieren. Dieses Referat wurde anschließend auf der Website der Schule veröffentlicht. Der Fotograf verklagte daraufhin das Land Nordrhein-Westfalen, um diesem die Vervielfältigung der Fotografie zu verbieten. Außerdem verlangt er 400 Euro Schadensersatz. Er macht geltend, nur den Betreibern des Reisemagazin-Portals ein Nutzungsrecht eingeräumt zu haben, und vertritt die Ansicht, dass die Einstellung der Fotografie auf der Website der Schule sein Urheberrecht verletze. Die öffentliche Wiedergabe der Fotografie ist eine Form der Verwertung und als solche dem Urheber, dem Fotografen, vorbehalten. Das folgt aus §§ 15, 19, 19a UrhG.

In diesem Kontext ersuchte der BGH den EuGH um Auslegung der Urheberrechtsrichtlinie (RL 2001/29/EG zur Harmonisierung bestimmter Aspekte des Urheberrechts und der verwandten Schutzrechte in der Informationsgesellschaft, ABl. 2001, L 167, 10), der zufolge der Urheber eines Werkes grundsätzlich das ausschließliche Recht hat, die öffentliche Wiedergabe dieses Werks zu erlauben oder zu verbieten (Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie). Der BGH wollte wissen, ob der Begriff „öffentliche Wiedergabe“ die Einstellung einer Fotografie auf einer Website erfasst, wenn die Fotografie zuvor ohne eine Beschränkung, die ihr Herunterladen verhindert, und mit Zustimmung des Urheberrechtlichsinhabers auf einer anderen Website veröffentlicht worden ist.

Der zuständige EuGH Generalanwalt kam zu dem Schluss: „Das Einstellen einer Schularbeit, die eine allen Internetnutzern frei und

kostenlos zugängliche Fotografie enthält, ohne Gewinnerzielungsabsicht und unter Angabe der Quelle auf der Internetseite einer Schule stellt kein öffentliches Zugänglichmachen (...) dar, wenn dieses Bild bereits ohne Hinweis auf Nutzungsbeschränkungen auf dem Internetportal eines Reisemagazins veröffentlicht war.“ Doch der EuGH entschied anders:

Der EuGH bejahte die Frage des BGH. Nach Ansicht des Gerichts könne eine Fotografie urheberrechtlich geschützt sein, sofern sie die eigene geistige Schöpfung des Urhebers darstellt, in der dessen Persönlichkeit zum Ausdruck kommt und die sich in dessen bei ihrer Herstellung getroffenen freien kreativen Entscheidungen ausdrückt. Dies unterliegt der Prüfung des nationalen Gerichts. Vorbehaltlich der in der Richtlinie erschöpfend aufgeführten Ausnahmen und Beschränkungen verletze jede Nutzung eines Werks durch einen Dritten ohne eine vorherige Zustimmung des Urhebers die Rechte des Urhebers dieses Werks. Denn die Richtlinie solle ein hohes Schutzniveau für die Urheber erreichen, um diesen die Möglichkeit zu geben, für die Nutzung ihrer Werke u. a. bei einer öffentlichen Wiedergabe eine angemessene Vergütung zu erhalten.

Im vorliegenden Fall sei es als „Zugänglichmachung“ und folglich als „Handlung der Wiedergabe“ einzustufen, wenn auf einer Website eine zuvor auf einer anderen Website veröffentlichte Fotografie eingestellt werde. Denn durch ein solches Einstellen werde den Besuchern der Website, auf der die Einstellung erfolgt sei, der Zugang zu der betreffenden Fotografie auf dieser Website ermöglicht.

Außerdem sei die Einstellung eines urheberrechtlich geschützten Werks auf einer anderen Website als der, auf der die ursprüngliche Wiedergabe mit der Zustimmung des Urheberrechtlichsinhabers erfolgt sei, unter Umstän-

den wie denen des Ausgangsverfahrens als Zugänglichmachung für ein neues Publikum einzustufen. Ein solches Einstellen sei von der Zugänglichmachung eines geschützten Werkes über einen anklickbaren Link, der auf eine andere Website verweise, auf der das Werk ursprünglich wiedergegeben worden sei, zu unterscheiden (EuGH, Urteil vom 13. Februar 2014, Az.: C-466/12).

Denn im Gegensatz zu Hyperlinks, die zum guten Funktionieren des Internets beitragen, trage die Einstellung eines Werks auf einer Website ohne die Zustimmung des Urheberrechtlichsinhabers, nachdem es zuvor auf einer anderen Website mit dessen Zustimmung wiedergegeben worden war, nicht im gleichen Maße zu diesem Ziel bei. Es spiele hierbei keine Rolle, dass der Urheberrechtlichsinhaber die Möglichkeiten der Internetnutzer zur Nutzung der Fotografie nicht eingeschränkt habe.

CM 



WEITERE INFORMATIONEN



Foto: Maksym Azorov / iStockphoto.com

Zum Erstellen und Veröffentlichen von Fotografien im Kontext der Datenschutz-Grundverordnung siehe VM 6/2018 „Dürfen ab dem 25. Mai 2018 noch Fotografien veröffentlicht werden?“ Seite 11 f.

SCHÖNHEITSREPARATURKLAUSEL

Formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung auch bei Renovierungsvereinbarung zwischen Mieter und Vormieter unwirksam

Im Jahr 2015 hat der Bundesgerichtshof (BGH) seine Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen geändert. Mit Urteil vom 18. März 2015, Az. VIII ZR 185/14 stellte der BGH fest, dass die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung unwirksam sei, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewähre. Weiterhin stellte der BGH fest, dass eine Wohnung nicht erst dann unrenoviert oder renovierungsbedürftig sei, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt sei. Maßgeblich sei, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweise, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht blieben, die so unerheblich seien, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Fraglich war nun, ob diese Grundsätze auch dann gelten, wenn der Mieter und der Vormieter eine Renovierungsvereinbarung getroffen haben, der Mieter sich also gegenüber dem Vormieter verpflichtet hat, die Wohnung zu renovieren.

Der BGH, Urteil vom 22. August 2018, Az. VIII ZR 277/16 (zitiert nach Mitteilung der Pressestelle des BGH Nr. 138/2018) hat entschieden, dass eine Formalklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovie-

rungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlege, auch dann unwirksam sei, wenn der Mieter sich durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber dem Vormieter verpflichtet habe, Renovierungsarbeiten in der Wohnung vorzunehmen.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Beklagte war Mieter einer Wohnung der Klägerin, die ihm bei Mietbeginn in nicht renoviertem Zustand und mit Gebrauchsspuren der Vormieterin übergeben worden war. Der von der Klägerin verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen dem Mieter oblagen.

Am Ende der Mietzeit führte der Beklagte Schönheitsreparaturen durch, die die Klägerin jedoch als mangelhaft ansah und deshalb durch einen Malerbetrieb zu Kosten von 799,89 Euro nacharbeiten ließ. Wegen dieses Betrages begehrt die Klägerin Schadensersatz wegen nicht beziehungsweise mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen.

Die Klägerin war der Auffassung, die Rechtsprechung des BGH, Urteil vom 18. März 2015, Az. VIII ZR 277/16 könne hier mit Rücksicht auf eine zwischen dem Beklagten und der Vormieterin getroffene "Renovierungsvereinbarung" keine Anwendung finden. In

dieser Vereinbarung hatte sich der Beklagte unter anderem zur Übernahme der Renovierungsarbeiten bereit erklärt. Der Beklagte sei daher so zu behandeln, als habe ihm die Klägerin die Mietsache im renovierten Zustand übergeben.

Der BGH entschied hingegen, dass eine Formalklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlege, auch dann unwirksam sei, wenn der Mieter sich durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber dem Vormieter verpflichtet habe, Renovierungsarbeiten in der Wohnung vorzunehmen.

Der BGH verwies auf seine vorstehend zitierte Entscheidung, wonach die den Vermieter treffende Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung der Inhaltskontrolle nicht standhalte, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewähre. Der Ausgleich müsse ihn so stellen, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen.

Diese Grundsätze blieben auch dann anwendbar, wenn der betreffende Mieter sich durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber seinem Vormieter zur Vornahme von Renovierungsarbeiten in der Mietwohnung verpflichtet habe. Denn eine derartige Vereinbarung sei in ihren Wirkungen von vornherein auf die sie treffenden Parteien, also den Mieter und den Vormieter, beschränkt. Sie vermag deshalb keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der im Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen zu nehmen; insbesondere nicht dergestalt, dass der Vermieter so gestellt würde, als habe er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben. ES

- Das Urteil liegt noch nicht vor. Wir werden das Urteil nach Vorliegen auswerten und weiter informieren.



Foto: WF Sevelhaast – www.fotolia.com

AK-Wohnungswirtschaft 4.0 besucht IFA

IFA 2018 – Smart in jeder Hinsicht



Foto: LW

Pepper begrüßt die Besucher beim Stand smarte „Lebensräume“



Foto: LW

Der VdW-Arbeitskreis besuchte die IFA 2018 in Berlin



Foto: Messe Berlin

Besucher konnten in den Erlebnis-Hubs Digitalisierung, Vernetzung und Virtualität auf vielfältige Weise erfahren

Künstliche Intelligenz, Spracherkennung und die rasant steigende Popularität smarter, vernetzter Produkte haben den Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 auf die IFA 2018 gelockt. Die weltweit führende Messe für Unterhaltungselektronik und Haushaltsgeräte begeisterte in diesem Jahr nicht nur den Arbeitskreis, sondern insgesamt 245.000 Messebesucher informierten sich bei 1.814 Ausstellern.

Der VdW-Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 besuchte gemeinsam mit dem GdW-Fachausschuss am 4. September 2018 die IFA in Berlin. Mit einer wahren Innovationsflut an smarten Neuheiten präsentierten die führenden Marken ihre aktuellsten Technik-Highlights. Intelligente und vernetzte Geräte für zu Hause, Künstliche Intelligenz und Fernseher mit einer immer besseren Bildschirmqualität (8K) waren nur einige der Top-Trends der IFA 2018.

Der GdW hatte einen geführten Messerundgang für die Mitglieder der Arbeitskreise organisiert. Der erste Stopp führte zu Miele. Als Entwicklung zeichnet sich für die Bran-

che im Bereich der Haushaltsgeräte eine zunehmende Vernetzung der Elektrogeräte ab, was zu immer smarteren und vielseitigeren Produkten führt. Vernetzte Geräte können Informationen untereinander austauschen, persönliche Gewohnheiten erfassen und Verbesserungs- beziehungsweise Optimierungsvorschläge machen und umsetzen. So sollen vernetzte Geräte dem Nutzer Zeit, Kapazitäten und Ressourcen sparen. Sie halten zusätzlich viele Tipps, beispielsweise für Wäschepflege, neue Zubereitungsarten und Rezepte, bereit.

Im Anschluss besuchte der Arbeitskreis den Stand „Lebensräume“ in Verbindung mit dem KNX-Standard. Der Messestand war eine Referenz-Installation für das vernetzte Leben und machte das Thema anschaulich und greifbar: Von automatischen Jalousien über die digitalen Medien bis hin zum Energiemanagement – alles lässt sich zentral steuern oder das System hört auf das gesprochene Wort. Lernende Maschinen im Hintergrund passen alle Installationen automatisch an die Gewohnheiten ihrer Nutzer an. Der dabei verwendete Funkstandard KNX beruht auf

dem gleichnamigen, kabelgebundenen System zur Steuerung einer Gebäudeautomation. Bei der klassischen Variante werden die Geräte über Kabel gesteuert und mit Energie versorgt, bei der Funklösung erfolgt dies über zwei unterschiedliche Netze. Dadurch sind spätere Erweiterungen oder Änderungen relativ leicht durchführbar.

Abschließend stand der Messebesuch bei der Telekom auf dem Programm. Ein außergewöhnliches Standkonzept mit smarten Erlebnis-Hubs überzeugte die Besucher und ließen sie Digitalisierung, Vernetzung und Virtualität auf vielfältige Weise erfahren. Beispielsweise konnte man in einem Hub das 5G-Live-Netz kennenlernen. Im Fachgespräch diskutierte der Arbeitskreis neue Geschäfts- und Kooperationsmodelle mit der Wohnungswirtschaft mit dem Ziel, den Glasfaserausbau voranzubringen.

LW/MESSE BERLIN

■ Die nächste IFA findet vom 6. – 11. September 2019 in Berlin statt.

KURZ NACHGEFRAGT >> Dominik Steffan, stellvertretender Vorstand der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)

„Unsere Vorausberechnungen sind eingetroffen: Wir bekommen es alleine besser hin“

Die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) hat den Vertrag mit ihrem bisherigen Abrechnungsdienstleister beendet und wird die Heizkosten für ihren Wohnungsbestand künftig selbst abrechnen. Im Interview erläutert Dominik Steffan, stellvertretender Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft, wie es zu der Entscheidung gekommen ist.



Fotos: MWB

VM: Die Mülheimer Wohnungsbau eG hat viele Jahre lang auf die Zusammenarbeit mit einem Abrechnungsdienst gesetzt. Warum haben Sie diese Zusammenarbeit jetzt beendet?

Dominik Steffan: Der Entschluss ist über einen längeren Zeitraum gereift. Zu unserer Entscheidung beigetragen hat unter anderem, dass wir Fragen der Genossenschaftsmitglieder zu den Heizkostenabrechnungen nicht selbstständig beantworten konnten.

Wir sind stolz auf Flexibilität im Umgang mit unseren Mitgliedern und sehen es

als eines unserer bestimmenden Merkmale an, dass wir den Menschen bei Problemen flexibel helfen, auf ihre individuellen Nöte eingehen und auch einmal kreative Lösungen finden. Im Bereich Heizkostenabrechnungen war das aber durch die Bindung an den Messdienstleister und dessen standardisiertes Vorgehen nicht möglich.

Ausschlaggebend war schließlich auch der Kostenpunkt: In den Jahren 2010 bis 2017 hatte der Messdienstleister die Ablesegebühren um rund 35 Prozent erhöht. In unseren Modellrechnungen kamen wir zu dem Schluss, dass wir unseren Mitgliedern eine bessere Lösung anbieten können. Diese Vermutung bestätigt sich jetzt: Wir können

unseren Mitgliedern eine zehnjährige Preisgarantie geben.

VM: Was war die größte Herausforderung bei der Umstellung?

Dominik Steffan: Der Datentransport per Funk von den Einzelgeräten in den Wohnungen auf die Hausflure und schließlich in unser Netzwerk basiert auf einem komplexen System. Dafür benötigt man einen passenden, zuverlässigen Partner auf Seite der Montagedienstleister. Unserer meldete übrigens inmitten des Prozesses Konkurs an. Das war ein Schreckmoment, auch wenn wir das Problem schnell lösen konnten.

Eine weitere Herausforderung ist es, bei einer solchen Umstellung alle Mieter zur Mitarbeit zu bewegen. Kollegen aus anderen Unternehmen kennen es bestimmt, dass immer eine Handvoll Mieter da sind, die den Zugang in ihre Wohnungen nicht ermöglichen. Das ist bei uns nicht anders, aber damit muss man eben umgehen können.

In der Übergangsphase hatten wir mit vielen Fehlern bei der Hardware und Software zu kämpfen. Es war bis in den Spätsommer hinein notwendig, Mieter aufsuchen, um Geräte neu aufzunehmen oder zu prüfen, warum diese nicht senden. Teilweise mussten auch noch Heizkörper vor Ort bewertet werden. Mit einigen Mietern waren zu unserem Bedauern gleich mehrfach Termine notwendig.

So kam es dann, dass manche MWB-Mieter bis in den Herbst auf die verspäteten Heizkostenabrechnungen warten mussten. Das tut uns sehr leid, aber das Ziel ist es, dass wir eine richtige – und nicht eine schnelle, aber auch fehlerhafte – Abrechnung erstellen.

Begleitet wurde die Umrüstung von der Projektgesellschaft SMARVIS. Die Erfurter Firma konzipiert und entwickelt Integrated Smart-Metering-Lösungen. Ohne SMARVIS wäre die Umstellung nicht möglich gewesen.

VM: Inzwischen ist die Umstellung abgeschlossen. War das Projekt erfolgreich?

Dominik Steffan: Unsere Vorausberechnungen sind eingetroffen und unsere Genossenschaft konnte die ersten in Eigenregie erstellten Heizkostenabrechnungen an die Mitglieder verschicken. Die zehnjährige Preisgarantie halten wir ein. Bei den fälligen Mietgebühren für die Messtechnik gab es bisher teils erhebliche Unterschiede. Nun kann MWB sie nach eigenem Ermessen auf einen fairen Wert legen, der für alle Mieter gleich ist. Das passt zum Genossenschaftsgedanken und zum Solidaritätsprinzip. Für einige Häuser bedeutet das eine leichte Erhöhung dieses Kostenpunkts, bei anderen wird aber auch dieser Posten nun kleiner werden. Auch der wichtige Punkt, dass wir

Fragen unserer wohnenden Mitglieder nun schneller beantworten und Probleme auf kurzen Wegen lösen können, ist so eingetroffen.

VM: Würden Sie anderen Genossenschaften empfehlen, es so wie MWB zu machen?

Dominik Steffan: Ob eine solche Umstellung Sinn macht, wird sicherlich von verschiedenen Faktoren beeinflusst – wie etwa von der Bestandsstruktur und der vorhandenen technischen Infrastruktur, der Qualifikation der kaufmännischen Angestellten und der Vertragslage. Ich kann einen solchen Schritt also nicht pauschal empfehlen. Was ich sagen kann, ist, dass Kollegen aus anderen Wohnungsbau-genossenschaften durchaus ergebnisoffen prüfen sollten, ob sie damit nicht auch Vorteile für ihre Mitglieder erreichen könnten.

Heizkosten sind für Verbraucher ein sensibles Thema. Rund zwei Drittel (66 Prozent) der Verbraucher gaben Ende 2016 an, dass sie steigende Energiepreise erwarten. 22 Prozent glauben, dass die Kosten gleich bleiben und nur drei Prozent rechnen damit, dass Heizen günstiger wird, wie die Grafik von Statista zeigt. Umso wichtiger ist eine zuverlässige Abrechnung.



Dominik Steffan ist seit 1997 für die Mülheimer Wohnungsbau eG tätig. Im Sommer 2018 sprach der Aufsichtsrat dem langjährigen Finanzchef sein besonderes Vertrauen aus: Aufgrund der wachsenden Aufgabenfelder, in denen die Genossenschaft tätig ist, wurde eine Erweiterung des Vorstandes beschlossen, und Dominik Steffan wurde so zum 1. Juli 2018 als stellvertretendes Mitglied in den Vorstand berufen.

JAN ÜBLACKER

Gentrifizierungsforschung in Deutschland

Die Diskussionen um Verdrängungsprozesse in Stadtvierteln und Quartieren haben in jüngerer Vergangenheit zunehmend an Bedeutung gewonnen. In der Kritik stehen gezielte Modernisierungen und die Aufwertung von Immobilienbeständen. Die daraus resultierenden höheren Mieten lösen alteingesessene und sozial durchmischte Bewohnerstrukturen auf. Sie werden nach und nach durch eine überwiegend stathöhere Bewohnerschaft ersetzt. Jan Üblacker führt in seiner Dissertation unveröffentlichte Examensarbeiten deutscher Hochschulen aus der Zeit von 1980 bis 2014 zum Thema „Gentrification“ zusammen und bietet damit interessante Einblicke in das Forschungsfeld.

Über 70 Arbeiten bezieht Üblacker in seine Untersuchung ein. Im Wesentlichen verdichten sich die Ergebnisse in der Zusammenführung zu einer guten Handvoll Kernaussagen, die teilweise überraschen und den Blick auf ein vermeintlich



bekanntes Phänomen erfreulich weiten: So ist Gentrification beispielsweise kein Großstadtphänomen, sondern findet auch in kleineren Städten und sogar ländlichen

Räumen statt. Zu ihrer Erklärung müssen immer mehrere Faktoren herangezogen werden, die im Zeitverlauf in Wichtigkeit und Einflussnahme durchaus Veränderungen erfuhren. Während zu Beginn der 1990er-Jahre noch überwiegend die Wechselwirkung zwischen baulicher und sozialer Aufwertung im Mittelpunkt des Erkenntnisinteresses stand, finden in aktuelleren Erklärungsansätzen auch symbolische und gewerbliche Einflussfaktoren Berücksichtigung.

Insgesamt leistet die systematisierende Zusammenschau einen wertvollen Beitrag für die weitere wissenschaftliche Forschung zu diesem Thema. KS

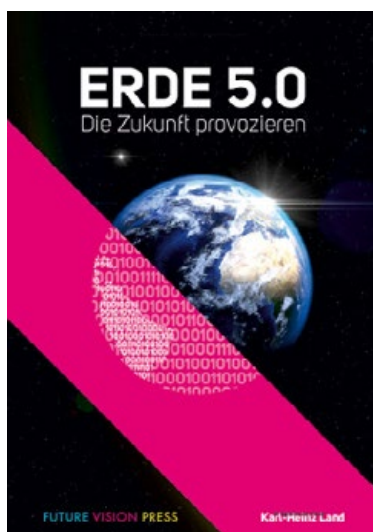
■ **Jan Üblacker: Gentrifizierungsforschung in Deutschland – Eine systematische Forschungssynthese der empirischen Befunde zur Aufwertung von Wohngebieten. Opladen, Berlin, Toronto 2018. ISBN 978-386388-783-4**

KARL-HEINZ LAND

Erde 5.0 – Die Zukunft provozieren

Sich selbst bezeichnet Karl-Heinz Land als Neudenker. In seinem jüngsten Werk stellt er diese Eigenschaft zum Thema Digitalisierung unter Beweis und zeigt, welches Lösungspotenzial für globale Gegenwartsprobleme in digitalen Technologien stecken könnte. Dabei bringt er den unterschätzten Megatrend der Dematerialisierung in die Diskussion ein. Und Land macht Hoffnung: Wir können verhindern, dass wir die Erde in hundert Jahren verlassen haben müssen, und die Welt zu einem besseren und lebenswerten Ort entwickeln.

Der erste Teil des Buches gehört einer schonungslosen Bestandsaufnahme. Land konstatiert auf dem Planeten den humanen, ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Notstand. Das derzeitige Leben wird von



fortschreitender Digitalisierung, einer neuen Infrastruktur des Wohlstands und der

sogenannten „Dematerialisierung“ geprägt, einem kontinuierlichen Verschwinden der Dinge. Digitalisierung wird also nicht nur beschleunigen und verbessern, sondern auch Arbeitsplätze verschwinden lassen und damit Wirtschaft und Konsum beeinflussen.

Im weiteren Verlauf wirft Land einen kritischen Blick auf die Entwicklungsziele der Vereinten Nationen. Er fordert radikales Umdenken und appelliert an Lösungswege, die bisherige kapitalismusorientierte Konzepte durch „Sinnwirtschaft“ ersetzen, in deren Mittelpunkt ein neues Werte-, Bildungs-, Wirtschafts- und Gesellschaftssystem stehen muss. KS

■ **Karl-Heinz Land: Erde 5.0 – Die Zukunft provozieren. Köln 2018. ISBN 978-3-9817268-4-8.**

SEMINARE IM OKTOBER UND NOVEMBER 2018

16.10.2018	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 4: Rechnungslegung	Heiko Günther Mark Oliver Könemund	3
16.10.2018	Frankfurt	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	2
16.10.2018	gtw Weiterbildung GmbH, München	Fachassistenz für Immobilienmakler (EBZ)	Sabine Napieralla Jasmin Kampmann	2
16.10.2018	Bochum	Der Umgang mit neuen Medien	Enisa Romanic	2
16.10.2018	Bochum	WEG-Verwaltung einfach erklärt – Prüfungstraining für Azubis	Massimo Füllbeck	2
17.10.2018	Hannover	Präsentation und Rhetorik: souverän Auftreten	Iris Kadenbach	3
17.10.2018	Bochum	Technik lernen! – Technisches Wissen für Auszubildende	Gotthard Grieseler Dr. Armin Hartmann Tobias Thiele Johannes Philipps Prof. Dr. Birgit Wilkes	2
17.10.2018	Bochum	Vom Mitarbeiter zur Führungskraft	Elke Nippold-Rothes	2
17.10.2018	Frankfurt	Technisches Wissen für Hausmeister	Meike Riedesel-Nüßgen	2
18.10.2018	Hannover	Das Insolvenzrecht und die Insolvenz des Mieters	Beate Heilmann	3
19.10.2018	Bochum	Azubi Digital – Digitalisierungskompetenzen für Auszubildende	Andreas Bachmann Silvia C. Bauer	2
22.10.2018	Lübeck	Wohnungsschimmel I – Grundlagen bekämpfen und vorbeugen	Johannes Zink	4
22.10.2018	Hamburg	Die erfolgreiche Mieterzeitschrift	Dr. Cathrin Christoph	4
23.10.2018	Hannover	Die Beschlüsse der Großen Koalition – was ändert sich beim Familiennachzug und im Ausländerrecht?	Manfred Neuhöfer	3
23.10.2018	Frankfurt	Kaufmännisches Wissen für Techniker	Christian Thomas	2
23.10.2018	Schwerin	Neugründung oder Ausbau eines Regiebetriebes: Wirtschaftliche Potenziale heben und Versorgungssicherheit gewährleisten	Prof. Dr. Norbert Raschper	4
23.10. – 25.10.2018	Hamburg	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	4
24.10.2018	Hamburg	Mietrechtliche Grundlagen für Auszubildende, Berufsanfänger, Neu- und Quereinsteiger und Hauswarte	Rainer Maaß	4
24.10.2018	Hannover	„Wenn’s in der Wohnungswirtschaft menschelt...“, soziale und kommunikative Kompetenzen für Objektbetreuer	Manfred Neuhöfer	3 4
25.10.2018	Bochum	Immobilienfotografie für Makler und Sachverständige – Objektaufnahmen am Boden und aus der Luft	Markus Nilling	2
25.10. – 26.10.2018	Hamburg	Seminarreihe Bilanzsicherheit – Modul 2	Lothar Klein Frank Nolte	4
29.10.2018	Hannover	Das moderne Sekretariat – Schlüsselkompetenzen erfolgreich weiterentwickeln	Tanja Bögner	3
30.10.2018	Bochum	IT-Praxis-Forum: Auswahl und Implementierung von ERP-Systemen	Lisa Wilczek	1
30.10.2018	Hannover	Effizienter Umgang mit Beschwerden	Anja König	3
30.10.2018	Hotel Stadtpalais, Köln	Abnahme von Bauleistungen – Mängel richtig erkennen und protokollieren	Jürgen F. J. Mintgens Tobias Thiele	2
30.10.2018	Bochum	Heizkostenabrechnung – Rechtssicher und praxisnah	Andreas Ehret	2
30.10.2018	Bochum	Steuerung externer Dienstleister im Facility und Property Management	N. N.	2
30.10.2018	Hamburg	Umgang mit der Informationsflut – Erfolgreiche und gelassene Handhabung der Informationsvielfalt	Kerstin Kaiser	4
31.10.2018	Hannover	Flüchtlinge als Normalmieter: Die Beschlüsse der Großen Koalition – was ändert sich beim Familiennachzug und im Ausländerrecht?	Manfred Neuhöfer	3 4
01.11.2018	Rostock	Steuern in der Wohnungswirtschaft	Bernd Eysert Ulrich F. Neumann	4
01.11.2018	Hannover	Gestern Azubi – heute als Fachkraft Mitarbeiter/in im Team	Kirsten Kadenbach	3
02.11.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: SiGeKo allgemein	N. N.	4
05.11.2018	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 5: Besonderheiten bei Genossenschaften	Heiko Günther Heinrich Kleine Arndt	3

SEMINARE IM OKTOBER UND NOVEMBER 2018

05.11.2018	Schwerin	Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts	Karen Wolbers	4
05.11.2018	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Zeitmanagement, persönliche Arbeits- und Lerntechniken	Sandra Balicki	4
05.11.2018	Rostock	Jahresabschluss und Lagebericht 2018	Lothar Klein	4
05.11.2018	Frankfurt	Kosten reduzieren im Bestand durch effizientes Verhandeln – Machen Sie Ihren Erfolg messbar!	Marcus Bohnen	2
05.11.2018	Bochum	Senioren im Bestand – Wohnkonzepte & pflegerechtliche, medizinische und bauliche Grundlagen	Robert Montau Katharina Gisselmann Dr. Armin Hartmann Carola Klems Oliver Klingelberg Monika Schneider Susanne Ziegler	2
06.11.2018	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 6: Steuerliche Grundlagen bei Wohnungsunternehmen	Jörg Cammann Cornelia Sommerfeld	3
06.11.2018	Stralsund	Jahresabschluss und Lagebericht 2018	Lothar Klein	4
06.11.2018	Bochum	Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen	Frank Wetzel	2
07.11.2018	Hannover	Einführung in die Begründung und Verwaltung von Eigentumswohnungen	Heike David	3
07.11.2018	Hamburg	Design Thinking Workshop	N. N.	4
07.11.2018	Bochum	Bautechnik aktuell: Wärmedämmung, Lüftung, EnEV und Co. – Was Sie wissen sollten!	Dr. Armin Hartmann	2
07.11.2018	Frankfurt	Betriebskostenabrechnung für Gewerbeimmobilien	Thorsten Wenning	2
08.11.2018	Hannover	Vergabe, Durchführung und Abnahme von Baumaßnahmen in der WEG	Beate Heilmann	3
08.11.2018	Hamburg	Steuern in der Wohnungswirtschaft	Bernd Eysert Ulrich F. Neumann	4
08.11.2018	Frankfurt	Mietinteressenten ablehnen – Rechtssicher, klar & höflich	Christian Thomas	2
12.11.2018	Hamburg	Jahresabschluss und Lagebericht 2018	Lothar Klein	4
12.11.2018	Bochum	Genossenschaften im Umbruch – Restrukturierung, Bestandsveräußerungen und Rückbau	Prof. Dr. Jürgen Kessler	2
12.11.2018	Hannover	Schimmelbildung – erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter	Prof. Dr. Matthias Neu	3
13.11.2018	Hannover	Die zehn größten Dauerbrenner im Mietshaus	Detlef Wendt	3
13.11.2018	Neu- münster	Jahresabschluss und Lagebericht 2018	Lothar Klein	4
13.11.2018	Schwerin	Besser vermieten: professionelles Immobilienmarketing	Dr. Cathrin Christoph	4
13.11.2018	Bochum	Quartiersmanagement – Vom Problemviertel zum Aushängeschild	Christian Thomas	2
14.11.2018	Hamburg	Workshop Mietpreisbildung	Sabine Rautenberg	4
14.11.2018	Hamburg	Digitales Selbstmanagement für Führungskräfte: Büro 4.0	Barbara Miehle	4
14.11.2018	Bochum	Kaufmännisches Gebäudemanagement	Ann-Kathrin Sangmeister-Spitzer	2
14.11.2018	Frankfurt	Kommunikation und Konfliktmanagement für Hausmeister	Achim Dohmeier	2
14.11.2018	Hannover	Kleiner Asbestschein – Sachkundenachweis	N. N.	3
15.11.2018	Bochum	Aufbau und Führung einer WEG-Verwaltung	Uwe Effenberger	2
15.11.2018	Frankfurt	Verkehrssicherungspflichten – Praxisnah und wirtschaftlich vertretbar	Prof. Dr. Norbert Raschper	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Koblenz bewirtschaften wir einen Bestand von rund 3.300 Wohneinheiten sowie Garagen, Stellplätze, soziale Einrichtungen und Schulgebäude.

Einer der Schwerpunkte unserer Tätigkeit ist die nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung unserer Liegenschaften sowie die Realisierung von Neubauprojekten. Außerdem sind wir Verwalter nach WEG.



Koblenzer | **WohnBau**

Wir suchen Sie zur Führung unserer technischen Abteilung baldmöglichst als

Abteilungsleiter (m/w) Technik

Sie verfügen über ein abgeschlossenes bautechnisches Studium als Dipl.-Ing. (FH) Architekt. Eine mehrjährige Praxis in der Wohnungswirtschaft und Leitungserfahrung können Sie nachweisen.

Ihr Anforderungsprofil:

- Fähigkeit zur Leitung eines qualifizierten und kompetenten technischen Teams
- Umfassende Kenntnisse der HOAI/VOB
- Praktische Anwendung des Planungs- und Baurechts mit Bauvorlageberechtigung
- Zukunftsweisende technische Betreuung und Entwicklung des Gebäudebestandes unter Einhaltung der Budgetvorgaben
- Konzeption, Steuerung und Kontrolle von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Erarbeitung von Ausschreibungen, Führen von Vertragsverhandlungen mit Bau- und Handwerksfirmen
- Kenntnisse der sonstigen Aufgaben eines Wohnungsunternehmens sind von Vorteil
- Sicherheit im Umgang mit neuen Medien, insbesondere im Umgang mit Ausschreibungssoftware und wohnungswirtschaftlichen Softwareanwendungen sowie Microsoft-Office
- Überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft, kooperativer Führungsstil, soziale Kompetenz sowie unternehmerisches Denken
- Fähigkeit zur effizienten und ergebnisorientierten abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit

Wir bieten:

- die Chance, Ihre Erfahrungen in einem engagierten Team zu erweitern
- der Position angemessene Bezahlung nach Tarif der Wohnungswirtschaft
- betriebliche Altersvorsorge
- bezahlte Fort- und Weiterbildung
- Dienstwagen
- kostenfreien Dauerparkplatz in der Nähe des Unternehmenssitzes
- mobile Endgeräte
- betriebliches Gesundheitsmanagement

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins an:

Bewerbung postalisch:

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Herrn Michael Siegel
Görgenstraße 11
56068 Koblenz

Bewerbung online:

info@koblenzer-wohnbau.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: Andrea Arcais (AA)

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.



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de