

VerbandsMagazin

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

**19 MIETRECHTSANPASSUNGSGESETZ:
BUNDESTAG BREMST
MODERNISIERUNG AUS**

**20 IFG-SYMPOSIUM „PERSPEKTIVEN
FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN“**



**4 SCHWERPUNKT –
ENERGIE UND KLIMASCHUTZ
Die Wohnungswirtschaft
vor der Wende?**

Sehr geehrte Damen und Herren,



„Es sind hitzige Debatten rund um den Klimaschutz zu erwarten“

die Klimapolitik hat Sie bisher kaltgelassen? Das neue Jahr wird zwar hoffentlich den Hitzesommer von 2018 nicht übertreffen, aber es sind doch einige hitzige Debatten rund um den Klimaschutz zu erwarten: die Ergebnisse der Kommission für Strukturwandel, Wachstum und Beschäftigung (Wie wirken sich diese auf die unterschiedlichen Branchen und Regionen in NRW aus?), die Diesel-Debatten in den Städten und das angekündigte Klimaschutzgesetz auf Bundesebene. Dabei steht die Energiewende im Fokus, aber auch die Wärme- und die Mobilitätswende – also alle relevanten Sektoren und Akteure der Gesellschaft, die sich dem Ziel des Klimaschutzes nicht erst mit dem internationalen Vertrag von Paris (2015) schon seit vielen Jahren verschrieben hat.

KlimaDiskurs.NRW will weiterhin eine offene Plattform für die dafür benötigten Diskurse und Kompromisse bilden: Gerade in Zeiten von Polarisierung in der politischen Debatte sind öffentliche, nicht öffentliche und vertrauliche Diskurse zwischen den beteiligten Akteuren von großer Bedeutung. Die begonnenen und anstehenden Transformationen stellen die Akteure aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft vor große Herausforderungen – insbesondere in Nordrhein-Westfalen, das als größtes Industrie- und Energieland Deutschlands in der nationalen Klima- und Energiepolitik eine Schlüsselfunktion ein-

nimmt. Klar ist: Diese Aufgaben können nur gemeinsam gemeistert werden!

Ob Mieterstrom, E-Mobilität, CO₂-Preise und Quartiere: Gemeinsam mit unseren Mitgliedern, etwa dem VdW Rheinland Westfalen oder der Vonovia, haben wir in den letzten Jahren viele Themen diskutiert und nach gemeinsamen Handlungsfeldern gesucht. KlimaDiskurs.NRW gehören heute 126 Mitglieder aus Zivilgesellschaft, Kirche, Gewerkschaften, Kommunen und ihren Spitzenverbänden, Wissenschaft, Unternehmen verschiedener Branchen und ihren Verbänden sowie Kammern an. Sie alle gestalten den unabhängigen Verein mit, lernen dabei voneinander, bilden Vertrauen, erweitern ihr Netzwerk und kommen in einen stetigen Austausch mit politischen Entscheidungsträgern. Das alles mit dem gemeinsamen Ziel: Klimaschutz und Weiterentwicklung des Wirtschafts- und Industriestandortes NRW! Wir laden Sie herzlich ein: Diskutieren Sie mit!

Nun erst einmal viel Spaß beim Lesen dieser Ausgabe, in der Sie sicherlich die ein oder andere Inspiration für mehr Klimaschutz finden werden!

Ihre

Sophia Schönborn

Geschäftsführerin
KlimaDiskurs.NRW e. V.

- 4 Energie und Klimaschutz – Die Wohnungswirtschaft vor der Wende?



SCHWERPUNKT

- 4 **Die Wohnungswirtschaft vor der Wende?**
Energie und Klimaschutz
- 7 **„Mit den derzeitigen Rahmenbedingungen ist es unmöglich“**
Interview mit Dr.-Ing. Ingrid Vogler
- 8 **„Energieeffizienz, bezahlbares Wohnen, Forschung und Nachhaltigkeit müssen zusammengedacht werden“**
Energieforum West 2019
- 10 **InnovationCity: Das Bottroper Erfolgsmodell geht in die Fläche**
Praxisbeispiel
- 12 **Wohnbau Dinslaken setzt auf eigenes Nahwärmenetz**
Praxisbeispiel
- 14 **Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Partner bei der Erreichung der Klimaschutzziele**
Praxisbeispiel
- 16 **Austausch von Heizungsanlagen bietet Chancen**
Studie „Wärmecontracting“
- 18 **Schulterschluss für die Energie- und Wärmewende**
Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz

- 20 32. IFG-Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“



AKTUELLES

- 19 **Bundestag bremst Modernisierung aus**
Mietrechtsanpassungsgesetz
- 20 **Für ein gutes Klima: Grün, energieeffizient, nachhaltig**
32. IFG-Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“
- 22 **Ehrenamt als Erfolgsfaktor für Genossenschaften**
Treffpunkt Ehrenamt 2018
- 24 **„Bauen, Kosten, Wollen – Wie geht bezahlbarer Wohnraum?“**
Save the date: 14. Bielefelder Kongress Stadtentwicklung am 23. Mai 2019
- 25 **Quartiersentwicklung als Motor für integrierte Stadtentwicklung**
Regionale Baukultur am 30. November im Baukunstarchiv NRW
- Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 und ARGE Südwestfalen tagen**
Ankündigung: Multimediatagung am 14. März 2019
- 26 **Was zeichnet erfolgreiche Netzwerkarbeit aus?**
Delegation zu Gast in NRW

- 28 Baukostensenkungs-kommission NRW



AKTUELLES NRW

- 27 **Anhörungen in Ministerium und Landtag**
Wohnraumförderung und Zweckentfremdung
- 28 **Baukostensenkungskommission NRW**
Baukostenentwicklung in Deutschland
- 29 **Frauen für Führungspositionen fördern**
EBZ legt Mentoring-Programm auf
- 30 **Informationsveranstaltung in Neuss**
Aktuelle Bilanzierungs- und Bewertungsfragen
NRW Wohnraumförderung 2019
Veranstaltungshinweis
Nächste Messe STUZUBI am 23. März 2019 in Essen
Azubis werben für die Ausbildung
- 31 **FDP-Baupolitiker besuchen EBZ-Neubau**
EBZ-Rundgang und wohnungspolitische Diskussion

31
Wohnraumfördermittel im
Doppelhaushalt 2019/2020 gesichert



37
Gründerzeit reloaded



46
Stromerzeugung mit Photovoltaik



AKTUELLES RLP

- 31 **Wohnraumfördermittel im Doppelhaushalt 2019/2020 gesichert**
Landeshaushalt Rheinland-Pfalz
- 32 **Arbeitsreiche letzte Sitzung im Jahr 2018 – 20-jähriges Jubiläum des Bauforums im Jahr 2019**
Bauforum Rheinland-Pfalz

VDW-ARBEITSKREISE

- 33 **Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung zu Gast in Wuppertal**
Konstituierende Sitzung: Neuer Vorsitz und Abschied nach über zehn Jahren Engagement
- 34 **Mobilität und Wohnungswirtschaft**
Auftakt für neuen Arbeitskreis
Zu Gast im neuen Standort der Wohnstätte Krefeld AG
Arbeitskreis Compliance
- 35 **Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik konstituiert sich**
AK Wohnraumförderpolitik
Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ tagt in Neuss
Konstituierende Sitzung

VERBAND UND GREMIEN

- 36 **4. Regionaltreffen mit gutem Überblick**
Sparte ÖKU
Der Verband begrüßt neue Mitglieder
Herzlich willkommen
Verbandsrat und Vorstand kommen zur Klausursitzung in Attendorn zusammen
Strategieausrichtung des Verbandes

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 37 **Gründerzeit reloaded**
Spar- und Bauverein Dortmund eG
- 38 **Baukostensenkungskommission zu Gast bei Neubauprojekt in Weckhoven**
Bauverein Neuss
Essener Wohnungsgenossenschaften im wohnungspolitischen Dialog
SPD-Fraktionsvorsitzender Thomas Kutschaty zu Besuch
- 39 **Ausgezeichnete Projekte der GWG Rhein-Erft**
Holzbaupreis NRW 2018

- 40 **Rouven Meister tritt Geschäftsführungsnachfolge an**
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

NACHRUF

- 40 **Trauer um Dr. Jürgen Galonska**
Nachruf

TERMINE

- 40 **Termine 2019**

- 41 **STEUERN**
- 43 **RECHT**
- 46 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 50 **FÜR SIE GELESEN**
- 52 **SEMINARE**

ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

Die Wohnungswirtschaft vor der Wende?

Der Ausstoß von Kohlenstoffdioxid (CO₂) ist einer der größten Treiber für die Erderwärmung. Mit dem Pariser Klimaschutzabkommen auf internationaler und dem Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung auf nationaler Ebene entstanden in den vergangenen Jahren Konzepte, die auf die massive Senkung der klimaschädlichen Emission abzielen und gleichzeitig einen Umbau der Energieerzeugung hin zu erneuerbaren Energien forcieren. Großes Potenzial für künftige CO₂-Einsparungen wird dem Gebäudesektor zugeschrieben. Damit steht die Wohnungswirtschaft für das Gelingen der Klimawende und den Erhalt einer lebenswerten und zukunftsfähigen Gesellschaft in der Verantwortung. Um diese Herausforderung zu meistern, gilt es, neue Technologien und Energiekonzepte zu entwickeln und Rahmenbedingungen anzupassen – auch vor

dem Hintergrund neuer Anforderungen an die Branche. Der Schwerpunkt dieser Ausgabe gibt einen Überblick zum aktuellen Sachstand bereits erfolgreich umgesetzter Projekte aus den Handlungsfeldern von Kommunen, Forschungseinrichtungen und Verbänden sowie aus den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen selbst. Denn gerade ihr aktives Handeln trägt maßgeblich zum Erreichen der Klimaschutzziele bei.

Und nicht nur durch die bereits nachgewiesene, seit den 1990er-Jahren durchgeführte energetische Modernisierung ihrer Bestände und der damit verbundenen kontinuierlichen Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz leistet die Wohnungswirtschaft einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Künftig werden Unternehmen und Genossenschaften zudem verstärkt bei allen Fragen rund



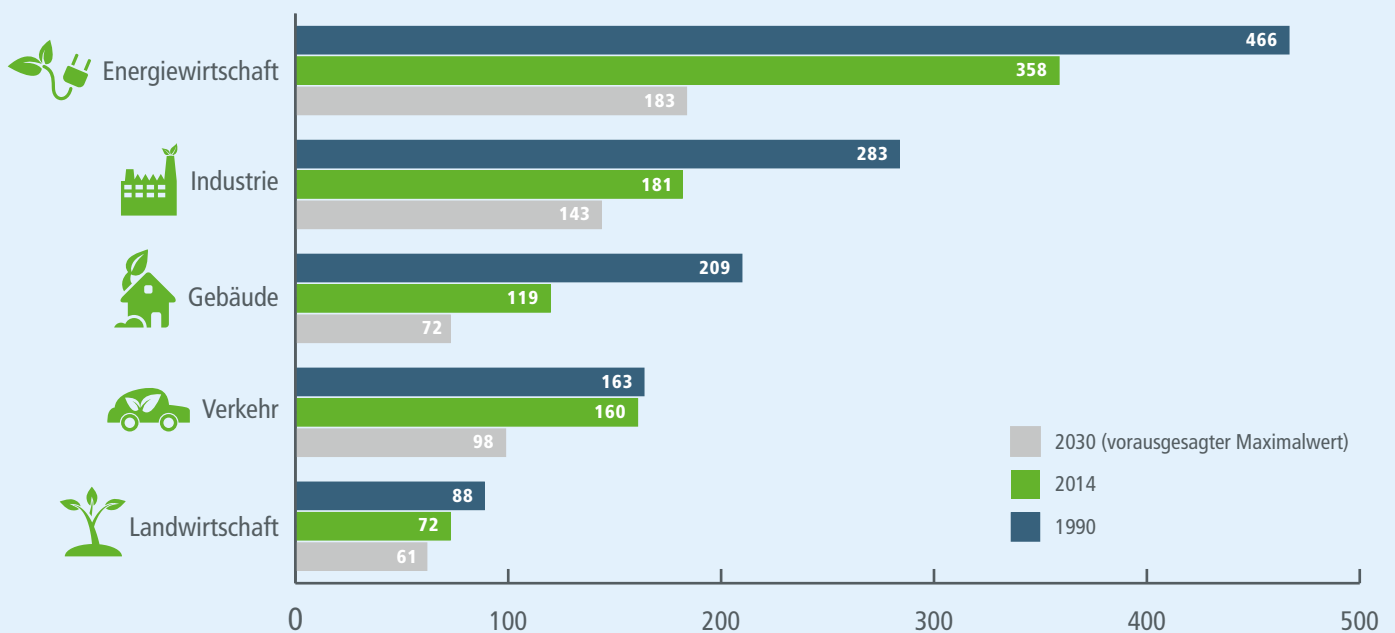
Foto: Coloures-Pic – www.fotolia.com

um neue Mobilität, der Energiegewinnung sowie Nachhaltigkeit direkt betroffen sein.

Die schiere Anzahl an bereits vorhandenen Projekten, Initiativen und Planungen auf unterschiedlichsten Handlungsebenen

Die Sektorziele im Klimaschutzplan 2050

Dargestellt sind die Sektorziele 2030 aus dem Klimaschutzplan 2050 (in Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten)



Quelle: Bundesumweltministerium (2017). Klimaschutz in Zahlen 2017.

lässt einen immer wieder erstaunen. Es ist schlichtweg unmöglich, alle Strömungen und Aktivitäten von einzelnen Bürgern, Initiativen, Unternehmen bis hin zu Verbänden auf unterschiedlichen Handlungsebenen zu überblicken. Das, was alle Akteure dabei eint, ist der Mut zur Veränderung. Er ist unabdingbar notwendig, um für uns als Gesellschaft Lebensweisen zu hinterfragen und im Sinne einer klimaverträglichen Lebensweise zu verändern.

Die bereits genannten Klimaschutzziele 2050 sollen dabei der gesamten Weltgemeinschaft eine ordnungspolitische Richtschnur geben. Sie bedeuten für jeden Einzelnen im Detail nichts weniger als das Bestreben bis zum Jahr 2050 eine kohlendioxidneutrale Produktion, Konsum, Mobilität, sprich Lebensweise, anzustreben. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bedeuten sie auch einen grundlegenden Wandel.

Langfrist-Klimastrategie der EU-Kommission

„Ein sauberer Planet für alle - Eine Europäische, strategische, langfristige Vision für eine wohlhabende, moderne, wettbewerbsfähige und klimaneutrale Wirtschaft.“ Unter diesem Titel legte die EU-Kommission am 28. November 2018 ihre Langfrist-Klimastrategie vor.

Die Kommission beschreibt in ihrer Strategie die Vision eines Übergangs zu Netto-Null-Emissionen in Europa bis zum Jahr 2050.

Es wird hervorgehoben, dass es einen sozial gerechten Übergang auf kosteneffiziente Weise geben soll. Die Sicherstellung eines sozial gerechten Übergangs sei entscheidend für einen politisch machbaren Übergang. Die vorgeschlagene Strategie beabsichtigt nicht, neue Politiken einzuführen. Die Europäische Kommission beabsichtigt auch nicht, die Ziele von 2030 zu überarbeiten. Als zentral wird hinsichtlich der Erhebung von Umweltsteuern und CO₂-Preis ein gemeinsames europäisches Vorgehen und soziale Gerechtigkeit benannt.

Mit Bezug auf Gebäude enthält die Strategie folgende Punkte:

- höhere Renovierungsraten erreichen und aufrechterhalten – bei zentraler Bedeutung ausreichender Finanzinstrumente zur Überwindung bestehenden Marktversagens, ausreichenden Arbeitskräften mit den richtigen Fähigkeiten und Erschwinglichkeit für alle Bürger
- Brennstoffwechsel für eine große Mehrheit der Haushalte zu erneuerbarer Wärme (Strom, Fernwärme, Solarthermie oder regeneratives Gas, einschließlich verflüssigten Erdgases, gemischt mit Wasserstoff, oder aus erneuerbarem Strom hergestelltes E-Methan und Biogasmischungen)
- Verbreitung der effizientesten Produkte und Geräte
- intelligente Gebäude-/Geräte-Managementsysteme
- verbesserte Materialien für Dämmung

i KLIMASCHUTZPLAN

Der Klimaschutzplan markiert die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft. Es geht um die Zukunft der Energie- und Landwirtschaft, um Fragen der Automobilindustrie und des Kohlebergbaus. Konkret heißt das für Deutschland: Fossile Energieträger sollen zunehmend durch erneuerbare ersetzt werden. Dies gilt sowohl für die Industrie, den Verkehr, die Landwirtschaft und für Gebäude (Quelle: BMU).

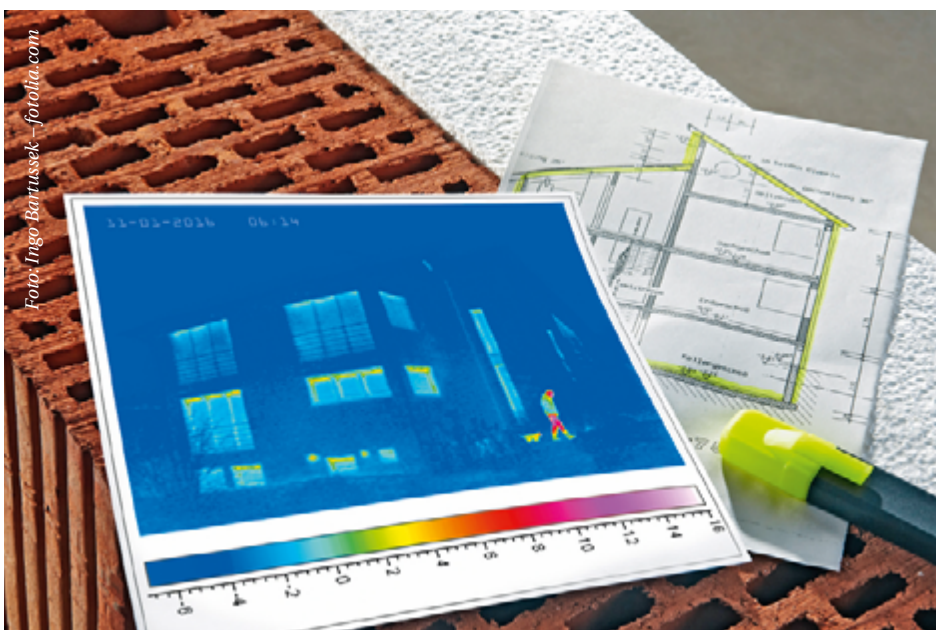


- ein integrierter Ansatz und Konsistenz in allen relevanten Politikbereichen sowie die Mobilisierung aller Akteure
- Schlüsselement im Prozess wird das Engagement der Verbraucher sein.

Folgen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Mieter in Deutschland

Positiv zu bewerten ist, dass die EU-Strategie die sozialen und wirtschaftlichen Probleme der Verminderung von Treibhausgasen erkennt und benennt. Das war nicht immer so. Negativ ist, dass die Langfrist-Klimastrategie aber keinen Beitrag zur Lösung dieser Probleme leistet, stattdessen legt sie lediglich mit ihrer Vision eines klimaneutralen Europas die Latte zum Erreichen der Klimaschutzziele höher. Das ist insofern als kritisch zu bewerten, da es zu einem Zeitpunkt geschieht, wo in mehreren Mitgliedstaaten die politischen Ansprüche an Klimaschutz und an Bezahlbarkeit bereits aufeinanderprallen.

>>





Das erklärt auch die Forderung des GdW zu einer generellen Umsteuerung der Klimapolitik und ihrer Fördersystematik, da es zu befürchten gilt, dass durch die beschlossenen Maßnahmen in den nächsten Jahren ungewollt weniger Klimaschutz statt mehr erreicht wird.

Die Wohnungswirtschaft arbeitet aktuell an Vorschlägen, wie die Sackgasse verlassen werden kann. Unter anderem ist eine Evaluation der bisherigen Strategie und der einzelnen Maßnahmen zu veranlassen. Grundlage müssen die tatsächlichen Maßnahmen, deren Kosten und die in der Praxis erzielten Energieeinsparungen und Treibhausgasreduzierungen sein. Das ist aufwendig und kostet Zeit. Aber schon 2010 stand im Energiekonzept der damaligen Bundesregierung; „Mit einem ‚weiter so‘ im bisherigen Instrumentenmix kommen wir nicht voran. Um die technisch-wirtschaftlichen Möglichkeiten der energetischen Sanierung des Gebäudebestands zu nutzen, ist ein neuer strategischer Ansatz notwendig.“

Was passiert bis 2050?

Aber auch den Blick auf die für eine nähere Zukunft zu erwartenden ordnungspolitischen Rahmenbedingungen auf EU-Ebene

gilt es zu berücksichtigen. So wurden noch im Dezember 2018 wohnungswirtschaftlich relevante Gesetzgebungsvorhaben aus dem EU-Winterpaket abgeschlossen.

Die vier wichtigsten Gesetzgebungen aus dem EU-Winterpaket umfassen Regelungen zur:

Energieeffizienz-Richtlinie und Governance-Verordnung

Mit der Energieeffizienz-Richtlinie und der Governance-Verordnung verpflichtet sich die Europäische Union auf Energieeinsparungen bis 2030 und regelt die Planung, Durchführung und Überwachung der nationalen Energie- und Klimapläne. In der Energieeffizienz-Richtlinie ist festgelegt, dass der EU-weite Energieverbrauch bis 2030 um 32,5 Prozent sinken sollte. Daneben binden sich die Mitgliedstaaten an ein jährliches Effizienzziel von 0,8 Prozent. Die Energieeffizienz-Richtlinie schreibt zudem auch erstmals bindende Vorgaben zu Energiearmut fest.

Für die Wohnungswirtschaft war es bei der Energieeffizienz-Richtlinie unter anderem von zentraler Bedeutung, dass es nicht zu einer „Zwangssanierungsquote“ im öffentlichen Wohnungsbau kommt, welche die

Mietpreise und somit die Lebenshaltungskosten von vielen Mietern, gerade auch im Segment des sozialen Wohnungsbaus, drastisch verteuert hätte.

Erneuerbare-Energien-Richtlinie

Gemäß der Erneuerbare-Energien-Richtlinie soll der Anteil Erneuerbarer am Gesamtenergiemix der EU auf 32 Prozent bis 2030 steigen. Bis 2023 wird geprüft, ob das Ziel auch ehrgeiziger gesetzt werden kann. Der Beitrag des Wärme- und Kältebereichs soll jährlich um 1,3 Prozent steigen, wobei Abwärme zu maximal 40 Prozent hineingerechnet werden kann.

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive sind die neuen Regeln zur Eigenversorgung zentral. Bis 2025 soll selbst genutzte Stromerzeugung nicht mit Gebühren und Abgaben belastet werden. Ab 2026 wären solche finanziellen Belastungen wieder möglich: bei über 25 kW oder wenn der Eigenverbrauch öffentlich gefördert wird. Alternativ kann dies möglich werden, sobald die Eigenversorgung acht Prozent der im Mitgliedstaat erzeugten Leistung ausmacht. Die Regelung zur Eigenversorgung wird eine positive Wirkung im Gebäudebereich entfalten. Dies könnte jedoch 2026 unter Berücksichtigung

der genannten Bedingungen wieder abgestellt werden.

Für Deutschland jedoch besteht das Risiko, dass die Gebühren- und Abgabenbelastung im Rahmen der Eigenversorgung bestehen bleiben. Denn die Gebührenbefreiung soll nur gelten, sofern es für die Installation oder den Betrieb von Anlagen für Erneuerbare Energien keine staatlichen Förderungssysteme gab.

EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Die Gebäuderichtlinie soll die Energieeffizienz von Gebäuden verbessern und Anreize

schaffen für Gebäuderenovierungen. Langfristig sollen damit die CO₂-Emissionen des äußerst energieineffizienten Gebäudebestands in der EU spürbar gesenkt werden. Erreicht werden soll dies durch Förderung kostenwirksamer Renovierungen, Einführung eines Intelligenzindikators für Gebäude, Vereinfachung der Inspektionen von Heizungs- und Klimaanlage sowie durch Steigerung der Elektromobilität, indem ein Rahmen für die Einrichtung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge geschaffen wird.

Für die Wohnungswirtschaft war es zentral, in der Gebäuderichtlinie zum einen Ladepunkte und Vorverkabelung für Elektromobilitätsladestationen im Wohnungsbestand sinnvoll ausgestalten zu können. Das heißt, dass künftig nur im Neubau Leerrohre zu verlegen sind und bei wesentlichen Renovierungen Leerrohre nur zu verlegen, sofern die Parkplätze in die Sanierung einbezogen werden bzw. sich im Gebäude befinden.

Zum anderen sind die Regeln für die regelmäßige Überprüfung von Heizungssystemen sinnvoll angepasst worden. Es wird weiterhin erlaubt sein, Automatisierungssysteme durch Alternativen wie Beratungen zu ersetzen

FRR/KS

INTERVIEW MIT >> Dr.-Ing. Ingrid Vogler, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

„Mit den derzeitigen Rahmenbedingungen ist es unmöglich“

VM: Sie begleiten seit geraumer Zeit die Entwicklungen der Energie- und Klimaschutzpolitik auf europäischer und Bundesebene für den GdW. Wie ist der aktuelle Stand aus wohnungswirtschaftlicher Sicht zu bewerten?

Dr.-Ing. Ingrid Vogler: Die Wohnungswirtschaft teilt die Vision der Europäischen Kommission, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen und damit wirksam zum Klimaschutz beitragen. Aktuell wissen wir jedoch nicht, ob wir das schaffen bzw. schaffen können. Wir wissen aber eins: Mit den derzeitigen ordnungs- und förderrechtlichen Rahmenbedingungen oder einem Fortschreiben der bisherigen Politik ist es unmöglich.

VM: Sie propagieren einen Systemwechsel auf politischer Ebene?

Dr.-Ing. Ingrid Vogler: Die derzeitige Politik hat dazu geführt, dass Energieverbrauch und Treibhausgase seit Jahren stagnieren. Wesentliche zusätzliche Einsparungen an Treibhausgasemissionen in den vermieteten Wohnungen – das heißt über die seit 1990 in der Wohnungswirtschaft bereits erreichten 60 Prozent hinaus – können nur mit einer grundlegenden

Neuausrichtung der Klimapolitik und ihrer Förderung erzielt werden.

VM: Was muss geschehen, um die ambitionierten, aber für uns alle notwendigen Klimaschutzziele zu erreichen?

Dr.-Ing. Ingrid Vogler: Als erste Maßnahme sollte eine sofortige Evaluation der derzeit angewandten Strategie und Praxis bei Energieeinsparung und Klimaschutz erfolgen. Grundlage dafür könnte ein Bewertungszeitraum der letzten zehn Jahre sein.

Wir brauchen dringend mehr Klimaschutztransparenz zur Versachlichung der Diskussionen um letztlich zu mehr Klimateffizienz zu gelangen.

Ein Baustein ist die umfassende Einbeziehung der urbanen Zentren durch drastische Vereinfachung der dezentralen Stromerzeugung. Mieterstrom von einzelnen Sachflächen her zu denken greift zu kurz. Wir brauchen einen vollumfänglichen Quartiersansatz.

Grundlage dafür ist allerdings eine in sich konsistente Energie-, Klima-, Bau-, Mieten- und Sozialpolitik. Das ist scheinbar

ein gordischer Knoten, aber die Grundvoraussetzung für eine Planbarkeit und Investitionssicherheit.

Als ein konkretes Werkzeug sollte die staatliche Übernahme der Kosten, die ganz am Ende weder von Mietern noch Vermietern wirtschaftlich oder sozialpolitisch getragen werden können, angestrebt werden. Das ist kein Selbstzweck, sondern fördert letztlich die Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung, die notwendig ist, um diesen historischen Wandel anzutreiben.



Foto: GdW

Dr.-Ing. Ingrid Vogler verantwortet beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) die Bereiche Energie, Bauen und Technik

ENERGIEFORUM WEST 2019

„Energieeffizienz, bezahlbares Wohnen, Forschung und Nachhaltigkeit müssen zusammengedacht werden“



Prominent besetzte Podiumsdiskussion der Eröffnungsveranstaltung: Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Klaus Leuchtmann, EBZ-Vorstandsvorsitzender, Rolf Buch, CEO der Vonovia SE, Ministerin Ina Scharrenbach, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dr. Erik Beckedahl, Bereichsleiter Wärme/Wohnungswirtschaft der innogy SE, Ministerin Svenja Schulze, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Thomas Zinnöcker, CEO von ista (v. l.)

Das Verbraucherverhalten spielt eine wichtige Rolle bei der Umsetzung klimapolitischer Ziele. Ohne die Immobilienbranche können diese Ziele

nicht erreicht werden. Allerdings müssen die Energieeffizienz-Maßnahmen im Gebäudebereich bezahlbar und wirtschaftlich bleiben. Um dies zu erreichen, wünschen

sich alle Beteiligten die Möglichkeit, technologieoffen vorgehen zu können, statt von politischen Rahmenbedingungen eingeengt und von Steuern sowie Abgaben benachteiligt zu werden. Dies waren die Ergebnisse der zentralen Plenumsdiskussion auf dem Energieforum West 2019.



Ministerin Svenja Schulze, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Ministerin Ina Scharrenbach, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, sowie Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Dr. Erik Beckedahl, Bereichsleiter Wärme/Wohnungswirtschaft der innogy SE, Rolf Buch, CEO der Vonovia SE, und Thomas Zinnöcker, CEO von ista, diskutierten unter der Moderation von Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, wie Innovationen in den Bereichen Energieeffizienz, Energieproduktion und Klimaschutz weiter vorangetrieben werden können.

Dabei wurde deutlich, dass Energie- und umweltpolitische Vorstellungen sich nur im Teil mit der Umsetzbarkeit innerhalb der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft decken. Am Ende, so waren sich alle einig, müsse Wohnen bezahlbar bleiben. Um CO₂-Einsparungen wirtschaftlich vertretbar und nachhaltig zu gestalten, forderten die Vertreter vonseiten der Politik mehr Unterstützung, beispielsweise energetische Erneuerungen im Bestand über die Steuer absetzbar zu machen. Die Branche sehe auch Potenzial darin, Energieeffizienzmaßnahmen stärker auf Quartiers- statt auf Gebäudeebene zu planen. Auch aus mehr Technologieoffenheit und größeren Gestaltungsspielräumen würden zukunftsweisende Innovationen im Bereich Energieeffizienz entspringen, so eine Essenz der Podiumsdiskussion.

Eben die Innovationsfreude und den Forschungseifer der EBZ Business School – Uni-

i MITVERANSTALTER

Zu den Mitveranstaltern des Energieforums West 2019 gehörten: Allianz für klimaneutralen Wohngebäudebestand, Architektenkammer NRW, bee smart city, Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft, Bundesfachverband der Immobilienverwalter, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, EBZ, Energieagentur.NRW, Green with IT und Verbraucherzentrale NRW. Premiumpartner waren Buderus, innogy SE und NRW.BANK.

versity of Applied Sciences lobte Ministerin Svenja Schulze. Ein rund zehnköpfiges, wissenschaftliches Energieeffizienz-Team unter Leitung von Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Professor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft, entwickelte ein CO₂-Messgerät in Form eines Kanarienvogels in Anlehnung an den Bergbau im Ruhrgebiet. Anhand der Messdaten können wichtige Rückschlüsse im Zusammenhang mit dem Nutzerverhalten von Gebäuden sowie dem Gebäudemanagement gezogen werden. Das Forschungsprojekt diene als nur eines von vielen Beispielen, welches den hohen Stellenwert von Forschung im Zuge von Energieeffizienzthemen verdeutlichte. Auf Grundlage wissenschaftlicher Untersuchungen können wichtige Erkenntnisse für die Umsetzung in der Praxis geschlussfolgert werden.

Digitalisierung – Potenziale für Energieeffizienz und Energieproduktion

17 einzelne Veranstaltungen und Workshops der vierzehn Mitveranstalter und Partner des Energieforums West sowie drei Plenumsdiskussionsrunden mit hochkarätigen Akteuren förderten den interdisziplinären Austausch über Branchengrenzen hinweg. Im Fokus standen dabei auch die Digitalisierung und die damit einhergehenden Potenziale für Energieeffizienz und -produktion. Zahlreiche Unternehmen berichteten von ihren Praxiserfahrungen mit E-Mobilität, Smart Meter Gateway Projekten sowie dem Einsatz smarterer Technologien zur Nutzerunterstützung. „Die Digitalisierung ist Innovations- und Effizienzmotor. Sie ebnet die Basis für neue Dienstleistun-



Ministerin Svenja Schulze, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, gab mit ihrer Rede die ersten Impulse für Diskussionen

gen und zukunftsweisende Geschäftsmodelle. Welche neuen Anwendungen sind von Relevanz und welche kommen beim Mieter an? Wie werden Gebäude fit für die Zukunft gemacht? Diese Fragen gilt es auch in Zukunft weiter zu erforschen und voranzutreiben“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Das Energieforum West wurde zum fünften Mal in Folge vom EBZ, VdW Rheinland Westfalen sowie EUMB Energie- und Umwelt-Managementberatung Pöschke veranstaltet. Unterstützt wurde der zweitägige Kongress vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, dem Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, dem Deutschen Städtetag sowie der EBZ Business School. MD



PRAXISBEISPIEL

InnovationCity: Das Bottroper Erfolgsmodell geht in die Fläche

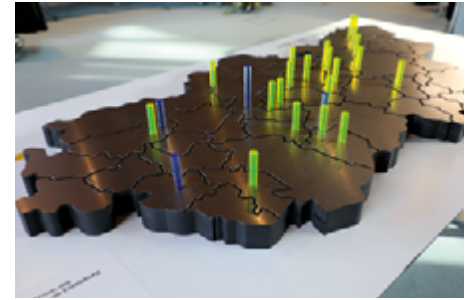
Eines der bekanntesten Leuchtturmprojekte zur Klimaschutzanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen liegt in der Stadt Bottrop. Bis zum Jahr 2020 wird hier weltweit erstmals ein komplettes Stadtquartier mit rd. 70.000 Einwohnern, 14.474 Gebäuden und 2.463 Hektar Fläche energieeffizient und klimafreundlich modernisiert. Ziel dieses einzigartigen Projektes ist es, die Energieeffizienz zu erhöhen und die CO₂-Emissionen in einem festgelegten Pilotgebiet um 50 Prozent zu senken – bei gleichzeitiger Steigerung der Lebensqualität. Und das ist erst der Anfang.

Von Bottrop ausgehend werden die Erfahrungen und Erkenntnisse im „InnovationCity roll out“ über 20 Quartierskonzepte in 17 Städten der Metropole Ruhr ausgerollt. Gefördert wird dieses Vorhaben vom Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Das Quartier als zentrale Handlungsebene

Integrierte Quartierskonzepte sind das zentrale Instrument der Stadtentwicklung zur Steuerung komplexer und auf mehrere Jahre angelegter Erneuerungsprozesse innerhalb eines abgegrenzten Bereiches einer Stadt. Die Quartierskonzepte haben einen informellen Charakter und sollen auf Basis einer Quartiersanalyse Probleme, Defizite, Stärken und Schwächen aufzeigen. Die Ergebnisse münden in individuellen Handlungsstrategien, in denen räumliche und sektorale Interessen abgewogen und gebündelt werden.

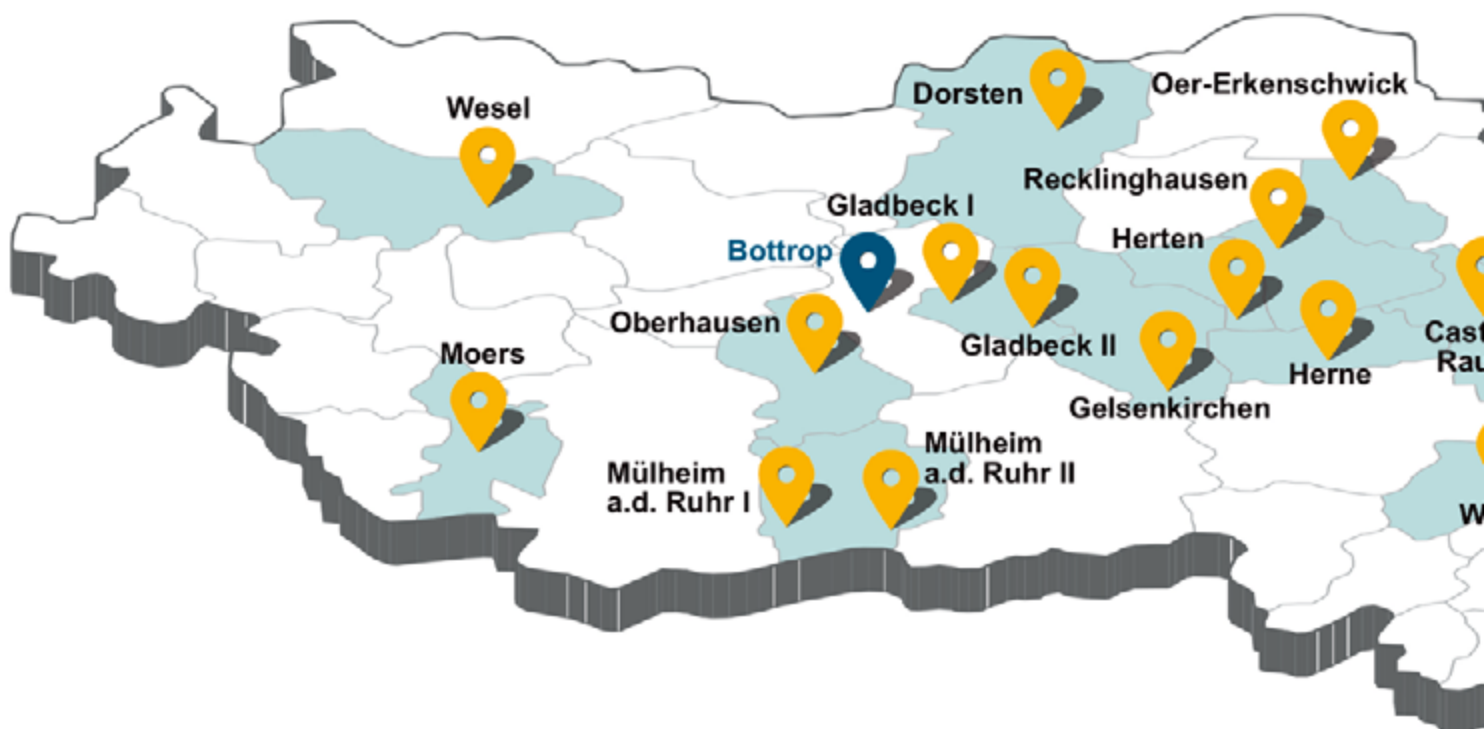
Im Projekt „InnovationCity roll out“ bzw. bei über das KfW-Programm 432 (Energetische Stadtsanierung) geförderten integrierten energetischen Quartierskonzepten werden insbesondere Handlungsfelder mit konkretem Bezug zur Energieeffizienz im Quartier erschlossen. Sie werden meist von den Kommunen oder wichtigen lokalen Akteuren aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft initiiert, von erfahrenen Büros wie etwa der InnovationCity Management (ICM) erstellt und im Anschluss durch ein Sanierungsmanagement umgesetzt.



Projektstisch zum „InnovationCity roll out“ – 17 Städte sind schon mit dabei

„InnovationCity roll out“: Klima und Lebensqualität verbessern

In den erarbeiteten Konzepten werden einerseits Potenziale und Hemmnisse der Quartiere analysiert, andererseits Maßnahmen skizziert, wie die Städte sowohl ihre Klimabilanz als auch die Lebensqualität der Bewohner verbessern können. Dabei werden soziokulturelle, funktionale, ökologische, ökonomische, technische und prozessuale Aspekte berücksichtigt. Die Wohnungswirtschaft spielt dabei eine entscheidende Rolle: Mit ihren Beständen können über einen Ansprechpartner direkt mehrere Gebäude



analysiert und konkrete Portfolioplanungen berücksichtigt werden. Dies bezieht sich sowohl auf (energetische) Modernisierungen als auch auf zukünftige Kauf- und Verkaufsentscheidungen.

Bis Ende 2018 wurden bereits 19 der insgesamt 20 Quartierskonzepte fertiggestellt und größtenteils an die einzelnen Kommunen übergeben. Sie enthalten umfangreiche Analysen zum Status quo des Gebäudebestands und der Energieversorgung, Erläuterungen zu verschiedenen Potenzialen sowie konkrete Maßnahmen zur technischen Umsetzung als auch zur Aktivierung der Bevölkerung. Sie enthalten auch Projektideen für Wohnungsunternehmen und deren Mieterschaft, um diese in den Quartiersentwicklungsprozess dauerhaft zu integrieren.

Zielführendere Förderung notwendig

Erkenntnisse aus der Modellstadt Bottrop sowie aus dem Projekt „InnovationCity roll out“ zeigen jedoch auch, dass es insbesondere im Bereich der staatlichen Förderung und Gesetzgebung noch erheblichen Handlungsbedarf gibt. Viele energetische Maßnahmen werden in Deutschland aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt. So stagniert die energetische Modernisierungsrate im Gebäudebestand in Deutschland seit Jahren bei unter einem Prozent, während sie in der InnovationCity Bottrop bei über drei Prozent liegt.

ICM-Geschäftsführer Burkhard Drescher macht auch auf ein Problem der Wohnungswirtschaft aufmerksam: „Wohnungsunter-



Fotos: Dirk Böttger

Ein Quartierskonzept kann auf bis zu 250 Seiten Analysen, Konzepte und Ideen beinhalten

nehmen müssen die Investitionskosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete umlegen, da die Energieeinsparungen nur den Mietern zugutekommen und nicht zur Finanzierung der Investitionen herangezogen werden können. Die damit einhergehenden Mieterhöhungen führen jedoch zu Mieterfluktuation und Leerständen“, erklärt der ICM-Chef, der aufs Tempo drückt. „Um die erst kürzlich wieder auf der Weltklimakonferenz in Kattowitz formulierten Ziele erreichen zu können, muss die Bundesregierung in vielen Bereichen nachbessern.“

Nach seiner Einschätzung sind folgende Maßnahmen für eine erfolgreiche Energiewende zwingend erforderlich:

- In Anlehnung an die gewerbliche Vermietung sollten die Wohnmieten als Warmmieten geregelt werden. Dann können Energieeinsparungen zur Finanzierung von Investitionen dienen. In der gesetzlichen Mietgesetzgebung würde eine Umstellung auf Warmmiete weitere Spielräume eröffnen und den Druck auf die Mieten verringern.
- Steuerliche Anreize für Wohnungsunternehmen, ihren Bestand energetisch zu modernisieren, sollten sich an der Höhe der CO₂-Einsparung orientieren. Der Energieausweis kann hier als Dokumentationsgrundlage dienen.
- Die Förderverfahren für Hausbesitzer sollten in Anlehnung an das KfW-Programm 432 zur energetischen Stadtsanierung auf die Kommunen übertragen werden. Eine unbürokratische Zuschussvergabe kann sich in der Regel an Gebäudesteckbriefen orientieren, die in den Kommunen quartiersweise ermittelt werden.
- Die Energiewende kann im Bereich der Wohngebäude nur gelingen, wenn von Haus zu Haus die Bereitschaft erzeugt wird, die energetische Modernisierung umzusetzen. Die dafür geeignete Handlungsebene ist das Stadtquartier, da nur auf dieser Ebene die kommunikative Erreichbarkeit effektiv gestaltet werden kann.
- Damit die „Energiewende von unten“ gelingt, müssen auf der Ebene von Stadtquartieren alle Gruppen beteiligt werden: Immobilienwirtschaft, Handwerk, Industrie, Handel, Verbände, die Kommune und ihre Bürger.

DB



PRAXISBEISPIEL

Wohnbau Dinslaken setzt auf eigenes Nahwärmenetz

Für den Stadtteil Friedrichsfeld erreichte die Wohnbau Dinslaken GmbH in der Stadt Voerde am Niederrhein eine signifikante Verminderung der CO₂-Bilanz. Dafür waren nicht nur die richtigen Partner und eine gute öffentliche Förderung maßgeblich, sondern auch ein langer Atem.

Zum Hintergrund: Bereits im Jahr 2012 begann die Wohnbau Dinslaken GmbH damit, den eigenen Gebäudebestand im westlichen Stadtteil Voerde-Friedrichsfeld im Hinblick auf die Wärmeversorgung näher zu analysieren. Die Analyse zeigte, dass für die Wärmeversorgung der 648 Mieteinheiten insgesamt 67 mit Erdgas befeuerte Heizungsanlagen vorhanden waren. Dies entspricht einer Heizfläche von rd. 36.070 Quadratmetern. Ein Großteil der Heizungskessel hätte allerdings in einem Zeitraum zwischen 2020 und 2025 das Laufzeitende erreicht, sodass in absehbarer Zukunft die Notwendigkeit einer Ersatzbeschaffung bestand. Das Unternehmen stand also vor der Wahl, 67 Heizungsanlagen Stück für Stück zu modernisieren oder sich für ein alternatives optimiertes Wärmekonzept zu entscheiden.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Wohnungsbestandes im Ortskern bot sich entweder ein Anschluss an das ca. fünf Kilometer entfernte Fernwärmenetz der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH oder eine neu zu errichtende zentrale Wärmeerzeugung an. Beide Varianten scheiterten jedoch an der Zielsetzung, die Heizkosten für die Mieter der Wohnungsgesellschaft stabil zu halten. Insbesondere der sommerliche Betrieb stellte sich aufgrund des geringen Wärmeverbrauchs für den Netzbetreiber als unwirtschaftlich dar.

Gemeinsam zum Erfolg

Dennoch von der Idee überzeugt, führte erst das Zusammenwirken mit weiteren Projektpartnern zum Erfolg. Die Fernwärme Niederrhein GmbH bot sich als Investor und Betreiber sowohl eines Heizwerkes als auch eines neuen Nahwärmenetzes an. Durch die Planung eines Nahwärmenetzes über das Wohngebiet hinaus auf das nahe gelegene Industrie- und Gewerbegebiet Babcock wur-



Fotos: Wohnbau Dinslaken GmbH

Auf die inneren Werte kommt es an – von außen unscheinbar, doch die Technik im Inneren bietet saubere Energie

de mit dem Unternehmen Siemens-Winergy ein weiterer großer Wärmeabnehmer mit ganzjährigem kontinuierlichem Wärmeverbrauch gewonnen. Die Wirtschaftlichkeit des Projektes erhöhte sich dadurch, dass weitere Immobilienbesitzer und Eigentümergemeinschaften in den Kreis der Wärmeabnehmer einbezogen werden konnten. Die Stadt Voerde stellte eine Grundstücksfläche zur Errichtung des Heizwerkes im vorgelagerten Industrie- und Gewerbepark zur Verfügung, gab Konzessionen für das Leitungsnetz und ordnete bei den Planungen für den neuen Sportpark Friedrichsfeld den Anschluss an das neue Nahwärmenetz an.

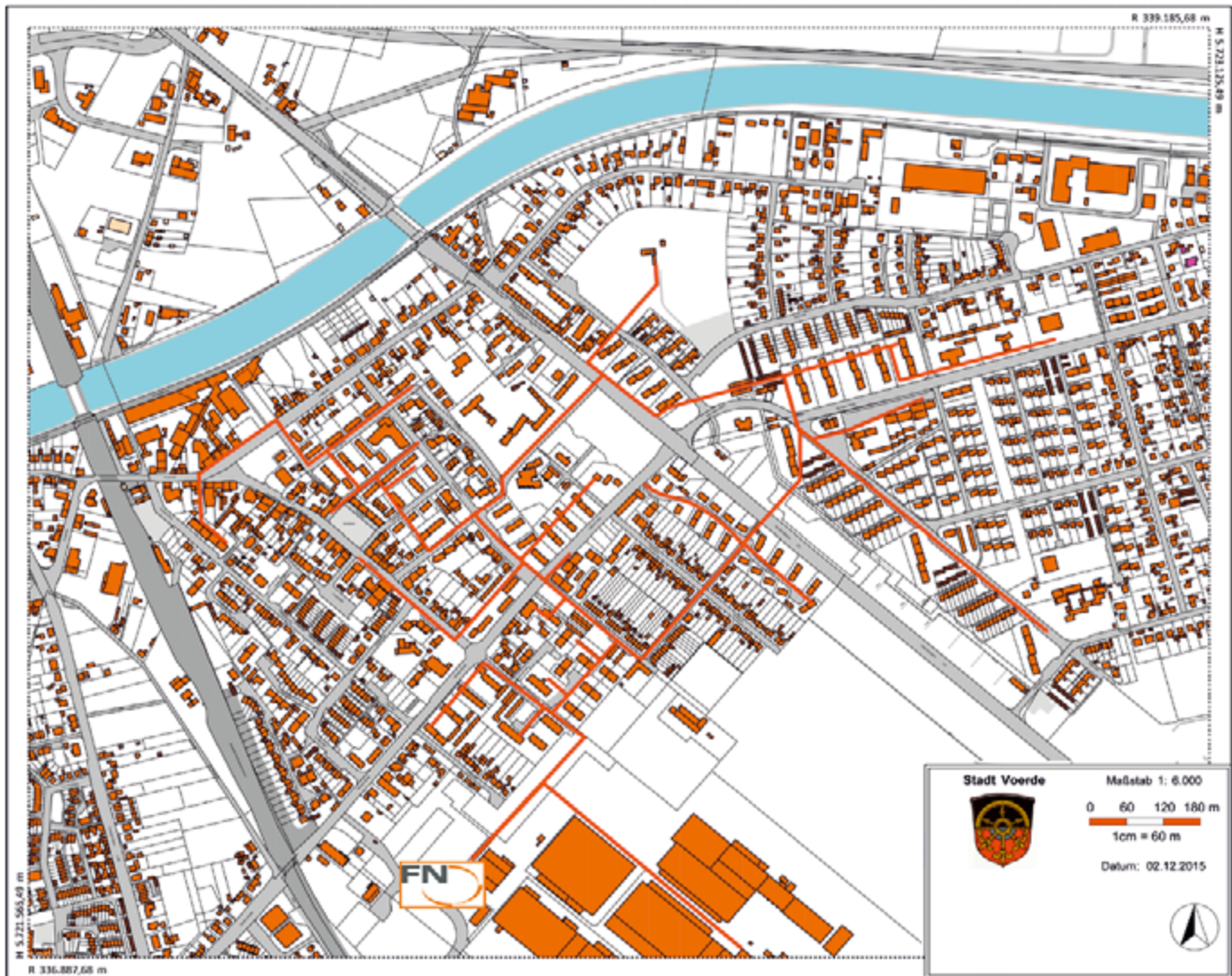
Ein effizientes Nahwärmenetz entstand

Im Jahr 2016 wurde ein Biomasse-Heizwerk mit einer Leistung von 2.200 kW im Industrie- und Gewerbepark Babcock offiziell übergeben. Zusätzlich wurde zur Spitzenlastabdeckung ein Gasheizkessel installiert. Die Montage von 93 Hausanschlüssen an das neue Netz mit einer Trassenlänge von ca. fünf Kilometern erfolgte parallel zum Bau des Heizwerkes.

Das Land Nordrhein-Westfalen und die Europäische Union haben insgesamt 73 Wärmeübergabestationen mit einem Zuschussbetrag anteilig gefördert. Die Förderung erfolgte im Rahmen des Landesprogramms „progress.nrw – Programmbereich KWK“ unter Einsatz von Mitteln aus dem Euro-



Ein Nahwärmenetz entsteht – umfangreiche



Der Stadtteil Friedrichsfeld wurde in Voerde energetisch aufgewertet – Systembild Nahwärmenetz

päischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) 2014 – 2020 „Investition in Wachstum und Beschäftigung“.

Das Ergebnis spricht für sich

Zwei Jahre nach Fertigstellung des Projektes ziehen die Projektpartner eine durchweg positive Bilanz. Die Wohnbau Dinslaken GmbH hat ein komplett neues CO₂-sparendes Heizsystem zu den Kosten entsprechender Heizkesselerneuerungen mit Brennwerttechnik erhalten. Erfreulicherweise zeigen die ersten Betriebskostenabrechnungen, dass die klimabereinigten Heizkosten pro Quadratmeter Wohnfläche keine Kostensteigerungen erfahren haben.

Das Wichtigste allerdings ist, dass sich der CO₂-Ausstoß für den ersten Bauabschnitt im Ortskern um jährlich über 490 Tonnen und damit um rd. 85 Prozent reduziert hat. Da der Gaskessel zur Spitzenlastabdeckung nur sehr selten zum Einsatz kommt, sorgt das deutlich niedrigere CO₂-Äquivalent der Biomasse pro kWh für dieses fantastische Ergebnis.

Mit dieser Erkenntnis wurde in 2017 damit begonnen, das Nahwärmenetz mit Querung der Bundesstraße 8 auf weitere 393 Wohneinheiten der Gesellschaft sowie private Eigentümer und den in der Errichtung befindlichen Sportpark Friedrichsfeld zu erweitern.

Die Wohnbau Dinslaken GmbH hat es folglich geschafft, Wirtschaftlichkeit für das Unternehmen, Kostenneutralität für die Mieter und massive Einsparung von Treibhausgasen zu vereinen. Darüber hinaus hat die Wohnbau Dinslaken GmbH mit diesem Projekt die Reduzierung der CO₂-Emissionen für einen ganzen Stadtteil erreicht und das Quartier zukunftsfähig gemacht.

Auch die Wirtschaftsförderung der Stadt Voerde bewirbt erfolgreich die umweltfreundliche Wärmeversorgung für das Industrie- und Gewerbegebiet Babcock als Standortvorteil. *FRR / Wohnbau Dinslaken GmbH*



Erarbeiten sind notwendig

PRAXISBEISPIEL

Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Partner bei der Erreichung der Klimaschutzziele

Im Rahmen erfolgreicher Klimaschutzaktivitäten muss die Energiewende gelingen. Jede Ebene muss hierzu einen Beitrag leisten. Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat sich auf kommunaler Ebene ein ambitioniertes Ziel gesetzt. Bis zum Jahr 2050 sollen die als Treibhausgas geltenden Kohlendioxid-Emissionen pro Einwohner auf durchschnittlich zwei Tonnen pro Jahr sinken. Und das erfordert große Anstrengungen.

Aktuell werden pro Kopf 7,7 Tonnen des Gases Kohlendioxid emittiert. Ein hohes Einsparpotenzial der Emissionen findet sich hierbei im Gebäudebestand der Stadt. Dies wird bestätigt durch die Ergebnisse der Studie des Wuppertal Institutes „Szenario 2050 für die Landeshauptstadt Düsseldorf“ aus dem Jahr 2012. In dieser Studie wird das Minderungspotenzial der CO₂-Emissionen in den unterschiedlichen Handlungssektoren bis 2050 dargestellt (siehe hierzu Abbildung 1). Weitere Minderungspotenziale werden im Ausbau der Solarenergie, Geothermie und Fernwärme gesehen. Da dem Ausbau von Geothermieanlagen in einer hochverdichteten Stadt natürliche Grenzen gesetzt



Test Brumisateur – Kühlung durch Verdunstungskälte im öffentlichen Raum

sind, stehen andere Maßnahmen im Fokus der Aktivitäten der Stadt.

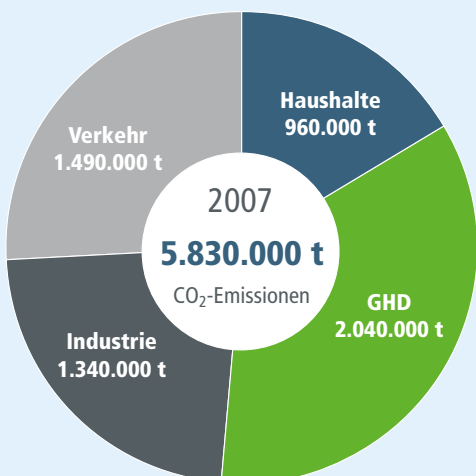
Zahlreiche Förderangebote der Kommunen

Seit dem Jahr 2009 unterstützt die Stadt mit dem Förderprogramm „Klimafreundliches

Wohnen und Arbeiten“ die energetische Sanierung des Wohngebäudebestandes auf vielfältige Weise. So erhalten Antragsteller für Gebäude, die mindestens eine Wohneinheit aufweisen, finanzielle Zuschüsse für u. a. folgende Sanierungsvorhaben: Dämmung der Gebäudehülle, Austausch von Fenstern,

Emissionsminderungsbeiträge im Klimaschutzenszenario

GHD = Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungssektor

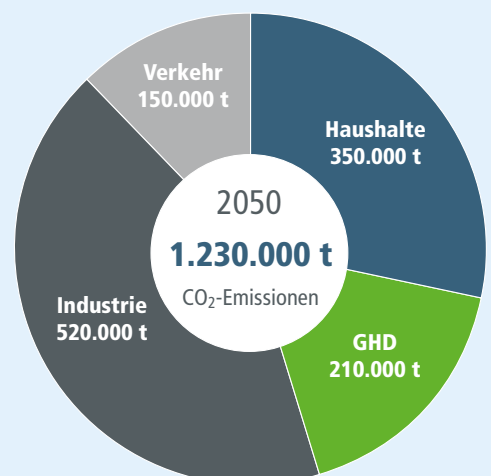


Energetische Sanierung:
-962.000 t

Nachhaltige Energieerzeugung:
-1.797.000 t

Energieeffizienz:
-2.637.000 t

Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum:
755.000 t



Quelle: Szenario Düsseldorf 2050, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH aus dem Jahr 2012

Optimierung von Heizungsanlagen, Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen inklusive Batteriespeichersysteme, Nutzung eines Blockheizkraftwerkes, Anschluss an die Düsseldorfer Fernwärme und der Einsatz von Wallboxen zum Aufladen von Elektroautos. Pro Jahr und Antragsteller können Zuschüsse von bis zu 50.000 Euro für die unterschiedlichen Sanierungsvorhaben bei der Stadt abgerufen werden. Gewerbebetriebe, die Eigentümer der Immobilie sind, sind ebenso antragsberechtigt wie Vereine, Genossenschaften, Gesellschaften und Kirchen.

Nur durch eine breite Unterstützung der Eigentümer von Immobilien ist eine Steigerung der Sanierungsquote von derzeit rd. einem Prozent auf das gewünschte Niveau von zwei bis drei Prozent zu erreichen.

Der Klimawandel erfordert eine Anpassung

Neben den Klimaschutzaktivitäten rücken mit zunehmendem Klimawandel auch immer häufiger Maßnahmen zur Anpassung in den Fokus der städtischen Initiativen. Unter Maßnahmen zur Klimaanpassung werden Vorhaben verstanden, um besser mit den bestehenden und zukünftigen Klimaveränderungen umzugehen und z. B. auch den zunehmenden Extremwetterbelastungen zu begegnen. So sorgen z. B. Grün- und Wasserstrukturen in der Stadt für Verdunstungskühle bei Extremhitze und mildern die Belastung etwas ab.

Seit dem Jahr 2016 fördert die Stadt Düsseldorf mit dem Förderprogramm „Dach-,



WEITERE INFORMATIONEN

- Förderung Altbausanierungen: www.duesseldorf.de/klimafreundlichwohnen
- Beratungstermin bei der Serviceagentur Altbausanierung SAGA, Tel.: 0211 89-21078
- Förderprogramm „Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung DAFIB“: www.duesseldorf.de/dafib
- Beratung zum „Schutz vor Starkregen“: Tel.: 0211 89-22744, E-Mail: starkregen@duesseldorf.de

Entwicklung des spezifischen Raumwärmebedarfs von Neubauten/energetisch sanierten Gebäuden und der energetischen Sanierungsrate im Klimaschutz- und Basisszenario

Eigene Darstellung, Richtwerte des Umweltamts Düsseldorf 04/2011

	2007	2009	2015	2020	2030	2040	2050
Klimaschutzszenario							
Sanierungsrate	0,5 %	1 %	2,5 %	3 %	3 %	3 %	3 %
spez. Raumwärmebedarf sanierter Altbau (kWh/m ² /a)	85	85	60	60	40	30	30
spez. Raumwärmebedarf Neubau (kWh/m ² /a)	70	55	15	15	15	10	10
Basisszenario (zum Vergleich)							
Sanierungsrate	0,5 %	1 %	1,5 %	2 %	2 %	2 %	2 %
spez. Raumwärmebedarf sanierter Altbau (kWh/m ² /a)	120	100	90	80	60	50	40
spez. Raumwärmebedarf Neubau (kWh/m ² /a)	100	70	55	40	40	30	20

Fassaden- und Innenhofbegrünung DAFIB“ die Begrünung bei Bestandsgebäuden in hochverdichteten Innenstadtbereichen. Mit bis zu 40 Euro pro Quadratmeter, aber maximal bis 20.000 Euro, unterstützt die Stadt die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Klimaanpassung bei Wohngebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen.

Risikofaktoren erhöhen sich durch extreme Wetterereignisse

Die Extremhitze wie im Sommer 2018 ist eine Folge des Klimawandels. Häufigere Extremniederschläge sind ebenfalls auf den Klimawandel zurückzuführen. Auch auf solche zum Teil sehr lokal auftretende Ereignisse kann sich die Wohnungswirtschaft einstellen. Intakte Rückstausicherungen zur Kanalisation verhindern so z. B. das Eindringen von Wasser über die unterirdische Ebene. Der Einsatz von druckwasserdichten Kellerfenstern verhindert das Eindringen von oberflächlichem Regenwasser an entsprechender Stelle. Beim Neubau ist eventuell die Umsetzung einer „schwarzen“ oder „weißen“ Wanne sinnvoll. Bei der schwarzen Wanne wird die außenliegende Kellerwand mit einer wasserundurchlässigen Bitumenschicht geschützt und bei der weißen Wanne kommt wasserundurchlässiger Beton zum Einsatz. Aber auch muldenartige Grünflächen oder Aufenthaltsflächen auf dem Freigelände können die Folgen von Starkregenereignissen abmildern. Hier wird das Wasser tempo-

rär gesammelt und kann dann langsam versickern oder kontrolliert abfließen. Zudem tragen bei fachgerechter Planung und Umsetzung wassertechnischer Anlagen, wie z. B. Drainagen, Teichanlagen oder Gründächer, zu einem erhöhten Schutz vor Überflutungen bei. Grundsätzlich gilt ein geringer Versiegelungsgrad als positive Anpassungsmaßnahme gegen den Klimawandel. Um eine sinnvolle Vorsorge zu gewährleisten, bietet der Stadtentwässerungsbetrieb eine kostenlose Beratung für alle Düsseldorfer Hausbesitzer zum „Schutz vor Starkregen“ an.



GASTBEITRAG



Foto: ariart Fotografie

Stefan Wenzel

Sachgebietsleiter Klimaschutz
Landeshauptstadt Düsseldorf
Umweltamt 19/3.3

Brinckmannstraße 7, 40225 Düsseldorf
Tel.: 0211 89-25037, Fax: 0211 89-29167

STUDIE „WÄRMECONTRACTING“

Austausch von Heizungsanlagen bietet Chancen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beschäftigt sich intensiv mit dem Klimaschutz und der Entlastung der eigenen Mieter z. B. bei den Nebenkosten. Die gewerbliche Wärmelieferung kann die Heizkosten senken oder zumindest stabilisieren, Klimaschutzmaßnahmen beschleunigen und das eigene Investitionsbudget für die Erneuerung unserer überalterten Heizungen entlasten.

Damit auch kleinere Wohnungsunternehmen die Chancen und Risiken des Wärmecontractings durch Dritte oder eine eigene Energietochter besser bewerten können, initiierte der Verein „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ aus Düsseldorf (www.wohnen-in-genossenschaften.de) ein diesbezügliches Forschungsprojekt. Nach Fertigstellung wird der Abschlussbericht auf der Homepage des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ erhältlich sein.

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde als Teilaspekt eine Branchenumfrage zu den aktuellen Erfahrungen mit Wärmecontracting durchgeführt. Die große Beteiligung von 98 Wohnungsunternehmen über alle Unternehmensgrößen bot eine sehr gute Datengrundlage.

Struktur der vorhandenen Heizungen

Demnach konnten folgende Ergebnisse analysiert werden. Dass Zentralheizungen im Bestand überwiegen und neue Technologien noch relativ selten sind, war erwartbar. Der große Anteil an Wohnungen mit dezentralen Gasetagenheizungen überraschte (Abb. 1). Denn zur zukünftig erforderlichen Einbindung erneuerbarer Energien wird die komplexe Heizungscentralisierung die Unternehmen zusätzlich stark fordern. Der Vergleich des durchschnittlichen Heizungsalters mit der technischen Lebensdauer zeigt zudem einen wachsenden zeitnahen Handlungsdruck der Heizungserneuerung (Zentralheizungen ca. 13 Jahre zu 20 - 25 Jahre, dezentrale Heizungen knapp 14 Jahre zu 15 - 20 Jahre).

Gründe für ein Wärmecontracting

Knapp die Hälfte der antwortenden Unternehmen besitzt schon Erfahrungen mit Wärmecontracting, teilweise in Pilotanlagen. Aus den Gründen für deren Contractingengagement (Abb. 2) erkennt man deutlich den Handlungsdruck veralteter und ineffizienter Anlagen und das fehlende Wissen um moderne Wärmeversorgungskonzepte bzw. die unzureichenden eigenen personellen Ressourcen. Die Konzentration auf Neu-

bau und Großmodernisierungen bindet das knappe bautechnische Personal und spezielle TGA-Ingenieure sind zumal bei kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen nur selten anzutreffen.

Die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung erfolgte dabei bei 85 Prozent als Anlagencontracting (Erneuerung und Betrieb der Heizungsanlage durch den Contractor) mit der gewünschten Entlastung der Wohnungsunternehmen bei Klimaschutz und Investitionsvolumen. Neuere Anlagen kamen in das Betriebsführungscontracting.

Durchgeführt wurde die Umstellung überwiegend mit fremden Contractoren (76 Prozent). Aber auch schon 21 Prozent der befragten Wohnungsunternehmen (sieben Unternehmen) gründeten ein eigenes Tochterunternehmen zur Wärmelieferung, drei Prozent ein Joint Venture. Diese Durchschnittszahlen sind stark von der Größe des Wohnungsunternehmens abhängig. Bei Wohnungsunternehmen mit weniger als 3.000 WE überwog die Umsetzung mit einem fremden Contractor (88 Prozent), es wurden aber auch schon zwei Energietöchter gegründet. Bei sehr großen Unternehmen wird die Wärmelieferung über

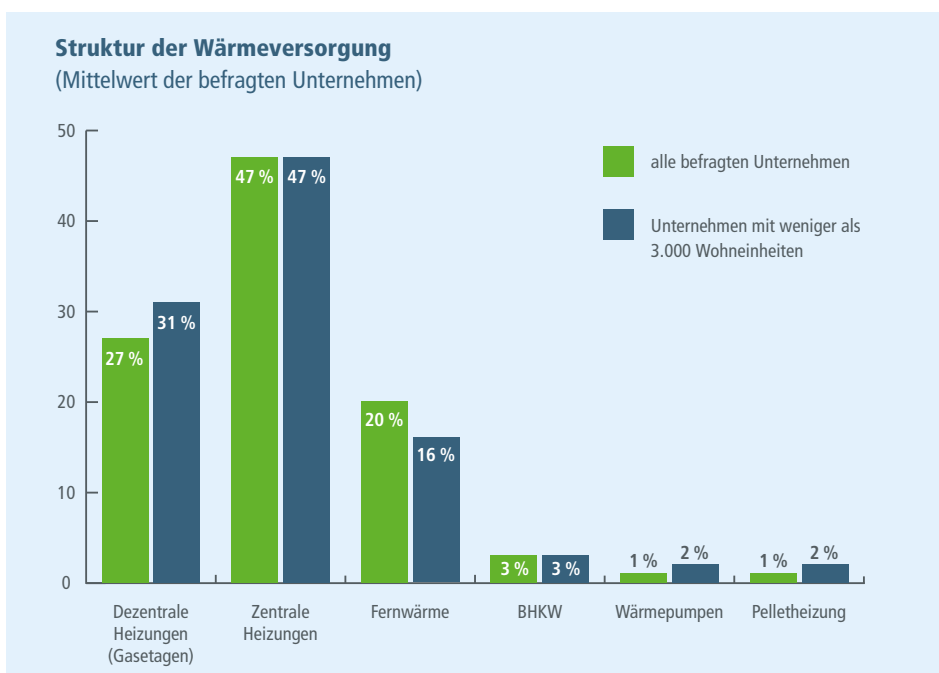


Abb. 1: Struktur der Wärmeversorgung der befragten Unternehmen

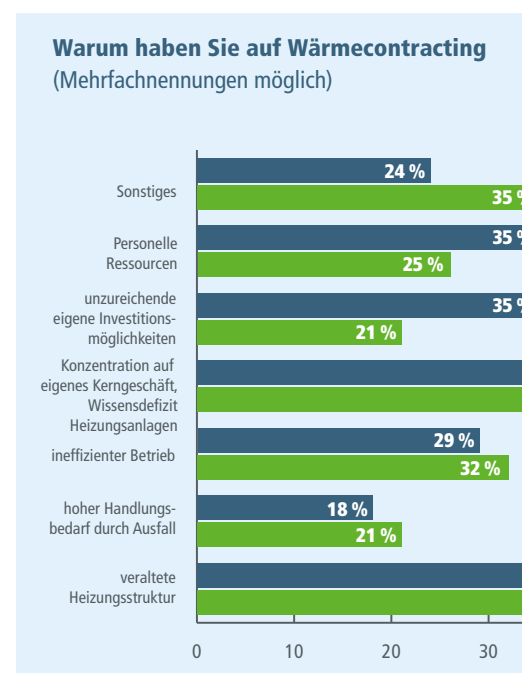


Abb. 2: Gründe für den Umstieg auf Wärmecontracting

eigene Energietöchter oder Joint Ventures realisiert.

Hohe Zufriedenheit mit Umstellung und Betrieb

Bei 56 Prozent der Unternehmen lief die Umstellung ohne Probleme, bei 40 Prozent kam es zu geringen Schwierigkeiten und nur drei Prozent berichteten von einer sehr aufwendigen, aber problemfreien Umstellung. Wesentliche Störfaktoren waren rechtliche Unklarheiten, die fehlende Wirtschaftlichkeit oder der organisatorische Aufwand.

66 Prozent der Unternehmen bewerteten den laufenden Contractingbetrieb mit sehr gut bzw. gut, 19 Prozent mit zufriedenstellend. Daher würden 88 Prozent der Befragten die Contractingentscheidung auch noch einmal treffen. Und dies, obwohl die durchschnittliche Vertragsdauer des Contractings und damit die feste und vertrauensvolle Bindung an einen Partner zumeist mit 15 Jahren angegeben (44 Prozent) wird. Nur 38 Prozent gaben eine zehnjährige und immerhin 19 Prozent sogar eine 20-jährige Vertragsdauer an.

Gründe gegen ein Wärmecontracting

Die Unternehmen, die kein Interesse an der gewerblichen Wärmelieferung bekundeten, führen in erster Linie die fehlende Wirtschaftlichkeit (61 Prozent), die derzeit gute Wärmeversorgung mit neuen Anlagen (39 Prozent) und rechtliche Unklarheiten (36

Prozent) an. Um hier objektive Entscheidungskriterien zu definieren und Unsicherheit zu entschärfen, setzte der konzeptionelle Teil des Forschungsprojektes an.

Handlungsempfehlungen aus dem Forschungsbericht

Um die zukünftigen Klimaschutzanforderungen bei bezahlbarem Wohnen zu erreichen, sind hocheffiziente und wirtschaftliche Konzepte erforderlich. Vergleichsrechnungen zeigten, dass der äquivalente Energiepreis (die Kosten für die eingesparte kWh Energie) für das Aufbringen von 24 Zentimeter Wärmedämmung an der Außenwand zwischen 11,3 Cent/kWh und 16,2 Cent/kWh und für eine Heizungsmodernisierung bei ca. 7,9 Cent/kWh liegt. Damit sind Heizungsmodernisierungen nicht nur effizienter, sondern auch häufig die einzig wirtschaftlich gebotene Energieeinsparoption, wenn die Hüllfläche schon gedämmt wurde und die Wärmedämmung bautechnisch noch mangelfrei frei ist.

Da das Wärmecontracting kein Allheilmittel sein kann, gleichwohl aber große Chancen bietet, sollte sich jedes Unternehmen damit intensiv beschäftigen. Der Forschungsbericht beschreibt die unterschiedlichen Geschäftsmodelle und gibt einen Handlungsleitfaden für die individuelle Entscheidung jedes Wohnungsunternehmens abhängig von der eigenen Bestandsgröße.



Der Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ hat das Projekt ideell und finanziell unterstützt. Zielsetzung des Vereins ist es, die genossenschaftliche Forschung zu fördern und damit einen Beitrag zur Wahrung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Gedankens zu leisten.

■ Weitere Informationen zum Verein unter: www.wohnen-in-genossenschaften.de/

i PROF. DR. NORBERT RASCHPER



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

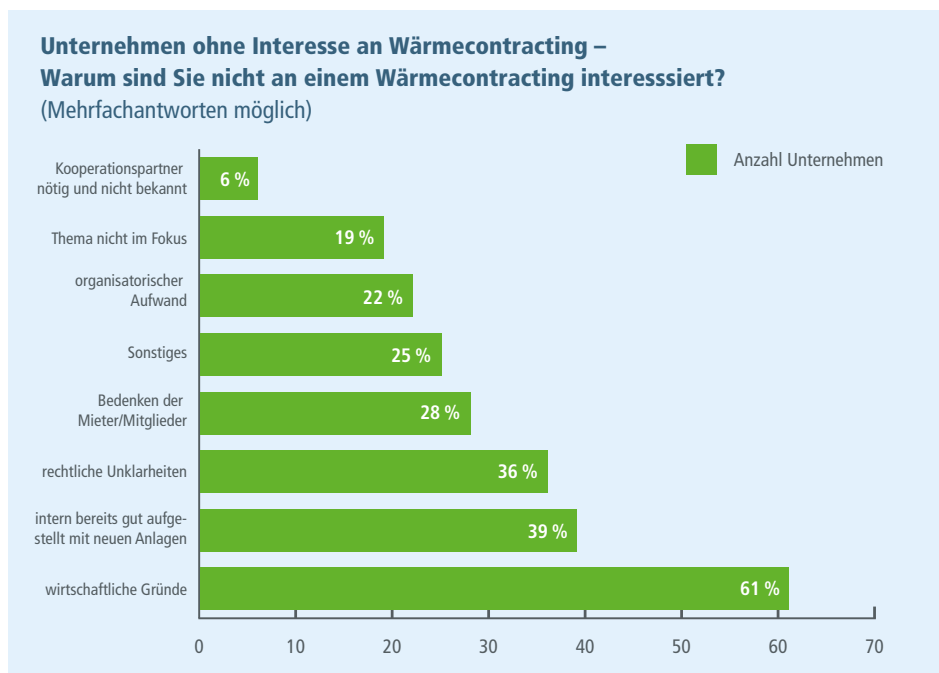
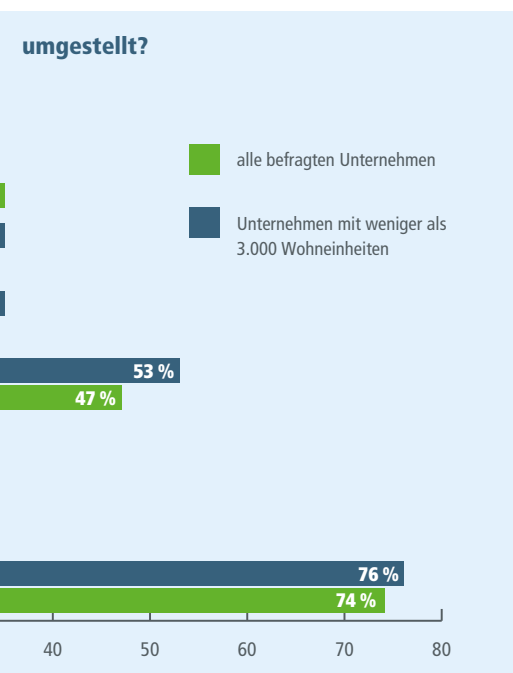


Abb. 3: Gründe gegen ein Wärmecontracting

Fotos/Grafiken: iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH

GEBÄUDEALLIANZ NRW FÜR KLIMASCHUTZ

Schulterschluss für die Energie- und Wärmewende

Im Jahr 2016 schlossen sich die wichtigsten Akteure aus den Bereichen Bauen, Wohnen, Umwelt und Arbeit in NRW zusammen, um gemeinsam Konzepte für eine erfolgreiche Energie- und Wärmewende zu erarbeiten. Die Allianz verfolgt dabei das Ziel, die energetische Sanierung sozial-, klima- und umweltverträglich umzusetzen. Dringliche Themen sind vor allem die Entwicklung quartiersbezogener Konzepte und die Schaffung von Investitionsanreizen statt verordneten Sanierungszwängen.

„Wir freuen uns sehr, dass unsere Diskurse den Anstoß für weitere Bemühungen geben“, meint Sophia Schönborn, Geschäftsführerin beim KlimaDiskurs.NRW. „Der Zusammenschluss ist in NRW und Deutschland einmalig. Durch ihn wird die Diskussion um Klimaschutz, energetische Sanierung und bezahlbares Wohnen gemeinsam mit den wichtigsten Stakeholdern konkretisiert und vorangetrieben.“

KlimaDiskurs.NRW ist die Plattform, die öffentliche und nicht öffentliche Diskurse für unterschiedliche Themen des Klimaschutzes und der Wirtschafts- und Industriepolitik diskutiert – ohne diese Themen als Gegensätze zu sehen. Aus diesen Diskursen heraus entwickelte sich die genannte Initiative, die nun eigenständig im vorpolitischen Raum agiert. KlimaDiskurs.NRW koordiniert und unterstützt die Allianz dabei organisatorisch – die Allianz ist darüber hinaus eigenständig aktiv und stößt etwa im NRW-Landtag und bei NRW-Heimatministerin Ina Scharrenbach auf großes Interesse.

Wie arbeitet die Allianz?

Unter Einbeziehung des Know-hows der Mitglieder und weiterer Experten wird diskutiert, welche Maßnahmen für dieses nicht immer konfliktfreie Ziel die richtigen sind. Die Grundlage für die Diskussionen in der Gebäudeallianz NRW ist der offene und vertrauensvolle Diskurs der wichtigsten Stakeholder. Als politische Vertretung der gemeinsamen Interessen begleitet die Allianz die nordrhein-westfälischen und die nationalen Klimaschutzziele im Bereich Wohnen und Bauen konstruktiv und kritisch und informiert gleichzeitig auch darüber. Durch den regelmäßigen Austausch mit intensiven



Foto: KlimaDiskurs.NRW

Im – teils öffentlichen – Diskurs entstehen tragfähige Ansätze für Klimaschutz, Wirtschafts- und Industriepolitik

Diskussionen innerhalb der Allianz wurden zentrale und gemeinsam getragene Forderungen erarbeitet, die auch außerhalb – in Gesprächen mit Politik sowie bei eigenen, öffentlichen Veranstaltungen – Gehör und Zuspruch finden, aber auch Anregungen für weitere Diskurse bilden.

Was sind erste Ergebnisse?

Die Allianz hatte nach ihrem gemeinsamen Gründungsdokument zunächst die jeweiligen Forderungen zur NRW-Landtagswahl 2017 verglichen und hat in – auch für alle Beteiligten – überraschend vielen Positionen Übereinstimmungen feststellen können. Konkretisiert wurden diese dann etwa in einem gemeinsam erarbeiteten, offenen „Quartier-Papier“. Eine der Forderungen darin ist, dass Sanierungskonzepte nicht für jedes Gebäude individuell erarbeitet, sondern quartiersübergreifend geplant werden sollen. Der Quartiersansatz berücksichtigt soziale und soziokulturelle Entwicklungen und ermöglicht so den Aufbau einer flächendeckenden, nachhaltigen Versorgungsstruktur für das gesamte Wohngebiet. Ein möglichst technologieoffener Ansatz stellt somit eine mögliche Maßnahme dar, um die jährliche Sanierungsrate zu steigern und damit einen wichtigen Beitrag zur Energie- und Wärmewende in NRW zu leisten. Kompetenz, Federführung oder Verantwortung für die Klimaschutz- bzw. Sanierungsmaßnahme im Quartier sollten dabei bei der Kommune oder bei einem anderen Partner

auf kommunaler oder Quartiersebene liegen. Das Land NRW sollte dies mit einer gezielten, modularen Förderung, Informationen und dem eigenen Vorbildcharakter unterstützen. Der Quartiersansatz findet sich etwa auch im neuen GebäudeEnergieGesetz wieder und wird durch die Allianz weiterbearbeitet werden.

KlimaDiskurs.NRW

- Das „Quartierpapier“ und weitere Informationen finden Sie unter www.gebaeudeallianz-nrw.de



MITGLIEDER

Der Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz gehören folgende Mitglieder an: AGFW, Architektenkammer NRW, Baugewerbliche Verbände, BUND NRW e. V., DGB NRW, Deutscher Mieterbund NRW e. V., Gebäudeenergieberater Rhein-Ruhr e. V. – NRW, Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen, Industriegewerkschaft IG BAU, Industriegewerkschaft BCE, Innovation City Management GmbH, NABU NRW e. V., Handwerk NRW, VdW Rheinland Westfalen und die Verbraucherzentrale NRW e. V.



MIETRECHTSANPASSUNGSGESETZ

Bundestag bremst Modernisierung aus

Der Deutsche Bundestag hat am 29. November 2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) beschlossen. Die neuen Regelungen haben den Bundesrat am 14. Dezember 2018 passiert. Nach der Unterschrift durch den Bundespräsidenten wurden sie am 21. Dezember 2018 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und traten am 1. Januar 2019 in Kraft. Die Änderungen finden sich im Mietrechtsteil des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Das Gesetz enthält deutliche Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Beschluss der Bundesregierung und ist das wohl vorläufige Ergebnis einer in den zurückliegenden Monaten immer schärfer geführten Debatte zur Änderung des Mietrechts vor dem Hintergrund einer unverändert anhaltenden hohen Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in den Metropol- und Schwarmstadregionen unseres Landes. Die beschlossenen Änderungen führen insbesondere im Bereich der Mieterhöhung nach Modernisierung zu nachhaltigen Verschärfungen.

Bei der Mietpreisbremse obliegt es jedoch weiterhin den Ländern, per Rechtsverordnung die Gebiete zu definieren, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist und in denen deshalb die Mietpreisbremse greifen soll.

Anfang Juni war ein erster Entwurf für ein neues Mietrechtsänderungsgesetz bekannt geworden, der insbesondere auf Kritik gestoßen war, weil einige Regelungen über das hinausgingen, was die Koalitionäre vereinbart hatten. Nachdem Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD) einen geänderten Referentenentwurf vorgelegt hatte, hatten sich Union und SPD nach einigen weiteren Anpassungen auf eine Fassung geeinigt, die am 5. September 2018 vom Bundeskabinett verabschiedet wurde. Die Stellungnahme des Bundesrates hierzu wurde über die Bundesregierung gemeinsam mit ihrer Gegenäußerung in den Bundestag eingebracht, am 19. Oktober 2018 in erster Lesung beraten und an den federführenden Rechtsausschuss



Foto: fotomek – www.fotolia.com

überwiesen. Im Folgenden standen der Gesetzentwurf der Bundesregierung sowie drei Anträge der Fraktionen Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen am 7. November 2018 auf der Tagesordnung einer öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz, in der der GdW erneut die erheblichen Bedenken gegen den Gesetzesentwurf vortragen konnte.

Kurz vor der Behandlung des Gesetzes im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages, die nur einen Tag vor der Bundestagsabstimmung stattgefunden hat, haben sich die Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und SPD auf deutliche Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Beschluss der Bundesregierung verständigt. Am Donnerstag, 29. November 2018, hat der Bundestag daraufhin den Gesetzentwurf der Bundesregierung in der Fassung der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz angenommen. CDU/CSU und SPD stimmten für den Gesetzentwurf, AfD und FDP lehnten ihn ab, Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen enthielten sich.

Obwohl der Verband zusammen mit dem BFW Landesverband NRW und Haus & Grund Rheinland Westfalen noch einmal in einem Schreiben an das Ministerium für

Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, als Partner der Allianz für mehr Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen, im Hinblick auf die erheblichen Bedenken gegen die Verschärfungen des Gesetzes sowie die Vereinbarungen des Koalitionsvertrages für Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 2017 ausdrücklich um eine klare Positionierung des Landes gegen die Verschärfungen in der Sitzung des Bundesrates am 14. Dezember 2018 gebeten hat, wurde das Gesetz vom Bundesrat genehmigt.

Die Verschärfungen machen deutlich, dass dieses Gesetz offenbar allein „politischen Erwägungen“ folgt. Es wurde auf höherer Fraktionsebene beschlossen, denn unter den Fachpolitikern wurde der Ansicht der Verbände gefolgt, wonach durch zu starke Einschränkungen bei der Modernisierung nicht nur die energetische Modernisierung nachhaltig beeinträchtigt wird, sondern auch der altersgerechte Umbau oder die mit der Digitalisierung verbundenen Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Die nunmehr quasi „in letzter Minute“ beschlossenen Verschärfungen treffen insbesondere die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die seit vielen Jahren eine sozialverantwortliche und nachhaltige Bewirtschaftungspolitik betreiben.

CM

32. IFG-SYMPIOSIUM „PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN“

Für ein gutes Klima: Grün, energieeffizient, nachhaltig

Die Gestaltung ihrer Umwelt spielt auch für Wohnungsgenossenschaften eine immer wichtigere Rolle. So kann ein nachhaltiges und grünes Wohnumfeld einerseits vor den Folgen des Klimawandels schützen und andererseits Lebensqualität für die Genossenschaftsmitglieder schaffen. Das Engagement für die Umwelt zielt daher auch auf die zentrale Aufgabe von Wohnungsgenossenschaften ab, nämlich die Förderung der eigenen Mitglieder. Diese Wechselwirkungen und Synergien standen im Fokus des zweiten Symposiums „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ in diesem Jahr. Das Symposium wurde damit bereits zum 32. Mal vom Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen e. V. initiiert.

Mehr als 100 Gäste fanden sich am 27. November 2018 im Saal des Münsteraner Mövenpick Hotels ein. Eröffnet wurde die Veranstaltung von Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen. Auch er griff in seiner Anfangsrede den Mehrwert von Grün für Wohn- und Stadtquartiere auf.

Gleichzeitig wisse Rychter jedoch auch um die kritischen Fragen und Herausforderungen, vor denen die Verantwortlichen bei der Realisierung solcher Projekte oft stünden. So käme es durchaus vor, dass von Genos-

schaftsmitgliedern Bedenken geäußert würden, die die Werthaltigkeit von Investitionen zur Steigerung der Biodiversität zulasten der Ausschüttung von Dividenden infrage stellten. „Dabei ist der Konflikt zwischen Ausgaben für Grün und der Option, den Investitionsbetrag stattdessen in die Ausschüttung zu geben, allgegenwärtig“, so Rychter. Anschließend drückte Rychter seine Freude über die zahlreichen anwesenden Experten aus Mitgliedsgenossenschaften, aber auch überregionalen und sogar internationalen Institutionen aus. „Nur ein solches Zusammenkommen und die Kontinuität des gemeinsamen Diskurses ermöglicht es, Erfahrungen auszutauschen und voneinander zu lernen“, fügte Rychter hinzu und leitete damit zum ersten Vortrag des Tages über.

Verantwortung übernehmen, statt Gewinne maximieren

Bernd Hentschel, Vorstand der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG aus Kiel, referierte in seinem Vortrag „Nachhaltigkeit – Verantwortung übernehmen, statt Gewinne maximieren“ über die nachhaltige Ausrichtung seiner Genossenschaft. Um die Genossenschaft strategisch so auszurichten, seien verschiedenste Projekte über mehrere Jahre hinweg realisiert worden. Als Beispiele nannte er die Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts, der vor allem das Engagement der Genossenschaft in diesem Tätigkeitsfeld dokumentie-

re. Der Erhalt von vorhandenen Außenanlagen sei hingegen ein konkreter Schritt zur Umsetzung nachhaltigen Handelns. Dabei betonte Hentschel, dass die Veränderung der strategischen Ausrichtung einer Genossenschaft ein stetiger Prozess und kein „Hauruckverfahren“ sei. Vielmehr müsse man von Projekt zu Projekt lernen und die gewonnenen Erkenntnisse für Zukunftsprojekte verwenden.

Wasser in der Stadt mit doppeltem Mehrwert

Im anschließenden Vortrag „Wasser in der Stadt von morgen – Blaue Infrastruktur als wohnungswirtschaftlicher Mehrwert“ griff Ulrike Raasch von der Emschergenossenschaft das Thema „Wasser“ auf. Sie betonte, dass Wasser in seiner Doppelfunktion zu betrachten sei, also als gestalterisches Element einerseits und als Maßnahme gegen die Auswirkungen des Klimawandels andererseits. „Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt zu“, so Raasch. „Es wird kurzzeitig viel zu viel Wasser geben, wie vor ein paar Jahren in Münster gesehen, aber gleichzeitig auch länger, wie in diesem Sommer, viel zu wenig.“ Eine Gestaltung des Wohnumfeldes mit Wasser und in Kombination mit Grün biete sich daher an, um eine angepasste Stadt- und Quartiersentwicklung voranzubringen. Als ein Beispiel dafür nannte sie die getrennte Bewirtschaftung von Regen- und Abwasser.



Mehr als 100 Teilnehmer kamen für das 32. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ nach Münster

Wohnungsgenossenschaften und Umwelt – kein Gegensatz, sondern Ergänzung

Prof. Dr. Theresia Theurl, Geschäftsführende Direktorin des IfG in Münster, referierte in ihrem Vortrag zum Thema „Wohnungsgenossenschaften und Umwelt – kein Gegensatz, sondern Ergänzung“. Den Fokus legte sie dabei auf den Einklang des genossenschaftlichen Förderauftrags für die Mitglieder, dem sog. Member Value, mit Maßnahmen für die Umwelt. Nach Prof. Theurl haben diese Maßnahmen durchaus einen positiven Einfluss auf den Member Value: „Die Reduzierung von Energiekosten, die Aufwertung des lokalen natürlichen Umfeldes oder Kooperationsangebote für umweltgerechte Mobilität können dem unmittelbaren Member Value dienen. Darüber hinaus sind die langfristige Sicherung des Wohnungsbestandes und eine umsichtige Energie- und Ressourcennutzung ebenfalls Synergien, die in Summe für die Genossenschaftsmitglieder einen positiven Mehrwert erzeugen.“ Ob allerdings alle Maßnahmen auch einen Member Value erzeugten, sei stets kritisch zu prüfen. Kosten und Nutzen gelte es abzuwägen und die Meinungen aller genossenschaftlichen Organe einzuholen.

Dieter Wohler, Vorstandsvorsitzender der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG, stellte das Konzept des energieautarken Mehrfamilienhauses vor und referierte über den Nutzen für Umwelt und Mitglieder. Das energieautarke Mehrfamilienhaus sei bautechnisch schlicht gehalten und würde sich hauptsächlich über Solar und Photovoltaik mit Energie versorgen, welche bei Überschüssen an benachbarte Bestände der Genossenschaft umgeleitet würden. Ebenso seien E-Auto-Ladesäulen für ein Carsharing-Programm entstanden, so Wohler. Ursprünglich wurde das Projekt für die Zielgruppe der „jungen Innovativen“ entwickelt, berichtete Wohler. Schlussendlich habe sich jedoch ein hohes Interesse der langjährigen älteren Genossenschaftsmitglieder gezeigt. Zudem appellierte Wohler an den Mut seiner Kollegen. „Einfach mal probieren“, sei die Voraussetzung für die Innovationsfähigkeit in Wohnungsgenossenschaften.

Innovationen in Wohnungsgenossenschaften: Mut ist gefragt

Nach intensiven Diskussionen und einem umfassenden Austausch in der Mittagspause stellte Andreas Paasch, Vorstand der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg eG, am Fallbeispiel seiner Genossenschaft den



Dieter Wohler (Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Dr. David Wilde (hwg eG), Prof. Dr. Theresia Theurl (Direktorin des IfG der Universität Münster), Bernd Hentschel (Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG), Ulrike Raasch (Emschergenossenschaft) (v. l.)

„Mieterstrom als Beitrag zum energieeffizienten Wohnen“ vor. Neben der Erklärung technischer und gesetzlicher Regelungen versuchte Paasch den Anwesenden die Angst zu nehmen, dass sich die Option des Mieterstroms durch das Energiesammelgesetz womöglich nicht mehr rechnen würde. Nach einem Gutachten, das zusammen mit einem großen Energieversorger erstellt wurde, lohne sich ein Mieterstrommodell in Bezug auf Solarenergie ab einer Kollektorfläche von 300 Quadratmetern und 30 Wohneinheiten. Gleichzeitig sei aber die Profitabilität auch von der technischen Umsetzung anhängig.

Mooswände im Wohnungsbau

„Einige von Ihnen fragen sich jetzt mit Sicherheit: ‚Warum erzählt der uns das?‘“, fügte Dr. Günter Haese, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG, mit einem ironischen Unterton nach der Beendigung seiner Präsentation über „Mooswände im Wohnungsbau – eine Genossenschaft in der Rolle des technisch aktiven Innovators“ an. In einem technisch fokussierten Vortrag hatte Dr. Haese zuvor von einem Bewässerungssystem von Moosen zur Verkleidung von Fassaden oder vergleichbaren Flächen referiert. „Der wirkliche Fokus meines Vortrags,“ so Dr. Haese weiter, „liegt eigentlich in der Schilderung, wie eine Genossenschaft in der Forschung und Entwicklung tätig sein kann.“ Damit wolle er Mut machen und forderte zu einem gesteigerten Engagement in diesem Segment auf. „Genossenschaften stehen genauso im Wettbewerb untereinander wie auch mit anderen Akteuren auf dem (Wohnungs-)Markt“, schloss Dr. Haese schließlich seinen Vortrag ab.

Genossenschaften engagieren sich für Bienen und Blumen

Zum Abschluss des Symposiums gliederte sich Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender der hwg eG aus Hattingen, mit seiner Präsentation „Von Bienen und Blumen – Wohnungsgenossenschaften engagieren sich für Biodiversität“ an. Mit seinem Vortrag, in welchem Dr. Wilde die Umsetzung von Wildwiesen und anderen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität durch eine Genossenschaft erläuterte, wolle auch er dazu anregen, als Genossenschaft Themen anzugehen, bei denen sich nicht sofort die Wirtschaftlichkeit erschließe. Dabei träten auch positive Effekte in Erscheinung, mit denen man vorher nicht gerechnet habe, so Dr. Wilde weiter. Beispielsweise konnte durch die Anlage der Wildwiese – und den damit verbundenen attraktiven gestalterischen Arbeiten – Personal wie die dafür verantwortlichen Gärtner an das eigene Unternehmen gebunden werden.

Mit diesem letzten Vortrag endete das 32. IfG-Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“. Das 33. Symposium findet am 13. März 2019 im Van der Valk Airporthotel in Düsseldorf statt. Zum Thema „Wohnungsgenossenschaften – nach innen und außen attraktiv gestalten“ wird es vor allem um die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen gehen, denen Genossenschaften unterworfen sind. RM/SH

■ Ihre Ansprechpartnerin:
Dr. Svenja Haferkamp
E-Mail: s.haferkamp@vdw-rw.de

TREFFPUNKT EHRENAMT 2018

Ehrenamt als Erfolgsfaktor für Genossenschaften

Im Jahr 2020 feiert der vom VdW Rheinland Westfalen initiierte „Treffpunkt Ehrenamt für Genossenschaften“ sein 35-jähriges Jubiläum. Genau wie das IfG-Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ ist der Treffpunkt Ehrenamt sehr nachgefragt und zu einer festen Größe im genossenschaftlichen Veranstaltungsjahr geworden: Im Schnitt besuchten über 160 ehrenamtliche Vorstände und Aufsichtsräte die Veranstaltungen. Auch an den drei vergangenen Veranstaltungen im November 2018 haben über 170 ehrenamtliche Vorstände und Aufsichtsräte an der Veranstaltung teilgenommen.

Mit bewährtem Konzept

Bereits beim vergangenen VdW-Verbandstag in Bochum würdigte Ulrich Bimberg, VdW-Verbandspräsident und Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein Solingen eG, das große Interesse an der Veranstaltung. Es zeige vor allem eines, nämlich, dass genossenschaftliche Inhalte und Fragestellungen hochaktuell seien und entgegen aller Vermutungen das Interesse daran stetig zunehme. Auch in diesem Jahr fand der Treffpunkt Ehrenamt wieder an drei verschiedenen Orten statt: in Münster, Sprockhövel und Niederkassel. Damit wird an einem bewährten Konzept festge-

halten. In je zwei parallelen Veranstaltungen, beginnend am Freitagmittag und endend am Samstagmittag, werden Inputvorträge gehalten und durch die Arbeit in Kleingruppen wird der Raum für Diskussion gegeben.

Aktuelle Themen im Fokus

Ziel der Veranstaltung ist es, einen Blick auf aktuelle wohnungspolitische und -wirtschaftliche Themen zu werfen. Fragestellungen aus der Prüfung und Bilanzierung wie im Vortrag von Ulrich Bispink, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater im VdW Rheinland Westfalen, zum Thema „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Prüfungsbericht“ stehen daher ebenso auf der Agenda wie Themen der Stadt- und Quartiersentwicklung oder Bestandserneuerung.

Wohnungspolitische Entwicklungen

Mit dem Vortrag „Die Wohnungswirtschaft im Westen – Aktuelles aus Wohnungspolitik im Bund und Land“ gaben Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, und Dr. Svenja Haferkamp Einblicke in aktuelle wohnungspolitische Diskussionen. So stand in diesem Jahr vor allem die lange Koalitionsbildung der Bundesregierung im Fokus, während auf der Landesebene in Nordrhein-Westfalen die gute Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Heimat,



Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW von den Referenten gewürdigt wurde.

Grundlagen der DSGVO

Ein weiteres Thema, welches das Verbandsjahr 2018 maßgeblich prägte, ist die europäische Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO), die am 25. Mai 2018 in Kraft trat. Die wesentlichen Grundlagen des Datenschutzrechts und die neuen Anforderungen präsentierte Rechtsanwältin Cindy Merz und Lisa Wilczek, Datenschutzbeauftragte des VdW Rheinland Westfalen.

Kriminalprävention in der Wohnungswirtschaft

Zum Thema „Sicherheit im Wohn- und Stadtquartier und bauliche Kriminalprävention“ wurde aus unterschiedlichen Blickwinkeln referiert. Während Frederik Ruhrort, VdW Rheinland Westfalen, zunächst die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention erläuterte, stellte Kirsten Hüls das Netzwerk „Zuhause sicher e. V.“ vor. Ziel des Vereines ist es, besonders gute Beispiele der Kriminalprävention und zum Einbruchschutz mit einer Plakette auszuzeichnen und mit Know-how und Weiterbildung für das Thema zu sensibilisieren. Wie die Sicherheit im Wohnquartier von einer Wohnungsgenossenschaft durch verschiedene Maßnahmen erhöht werden kann, zeigten Frank Esser und Andreas Winkler, Mühlheimer



Spannende Vorträge und intensive Diskussionen prägten den Treffpunkt Ehrenamt 2018

Wohnungsbau eG. Verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise der Austausch von Türen, Türschlössern oder Fensterhebeln, seien wichtige Bausteine, um Einbrüche abzuwehren, so Esser.

Grünes und generationengerechtes Wohnen

Die Mehrwerte einer grünen Wohnumfeldgestaltung präsentierten Martin Frysch, Wohnungsgenossenschaft Köln-Stülz eG, und Rainer Heubrock, Wohnungsgenossenschaft Lünen eG. Zum Thema „Grüne Städte – lebenswerte Quartiere: nachhaltige Wohnumfeldgestaltung“ berichteten die Genossenschaftsvorstände von Projekten zur grünen Quartiersentwicklung.

Welche Möglichkeiten es gibt, ein Quartier so zu gestalten, dass es von allen Generationen – also von Jung und Alt – genutzt werden kann, präsentierten Frank Nolte, Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, und Sarah Lillot, Spar- und Bauverein Friemersheim eG, Duisburg. Beide betonten,

dass das „Generationengerechte Wohnen im Quartier“ von besonderer Bedeutung sei, wenn es darum gehe, Genossenschaftsmitgliedern einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden auch im hohen Alter zu ermöglichen. Die Synergien einer ganzheitlichen Betrachtung gelte es zu nutzen. So würden auch junge Familien von einer barrierearmen Wohnumfeldgestaltung profitieren. Auch sei das generationsübergreifende Miteinander ein unschätzbare Mehrwert für alle Beteiligten, den es auch perspektivisch zu fördern gelte.

Aktuelles Genossenschaftsrecht

Wie jedes Jahr stand darüber hinaus das Thema „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ auf dem Programm. Die Rechtsreferenten des Verbandes, Eva Stelzner und Sebastian Tackenberg, stellten tatsächliche Rechtsfälle aus der Beratungspraxis vor und lösten diese gemeinsam mit den Teilnehmern.

Ein großer Dank geht an die zahlreichen Teilnehmer für die konzentrierte Mitarbeit

und an alle Referenten für ihre Bereitschaft, beim diesjährigen Treffpunkt Ehrenamt mitzuwirken. SH



TREFFPUNKT EHRENAMT 2019

Termine für den Treffpunkt Ehrenamt 2019:

- **8. und 9. November 2019**
Hotel Clostermanns Hof in Niederkassel
- **15. und 16. November 2019**
Golfhotel Vesper in Sprockhövel und
- **22. und 23. November 2019**
Gräflicher Park Health & Balance Resort in Bad Driburg

Weitere Informationen folgen im Frühjahr 2019.

Ihre Ansprechpartnerin:

Dr. Svenja Haferkamp

E-Mail: s.haferkamp@vdw-rw.de

Anzeige



EBZ Business School
University of Applied Sciences

Wohnen kann man studieren.

> www.ebz-business-school.de

SAVE THE DATE: 14. BIELEFELDER KONGRESS STADTENTWICKLUNG AM 23. MAI 2019

„Bauen, Kosten, Wollen – Wie geht bezahlbarer Wohnraum?“

Deutschland ist gebaut. Dieses Credo bestimmte die Stadtentwicklung und damit auch das Bauen und Wohnen in unseren Städten und Regionen über die letzten Jahrzehnte. Doch ein Blick in die Tagespresse genügt, um festzustellen, dass das Thema Bauen und Wohnen mit Macht nicht nur auf die politische Agenda zurückgekehrt ist.

Die Frage nach der Schaffung qualitätsvollen und zugleich bezahlbaren Wohnraums beschränkt sich nicht länger auf die prosperierenden Metropolregionen wie München, Hamburg, Frankfurt oder Berlin, sondern betrifft auch Regionen, die bis vor Kurzem Angebotsüberhänge auf den Wohnungsmärkten verzeichneten.

Die Lösung für dieses Problem scheint einfach: bauen, bauen, bauen!

Aber was viele Akteure wollen, wird von zwei wesentlichen Faktoren ausgebremst: den anhaltend steigenden Baukosten auf der einen und der fehlenden Flächenverfügbarkeit auf der anderen Seite. Dringend gesucht werden Lösungen, die das Bauen wieder bezahlbar machen und damit eine Antwort auf die derzeitige Wohnungsnot in unseren Städten geben. Die Ansätze dafür sind vielfältig. Rechtliche Rahmendbedingungen und Instrumentarien sind auf den Prüfstand zu stellen. Bislang ungenutzte Flächenpotenziale gilt es zu heben und neue Verfahren des Bauens – wie das Bauen in Serie – zu erproben. Doch nicht nur die öffentliche Hand und Immobilienwirtschaft sind gefordert, sondern auch die Zivilgesellschaft: Immer wieder scheitern Bauvorhaben an der „Not-in-my-backyard“-Mentalität: Bezahlbarer Wohnraum Ja! Aber bitte nicht in meiner Nachbarschaft. Bauen muss gewollt und nicht verhindert werden.

Wie aber kann es gelingen, Baukosten zu senken und damit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ohne aber an den nötigen Qualitäten zu sparen?

Der 14. Bielefelder Kongress Stadtentwicklung mit dem Titel „Bauen, Kosten, Wollen – Wie geht bezahlbarer Wohnraum?“ widmet sich genau dieser Fragestellung. Namhafte Referenten aus Architektur, Politik, Wissenschaft und der Wohnungswirtschaft

diskutieren verschiedene Lösungsansätze und Möglichkeiten zur Senkung der Baukosten und zur Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums. Dazu gehören unter anderem Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, Bau und Heimat, Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sowie Hilmar von Lojewski, Beigeordneter in der Hauptgeschäftsstelle des Deutschen Städtetages und Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr. Für einen komödiantischen Auftritt in seiner Heimatstadt konnte der Comedian Ingolf Lück gewonnen werden.

Neben interessanten Vorträgen gibt es verschiedene thematische Workshops und eine Ausstellung, die Diskussionen ermöglichen und Lösungen anbieten. Seien Sie gespannt auf den 14. Bielefelder Kongress Stadtentwicklung am 23. Mai 2019 in der Stadthalle

Bielefeld und merken Sie sich den Termin vor.

Der Bielefelder Kongress Stadtentwicklung wird von der BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, der Stadt Bielefeld und der AdW Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen sowie dem Städtetag Nordrhein-Westfalen veranstaltet. SH

- **Anmeldungen für den Kongress:**
Kongressbüro Bielefelder Kongress Stadtentwicklung, c/o Bielefeld Marketing GmbH, Willy-Brandt-Platz 2, 33602 Bielefeld, Tel.: 0521 513915, Fax: 0521 516163, E-Mail: anmeldung@bielefeld-marketing.de
Weitere Informationen unter: www.kongress-stadtentwicklung.de
Das Programm wird dem VerbandsMagazin 04/2019 beiliegen.

REGIONALE BAUKULTUR AM 30. NOVEMBER IM BAUKUNSTARCHIV NRW

Quartiersentwicklung als Motor für integrierte Stadtentwicklung



Alexander Rychter (Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen), Prof. Dr. Wolfgang Sonne und Prof. Bernd Reiff (Institut für Stadtbaukunst) diskutierten gemeinsam über mögliche Handlungsstrategien zur Entwicklung lebenswerter und gemischter Stadtquartiere

Welche Leitbilder prägen die Stadt- und Quartiersentwicklung heute und was können wir für künftige Entwicklungen lebenswerter Stadtquartiere lernen? Diese zentrale Frage stand bei der Veranstaltung „Regionale Baukultur – Quartiersentwicklung als Motor für integrierte Stadtentwicklung“ am 30. November 2018 im Fokus. Organisiert hatte die Veranstaltung die Gemeinschaft zur Förderung Regionaler Baukultur e. V. und das Deutsche Institut für Stadtbaukunst.

Thomas Scholle, plan-lokal Dortmund, Thorsten Kamp, Technischer Beigeordneter der Stadt Moers, und Bernd Hallenberg, vhw, gaben in ihren Vorträgen zunächst Einblicke in aktuelle Projekte der Stadtentwicklung in Dortmund, Moers und Essen. Alle Referenten betonten, dass die Grundbausteine für ein friedliches Zusammenleben in den Stadtquartieren gelegt werden müssen. Der gebaute Raum stelle dafür die Grundlage dar und ermöglicht es, Orte der Begegnung, des

Austauschs, des Zusammenlebens – aber auch der Privatheit zu schaffen.

In Anknüpfung daran präsentierte Prof. Dr. Wolfgang Sonne zehn Grundsätze, die die Quartiersentwicklung von heute maßgeblich prägen sollten, um solche lebenswerten Quartiere auch künftig zu entwickeln. Dabei betonte er, dass es vor allem darauf ankomme, eine klare Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum zu ermöglichen. Als Beispiel dafür nannte er die Innenhofbereiche, die bei einer Blockrandbebauung geschaffen werden. „Hier können sich die Menschen in einem geschützten Raum treffen“, so Prof. Sonne.

In der anschließenden Diskussion, an der auch Prof. Reif, Institut für Stadtbaukunst, Stadtbaurat Dortmund a. D., und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, teilnahmen, wurde aber schnell deutlich, dass gerade in angespannten Märkten die Qualitäten im Wohnungsbau zugunsten von Kosteneinsparungen vernachlässigt würden. In dem Zusammenhang betonte Rychter, dass die Einbindung von Bürgerinteressen auf der einen Seite zwar ein elementarer und wichtiger Faktor bei der Entwicklung neuer Quartiere sei. Bürgerbegehren, die aber jedes Neubauvorhaben verhindern wollen, seien hingegen kontraproduktive und wesentliche Kostentreiber bei der Quartiersentwicklung. Der VdW-Verbandsdirektor forderte daher zu einem Umdenken und mehr Akzeptanz für den Wohnungsbau auf.

SH



Die Veranstaltung fand im jüngst eingeweihten Baukunstarchiv NRW in Dortmund statt

ANKÜNDIGUNG: MULTIMEDIA-TAGUNG AM 14. MÄRZ 2019

Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 und ARGE Südwestfalen tagen

Wenn langjährige Kabelverträge auslaufen, ist dies ein Anlass, die bestehende Gebäudeinfrastruktur zu überprüfen und über neue Versorgungsmodelle nachzudenken. Auch bei laufenden Verträgen ist eine Verbesserung der Wettbewerbssituation fast immer möglich. Aber welche Anforderungen stellen sich an eine moderne Gebäudeinfrastruktur und wie sieht eine zukunftsfähige Medienversorgung aus? Antworten auf diese Fragen hat der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 in seinen Arbeitskreissitzungen der vergangenen Jahre erarbeitet. Die Ergebnisse stellt der Arbeitskreis gemeinsam mit der ARGE Südwestfalen allen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften nun vor. LW



- Die Tagung findet statt am: **Donnerstag, 14. März 2019 von 9.30 bis 16.00 Uhr, Alter Bahnhof Hützemert, Vorm Bahnhof 1, 57489 Drolshagen und wird gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Südwestfalen veranstaltet. Weitere Informationen unter <https://goo.gl/khyrPL> Die Fachexperten informieren über strategische, technische, wirtschaftliche und rechtliche Aspekte einer modernen Medienversorgung.**

DELEGATION ZU GAST IN NRW

Was zeichnet erfolgreiche Netzwerkarbeit aus?

Am 28. November 2018 war eine internationale Delegation der Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) aus Kasachstan, Kirgistan, Tadschikistan, Turkmenistan und Usbekistan im Impact Hub Ruhr in Essen zur Frage angereist, was eine gute Netzwerkarbeit ausmacht. VdW-Referentin Dr. Svenja Haferkamp beantwortete Fragen über die Organisation, den Zweck und die Kommunikation des VdW Rheinland Westfalen.

Angereist war die Gruppe aus Zentralasien vor dem Hintergrund des GIZ-Regionalprogramms für nachhaltige und klimasensible Landnutzung für die wirtschaftliche Entwicklung in Zentralasien (SUSTAIN-CA). Im Rahmen dieses Programms soll ein regionales Expertennetzwerk für eine moderne und effiziente Kooperation sowie zur Initiierung eigener Projekte zur nachhaltigen Landnutzung gegründet werden.

Für die Gründung dieses Netzwerks sollen die Erfahrungen aus bereits umgesetzten Projekten einfließen und von Best-Practice-Beispielen gelernt werden. Bei einem mehrtägigen Deutschlandbesuch wurden in diesem Zusammenhang durch die Delegation verschiedene Experten und bestehende Organisationen und Netzwerke besucht.

Neben der Emschergenossenschaft war der VdW Rheinland Westfalen eines der ausgewählten Beispiele aus Nordrhein-Westfalen.

Auf die Präsentation zum VdW Rheinland Westfalen, dessen Mitglieder, Zweck und Aufgaben durch Dr. Haferkamp folgte ein intensiver Erfahrungsaustausch mit den internationalen Gästen.

Eine erste Frage der Gäste, wie die Kommunikation zwischen den Mitgliedsunternehmen untereinander sowie mit dem Verband organisiert sei, beantwortete Dr. Haferkamp damit, dass dafür unterschiedliche Gremien und Kommunikationswege ins Leben gerufen worden sind. Aufgrund der Ziele des Verbands sei es wichtig, für die Mitglieder und Verbandspartner eine gemeinsame Plattform zu bieten. Möglich gemacht wird dies beispielsweise durch gemeinsame Großveranstaltungen wie den VdW-Verbandstag oder das Forum Wohnungswirtschaft.

Um die Kooperation zwischen verschiedenen Akteursgruppen zu initiieren, sei es zudem wesentlich, sich eine gemeinsame Ausgangslage und Kommunikationsbasis, etwa durch eine umfassende Bestandsanalyse, als Grundlage für die kollektive Zusammenarbeit zu erarbeiten. Als gemeinsamer Ausgangspunkt bringe dies oft eine gewisse Grundstabilität in die anfänglich turbulente Phase des Networking. Dabei beruft sich Dr. Haferkamp auf die Ergebnisse ihrer Dissertation „Bündnisse für Wohnen im Quartier“ und Erfahrungen, die insbesondere aus der Quartiersarbeit stammen.

Eine weitere Frage der Experten bezog sich auf den Umgang mit auftretenden Konflikten. In Netzwerken, erklärte Dr. Haferkamp, sei es wichtig, dass allen Akteuren die Vorteile einer Kooperation bewusst seien. Dabei sei die Zusammenarbeit jedoch auch nicht als fester institutioneller Rahmen zu verstehen. Vielmehr müsse eine gewisse Flexibilität vorhanden sein, um einerseits, beispielsweise bei langfristigen Kooperationen, eine Anpassungsfähigkeit des Netzwerks an sich verändernde Gegebenheiten sicherzustellen und andererseits einen Lernprozess auch innerhalb der Zusammenarbeit zu ermöglichen. Auch sei der Faktor „Zeit“ im Netzwerk zu beachten. Bei einer heterogenen Akteurskonstellation im Netzwerk, wie man es zum Beispiel bei der Entwicklung von Quartieren immer wieder bemerkt, müsse man beachten, dass nicht alle Akteure dasselbe Maß an Ressourcen und zeitlichen Kapazitäten mitbrächten.

Aus Sicht der Experten sei der VdW Rheinland Westfalen ein sehr eindrückliches Beispiel dafür, wie über einen Zeitraum von über 100 Jahren erfolgreiche Netzwerkarbeit betrieben würde. Nach weiteren kleineren Fragen endete der Vortrag in einer regen Diskussion und mit zufriedenen Gästen. Gemeinsames Ziel sei es, auch in Zukunft den Austausch fortzusetzen. RM/SH



Foto: Dr. Svenja Haferkamp

Experten aus Kasachstan, Kirgistan, Tadschikistan, Turkmenistan und Usbekistan zu Gast in Essen

Anhörungen in Ministerium und Landtag

WOHNRAUMFÖRDERUNG UND ZWECKENTFREMDUNG >> Es hat schon Tradition: Im Vorfeld neuer Eckwerte zur Wohnraumförderung wird der Verband aufgefordert, seine Erfahrungen mit dem Wohnraumförderprogramm NRW vorzutragen. Kein Wunder – die verbandsangehörigen Unternehmen und Genossenschaften rufen rd. die Hälfte der Wohnraumfördermittel ab. Inhaltlich wird die Stellungnahme im zuständigen Arbeitskreis „Wohnraumförderpolitik“ des Verbandes auf der Basis der Erfahrungen der Experten aus den Unternehmen vorbereitet.



In diesem Jahr standen dabei vor allem die Neuberechnung der Gebietskulissen und die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumförderung in den unteren Mietstufen im Mittelpunkt der Verbandsstellungnahme. Die Wirtschaftlichkeit in den Mietstufen 1 und 2 ist unter den aktuellen Förderbedingungen nicht gegeben. Das spiegelte sich in den vergangenen Jahren auch im Förderergebnis wider.

Keine Wohnung in Mietstufe 1

Im Jahr 2017 wurden in Gemeinden mit der Mietstufe 1 keine Mietwohnung gebaut, in Gemeinden mit der Mietstufe 2 nur 3,15 Prozent aller geförderten Wohnungen errichtet. Auch unter den aktuellen Eckwerten wäre eine Wirtschaftlichkeit nur gegeben, wenn das Grundstück sehr günstig wäre. Bei den derzeit hohen Baukosten und damit relativ hohen Gesamtkosten hat der Arbeitskreis in seinen Beispielrechnungen in den ersten 20 Jahren keinen positiven Cashflow verzeichnen können. Der Verband hat darauf aufmerksam gemacht, dass es auch in

ländlichen Regionen oder entspannten Wohnungsmärkten qualitativen und geförderten Ersatzneubau braucht. Wenn diese Märkte ihre Entlastungsfunktion wahrnehmen sollen, müssen sich die Förderbedingungen an den Realitäten der Immobilienmärkte orientieren.

Wohnungsaufsichtsgesetz erneut im Fokus

Bereits zum zweiten Mal stand das Wohnungsaufsichtsgesetz in Nordrhein-Westfalen im Mittelpunkt einer Anhörung im Bauausschuss des Landtags NRW. Vor dem Hintergrund auslaufender Landesverordnungen hatte die SPD-Landtagsfraktion eine Anhörung zur Zweckentfremdung von Wohnraum beantragt. Die zunehmende kurzfristige Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen über Onlineportale wie z. B. Airbnb, Wimdu u. a. entwickelt sich zunehmend zu einem Ärgernis für touristisch stark frequentierte Städte und Gemeinden. Neben dem steuerlichen Aspekt entsteht

insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ein Problem, wenn günstiger Wohnraum dauerhaft oder in erheblichem Maße z. B. einkommensschwachen Haushalten entzogen wird. Die Marktanspannung nimmt dann zu, mittelbar also auch der Druck auf verbandsangehörige Unternehmen und Genossenschaften, günstigen Wohnraum neu zu bauen.

Allerdings gibt es auch nachvollziehbare Zweckentfremdungen für Wohnungen, beispielsweise, wenn im Rahmen einer Quartiersentwicklung zur funktionalen Durchmischung Wohnraum in Gewerbeflächen umgewandelt wird. Dies geschieht bei den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften i. d. R. im Rahmen integrierter Konzepte oder in enger Abstimmung mit den kommunalen Behörden. Der Verband hat die wohnungswirtschaftliche Perspektive in die Anhörung eingebracht und sich deshalb für eine kommunale Satzungsermächtigung ausgesprochen.

BAUKOSTENENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Baukostensenkungskommission NRW

Die Baukosten werden durch die Entwicklung der Preise für Bauleistungen und Bauprodukte, Veränderungen in Planungs- und Bauprozessen, erhöhte Anforderungen der Ausstattungsqualität sowie durch gesetzliche Vorschriften beeinflusst. Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurde daher eine Baukostensenkungskommission zur Überprüfung vorhandener Rechtsvorschriften gegründet.

Erfolge auf Bundesebene begrenzt

Die Baukostensenkungskommission auf Bundesebene hat ihre Arbeit auch in der 19. Legislaturperiode fortgesetzt. Ziel der Baukostensenkungskommission auf Bundesebene ist es, Maßnahmen zu vermeiden, die die Schaffung von Wohnraum verteuern. Im Rahmen dieser Baukostensenkungskommission sollen bundesrechtliche Normen auf ihren Nutzen überprüft und auf ihren erforderlichen Umfang reduziert werden. Überflüssige Vorschriften sollen abgeschafft werden. Die bisherigen Erfolge der Baukostensenkungskommission auf Bundesebene sind jedoch begrenzt.

Landeskommission nimmt Arbeit auf

Auch Nordrhein-Westfalen hat sich im Koalitionsvertrag zum Ziel gesetzt, Baukosten zu reduzieren. Schon im Koalitionsvertrag kündigte die neue Regierung an, eine Kommission zur Baukostensenkung durch



Foto: Jürgen Färlche – www.fotolia.com

Reduktion landeseigener Vorgaben einzurichten. Baukostensteigernde Regulierungen und Vorgaben sollen identifiziert und abgeschafft werden. Am 25. Juli 2018 fand unter der Leitung von Ministerin Ina Scharrenbach die konstituierende Sitzung der Mitglieder der Baukostensenkungskommission statt. Ziel der Kommission ist es, sich inhaltlich zunächst mit den untergesetzlichen Vorschriften auseinanderzusetzen, die im Nachgang zur Neufassung der

Landesbauordnung (LBO) zu regeln sind (vgl. VM 9/2018, S. 30).

Untergesetzliche Normen als Auftakt

Die Teilnehmer der Baukostensenkungskommission NRW trafen sich jede zweite Woche, um die Entwürfe der überarbeiteten untergesetzlichen Normen des Ministeriums zu besprechen und eigene Vorschläge einzubringen. Zur praktischen Unterstützung der Arbeit des Verbandes hat der VdW Rheinland Westfalen die „Arbeitsgruppe Baukostensenkungskommission“ gegründet. Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe – Uwe Fischer, Abteilungsleiter Zentrale Technik der LEG Wohnen Service GmbH, Dipl.-Ing. Wilhelm Krechter, Geschäftsführer der Wohnbau Dinslaken GmbH und Ludger Wiesemann, Bereichsleiter Neubau der VIVAWEST Wohnen GmbH – sind dem Verband bei der Bewertung der vorgelegten Entwürfe eine große Hilfe, gerade um die praktischen Auswirkungen etwaiger Novellierungen auf die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften beurteilen und eigene Vorschläge im Sinne der Wohnungswirtschaft einbringen zu können.

Bauordnung NRW im Mittelpunkt

In den vergangenen Monaten hat sich die Baukostensenkungskommission NRW im Wesentlichen mit den untergesetzlichen



Foto: Ideenkoch – www.fotolia.com

Vorschriften zur Bauordnung Nordrhein-Westfalen befasst. Für die Wohnungswirtschaft sind insbesondere die Vorschriften zur Umsetzung der Barrierefreiheit, die Rechtsverordnung des Ministeriums, die die Zahl der notwendigen Stellplätze regelt, die Bauprüfverordnung und die Sonderbauverordnung relevant. Ein Teil dieser Vorschriften ist bereits in Kraft getreten, worüber der Verband mit Rundschreiben informiert hat. Die Rechtsverordnung des Ministeriums, die die Zahl der notwendigen Stellplätze regelt, steht bislang aus. Jedoch haben einige Kommunen bereits von ihrer Ermächtigungsgrundlage Gebrauch gemacht und eine Stellplatzsatzung erlassen. Besonders hervorzuheben ist hier die Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld vom 6. Dezember 2018, die aufgrund der reduzierten Stellplatzanforderungen die Umsetzung von Neubauvorhaben erleichtert.

Weitere Steigerungen verhindern

Die bisherigen Maßnahmen der Baukostensenkungskommission NRW führen zu keiner unmittelbaren Baukostenreduzierung, doch verhindern diese jedenfalls weitere Baukostensteigerungen.

Die Teilnehmer der Baukostensenkungskommission haben die Vorschläge anderer Teilnehmer stets darauf überprüft, ob das Kosten-Nutzen-Verhältnis neuer/erhöhter Anforderungen an das Bauen tatsächlich gewahrt ist. So haben die Teilnehmer der Baukostensenkungskommission beispielsweise Vorschläge zur Einführung eines CO-Warners in Brennstofflagerräumen für Holzpellets, die Aufnahme überhöhter Stellplatzanforderungen in die Rechtsverordnung des Ministeriums und die vollständige Umsetzung der DIN 18040-2 als Maßstab der Barrierefreiheit abgelehnt.

Arbeit setzt sich auch in 2019 fort

Die Baukostensenkungskommission NRW wird auch 2019 weiter tagen. Die nächste Sitzung findet am 18. Februar 2019 statt. Die konkreten Inhalte der Sitzungen in 2019 stehen noch nicht fest. Jeder Teilnehmer kann Vorschläge einbringen.

Aus Sicht des Verbandes muss es im neuen Jahr nicht nur darum gehen, dass Baukosten nicht weiter ansteigen. Vielmehr muss es auch darum gehen, wie Baukosten reduziert werden können. Zu diesem Zweck wird die Baukostensenkungskommission NRW weitere landesrechtliche Vorschriften überprüfen. Zusätzlich wird sie auch bundesrechtliche Vorschriften überprüfen und Positionen erarbeiten, die Nordrhein-Westfalen im Bundesrat vertritt. ES

EBZ LEGT MENTORING-PROGRAMM AUF

Frauen für Führungspositionen fördern

Laut ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.) Studie beträgt der Frauenanteil in der ersten Führungsebene in der Immobilienwirtschaft nur 15 Prozent, in der zweiten Führungsebene 16 Prozent. Dabei sind 83 Prozent der Befragten der Meinung, dass sich ein ausgeglichener Anteil beider Geschlechter in Führungspositionen langfristig erfolgshördernd auf ein Unternehmen auswirkt, so Ergebnisse einer Studie des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft. Das EBZ will den weiblichen Führungskräftenachwuchs künftig stärker fördern und stellte jetzt die Pläne für ein Mentoring-Programm für Absolventinnen und Studentinnen der EBZ Business School vor – mit prominenter Schirmherrschaft.

„Frauen sind heute besser ausgebildet denn je. Ihre Aufstiegschancen sind nach wie vor geringer, ihr Anteil an Führungspositionen ist weit niedriger. Es ist wichtig, Grundlagen zu schaffen, um die noch immer von Männern dominierten Strukturen weiter zu verändern. Wir sind auf das Wissen und auf die Erfahrung, auf die vielfältigen Kompetenzen und Potenziale von Frauen angewiesen. Aus diesem



Wollen Frauen stärker fördern: Nadin Bozorgzadeh, stellvertretende Regionalleitung der Regionalgruppe Ruhrgebiet des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft, Diana Ewert, Kanzlerin der EBZ Business School, Stefanie Risse, Vorstandsmitglied des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft, Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School, Annegret Buch, Schulleiterin des EBZ Berufskollegs (v. l.)

Grund unterstütze ich gerne das Mentoring-Programm der EBZ Business School“, erklärte NRW-Ministerin Ina Scharrenbach.

Im Rahmen eines Besuches im EBZ, bei dem u. a. auch die Zusammenarbeit zwischen Politik und Verbänden Gesprächsgegenstand war, übernahm sie die Schirmherrschaft

für das Programm. Es sieht vor, dass Absolventinnen und Studentinnen der EBZ Business School durch namhafte Akteurinnen der Branche bei ihrer Karriereaufbahn beraten und unterstützt werden. Rat beim Aufbau des Programms erhält die EBZ Business School vom Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft. KS/EBZ

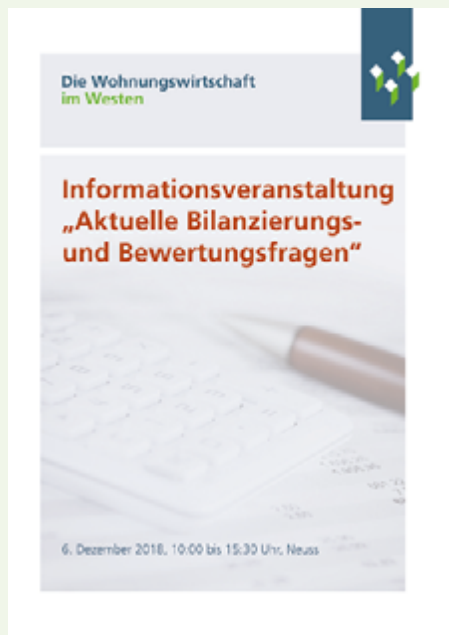
AKTUELLE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSFRAGEN

Informationsveranstaltung in Neuss

Rund 150 Teilnehmer kamen am Nikolaustag 2018 im Neusser Holiday Inn zur Informationsveranstaltung „Aktuelle Bilanzierungs- und Bewertungsfragen“ zusammen, damit war die Veranstaltung ausgebucht.

Das inzwischen bewährte Veranstaltungsformat, das sich an Führungskräfte und Mitarbeitende im Finanz- und Rechnungswesen richtet, ging auch in diesem Jahr auf all jene Themen aus den Bereichen Bilanzierung und Bewertung sowie aus dem Steuerrecht ein, die von besonderer Bedeutung für das Tagesgeschäft der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sind.

Neben dem Dauerbrenner der Abgrenzung von Aktivierung und Aufwand bei Modernisierungen und der damit häufig verbundenen Frage der Vorgehensweise bei der Neufestlegung von Nutzungsdauern standen die Bewertung von Immobilien sowie die



Anwendung des Repartitionsverfahrens in der Praxis im Fokus der Vorträge.

Natürlich wurden auch aktuelle Zweifelsfragen der Immobilienbilanzierung sowie aktuelle Bilanzierungsthemen aus Jahresabschluss und Lagebericht beleuchtet. Besonderes Augenmerk der Vorträge lag dabei auf neuen Fragestellungen, bei denen sich gesetzliche oder berufsständische Neuregelungen ergeben haben, die Wirkung auf die anstehende Jahresabschlusserstellung entfalten. Die Veranstaltung schloss mit einem Überblick über aktuelle Entwicklungen im Steuerrecht.

Auch in diesem Jahr wird der Verband wieder eine Informationsveranstaltung anbieten, aufgrund der hohen Nachfrage und zur besseren Erreichbarkeit für die Mitgliedsunternehmen aber zukünftig an zwei Standorten über das Verbandsgebiet verteilt.

RANKER/KS

VERANSTALTUNGSHINWEIS

NRW Wohnraumförderung 2019

Mit dem Jahr 2018 hat die Landesregierung erneut ein mehrjähriges Wohnraumförderprogramm aufgesetzt. Das Programm hat eine Laufzeit von 2018 bis 2022 und umfasst ein jährliches Fördervolumen von derzeit 1,1 Mrd. €. Am 27. Februar 2019 informieren im EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum Vertreter des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung in der Veranstaltung über die Neuerungen bei den Förderbestimmungen für das Jahr 2019. Mitgliedsunternehmen des Verbandes erläutern anhand von konkreten Projekten in Münster und Moers die Anwendung und Wirtschaftlichkeit der Landes- und Bundesförderung. KS

■ Mehr Infos und Anmeldung unter:
<https://goo.gl/ucGV2c>

AZUBIS WERBEN FÜR DIE AUSBILDUNG

Nächste Messe STUZUBI am 23. März 2019 in Essen

Auch in diesem Jahr wird der Verband wieder mit einem eigenen Messestand der Ausbildungskampagne der Wohnungswirtschaft auf der Messe STUZUBI – bald Student oder Azubi am 23. März 2019 im Colosseum Theater in Essen vertreten sein.

Unternehmen, die sich beteiligen möchten, können sich **bis zum 22. Februar 2019** bei Nadine Ibing, Personalleiterin und Fachreferentin für Berufliche Bildung und Personalentwicklung des Verbandes, melden.

Seit Ende 2018 ist auch die Homepage der Kampagne www.immokaufleute.de mit neuem Erscheinungsbild und modernisierten Inhalten online. Schauen Sie vorbei und lassen Sie sich kostenfrei als Ausbildungsunternehmen in die Ausbildungsdatenbank eintragen! NI

stuzubi
 Finde deinen Weg



EBZ-RUNDGANG UND WOHNUNGSPOLITISCHE DISKUSSION

FDP-Baupolitiker besuchen EBZ-Neubau

Zu einem Rundgang durch das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum konnte der Verband die beiden Abgeordneten Stephen Paul und Stephan Haupt von der FDP-Landtagsfraktion begrüßen. Dabei stand auch der Austausch zu aktuellen wohnungspolitischen Themen auf der Tagesordnung.

Neben dem Rundgang über das Gelände stand vor allem die Besichtigung des neu gebauten Real Estate Innovation Centers im Mittelpunkt des Termins. Hier konnten die Abgeordneten nicht nur den neuen, modernen Plenarsaal besichtigen, sondern sich auch die innovative Gebäudetechnik erklären lassen, die in Zusammenarbeit mit zahlreichen Partnern aus der Gebäude- und Elektroindustrie geplant wurde.

Im Anschluss präsentierte Michael Neitzel, Geschäftsführer von InWIS Forschung und Beratung, den Abgeordneten und ihren Mitarbeitern die Ergebnisse des Gutachtens zur Neuauflage der Gebietskulissen zur Verteilung der Wohnraumfördermittel, welche das Institut im Auftrag des Verbandes angefertigt hatte (das VM berichtete). Das Institut hatte bei der Berechnung der Gebietskulissen Verbesserungsvorschläge sowohl in methodischer als auch datentechnischer Hinsicht erarbeitet. Nach einer konstruktiven und engagierten Diskussion der aktuellen Bedingungen der Wohnraumförderung und weiterer wohnungspolitischer Herausforderungen fanden sich die Teilnehmer noch zu einem gemeinsamen Austausch mit Mitgliedern der Bochumer Wohnungswirtschaft im Exzenterhaus zusammen.

ON



MdL-Stephan Haupt (FDP), Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen), MdL-Stephen Paul (FDP) und Michael Neitzel (InWIS) (v. l.)

LANDESHAUSHALT RHEINLAND-PFALZ

Wohnraumfördermittel im Doppelhaushalt 2019/2020 gesichert

Nach rd. sechs Wochen intensiver Beratung in den Ausschüssen hat der rheinland-pfälzische Landtag am 13. Dezember 2018 den Landeshaushalt für die Jahre 2019 und 2020 verabschiedet.

Bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen für alle Menschen

„Die soziale Wohnraumförderung ist weiterhin ein zentrales Thema, denn die Schaffung von ausreichend bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Menschen ist eine der wichtigsten sozialen Aufgaben unserer Zeit. Der Doppelhaushalt sichert die attraktiven Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung für die nächsten Jahre ab“, sagte Finanzministerin Doris Ahnen, die auch für das Bauen zuständig ist. Pro Jahr stehen unter Einbeziehung des Kreditvolumens der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) 300 Millionen Euro zur Verfügung.

Mit einer Wohngeldreform 2020 will der Bund das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes stärken. So können die Entlastungswirkungen des Wohngeldes erhalten und einkommensschwache Haushalte bei den Wohnkosten stärker unterstützt werden. Für das Wohngeld stellt der Doppelhaushalt 50 Millionen Euro pro Jahr bereit.

RS



DORIS AHNEN



Foto: Dominik Butzmann

Doris Ahnen leitet seit November 2014 das rheinland-pfälzische Ministerium der Finanzen, das sich im rund vier Millionen Menschen starken Bundesland auch dem Thema bezahlbares Wohnen widmet.

BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Arbeitsreiche letzte Sitzung im Jahr 2018 – 20-jähriges Jubiläum des Bauforums im Jahr 2019

Im Jahr 2018 kamen die Gesellschafter des Bauforums Rheinland-Pfalz zu ihrer letzten Sitzung am 6. Dezember 2018 bei der Bauwirtschaft Rheinland-Pfalz in Mainz zusammen. Der adventlich geschmückte Sitzungsort wurde mit Bedacht gewählt, galt es doch, ein langjähriges Mitglied aus dem Kreis der Gesellschafter gebührend zu verabschieden.

Dr. Ulrich Link, Vorsitzender des Bauforums, dankte eingangs dem Gastgeber und nun scheidenden Vertreter der Bauwirtschaft Rheinland-Pfalz, Dr. Harald Weber, im Namen aller Mitglieder für sein langjähriges Engagement beim Bauforum Rheinland-Pfalz. Als Gründungsmitglied trug er maßgeblich zum Aufbau und zur Etablierung des Bauforums bei. Dr. Link bedankte sich auch im Namen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz für die fruchtbare Zusammenarbeit. In seiner Dankeserwiderung erinnerte Dr. Weber wiederum an die Gründungsidee des Bauforums Rheinland-Pfalz. Die Idee, alle am Bau Beteiligten in einer Institution zu vereinen, hat sich als sehr erfolgreich erwiesen. Hierzu trug auch die politische Unterstützung durch die jeweilige Hausspitze des Ministeriums der Finanzen bei. Für die Zukunft wünschte er dem Bauforum Rheinland-Pfalz alles Gute.

Zwei Forschungsprojekte

Nach dem üblichen allgemeinen Informationsaustausch kamen zwei externe Referenten zu ihren Vorträgen.

Vom Bundesverband Leichtbeton, Geschäftsstelle Neuwied, stellte Dieter Heller das aktuelle Forschungsvorhaben des Verbandes zur „Entwicklung von RC-Leichtbeton auf Basis von RC-Leichtgranulaten und recyceltem Leichtbetonbruch“ vor. Der Verband beschäftigt sich seit Jahren mit nachhaltigem Bauen, wozu das Forschungsvorhaben einen Beitrag leisten soll. Durch Rückführung von recyceltem Leichtbeton in den Produktionsprozess werden Rohstoffreserven und wertvoller Deponieraum geschont. Heller erläuterte die Szenarien für die Aufbereitung von selektiv zurückgebautem Leichtbeton



Bauforum
Rheinland-Pfalz

aus Mauerbruch und stellte die geplante Entwicklung einer sensorgestützten Sortier- und Verwertungstechnologie zur Herstellung von Blähgranulaten vor. Erste Versuche zur Produktion von Blähgranulaten aus recyceltem Leichtbeton verliefen vielversprechend. Ziel ist es, das Verfahren in die Praxis zu überführen und eine Pilotanlage in Rheinland-Pfalz zu errichten. Die Bauwirtschaft Rheinland-Pfalz begrüßte die Aktivitäten zur Schonung von Deponieraum. Kritische Nachfragen gab es zur Bewertung der Baustoffe aus recyceltem Material in den einschlägigen DIN-Gremien. Hier stehe die Prüfung der Praxistauglichkeit noch am Anfang, so Heller.

Ein weiteres Forschungsprojekt stellte Prof. Dr. Wolfgang Breit von der Technischen Universität Kaiserslautern vor zum Thema „Innovativer Wandfüllstoff auf Basis von In-Situ-Mining“. Zum Baustoff R-Beton zeigte er zunächst die Probleme bei den Regelwerken auf, die den Einsatz von R-Beton bei Bauwerken erschweren. Prof. Dr. Breit hat daher Empfehlungen für eine Anpassung der Regelwerke entwickelt, die den Einsatz von R-Beton bei Neubauten forcieren und den Werkstoff vom Image eines Abfallstoffs befreien sollen. Das aktuelle Forschungsprojekt beschäftigt sich mit der Frage, wie Abbruchmaterial in ländlichen Regionen direkt vor Ort als Wandfüllstoff für Neubauten wiederverwertet werden kann (country-mining). Hierbei soll Ort beton durch den CO₂-reduzierten Wandfüllstoff aus Gebäudeabbruch ersetzt werden. Prof. Dr. Breit erläuterte die Anforderungen an den neuen Wandfüllstoff, der in Fertighäusern der Firma Haus 4.0 Holding GmbH & Co KG im Praxistest erprobt werden soll. Dafür sind unter anderem Bindemittelkomponenten zu entwickeln.

Die Gesellschafterversammlung wird sich hinsichtlich einer möglichen anteiligen Mit-

förderung des Forschungsprojektes erneut in der März-Sitzung 2019 beraten. Vor der Klärung anstehender Termine im Jahr 2019 wurde dann noch der Wirtschaftsplan 2019 einstimmig genehmigt.

Veranstaltungen – Termine für das Jahr 2019

Die zentrale Bauforum-Veranstaltung, das 19. Bauforum, wird sich mit dem Themenschwerpunkt „Bauen und Gesundheit“ auseinandersetzen. Eine Arbeitsgruppe des Bauforums bereitet diese im Detail vor. Voraussichtlicher Termin für die Veranstaltung wird der 2. Juli 2019 sein.

Eine weitere Arbeitsgruppe des Bauforums befasst sich seit längerem mit der Aufgabe „Entwicklungspotenziale strukturschwacher Gebiete in Rheinland-Pfalz“. Nach einem Expertenhearing im Jahr 2018 ist für das erste Quartal 2019 ein Workshop geplant. Hierfür konnten bereits aus dem Bereich der Wirtschaftsförderung, mit Blick auf das wichtige Standortkriterium gutes Wohnen, lokale Referenten aus Pirmasens und dem Westerwaldkreis gewonnen werden. Ferner ist beabsichtigt, im Rahmen des Workshops auch die dann hoffentlich öffentlich zugänglichen Ergebnisse der empirica-Studie „Haltefaktoren im ländlichen Raum“ vorzustellen. Die Studie hat das Ministerium des Innern Rheinland-Pfalz in Auftrag gegeben.

Aus Anlass des 20-jährigen Bestehens plant das Bauforum Rheinland-Pfalz eine Veranstaltung, die möglichst am Gründungsort, der Rheinland-Pfalz Bank (ehemals Landesbank Rheinland-Pfalz), durchgeführt werden soll. Diese ist für August 2019 geplant, um im Zeitraum des Gründungstages, dem 23. August 1999, zu feiern. Das VerbandsMagazin wird die Leser auf dem Laufenden halten. RS

KONSTITUIERENDE SITZUNG: NEUER VORSITZ UND ABSCHIED NACH ÜBER ZEHN JAHREN ENGAGEMENT

Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung zu Gast in Wuppertal

Am 28. November 2018 fand die konstituierende Sitzung des Arbeitskreises Stadt- und Quartiersentwicklung statt. Begrüßt wurden die Teilnehmer in den Räumlichkeiten der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH Wuppertal (GWG Wuppertal).

Oliver Zier, Geschäftsführer der GWG Wuppertal, hieß die Teilnehmenden in der eigenen Zentrale willkommen. Der Vorsitzende des Arbeitskreises, Hans-Jürgen Behrendt, GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, begrüßte die Anwesenden, eröffnete die Sitzung und teilte mit, dass er nach über zehn Jahren Vorsitz den Arbeitskreis verlassen werde, da er im kommenden Jahr altersbedingt aus dem Unternehmen ausscheiden werde. Der bis dato stellvertretende Vorsitzende Thorsten Kleinebeker, Wohnbau Lemgo eG, wurde zum neuen Vorsitzenden gewählt sowie Oliver Zier als dessen Stellvertreter. Beide bedankten sich bei Behrendt für die langjährige Zusammenarbeit im Namen der Arbeitskreismitglieder und wünschten ihm für die Zukunft alles Gute.

Anschließend leiteten die neuen Verantwortlichen die anknüpfende Diskussion über die künftige Ausrichtung und Schwerpunktsetzung des Arbeitskreises ein.



Foto: SH

Thorsten Kleinebeker verabschiedet den ehemaligen Vorsitzenden Hans-Jürgen Behrendt

Dabei wurde festgehalten, dass vor allem die Querschnittsfunktion zu anderen Arbeitskreisen als Alleinstellungsmerkmal pointiert werden solle. Egal ob Fragen zur neuen Mobilität, Generationengerechtigkeit im Quartier oder Integration – letztlich sei es die Handlungsebene des Quartiers, auf der all diese Themen umzusetzen seien.

Für das Jahr 2019 haben sich die Arbeitskreismitglieder vorgenommen, zum Thema „Das Quartier der Zukunft“ Erfahrungen auszutauschen und Wege der zukunftsgerichteten Quartiersentwicklung zu erarbeiten. Neue Themen, wie Coworking Spaces, Car-sharing-Modelle oder auch die Potenziale der Digitalisierung für die Nachbarschaft, werden in dem Zusammenhang zur Diskussion gestellt.

Im Anschluss daran präsentierte Zier aktuelle Projekte der Quartiersentwicklung der GWG Wuppertal. Dabei verwies er darauf, dass allein ein Blick aus dem Fenster genüge, um die Herausforderungen der Wuppertaler Stadtentwicklung zu erfassen. Aufgrund der topografischen Kessellage und der städtischen Ausdehnung entlang der Wupper sei es nahezu unmöglich, weitere Flächenpotenziale in der Stadt zu erschließen. Besonders wirke sich dies auf das Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus aus, so Zier. Die GWG versuche hier, wenn möglich, weitere Angebote zu schaffen und verstehe sich in ihrer Rolle als kommunales Wohnungsunternehmen als wichtiger Partner der Stadt. Die nächste Sitzung findet am 21. März 2019 in den Räumlichkeiten der Vivawest Wohnen GmbH in Gelsenkirchen statt.

RM/SH

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 weiteren Leistungen kennen: www.skibatron.de

EIN FÜR DETAILS

AUFTAKT FÜR NEUEN ARBEITSKREIS

Mobilität und Wohnungswirtschaft

Ausgehend von verändertem Mobilitätsverhalten und veränderten Mobilitätsbedürfnissen sowie der Forderung nach mehr Wohnungsbau wird die Wohnungswirtschaft zunehmend aufgefordert, Mobilitätsangebote und -konzepte bei der Neuerrichtung von Wohnungen, aber auch im Bestand mitzudenken. Für die Branche ist die Aufgabe weitestgehend neu, je nach Unternehmensform und Geschäftsmodell sind Wissens- und Umsetzungsstände unterschiedlich ausgeprägt. Mit dem Verbandstag im September 2018 rief der VdW Rheinland Westfalen nun einen eigenen Arbeitskreis zum Thema „Neue Mobilität“ ins Leben.

Am 4. Dezember 2018 traf sich die aktuell neun Teilnehmer umfassende Gruppe zur konstituierenden Sitzung in Düsseldorf. Im

Vordergrund standen der Austausch der unternehmensbezogenen Interessenslagen und die gemeinsame Themenfindung.

Künftig sollen in zwei Arbeitskreissitzungen pro Jahr Fragen nach Zielen, Qualität und Quantität von Mobilitätsangeboten, beteiligten Akteuren, einzusetzenden Technologien, nutzbaren Förderprogrammen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und geeigneten Preis- und Abrechnungsmodellen beantwortet werden.

Welche Leistungen Wohnungsunternehmen selbst anbieten wollen und welche über Partner – auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten – kristallisierte sich schnell als eine der zentralen Fragen im Zusammenhang mit Mobilitätsangeboten durch Wohnungsunternehmen heraus.

Der Arbeitskreis findet unter Leitung von VdW-Referentin Katrin Stamm statt. Die Teilnehmer wählten Dr. Rainer Fuchs (Bereichsleiter Strategie, VIVAWEST) einstimmig zum Vorsitzenden und Thomas Kemmann (Stabsleiter Geschäftsführerangelegenheiten, Gremienbetreuung und übergeordnete Koordinierungsaufgaben, Allbau) zum stellvertretenden Vorsitzenden des Arbeitskreises.

Die nächste Arbeitskreissitzung findet am 12. März 2019 in Mülheim statt. Dort sollen bereits realisierte Mobilitätskonzepte von Wohnungsunternehmen unter Berücksichtigung des unternehmerischen Geschäftsmodells anhand geeigneter Gliederungskriterien vorgestellt und diskutiert und einzelne Themen bei Bedarf vertiefend aufgespannt werden. KS

ARBEITSKREIS COMPLIANCE

Zu Gast im neuen Standort der Wohnstätte Krefeld AG

Thomas Siegert, Vorstand der Wohnstätte Krefeld AG, begrüßte die Mitglieder des Arbeitskreises und führte sie durch das neue Gebäude am Standort der ehemaligen Werkkunstschule in Krefeld. Die aufwendige Integration der denkmalgeschützten Fassade des einstmals bedeutenden Lehrinstituts für Kunst und Kunsthandwerk in den Neubau gelte als eine technische und gestalterische Meisterleistung. So sagte auch der Oberbürgermeister Frank Meyer bei seinem Grußwort zum Richt-

fest: „Mit der Mischung aus Alt und Neu, der Verbindung aus Geschichte und Gegenwart wird dieses Gebäude ein weiteres Highlight der neuen Krefelder Innenstadt werden.“

In der konstituierenden Sitzung wurden Frank Görres, Interne Revision/Controlling und Compliance- und Datenschutzbeauftragter der Mühlheimer Wohnungsbau eG, als Vorsitzender sowie Nana Vomfell, Fachbereichsleiterin Compliance und Konzerndatenschutzbeauftragte der VIVAWEST

Wohnen GmbH, als stellvertretende Vorsitzende einstimmig wiedergewählt.

Die Mitglieder des Arbeitskreises diskutierten über die Rechtsstellung von Compliance-Beauftragten sowie die Gestaltung von Vereinbarungen und Stellenbeschreibungen und den Inhalt von Compliance-Berichten. CM

■ **Die nächste Sitzung des Arbeitskreises soll voraussichtlich im Juli oder August 2019 in Köln stattfinden.**



Rundgang durch das neue Gebäude mit Thomas Siegert



Thomas Siegert erläutert den Teilnehmern die Entstehungsgeschichte des neuen Gebäudes



Neuer Verwaltungssitz am Standort der alten Werkkunstschule

AK WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik konstituiert sich

Bereits am 22. November 2018 traf sich der Arbeitskreis „Wohnraumförderpolitik“ zu seiner konstituierenden Sitzung im Verbandshaus in Düsseldorf. Neben organisatorischen Fragen standen direkt auch eine Reihe inhaltlicher Punkte auf der Tagesordnung.

Die Wohnraumförderung gewinnt weiter an Relevanz in der Arbeit der Mitgliedsunternehmen – das spiegelt sich auch in der Struktur des Arbeitskreises wider. Insgesamt zehn neue Mitglieder konnte der Arbeitskreis bei seiner konstituierenden Sitzung begrüßen, die auch gleich in die inhaltliche Diskussion eingebunden

wurden. Doch zunächst musste der Arbeitskreis einen neuen Vorsitz wählen. Dabei wurde Uwe Schramm, Vorstand der Wohnbau Westmünsterland eG, einstimmig als Vorsitzender wiedergewählt. Als stellvertretender Vorsitzender wurde Ingo Frömbling, Prokurist der GAG Immobilien AG Köln, ebenfalls einstimmig gewählt.

Zunächst gab Verbandsreferent Oliver Niermann einen Überblick über die förderpolitischen Entwicklungen des vergangenen Jahres. Vor allem die Bewertung der neuen Gebietskulissen und die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumförderbedingungen standen hier im Mittelpunkt der Verbandsarbeit.

Anschließend wurde über die Ausrichtung des Arbeitskreises debattiert. Zukünftig will sich der Arbeitskreis zweimal jährlich zu festen Terminen treffen und dabei auch aktuelle Förderprojekte in Augenschein nehmen. Im Mittelpunkt der gemeinsamen Arbeit soll neben dem Erfahrungsaustausch und dem Wissenstransfer weiterhin die Erarbeitung von förderpolitischen Empfehlungen an die Landesregierung und die Landespolitik stehen, welche der Arbeitskreis schon seit Jahren mit Erfolg zum Ende der Förderperiode an das zuständige Bauministerium richtet. *ON*

KONSTITUIERENDE SITZUNG

Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ tagt in Neuss

Der Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ hielt seine konstituierende Sitzung bei der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft eG in Neuss ab. Es war zugleich die erste Sitzung des Arbeitskreises „Generationengerechtes Wohnen“, hervorgegangen aus dem ursprünglichen Arbeitskreis „Wohnen im Alter“. Der Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ wird sich zukünftig nicht allein mit den verschiedenen Wohnformen im Alter beschäftigen, sondern umfassender mit der Frage, wie verschiedene Generationen bestmöglich zusammenwohnen können und welche Anforderungen das Wohnen hierfür erfüllen muss.

Ulrich Brombach, Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft e. G. Neuss, wurde zum Vorsitzenden, und Thomas Möller, Baugenossenschaft Freie Scholle eG, zum stellvertretenden Vorsitzenden des Arbeitskreises einstimmig wiedergewählt.

Seitens des VdW Rheinland Westfalen wird der Arbeitskreis von Eva Stelzner und Alexander Meyer betreut. Sie stellten sich den Mitgliedern des Arbeitskreises kurz vor und bedankten sich bei dem wiedergewählten

Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden im Namen des Verbandes auch für die zurückliegende Tätigkeit für den Arbeitskreis.

Im Anschluss ging der Arbeitskreis zu den inhaltlichen Tagesordnungspunkten über. Zunächst stellte Dr. Svenja Haferkamp, Referentin für Stadtplanung, Stadt- und Quartiersentwicklung und Genossenschaftswesen des VdW Rheinland Westfalen, das GdW-Positionspapier „Wohnen jenseits der Metropolen“ vor. Darin wurde die Frage erörtert, wie Städte und ländliche Gebiete in Deutschland bei aktuell starker Binnenwanderung gleichermaßen attraktive Wohn- und Lebensräume sein können. Außerdem wurden die davon ausgehenden Verbandsaktivitäten vorgestellt und diskutiert. Teilpunkte des Papiers könnten zukünftig auch im Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ thematisiert werden.

In Folge erörterten die Mitglieder Themen für die kommenden Sitzungen des Arbeitskreises. Aus den Reihen der Mitglieder wurden dabei einige Themen wie etwa Kindertagesstätten, gemeinschaftliche Treffpunkte für alle Generationen, der nutzerfreundli-

che Einsatz von neuen Technologien, der seniorengerechte Umbau von Beständen und das Sozialmanagement im Quartier als wichtiger werdende Aufgabenfelder für die Mitgliedsunternehmen genannt. Der Arbeitskreis wird diese Themen unter dem Aspekt der Generationengerechtigkeit und Zukunftsfähigkeit der Wohnquartiere in den nächsten Sitzungen näher behandeln. Dabei sollen Synergien zum Arbeitskreis „Stadt- und Quartiersentwicklung“ genutzt werden, ohne Parallelstrukturen zu schaffen.

Abschließend stellte Eva Stelzner, Referentin für Rechtsangelegenheiten beim VdW Rheinland Westfalen, den aktuellen Stand der Novelle der Landesbauordnung NRW und aktuelle Inhalte der Baukostensenkungskommission vor, die die Mitgliedsunternehmen bei Neubauten und barrierefreien Umbaumaßnahmen betreffen. Anschließend stellte sie den aktuellen Stand der Überarbeitung des Wohn- und Teilhabegesetzes vor. *AM/ES*

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises „Generationengerechtes Wohnen“ wird voraussichtlich in Bielefeld stattfinden.

SPARTE ÖKU

4. Regionaltreffen mit gutem Überblick

Am 12. Dezember 2018 traf sich die Sparte der öffentlichen und kommunalen Unternehmen (ÖKU) zum 4. Regionalen Projekttreffen bei der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft Königswinter. Der Tagungsort bot einen guten Überblick: Die WWG Königswinter bewirtschaftet auch die Gebäude auf dem Drachenfels, einem der meistbestiegenen Berge Europas.



Nach der Begrüßung durch den Vorsitzenden der Sparte ÖKU, Uwe Eichner, Vorstand der GAG Immobilien AG Köln, und Gastgeber Dr. Andreas Pätz, Geschäftsführer der WWG Königswinter, stellte Dr. Pätz zunächst die WWG Königswinter vor. Die kommunale Gesellschaft vereint Wirtschaftsförderung und Wohnungsbaugesellschaft unter einem Dach. So fiel auch die umfangreiche Sanierung des Drachenfels in den Aufgabenbereich der WWG. Im Rahmen der Regionale 2010 hat das Unternehmen das alte Restaurantgebäude aus den 1970er-Jahren auf dem Plateau des Drachenfels teilweise abgerissen und als Leuchtturmprojekt neu gebaut. Eine besondere Herausforderung stellte das umliegende Naturschutzgebiet dar, welches besondere ökologische Schutzmaßnahmen während der Bauphase benötigte. Hierfür wurde eigens ein landschaftspflegerischer

Begleitplan aufgestellt. Die Gesamtkosten für das Projekt betragen rd. 9,3 Millionen Euro, 8,125 Millionen Euro wurden als Städtebaufördermittel anerkannt. Neben diesem prestigeträchtigen Projekt bearbeitet die WWG allerdings auch noch klassische wohnungswirtschaftliche Themen und nimmt Aufgaben im Rahmen der Stadtentwicklung in Königswinter war.

Nach einem Mittagsimbiss und einem Rundgang über das Gelände der Drachenburg stand das Thema „Vergaberecht“ auf der Tagesordnung. Die lebhafteste Diskussion nach dem Vortrag der Rechtsanwälte Karsten Köhler und Stefan Häberer von Luther Rechtsanwälte zeigt, wie aktuell die Frage ist, unter welchen Bedingungen öffentliche und kommunale Wohnungsunternehmen öffentliche Auftraggeber sind.

ON

HERZLICH WILLKOMMEN

Der Verband begrüßt neue Mitglieder

Im Jahr 2018 sind dem Verband folgende Unternehmen und Genossenschaften als neue Mitglieder beigetreten:

- Neue Bahnstadt Opladen eG, www.neue-bahn-stadt-opladen.de
- Schwelmer Wohnungsbau-gesellschaft mbH, www.schwelmer-wohnen.de
- GSW Immobiliengesellschaft mbH Minden, www.gswminden.de
- ISD Immobilien Service Deutschland Essen GmbH & Co. KG (als Fördermitglied), www.isd-service.de
- Entwicklungs- und Betriebs-gesellschaft der Stadt Bocholt mbH (EWIBO), www.ewibo.de

NI

■ Nähere Informationen finden Sie auf den jeweiligen Homepages der Unternehmen.



STRATEGIEAUSRICHTUNG DES VERBANDES

Verbandsrat und Vorstand kommen zur Klausursitzung in Attendorn zusammen

Am 16. Januar 2019 trafen sich die Mitglieder des VdW-Verbandsrates zu einer Jahresauftaktsitzung im Rahmen einer Klausur auf Burg Schnellenberg in Attendorn, um sich gemeinsam mit dem Vorstand ausführlich über die aktuelle und zukünftige strategische Ausrichtung des Verbandes auszutauschen.

Themen der umfangreichen Tagesordnung waren unter anderem die derzeitigen Fragestellungen der Wohnungspolitik wie der Umgang mit den aktuellen Plänen zur Grundsteuerreform, die Zusammenarbeit des Verbandes mit der Landesregierung und weiteren wohnungswirtschaftlichen Akteuren innerhalb unterschiedlicher Bündnisse sowie die derzeitigen Mieteninitiativen.

Auch verbandsinterne Projekte und Veranstaltungen wie der VdW-Verbandstag und das Forum Wohnungswirtschaft sowie die Öffentlichkeitsarbeit des Verbandes wurden umfassend beleuchtet.



Foto: VdW RW

Klausursitzungen des Verbandsrates finden in regelmäßigen Abständen statt, um ergänzend zu den ordentlichen Verbandsratssitzungen und in umfassenderer Weise wichtige Impulse aus den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften für die strategische Positionierung des Verbandes zu sammeln. Diesbezüglich hält der Verbandsvorstand auch unterjährig engen Kontakt zu den Regionalen Arbeitsgemeinschaften und nutzt außerdem die halbjährlich stattfindenden Spartensitzungen zum Austausch.

NI

SPAR- UND BAUVEREIN DORTMUND EG

Gründerzeit reloaded

Am 14. Dezember 2018 war es so weit: In Anwesenheit von Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, konnte der Vorstandsvorsitzende der Spar- und Bauverein eG Dortmund, Franz-Bernd Große-Wilde, eine der spannendsten Großmodernisierungen in Dortmund offiziell für vollendet erklären. 20 Häuser aus der Jahrhundertwende legten im Dortmunder Unionviertel eine Zeitreise hin.

Seit 2016 wurde im Rahmen der Quartiersentwicklung die Albrechtstraße im Dortmunder Westen rundum modernisiert. Insgesamt 141 Wohnungen wurden in dem Straßenzug aus den Anfangsjahren der Wohnungsgenossenschaft in Sachen Komfort, Sicherheit und Lebensqualität erheblich aufgewertet. Jetzt prägt moderner und bezahlbarer Komfort den lückenlos erhaltenen Wohnungsbestand mit attraktiven Höfen und Freizeitmöglichkeiten nur fünf Gehminuten von der Dortmunder Innenstadt. Nicht immer war der Straßenzug eine solche Vorzeigeadresse.

Damit es zu einer wurde, stockte der Spar- und Bauverein eG die Fördermittel aus Land und Kommune in Höhe von fast 800.000 Euro im Zeitraum 2016 bis 2018 erheblich auf und investierte insgesamt 6,7 Millionen Euro zwischen Westpark, Rheinischer Straße und Althoffblock.



Foto: Quelle Spar_und Bau_Dortmund

Nun einer der schönsten Straßenzüge im Dortmunder Westen: Die Albrechtstraße mitten im Unionviertel

Dass der gesamte Stadtteil von der Modernisierung auch über die Albrechtstraße hinaus profitiert, zeigen die Zahlen: Bis 2023 werden über den Zeitraum von dann 15 Jahren insgesamt 42 Millionen Euro in die bauliche Modernisierung und den Neubau im Unionviertel geflossen sein, zum Jahr 2018 wurden bereits 37 Millionen Euro in die Gebäude und die umgebenden Außenanlagen investiert.

Die Mieten der 141 Wohnungen zwischen 28 und 123 Quadratmeter liegen nach der

Modernisierung deutlich unter sechs Euro und damit sogar noch unter dem stadtweiten Durchschnitt der Bruttokaltmiete in Dortmund, was der Wohnungsmarktbericht 2018 des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung belegt.

Große-Wilde freut sich über die gelungene Großmodernisierung und das ausnahmslos positive Feedback, denn drei Jahre Modernisierung in einer einzigen Straße sind auch für den Spar- und Bauverein nicht alltäglich. Und dabei soll es nicht bleiben: Bis 2021 sollen insgesamt 132 Häuser im Unionviertel modernisiert werden. *KS/SPARUNDBAU*



Foto: VdW

Ließen die Modernisierung noch einmal Revue passieren: Dr. Jan Heinisch, Franz-Bernd Große-Wilde, Alexander Rychter (v. r. n. l.)

i DIE ARBEITEN IM ÜBERBLICK:

- Dämmung der Kellerdecken (energetisch)
- Dämmung der Dachböden (energetisch)
- Einbau von Videosprechanlagen
- Anstrich der Fassaden
- Erneuerung der Haus-, Hof- und Wohnungstüren, u. a. mit Panzerriegel
- Balkonanbau
- Neugestaltung der Innenhöfe

BAUVEREIN NEUSS

Baukostensenkungskommission zu Gast bei Neubauprojekt in Weckhoven

Das Neubauprojekt „Hülchrather Straße“ in Neuss-Weckhoven ist das Ergebnis des Landeswettbewerbs „Nachhaltige Nachbarschaften – Generationenübergreifende Quartiersentwicklung in Neuss-Weckhoven“ von 2012, welchen der Bauverein gemeinsam mit dem zuständigen Bauministerium NRW, der Stadt Neuss und der Architektenkammer NRW durchgeführt hatte. Insgesamt 198 geförderte und frei finanzierte Wohnungen sind im Quartier neu geschaffen worden.

Neben zwei Quartiersplätzen gibt es auch eine Einrichtung des Diakonischen Werks Neuss und des Sozialdienstes Katholischer Frauen, um Unterstützungsleistungen für hilfsbedürftige Bewohner anzubieten. Im Quartier hatte der Bauverein neben dem barrierefreien Wohnstandard auch rollstuhlgerechten Wohnraum sowohl in Wohngruppen als auch in Einzel- und Familienwohnungen geschaffen. Das nahm

das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung zum Anlass, gemeinsam mit der Baukostensenkungskommission und den Projektverantwortlichen der Bauverein Neuss AG die Ausführung von Barrierefreiheit und Rollstuhlgerichtigkeit, welche die Wohnraumförderbedingungen vorschreibt, vor Ort in Augenschein zu nehmen. Zukünftig sollen sich die Normen der Landesbauordnung an den Regelungen der Wohnraumförderung orientieren.

Die Vereinbarung der Flächenansprüche für rollstuhlgerechten Wohnraum mit den von den Kommunen gewährten Kosten der Unterkunft von Transferleistungsbeziehern stellt die Wohnungswirtschaft bei steigenden Baukosten vor hohe Herausforderungen. Hier werden in einigen Kommunen die laut Wohnraumförderbestimmungen zulässigen Höchstgrenzen unterschritten, damit insbesondere Wohnungen für alleinstehende Rollstuhlfahrer noch innerhalb der Angemessenheit liegen. Insgesamt hat



Foto: Bauverein Neuss

sich in der Diskussion gezeigt, dass sich nicht alle Anforderungen der Verbände bauordnungsrechtlich oder wirtschaftlich darstellen lassen. Zudem spielt zusätzlich die Ausstattung des umgebenden Quartiers eine große Rolle.

ON

SPD-FRAKTIONSVORSITZENDER THOMAS KUTSCHATY ZU BESUCH

Essener Wohnungsgenossenschaften im wohnungspolitischen Dialog

Anlässlich ihres traditionellen Genossenschafts-Frühstücks, bei dem sich die vier Wohnungsgenossenschaften in der Stadt Essen regelmäßig zu wohnungswirtschaftlichen Themen austauschen, begrüßten die Vorstände des Bauvereins Kettwig, der Essen Nord, der GEWOBAU und der Wohnbau am 10. Januar 2019 den SPD-Fraktionsvorsitzenden Thomas Kutschaty zum wohnungswirtschaftlichen Dialog.

Die Rolle der Genossenschaften als soziale Komponente des Essener Wohnungsmarktes stand dabei besonders im Fokus. Mit einem Gesamtbestand in Essen von rd. 14.144 Wohnungen und mit mehr als 19.000 Mitgliedern leisten die vier Genossenschaften einen wichtigen und besonderen wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beitrag. Im Dialog mit dem SPD-Politiker thematisierten die Wohnungsgenossenschaften auch gemeinsame Wünsche und Erwartun-

gen an die Politik, wie etwa die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren oder die

Unterstützung bei Neubau- und Modernisierungsprojekten.

LW



Foto: GEWOBAU

Die vier Essener Wohnungsgenossenschaften adressierten ihre Erwartungen an die Politik

HOLZBAUPREIS NRW 2018

Ausgezeichnete Projekte der GWG Rhein-Erft

Am 16. Oktober 2018 wurde im Rahmen des 11. Europäischen Kongresses im Kölner Gürzenich der Holzbaupreis NRW 2018 verliehen. Freuen darf sich die GWG Rhein-Erft aus Hürth. Zuletzt wurde der Preis, der fertiggestellte Bauvorhaben mit einem besonderen Einsatz des Baustoffs Holz prämiert, im Jahr 2013 vergeben. Bewertet wird nach den Kriterien Nachhaltigkeit, Klimaschutz, zeitgemäßer und ressourceneffizienter Einsatz des Baustoffes und architektonische Qualität.

Besonders in 2018 ist, dass zwei unterschiedliche Wohnformen und Gebäude ausgezeichnet wurden, an deren Konzeption maßgeblich der Architekt Stawros Chatzoudis aus Rösrath beteiligt war. Gemeinsam mit seinem Arbeitgeber, der GWG Rhein-Erft aus Hürth, erhielt er den Holzbaupreis für ein 18 Wohnungen umfassendes Wohngebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen.

Das Gebäude wurde mit Fördermitteln des Landes NRW errichtet. Innerhalb kürzester



Foto: Landesbeitrag Holz

Architekt Stawros Chatzoudis durfte sich gleich über zwei Auszeichnungen freuen

Zeit entstand mit moderaten Baukosten wertiger und nachhaltiger Wohnraum. Der Baukörper besteht – bis auf wenige Ausnahmen – aus Holzbauteilen und ist in dieser Größenordnung eine Ausnahme in NRW.

Auch für das eigene Wohnhaus in Rösrath-Hoffnungsthal wurde Chatzoudis mit einer Anerkennung versehen. Gemeinsam mit seiner Frau und seinen beiden Kindern nahm er diesen Preis entgegen. Das Einfamilienhaus sticht insbesondere durch seine reduzierte

Erscheinung im Wohngebiet hervor. Unter dem Ziel der Flächeneffizienz und einer hohen architektonischen Qualität gelang es Chatzoudis, mit seiner durchdachten Planung, verantwortungsvoll mit vorhandenen Ressourcen umzugehen und nur wenige unterschiedliche Materialien einzusetzen.

Zwei gelungene Projekte, die stellvertretend für eine zukunftsweisende Ausrichtung des Bauens stehen.

GWG/KS

Anzeige

Wir sind ein Wohnungsunternehmen in Südwestfalen im Märkischen Kreis mit einem Bestand von ca. 1.800 Wohnungen.



Im Rahmen der Nachfolgeregelung suchen wir zum 1. Dezember 2019 einen hauptamtlichen, alleinigen

Vorstand (m/w/d)

Sie übernehmen die strategische und operative Leitung des Unternehmens. Wir erwarten eine engagierte, kommunikationsstarke und in der Wohnungswirtschaft versierte Persönlichkeit.

Wir suchen eine qualifizierte, überzeugungsstarke Persönlichkeit, die ergebnisorientiert arbeitet und mit einer ausgeprägten Führungs- und Teamfähigkeit ein engagiertes Mitarbeiterteam einbindet und entwickelt.

Wir sind ein modernes, kundenorientiertes Wohnungsunternehmen mit Schwerpunkten in der Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung sowie der Ausrichtung der Gesellschaft auf die Anforderungen des Wohnungsmarktes im ländlichen Raum.

Sie sollten eine Ausbildung in der Wohnungswirtschaft und/oder ein wirtschaftswissenschaftliches/wohnungswirtschaftliches Studium absolviert haben. Sie verfügen über mehrjährige Berufserfahrung im Management, umfassende wohnungs- und betriebswirtschaftliche Kenntnisse sowie technisches Verständnis.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und dem frühestmöglichen Eintrittstermin bis zum **8. März 2019** an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Hans Möhling, Postfach 11 10, 58741 Altena, oder per E-Mail an hans.moehling@moehling.com.

AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Rouven Meister tritt Geschäftsführungsnachfolge an

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln, (Aachener) beginnt das Jahr 2019 mit einer Veränderung ihres Führungsgremiums. Werner Dacol (65) hat sich am 31. Dezember 2018 nach über 31-jähriger erfolgreicher Geschäftsführungstätigkeit planmäßig in den Ruhestand verabschiedet.

Mit Wirkung vom 1. Januar 2019 tritt Rouven Meister (39) die Geschäftsführungsnachfolge an. Meister ist seit 18 Jahren in verschiedenen Fach- und Führungspositionen für die Aachener tätig. Zuletzt leitete er als Prokurist den Bereich Wohnungsverwaltung und führte die Geschäfte von drei Tochterunternehmen der Aachener Unternehmensgruppe. Als Geschäftsführer der Aachener wird Meister insbesondere das Wohnungsverwaltungsgeschäft verantworten. Er bildet gemeinsam mit dem bisherigen Geschäftsführungsmitglied Marion Sett (55), die vor allem für Planung und Bauträgergeschäft zuständig ist, die neue Doppelspitze der Aachener.



Marion Sett und Rouven Meister (Mitte) bilden das neue Führungsgremium der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Die Aachener Unternehmensgruppe bewirtschaftet rd. 25.400 Wohnungen und 3.100 Gewerbeeinheiten vor allem in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Berlin und Hamburg. Zum Gesellschafterkreis zählen die Erzbistümer Köln und Paderborn sowie die Bistümer Aachen, Essen, Münster und Trier.

Der VdW Rheinland Westfalen verabschiedete Dacol im Rahmen der Mitgliederversammlung des Verbandstages 2018. Der stellvertretende Präsident des Verbandes wurde für sein langjähriges, persönliches Engagement im Verbandsrat mit der Goldenen Ehrennadel ausgezeichnet. LW

NACHRUF

Trauer um Dr. Jürgen Galonska

Mit großer Bestürzung erreichte uns die traurige Nachricht vom Tod von Dr. Jürgen Galonska. Zu Beginn seiner Tätigkeit in den 80er-Jahren war Dr. Galonska zunächst Assistent des Präsidenten des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und schon bald in leitender Funktion beim Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft in

Ratingen/Hösel und der damaligen FWI Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig. Dabei unterstützte er aktiv die Entwicklung des heutigen Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Von April 1994 bis März 2002 war er außerdem Mitglied im Aufsichtsrat der BSB, der heutigen EBZ Service GmbH.

Von 2002 bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand hat Dr. Galonska das Brüsseler Büro des GdW aufgebaut und geleitet.

Wir werden Dr. Galonska ein ehrendes Andenken bewahren. Unser tief empfundenen Mitgefühl gilt seiner Familie und seinen Angehörigen. NI

Termine 2019

Termine Verband		
„Treffpunkt Sozialarbeit“	Dienstag, 26. Februar 2019	Bochum
Informationsveranstaltung „Wohnraumförderung“	Mittwoch, 27. Februar 2019	Bochum
Arbeitskreis „Berufliche Bildung und Personalentwicklung“	Dienstag, 12. März 2019	Essen
Arbeitskreis „Steuern und Bilanzierung“	Donnerstag, 14. März 2019	Essen

Flächenmodell einzige praktisch umsetzbare Lösung

GRUNDSTEUERREFORM >> Die Finanzminister von Bund und Ländern einigten sich am 1. Februar 2019 auf Eckpunkte zur Grundsteuerreform. Das Kompromissmodell soll sich an Ertragswerten orientieren und neben Bodenrichtwerten die durchschnittliche Miete und das Baujahr berücksichtigen. Deutschland drohen neben einer Bürokratie- und Streitwelle vor allem starke Kostensteigerungen bei preiswert vermieteten Wohnungen in teuren Lagen, so der Bundesverband GdW.

Im April hatte das Bundesverfassungsgericht das System der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Sie muss nun spätestens bis zum 31. Dezember 2019 reformiert werden. Wenn dies gelingt, dürfen die derzeit geltenden Regeln für weitere fünf Jahre, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt werden.

Flächenorientiertes vs. ertragswertorientiertes Modell

Bundesfinanzminister Olaf Scholz hatte mit den zehn Länderfinanzministern zwei alternative Vorschläge – ein flächenorientiertes sowie ein ertragswertorientiertes Modell – diskutiert, in welches insbesondere die Nettokaltmiete, die Wohnfläche, das Baujahr und die Bodenrichtwerte einfließen sollen. Dabei sollen die Werte alle sieben Jahre aktualisiert werden.

Das von Scholz bevorzugte Ertragswertmodell ist sehr komplex und würde sowohl Wohnungsunternehmen als auch Finanzverwaltungen vor große Herausforderungen stellen. Der notwendige Verwaltungsaufwand stünde in keinem Verhältnis zum Grundsteueraufkommen. Darüber hinaus drohen in den sowieso schon belasteten Ballungsräumen massive Grundsteuererhöhungen.

Das Scholz-Modell sieht einen Mindestwert für die Bemessung der Grundsteuer von 80 Prozent des Bodenwerts vor. Das führt in den großen Hotspots, wo die Bodenwerte sehr hoch sind, dazu, dass insbesondere bei Objekten mit sehr moderaten Mieten häufig der Mindestwert zum Ansatz kommt. In der Folge zieht die Grundsteuer genau dort massiv an, wo die Wohnungsunternehmen in guten Lagen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Berechnungen des GdW zum ertragswertabhängigen Modell

Das durchschnittliche Niveau der Grundsteuermessbeträge nach dem wertabhängigen Modell (WAM) liegt in etwa bei den Grundsteuermessbeträgen nach dem bisherigen Einheitswertverfahren. Trotz einzelner Ausreißer streuen die Werte nach dem WAM relativ eng um die Werte nach dem Einheitswertverfahren. Von der Mindestwertregelung (80 Prozent des Bodenwertes) sind vor allem die Städte München, Berlin-West und Köln betroffen. Das Baualter der Gebäude hat in der Stichprobe keinen signifikanten Einfluss auf die Betroffenheit der Grundstücke von der Mindestwertregelung.

Bei den Berechnungen zum wertabhängigen Modell ist als Steuermesszahl 0,319 v. T.

angesetzt. Die Berechnungen beruhen auf einer Stichprobe von 25.600 Wohnungen in zehn Städten.

Kompromissmodell vom 1. Februar 2019

Statt einer Einzelbewertung (wie bei dem WAM) soll eine dreifache Pauschalierung greifen. Es sollen sog. Listenmieten angewendet werden, die das Statistische Bundesamt aus dem Mikrozensus ableitet (Ausnahme bei deutlich niedrigeren Nettomieten). Beim Alter der Gebäude soll beim Altbestand pauschaliert werden (Baujahre vor 1948). Beim Bodenrichtwert soll durch die Bildung von Zonen pauschaliert werden.

Es soll beim bisherigen Vorgehen zur Ermittlung der Grundsteuer bleiben. Die Werte und Flächen werden zu einem Einheitswert zusammengefügt, der mittels einer einheitlichen Steuermesszahl und eines individuellen Hebesatzes der Kommune die Grundsteuer ergibt. Ob das Kompromissmodell tatsächlich gesetzlich so umgesetzt wird, ist jedoch offen.

Der GdW weist in seiner Presseerklärung vom 1. Februar 2019 daraufhin, dass bei der weiteren Ausgestaltung der Grundsteuerreform das Hauptaugenmerk auf die Vermeidung finanzieller, bürokratischer und sozialer Folgen für Mieter, Vermieter und die öffentliche Hand gelegt werden muss. Die Berücksichtigung von Bodenwerten birgt die große Gefahr von massiven Grundsteuererhöhungen in den sowieso schon belasteten Ballungsräumen, vor allem beim bezahlbaren Mietwohnungsbau. Die dramatische Folge wäre eine fortschreitende Gentrifizierung in den beliebten Wohnquartieren. Notwendig ist dagegen ein praktisch umsetzbares Modell, das Mieter und Vermieter möglichst wenig belastet. Das von der Wohnungswirtschaft geforderte Flächenmodell hätte das auf unaufwendige Weise gewährleistet.

JG



MINIJOBS**Neue Geringfügigkeits-Richtlinien**

Die Spitzenorganisationen der Sozialversicherung haben die Richtlinien für die versicherungs-, beitrags- und melderechtliche Beurteilung von geringfügigen Beschäftigungen (Geringfügigkeits-Richtlinien) mit Stand 21. November 2018 bekannt gegeben. Hierin fassen die Spitzenverbände die Regeln für die geringfügigen Beschäftigungen (Minijobs) zusammen.

Die neuen Geringfügigkeits-Richtlinien enthalten detaillierte Regelungen zum Versicherungs-, Beitrags- und Melde-recht für Arbeitgeber und -nehmer.

Sie gelten ab Januar 2019 und sind auf der Homepage der Deutschen Rentenversicherung Bund veröffentlicht. JG

DIVIDENDEN UND ZINSAZHLUNGEN**Steuerbescheinigungen für das Jahr 2018**

Das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 15. Dezember 2018 informiert zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen für Kapitalerträge.

Die Anlage KAP zur Einkommensteuererklärung 2018 wurde inhaltlich überarbeitet, die für die Steuerbescheinigungen für das Jahr 2018 benötigten Zeilenangaben sind gegenüber den Steuerbescheinigungen für das Jahr 2017 allerdings unverändert.

Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne das amtliche Muster I „verschlankt“ für die gemeinsame Bescheinigung der Zinsen und Dividenden sowie das amtliche Muster II „verschlankt“ für die Bescheinigung der Dividenden (VdW Rheinland Westfalen, Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-27, j.gnewuch@vdw-rw.de). JG

KÖRPERSCHAFT- UND GEWERBESTEUER**Mieterstrom****Für Wohnungsunternehmen bestehen steuerliche Hemmnisse bei der Energieerzeugung:**

- Verlust der Steuerbefreiung von Vermietungsgenossenschaften bei Überschreiten der Zehn-Prozent-Einnahmengrenze
- Schädlich für Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung

Mit dem Beschluss zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus sollen auch die steuerlichen Probleme von Wohnungsgenossenschaften bei der Erzeugung von Mieterstrom gelöst werden.

Wohnungsgenossenschaften sind in ihrem Vermietungsgeschäft nur dann steuerfrei, wenn ihre anderen Einnahmen, etwa aufgrund der Stromlieferung aus Mieterstromanlagen, einen Anteil von zehn Prozent der Gesamteinnahmen nicht übersteigen. Diese Grenze soll nun für Mieterstrom auf 20 Prozent erhöht werden. Einziger Haken: Die jetzt vorgelegte Regelung bezieht nur Photovoltaik-Strom ein und schließt Strom aus Kraft-

Wärme-Kopplung (KWK) aus. Das sollte nachgebessert werden. Darüber hinaus wird sich der GdW weiterhin für eine generelle Lösung der gewerbesteuerlichen Problematik einsetzen. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus KWK lokal erzeugen wollen, werden weiterhin gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit des Unternehmens gewerbesteuerpflichtig. Wohnungsunternehmen, die Strom erzeugen, zahlen für das damit verbundene Geschäft wie jeder andere auch die Gewerbesteuer. Ihr Vermietungsgeschäft darf durch ein Engagement bei der Energiewende aber nicht benachteiligt werden.

Das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (mit der steuerlichen Verbesserung bei der Erzeugung von Mieterstrom) soll am 15. Februar 2019 vom Bundesrat verabschiedet werden. JG

KÖRPERSCHAFTSTEUER

Ausgewählte körperschaftsteuerliche Neuregelungen

Mit dem Gesetz zur Vermeidung von Umsatzsteuer-Ausfällen (UStA VermG) werden neben umsatzsteuerrechtlichen Regelungen zur Vermeidung von Steuerausfällen beim Handel mit Waren auf elektronischen Marktplätzen im Internet auch wesentliche Änderungen im Körperschaftsteuerrecht in Kraft treten.

Aufhebung der quotalen Verlustkürzung nach § 8c Abs. 1 Satz 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG)

Mit dem endgültigen Wegfall der quotalen Verlustkürzung nach § 8c Abs. 1 Satz 1 KStG wird die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 29. März 2017 umgesetzt. Für die Frage, ob auch der bisherige Satz 2 des § 8c Abs. 1 KStG einer verfassungsrechtlichen Überprüfung standhält, bleibt das unter dem Aktenzeichen 2 BvL 19/17 beim Bundesverfassungsgericht anhängige Verfahren abzuwarten.

Aufhebung der Suspendierung der Sanierungsklausel

Ebenso reagiert der Gesetzgeber zeitnah mit der Aufhebung der Suspendierung nach § 8c Abs. 1a KStG auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs. Der Gesetzgeber schafft damit zeitnahe Rechtssicherheit. Die Sanierungsklausel ist rückwirkend ab ihrer Einführung wieder anzuwenden. In den entsprechenden offenen Verfahren sind die zunächst als Beihilfe zurückgeforderten Beträge wieder zurückzuerstatten.

Ausgleichszahlungen innerhalb einer ertragsteuerlichen Organschaft

Zudem war es aufgrund Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) erforderlich, die Zulässigkeit von Ausgleichszahlungen innerhalb der ertragsteuerlichen Organschaft im Detail zu regeln. Die neue Regelung des § 14 Abs. 2 KStG sieht nunmehr die Möglichkeit vor, variable Ausgleichszahlungen an einen

außenstehenden Gesellschafter zu leisten. Bei den hierzu erforderlichen Voraussetzungen orientiert sich die Neuregelung an der BFH-Rechtsprechung. Denn es kann nicht in das Belieben der Organgesellschaft, des Organträgers und des außenstehenden Gesellschafters gestellt werden, über das von der Organgesellschaft erzielte Einkommen zu verfügen.

Anwendung investmentsteuerlicher Regelungen und Sanierungsgewinnbesteuerung bei Organschaften

Auch wird die Einkommensermittlung bei Organschaften an die Folgeänderungen durch das Investmentsteuerreformgesetz angepasst und durch eine neue „Bruttomethode“ erweitert. Dadurch soll erreicht werden, dass sich die Besteuerung der von der Organgesellschaft erzielten (Spezial)Investmenterträge nach der Rechtsform des Organträgers richtet. JG

ERLAUBNISPFLICHT FÜR WOHNIMMOBILIENVERWALTER

Ablauf der Übergangsfrist am 1. März 2019

Wer sich als Wohnimmobilienverwalter betätigt, benötigt gemäß § 34c Abs. 1 Gewerbeordnung (GewO) seit dem 1. August 2018 eine Gewerbeurlaubnis der zuständigen Aufsichtsbehörde. Allerdings wird Gewerbetreibenden, die bereits vor dem 1. August 2018 Wohnimmobilien verwaltet haben und diese Tätigkeit nach dem 1. August 2018 weiterhin ausüben wollen, in § 161 GewO eine Übergangsfrist eingeräumt. Diese müssen die Erlaubnis spätestens am 1. März 2019 beantragen.

Betroffen sind auch Wohnungsunternehmen, sofern sie gewerbsmäßig Wohnimmobilienverwaltung für Dritte (beispielsweise für andere Wohnungsunternehmen oder Privatleute) betreiben. Diese müssen eine Erlaubnis auch dann beantragen, wenn sie bereits über

eine Gewerbeurlaubnis für eine andere nach § 34c Abs. 1 GewO erlaubnispflichtige Tätigkeit verfügen (beispielsweise für eine Bauträgertätigkeit).

Zu beachten ist, dass im Rahmen der Antragstellung zahlreiche Unterlagen eingereicht werden müssen. In jedem Fall ist die Vorlage einer Berufshaftpflichtversicherung erforderlich. Nähere Angaben zum Umfang der Versicherung enthält § 15 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Zudem werden weitere Nachweise verlangt, um die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft und die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit prüfen zu können. Insbesondere die Vorlage von polizeilichen Führungszeugnissen der Geschäftsführung sowie eines Gewerbezentralregisterauszuges und einer Bestätigung des



Insolvenzgerichts wird in den allermeisten Fällen gefordert.

Zu beachten ist außerdem, dass die zuständige Aufsichtsbehörde im Impressum der Homepage aufgeführt werden muss. Unternehmen, die eine Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 GewO beantragen oder beantragt haben, sollten daher klären, ob das Impressum eine entsprechende Angabe enthält. ST

VIDEOÜBERWACHUNG UND DATENSCHUTZ – TEIL 1

Wann ist eine Videoüberwachung grundsätzlich zulässig?

Neue Technologien wie die Installation von Videoüberwachungsanlagen werden technisch immer besser und oftmals auch preisgünstiger, doch ihre Anbringung wirft rechtlich viele Fragen auf.

Eine Videoüberwachung ist zulässig, wenn das Überwachungsinteresse das Interesse der betroffenen Personen, deren Verhalten mitüberwacht wird, überwiegt und wenn die Ausgestaltung der Überwachung inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des Einzelnen Rechnung trägt (noch zum Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) a. F.: Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 24. Mai 2013, Az.: V ZR 220/12).

Problematisch ist datenschutzrechtlich zunächst, welche Rechtsgrundlage anwendbar ist. Für die Videoüberwachung durch nicht öffentliche Stellen ist Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. f Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) einschlägig, der keine Öffnungsklausel zugunsten des Rechts der Mitgliedstaaten enthält. § 4 BDSG n. F. ist jedoch als einheitliche Rechtsgrundlage auch für nicht öffentliche Stellen formuliert, ohne dass das Unionsrecht dies zuließe. Eine Klärung durch die Rechtsprechung steht jedoch noch aus, sodass zunächst § 4 BDSG n. F. weiterhin anwendbar bleibt. Eine Einhaltung der dort beschriebenen Vorgaben könnte zudem auch geeignet sein, das berechtigte Interesse im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. f DSGVO zu begründen.

Voraussetzungen nach dem Datenschutzrecht

Die Anwendbarkeit des § 4 BDSG n. F. setzt zunächst die Überwachung eines öffentlich zugänglichen Raums voraus. Für nicht öffentliche Bereiche bleibt jedoch Art. 6 Abs. 1 DSGVO weiterhin anwendbar (sowie die jeweils spezifischen Regelungen z. B. Beschäftigtendatenschutz), sodass im Ergebnis auch hier für die Zulässigkeit ein berechtigtes Interesse vorliegen muss.

Ein Zweck, der eine Videoüberwachung zulässt, ist die Ausübung des Hausrechts gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BDSG n. F., z. B. wenn durch die Videoüberwachung Diebstähle, Sachbeschädigungen, Vandalismus und/oder andere Straftaten verhindert

oder die Aufklärung erleichtert werden soll. Der Hausrechtsinhaber ist berechtigt, die zum Schutz des Objekts und der sich darin aufhaltenden Personen sowie zur Abwehr unbefugten Betretens erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Darüber hinaus ist eine Videoüberwachung zulässig, wenn ein berechtigtes Interesse gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BDSG n. F. vorliegt. Hierunter fällt jedes tatsächliche Interesse, das auch wirtschaftlicher oder ideeller Art sein kann.

Die Zwecke, für welche die Videoüberwachung eingesetzt werden, müssen konkret festgelegt und dokumentiert werden. Diese Pflicht entfällt beim Hausrecht, da sich hier der Zweck direkt aus der Vorschrift ergibt.

Die Videoüberwachung muss außerdem für die Erreichung der genannten Zwecke erforderlich sein. Schließlich ist eine Interessenabwägung vorzunehmen: Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass schutzwürdige Interessen der von der Überwachung betroffenen Personen überwiegen. Insbesondere der Umfang muss auf das Notwendige beschränkt sein (BGH, Urteil vom 24. Mai 2013, Az.: V ZR 220/12).

Auch die Speicherung oder Verwendung der erhobenen Daten muss gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BDSG n. F. zum Erreichen des verfolgten Zwecks erforderlich sein und es dürfen keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen des Betroffenen überwiegen. Aus der Zulässigkeit der Beobachtung kann mithin nicht gleichzeitig auf die Zulässigkeit der Speicherung oder Verwendung geschlossen werden.

Gemäß § 4 Abs. 5 BDSG n. F. sind die Daten unverzüglich zu löschen, wenn sie zur Erreichung des Zwecks nicht mehr erforderlich sind oder schutzwürdige Interessen der Betroffenen einer weiteren Speicherung entgegenstehen. Daneben ist die Löschpflicht gemäß Art. 17 Abs. 1 lit. a DSGVO zu berücksichtigen.

Kennzeichnungspflicht

Nach § 4 Abs. 2 BDSG n. F. sind der Umstand der Beobachtung und der Name und die Kontaktdaten des Verantwortlichen durch geeignete Maßnahmen zum frühestmöglich-



lichen Zeitpunkt erkennbar zu machen. Möglich sind hierbei Schilder/Bildschirme mit Bildern und Text. Dies ist insbesondere auch für Personen relevant, die als Dritte zuvor keinerlei Kenntnis von der Überwachung erlangen konnten. Der Hinweis sollte im besten Fall schon kurz vor oder direkt bei der Erhebung erfolgen, um seine Warnwirkung entfalten zu können. Zu beachten ist hierbei, dass neben den Anforderungen des BDSG hier auch die Informationspflichten gemäß Art. 13 DSGVO einzuhalten sind. Eine intransparente Videoüberwachung steht nicht im Einklang mit der DSGVO (Art. 5 u. 13). Die Aufsichtsbehörde kann gem. Art. 58 Abs. 2 lit. d DSGVO den Verantwortlichen anweisen, den Mangel abzustellen oder gemäß Art. 58 Abs. 2 lit. f DSGVO die Videoüberwachung vorübergehend oder endgültig beschränken bzw. untersagen. Mangelnde Transparenz ist zudem ein Bußgeldtatbestand nach Art. 83 Abs. 5 DSGVO.

Zu den Besonderheiten der Videoüberwachung im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft erscheint in der Märzausgabe des VM der Artikel Videoüberwachung und Datenschutz Teil 2.

CM

INFO

Weitere Hinweise zur Videoüberwachung finden Sie unter:

Datenschutzkonferenz (DSK)
Kurzpapier Nr. 15 – <http://t1p.de/4qxb>

MIETRECHT

Pflicht des Vermieters zur Reinigung nicht zu öffnender Fensterfronten?

Großflächige Fensterfronten erfreuen sich teilweise großer Beliebtheit. Diese erlauben den Bewohnern eine ungehinderte Sicht ins Freie und durchfluten die Wohnung mit viel Licht. Doch spätestens beim Frühjahrsputz stellt sich die Frage, wer für die Reinigung der etwaig nicht zu öffnenden Fensterfronten zuständig ist. Obliegt diese Pflicht, ebenso wie die Pflicht zur Reinigung der übrigen Flächen der Mietwohnung, dem Mieter oder obliegt die Reinigung nicht zu öffnender Fensterfronten dem Vermieter im Rahmen seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht?

Ob und wenn ja wie oft ein Vermieter teilweise nicht zu öffnende Fensteraußenflächen zu reinigen hat, war bisher nicht Gegenstand der mietrechtlichen Fachliteratur. In einer jüngsten Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Beschluss

vom 21. August 2018, Az. VIII ZR 188/16) hatte sich jedoch der BGH mit dieser Frage zu befassen. Der BGH entschied, dass die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaig nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie die Fensterrahmen gehören, grundsätzlich dem Mieter obliegen, soweit die Mietvertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Kläger sind Mieter einer Loft-Wohnung der Beklagten im ersten Obergeschoss eines ehemaligen Fabrikgebäudes. Das Gebäude verfügt über eine großflächige Fensterfront, die sich derart an der Wohnung der Klägerin erstreckt, dass sich vor mehreren Räumen Fenstersegmente befinden, die eine Fläche von je 1,3 Meter x 2,75 Meter aufweisen und in deren Mitte

sich jeweils ein Fenster mit einer Fläche von 0,6 Meter x 1,25 Meter öffnen lässt, während der übrige Teil des jeweiligen Glassegments nicht zu öffnen ist. Derzeit lässt die Beklagte die Fensterfassade zweimal jährlich, jeweils im April und Oktober, durch ein Unternehmen auf eigene Kosten reinigen, ohne eine entsprechende Verpflichtung anzuerkennen. Die Kläger haben mit ihrer Klage eine Verurteilung der Beklagten zu einer mindestens vierteljährlichen Reinigung der nicht zu öffnenden Glassegmente vor ihrer Wohnung beantragt, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzten, was den Blick nach außen beeinträchtigte und so den Wohnwert mindere. Außerdem sei eine Reinigung der starren Teile der Fenstersegmente mit großen Schwierigkeiten verbunden. Die Beklagte hat mit der Begründung Klageabweisung beantragt, es handele sich nicht um eine ihrerseits geschuldete Instandsetzung. Die Reinigung sei Sache der Mieter.

Der BGH schloss sich der Auffassung der Beklagten an und entschied, dass den Klägern ein Anspruch auf eine Fensterreinigung durch die Beklagte nicht zusteht.

Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaig nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie die Fensterrahmen gehören, obliegt grundsätzlich dem Mieter, soweit die Mietvertragsparteien – wie hier – keine abweichende Vereinbarung getroffen haben. Der Vermieter schulde dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand; bloße Reinigungsmaßnahmen seien dementsprechend nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters. Darauf, ob die Reinigung der Fensterflächen vorliegend vom Mieter persönlich geleistet werden könne, komme es nicht an. Sollte dies nicht der Fall sein, könne sich der Mieter beispielsweise professioneller Hilfe bedienen. ES



Foto: ah_fotobox – www.fotolia.com

GASTBEITRAG – STROMERZEUGUNG MIT PHOTOVOLTAIK

Aktuelle Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen bringen Bewegung – auch bei Mieterstrommodellen



Foto: Herbert Stolz, NaBau eG

Klimafreundliche Energiegewinnung mittels Photovoltaik der NaBau eG aus Regensburg

Mmieterstrom aus Photovoltaikanlagen gilt als Win-win-win-Modell: Mieter beziehen günstigen und sauberen Strom vom Dach, die Innenstädte werden Teil der Energiewende und die Vermieter steigern den Wert ihrer Immobilien und binden ihre Mieter enger an sich. Das kleine Marktsegment wächst und wird seit Sommer 2017 durch das Mieterstromgesetz unterstützt, welches einen Zuschlag auf den im Haus gelieferten Solarstrom vorsieht.

Die Ausgangslage für die Immobilienwirtschaft ist seitdem günstig: Bei Neubauvorhaben lässt sich Mieterstrom oftmals wirtschaftlich umsetzen. Gleiches gilt im Bestand, wenn eine Dachsanierung oder eine umfassende Modernisierung der Elektroinstallation anstehen. In solchen Fällen empfiehlt es sich, Mieterstrom von Anfang an mitzudenken und früh einen Partner ins Boot zu holen. Auf Mieterstrommodelle spezialisierte Anbieter der Energiewirtschaft wie NATURSTROM bieten bei deren Umsetzung Unterstützung an.

Kosten für Photovoltaik sinken, Mieterstromzuschlag passt sich an

Das Energiesammelgesetz, welches zum Jahreswechsel in Kraft trat, wirkt sich auf die Wirtschaftlichkeit von Mieterstrommodellen aus, macht diese aber nicht unmöglich. Die

Bundesregierung hat im Rahmen dieses Gesetzes zwar stärker als gewünscht auf gefallene Preise für Solarmodule reagiert und die Einspeisevergütung reduziert. Damit sinkt in größeren Projekten zugleich auch der Mieterstromzuschlag, dessen Berechnung an die Einspeisevergütung gekoppelt ist. Jedoch bleiben Projekte mit weniger als 40 kW Leistung davon unberührt – und auch größere Projekte rechnen sich noch.

Genossenschaften winkt Erleichterung

Für die Wohnungswirtschaft ist insbesondere eine Anpassung relevant, die im Rahmen des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vorgenommen werden soll. Wohnungsgenossenschaften soll demnach eine aktivere Rolle in Mieterstromprojekten ermöglicht werden.

Bisher galt, dass die Einnahmen aus dem Stromverkauf oder anderen Tätigkeiten jenseits des Kerngeschäfts bei Genossenschaften nicht über zehn Prozent liegen durften, damit sie nicht unter die Steuerpflicht fielen. Nach der Neuregelung ist ein Überschreiten dieser Grenze zulässig, wenn die Einnahmen aus Mieterstromprojekten stammen. Genossenschaften können somit Photovoltaikanlagen auf eigenen Dächern betreiben, den im Haus benötigten Anteil an einen Mieterstrompartner oder direkt an ihre Mie-

ter verkaufen und für Überschussmengen, die sie ins öffentliche Netz einspeisen, die EEG-Vergütung erhalten. Die Einnahmen aus dem Stromverkauf dürfen aber nicht 20 Prozent der Gesamteinnahmen der Genossenschaft übersteigen.

Der Bundestag hatte das Gesetz Ende November 2018 verabschiedet, im Bundesrat wurde es in der letzten Sitzung 2018 jedoch nicht mehr behandelt. Der nächste Anlauf kann bei der Sitzung Mitte Februar genommen werden, der ersten im Jahr 2019. Erst nach der Zustimmung des Bundesrates tritt das Gesetz in Kraft.

Energiebranche und Politik feilen an Prozessen

Fakt ist: Schon heute können sich Mieterstrommodelle für Immobiliengesellschaften lohnen. Ein gesicherter Rechtsrahmen steht zur Verfügung, die gesetzliche Einspeisevergütung bietet außerdem eine wirtschaftliche Absicherung von Projekten. Dabei kann jede Immobiliengesellschaft für sich entscheiden, welche Aufgaben sie selbst übernimmt: von der Dachverpachtung über den Betrieb der Solaranlage bis hin zur Rolle des Energieversorgers. Für alle Konstellationen stehen erfahrene Partner zur Verfügung. FRR/TM

Digitale Wohntrends 2035

DIGITALES LEBEN – DIGITALES WOHNEN >> Zum Jahresende 2018 stellte der GdW die Studie „Wohntrends 2035“ vor, die von den wissenschaftlichen Instituten InWIS und Analyse & Konzepte erarbeitet wurde. Die Studie liefert fünf Jahre nach der letzten Ausgabe eine Neubewertung der sich abzeichnenden Rahmenbedingungen in der Branche. In den kommenden Jahren wird vor allem die Digitalisierung die Wohnungswirtschaft prägen. Der Trend „Digitales Leben – Digitales Wohnen“ skizziert die wichtigsten Linien.

Technischen und infrastrukturellen Voraussetzungen kommen entscheidende Rollen zu:

Breitbandausbau FTTH und der neue Mobilfunkstandard 5G

Der Ausbau der Breitbandinfrastruktur mit leistungsfähigen Glasfaseranschlüssen – Fiber to the home (FTTH) – und die Nutzung des Internets bilden zentrale Eckpunkte für die zukünftige Entwicklung. Hier hat Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern einen Nachholbedarf; auch die Versorgung zwischen den Bundesländern und den Regionen mit Breitbandzugängen (≥ 50) schwankt. Um die steigenden Breitbandbedürfnisse der Kunden zu bedienen, führt der Entwicklungspfad für Wohnungsunternehmen von FTTB (Glasfaser bis zum Gebäude) perspektivisch zu FTTH.

Im Hinblick auf die flächendeckende Vernetzung soll der neue Mobilfunkstandard 5G für erhöhte Datenraten bei einem reduzierten Energiebedarf und ohne Funklöcher sorgen. In Deutschland soll etwa ab 2020 schrittweise mit der kommerziellen Einführung zu rechnen sein.

Über die Telefonie und Internetnutzung hinausgehend setzen sich neue und intensive Formen der Vernetzung beispielsweise in den Bereichen Smart City, Smart Living oder der Telemedizin immer stärker durch.

Smart Living als facettenreicher Dreh- und Angelpunkt des digitalen Wohnens

Den Dreh- und Angelpunkt des digitalen Wohnens bilden Smart-Living-Lösungen, deren Elemente und Möglichkeiten sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt haben und alle Bereiche von Multimedia bis hin zur energetischen Steuerung im Hausbereich und darüber hinaus umfassen und integrieren können.

Im Bereich Wohnungsambiente werden Lichtsteuerungselemente und technische Einrichtungen zur Steuerung von Beschattung bzw. Jalousien immer stärker genutzt. Zur Befriedigung von Sicherheitsbedürfnissen wird beispielsweise eine Videoüberwachung genutzt. Mit Blick auf den Bereich Energie sind technologische Einrichtungen zur Steuerung von Heizungsanlagen am weitesten verbreitet. Im Bereich digitaler Assistenzsysteme drängen neue und erweiterte Lösungen auf den Markt. Eine besondere Rolle spielen umfangreiche digitale Unterstützungssysteme, insbesondere für ältere oder körperlich eingeschränkte Menschen, die in den letzten Jahren entwickelt worden sind. Die Wohnung selbst ist nicht nur sozialer und kommunikativer Lebensmittelpunkt des Bewohners, sondern immer stärker auch ein Ansatzpunkt für digitale und andere technische Lösungen.

Überwindung der „Wohnungstür-Schwelle“ zwischen Wunsch und Realität

Insgesamt hat sich die Bandbreite an technologischen Lösungen und das entsprechende Angebot an Produkten und Dienstleistungen in den letzten Jahren zum Teil deutlich ausgeweitet. Es handelt sich um ein Feld mit ausgeprägten Innovationsaktivitäten und kurzen Innovationszyklen in den beteiligten Branchen. Mit Rückblick auf das letzte Jahrzehnt ist dabei allerdings eine interessante Beobachtung zu machen. Während sich bereits in der GdW Wohntrend-Studie 2008 in vielen Altersgruppen bis zu 83 Prozent der Befragten (digitale) technische Lösungen für bestimmte Wohnbereiche wünschten, bleibt selbst zehn Jahre später die Realisierung der technischen Ausstattung, festgemacht an der jetzt erhobenen tatsächlichen Nutzung, deutlich hinter diesen Wünschen zurück. Kurzum: Technisch ist inzwischen bzw. weiterhin alles möglich. Vor allem aber ist mehr möglich, als viele potenzielle Nutzer sich dies bewusst machen oder wofür sie einen kon-

kreten Bedarf in Kaufentscheidungen umsetzen würden. Die „Wohnungstür-Schwelle“ für den tatsächlichen Einsatz digitaler Lösungen im Wohnbereich bleibt damit relativ hoch. Gleichwohl spricht die zu beobachtende Diskrepanz zwischen Nutzungswunsch und tatsächlicher Nutzung für fortbestehende hohe Marktchancen für Lösungen, an denen die Wohnungsbranche maßgeblichen Anteil hat oder erlangen kann.



STUDIE WOHNTRENDS 2035

Mehr Informationen und eine Kurzfassung der Studie ist im Internetangebot des GdW unter <https://goo.gl/auYF5g> verfügbar. Mitgliedsunternehmen des GdW erhalten jeweils ein kostenfreies Exemplar. Alle weiteren Besteller sowie Mehrexemplare für GdW-Mitglieder können zu einem Preis von 50 Euro zzgl. Versandkosten ausschließlich beim GdW bezogen werden.



Quartiere und Digitalisierung: Apps für eine gute Nachbarschaft

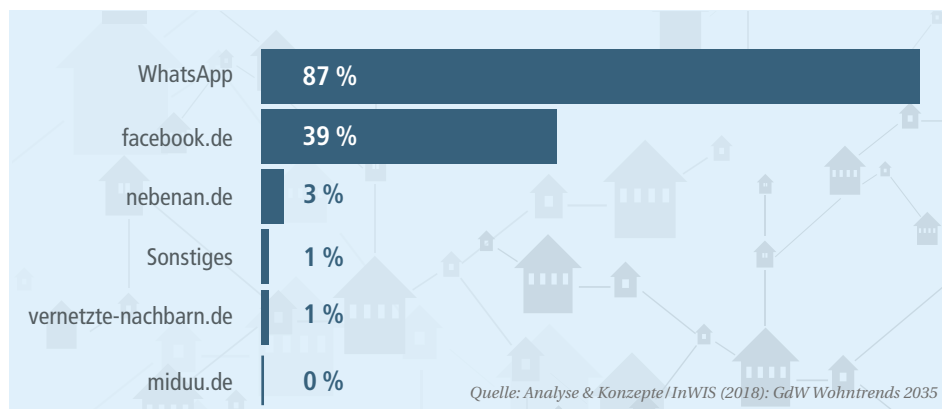
Das Digitale wird lokal: Virtuelle Netze erobern die „echte“ (analoge) Nachbarschaft. Den sehr heterogenen Anforderungen unterschiedlicher Nachbarschaftsformen steht inzwischen eine immer größere Vielfalt an digitalen Angeboten gegenüber. Seit einigen Jahren ist eine Reihe von Nachbarschaftsplattformen, Tauschbörsen, Facebook-Gruppen und anderen am sozialen Raum orientierten digitalen Medien und Plattformen entstanden. Diese ermöglichen es ihren Nutzern, sich in ihrer Nachbarschaft mit Menschen zu vernetzen, die ihre Interessen und Bedürfnisse teilen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen rein virtuellen, digitalen und globalen Netzwerken – Facebook, Instagram & Co. sind hier zu nennen – sowie solchen Netzen, die entweder eher auf private Kommunikation in nicht-öffentlichen Chatrooms setzen (sog. dark-social-Netze, z. B. WhatsApp) oder die ganz gezielt die „echte“ räumliche Nachbarschaft ins Visier nehmen (z. B. nebenan.de, WirNachbarn.com, zukünftig in Deutschland auch next-door.com).

Wohnungen, die nicht im Internet zu finden sind, sind nicht existent

Während der Ausbildung und in der Phase der Familiengründung finden die meisten Umzüge statt. Die Wohnungssuche ist bereits heute im Wesentlichen digital. Die meisten Menschen informieren sich vorab im Internet über das Wohnungsangebot. Wohnungen, die nicht im Internet zu finden sind, sind für Online-Sucher nicht existent. Persönliche Empfehlungen werden bei der Wohnungssuche weiterhin wichtig sein. Sie werden von Menschen deutlich höher bewertet als Empfehlungen im Internet.

Lieber als sich durch die einzelnen Plattformen und Portale zu klicken, werden Interessenten kartensbasiert suchen. Die kartensbasierte Suche stellt die Lage der Wohnung im Quartier und im Stadtgefüge in den Vordergrund. Man möchte erst einmal wissen, wo die Wohnung liegt, bevor man sich um die Ausstattung kümmert. In den nächsten Jahren wird die Suche auf Kartenebene zum Normalfall werden. Im gewünschten Stadtteil werden dann die geeigneten Wohnungen (Filtersuche) angezeigt. Die Nachbarschaft, die Entfernung zum Bus, zur Schule und zum Einkaufen und die Bewertung (Wohnwert) des Quartiers werden schnell sichtbar. Da-

Nutzung von Plattformen zur sozialen Vernetzung mit Nachbarn (Mehrfachnennungen möglich)



rüber hinaus können auf der Quartiersebene auch die aktuellen Neuvermietungsmieten angezeigt werden und bei der Beurteilung der gewünschten Miete helfen.

Der Vermietungsprozess wird durchgängig digital

Bei der Vermietung von Wohnungen wird es zunehmend darum gehen, nicht nur einen, sondern den richtigen Mieter zu finden. Dies ist der Mieter, der sich in Nachbarschaft und Umfeld der angebotenen Wohnung wohlfühlt.

Zukünftig wird eine stärkere Segmentierung der Angebote möglich. Es wird aber auch darum gehen, passende Nachbarschaften zu gestalten, indem die zueinander und zum Wohnungsangebot passenden Zielgruppen identifiziert werden. Die unterschiedlichen Zielgruppen werden dann über die jeweils geeigneten Kommunikationskanäle angesprochen und erhalten dann „ihr“ Bild von der Wohnung. Die derzeitigen PropTech-Lösungen bieten hier aber nur eine Sortierung der Anfragen auf Basis von abgestimmten Kriterien an.

Basis für die Zielgruppensegmentierung werden komplexe Datenanalysen, wie z. B. die Wohnkonzepte, bilden, die Bestands- und Marktinformationen mit Wohnwünschen von Zielgruppen verbinden. Darüber hinaus wird der Vermietungsprozess in Zukunft deutlich schneller und effizienter werden. Davon profitieren Interessenten und Wohnungsunternehmen. Zentrale Elemente des digitalen Vermietungsprozesses sind:

- Wohnungssuche im Internet
- Information und Beratung online (ggf. mit Chatbot)

- Virtuelle Wohnungsbesichtigung
- Automatisierte Mieterauswahl
- Automatische Überprüfung der Mieterdaten
- Digitaler Vertragsabschluss
- Online-Buchung von Zusatzangeboten
- Übergabe eines digitalen Schlüsselcodes (Smart Keys)

Der digitale Vermietungsprozess wird für den größten Teil der Vermietungen für eine schnellere und effizientere Abwicklung sorgen. Es wird mehr Informationen über Mieterpräferenzen und Prozessprobleme geben, die als Grundlage für Weiterentwicklungen genutzt werden können. Dabei ist es wichtig, dass die Unternehmen die Informationen über den Prozess ebenso erhalten und nutzen können wie die Informationen zu ihren Kunden.

Resümee

Angesichts der rasanten Entwicklung digitaler Elemente steht die Wohnungswirtschaft vor der Frage, ob und wie sie sich in diesem Markt positioniert. Dabei geht es nicht nur um technische Aspekte. Vielmehr stehen Fragen der Geschäftsmodelle und möglicher strategischer Kooperationspartner im Mittelpunkt. Marktpotenziale zu heben und sich zum Ankerpunkt digitaler Lösungen im Wohnbereich zu machen, kann als zentrale Herausforderung für die Wohnungswirtschaft identifiziert werden. *GdW/LW*

- Mehr Informationen und eine Kurzfassung der Studie sind im Internet des GdW unter <https://goo.gl/auYF5g> verfügbar.



Unser Unternehmen bietet tausenden Menschen ein Zuhause in Münster und ist sich der damit verbundenen Verantwortung jeden Tag bewusst. Mit unseren fast 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verwalten wir rund 7.500 Wohnungen. Wir planen und bauen Wohnungen (öffentlich gefördert und frei finanziert), Infrastrukturbauten und Bauträgermaßnahmen und prägen als kommunales Wohnungsunternehmen das Stadtbild einer der lebenswertesten Städte Deutschlands mit. Unser Team ist mit großem Engagement und viel Herzblut bei der Sache und braucht Verstärkung. Haben Sie Lust, sich mit uns gemeinsam weiterzuentwickeln?

Wir suchen kurzfristig eine/n

Projektleiter Wohnungsbau (m/w/d) **Fachrichtung Architektur/Hochbau**

Was Sie tun:

- Eigenverantwortliche Bearbeitung von Bauprojekten; schwerpunktmäßig in den Leistungsphasen 1–5 der HOAI bis zur Ausführungsplanung
- Koordinierung externer Unternehmen, Architekten und Fachingenieure
- Übernahme des Projektcontrollings hinsichtlich Kosten, Qualitäten und Termine
- Steuerung und Planung von Baumaßnahmen
- Betreuung von Wettbewerben

Was Sie mitbringen:

- Abgeschlossenes Fach- bzw. Hochschulstudium – Fachrichtung Architektur
- Sicherer Umgang mit CAD-Zeichenprogramm; idealerweise „Nemetschek Allplan“
- Eigeninitiative und strukturierte Arbeitsweise mit großer Freude an kreativen Lösungen von Planungsaufgaben
- Teamfähigkeit und hohe Belastbarkeit
- Verhandlungsgeschick und verbindlicher Umgang mit Geschäftspartnern
- Idealerweise Berufserfahrung

Was wir Ihnen bieten:

- Offene Unternehmenskultur mit flachen Hierarchien und einem jungen Team
- Interessantes und vielseitiges Aufgabengebiet
- Leistungsgerechte Vergütung nach dem TVöD, eine betriebliche Altersversorgung mit zusätzlichen Sozialleistungen und flexible Arbeitszeiten
- Kreative Mitarbeit an der weiteren Entwicklung unserer schönen Stadt

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Kornelia Rott-Windhaus (Fon: 0251 - 7008-204) gerne zur Verfügung. Bewerberinnen werden entsprechend dem Frauenförderplan berücksichtigt. Bewerbungen geeigneter schwerbehinderter Frauen und Männer sind ebenfalls ausdrücklich erwünscht. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung richten Sie bitte an unsere Adresse oder per E-Mail mit einem Dateianhang als PDF-Datei. **Bewerbungsschluss: 28.02.2019**

Wohn + Stadtbau – Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Kornelia Rott-Windhaus, Steinfurter Straße 60, 48149 Münster, E-Mail: bewerbungen@wohnstadtbau.de
www.wohnstadtbau.de

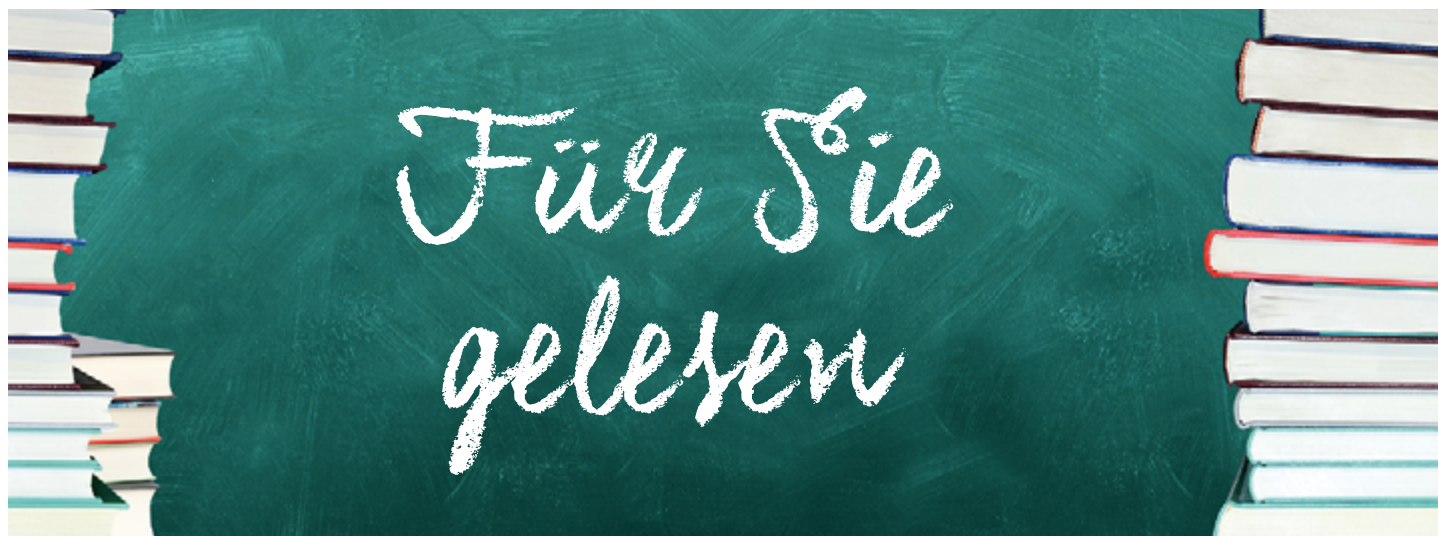


Foto: Jürgen Fächle – www.fotolia.com

JAHRBUCH STADTERNEUERUNG 2017

Stadterneuerung im vereinten Deutschland – Rück- und Ausblicke

Die Stadterneuerung blickt mit ihrer Neuauflegung durch die Wiedervereinigung auf eine vielschichtige Geschichte zurück. Das Werk „Jahrbuch Stadterneuerung“, herausgegeben von Uwe Altrock, Detlef Kurth, Ronald Kunze, Gisela Schmitt und Holger Schmidt, mit dem Titel „Stadterneuerung im vereinten Deutschland – Rück- und Ausblicke“ zieht neben einem Rückblick zur Geschichte der Stadterneuerung seit der Wiedervereinigung Bilanz des nun 25 Jahre andauernden Prozesses und versucht sich zudem an möglichen Zukunftsperspektiven der Entwicklung.

Als von besonderer Relevanz betont das Buch den Zustand der ostdeutschen Städte für die gesamte Entwicklung der Stadterneuerung. So fungierten der Verfall der Innenstädte, aber auch die Problematiken in den, für Baukörper, oft jungen Großwohnsiedlungen der ehemaligen DDR als Impuls, der zu einer neuen Welle der Stadterneuerung mit ebenso neuem Fokus unter dem Einbezug verschiedenster Dimensionen führte.

Die Beiträge des Sammelbandes richten sich dabei hin zu einer kritischen Betrachtung der abgelaufenen Prozesse und sich andeutender zukünftiger Entwicklungen. Neben einem anfänglichen Rückblick auf den ostdeutschen Stadterneuerungsprozess

hinsichtlich Innenstadtentwicklung und Neubauerneuerung erfolgt eine Konkretisierung der Beiträge auf einzelne Handlungsfelder der Stadterneuerung.

Der letzte Abschnitt des Sammelbandes wiederum wendet sich bereits bestehenden, aber auch zukünftigen Herausforderungen der Stadterneuerung zu. So thematisieren die Beiträge hier u. a. die Stadterneuerung im Kontext der Geflüchtetenpolitik.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht von besonderer Relevanz kann hier der Beitrag von Maximilian Vollmer gesehen werden, in welchem der Autor die Relevanz von Immobilieneigentümern für die Stadtentwicklung in schrumpfenden Städten darlegt und diskutiert.

Neben diesem Beitrag sticht in diesem Werk die ebenfalls im letzten Abschnitt erfolgende Vorstellung von Stadterneuerung im Ausland heraus. Als Fallbeispiele werden dabei die Niederlande sowie die Stadterneuerung in der türkischen Metropole Istanbul behandelt. So wird dem Leser eine erweiterte internationale Perspektive gewährt, welche zudem einerseits zu Vergleichen, aber auch andererseits zu möglichen Lernprozessen für die deutsche Stadterneuerung einlädt. *RM*



Foto: SpringerVS

- Uwe Altrock, Detlef Kurth, Ronald Kunze, Gisela Schmitt, Holger Schmidt (Herausgeber), „Stadterneuerung im vereinten Deutschland – Rück- und Ausblicke“, Jahrbuch Stadterneuerung 2017, Schriftenreihe Jahrbuch Stadterneuerung, 1. Auflage, Verlag: SpringerVS, Taschenbuch, 408 Seiten, ISBN 978-3-658-18649-4, 69,99 Euro

PANORAMA EINES PROBLEMFELDES

Fluchtpunkt Integration

Der 357-seitige Sammelband „Fluchtpunkt Integration. Panorama eines Problemfeldes“, herausgegeben von Manuel Becker, Volker Kronenberg und Hedwig Pompe, behandelt aus interdisziplinärer Sicht Probleme, Perspektiven und Lösungsvorschläge der Herausforderungen von Integration und legt dabei einen besonderen Fokus auf die Thematik der Geflüchteten.

Dabei ist der Anspruch der Publikation, wie im Text selber erwähnt, nicht, eine Perspektive für bereits geklärte Handlungsweisungen darzustellen. Vielmehr sehen die Autoren weiterhin offene Probleme hinsichtlich der Integration, welche einer tiefer gehenden Analyse und der Entwicklung von differierenden Lösungsansätzen bedarf. Ebenso wird in der Veröffentlichung für einen erweiterten Blickwinkel auf Integration auch aus Sicht der Geflüchteten selber plädiert.

Die einzelnen Beiträge werden im Sammelband in drei Sektionen mit unterschiedlichen Schwerpunkten unterteilt. Werden in der ersten Sektion Grundsatzfragen der Flüchtlings-, Migrations- und Integrationspolitik dargestellt und teils diskutiert, so erfolgt in der zweiten Sektion ein geschichtlicher Rückblick auf ähnlich anmutende Entwicklungen in der Vergangenheit und mögliche Perspektiven für die heutige Situ-

ation. In der dritten und letzten Sektion wird eine kritische Auseinandersetzung bezüglich Hilfs- und Integrationsaspekten der Flüchtlingsthematik angestrebt.

Als von besonderer Relevanz aus Sicht der Wohnungswirtschaft kann der Beitrag von Claus-C. Wiegandt „Wohnorte von Flüchtlingen in Deutschland – eine Balance zwischen freier Wahl und Zuweisung“ gesehen werden. In diesem Beitrag geht Wiegandt der Frage nach, in welchen Teilen Deutschlands die Flüchtlinge untergebracht wurden und wie sich die Verteilung in den kommenden Jahren darstellen wird. Dies ist aus dem Grund auch weiterhin von Relevanz, da die Verteilung von Geflüchteten nach Wiegandt entscheidend für die Integration, aber auch für die Bewältigung der Aufgaben der aufnehmenden Gesellschaft ist. Im Kontext dessen steht in seinem Beitrag der Fokus auf den Instrumenten zur räumlichen Verteilung im Vordergrund, vor allem das 2016 eingeführte Instrument der Wohnsitzauflage. Nach einer grundlegenden Einführung in die Thematik des Asylverfahrens und des dazu zu unterscheidenden Verfahrens der Unterbringung wird ein Zusammenhang zwischen dem Instrument der Wohnsitzauflage und Segregationserscheinungen sowie der Integration hergestellt. Abgeschlossen wird der Beitrag mit einer Bewertung des Instrumentes.

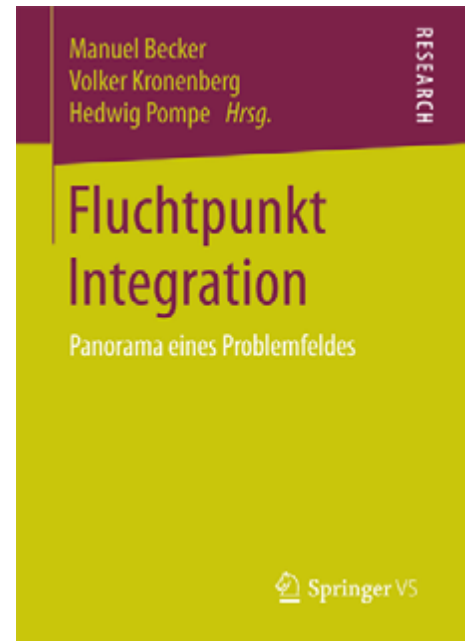


Foto: SpringerVS

Insgesamt eignet sich der Sammelband als ein guter Einblick in die Thematik der Flüchtlingswanderung. Besonders der breite Blick des Sammelbandes aus unterschiedlichen Fachbereichen und der damit für den Leser verbundene „Blick über den Tellerrand“ unterscheidet diese Publikation von anderen Werken.

RM

- Manuel Becker, Volker Kronenberg, Hedwig Pompe (Herausgeber), „Fluchtpunkt Integration. Panorama eines Problemfeldes“, 1. Auflage 2018, Verlag: Springer VS, Taschenbuch, 357 Seiten, ISBN 978-3-658-19429-1, 49,99 Euro

OLIVER-D. HELFRICH: DAS LEITFADENBUCH FÜR GELUNGENE BESICHTIGUNGEN

Das Besichtigungs-System – mehr Umsatz mit weniger Aufwand

Dieses Buch zeigt Ihnen auf einfache Art und Weise, wie Sie in Ihre Immobilienbesichtigungen ein System einbauen. Sie erfahren, dass Kosten- und Zeitersparnis nur zwei der vielen Vorteile sind, die ein System mit sich bringt. Richtig umgesetzt und angewandt, werden Sie schon nach kurzer Zeit Ihre Umsätze steigern können.

In diesem Buch erwarten Sie:

- Die unterschiedlichen Wahrnehmungsmuster Ihrer Interessenten
- Der Umgang mit den verschiedenen Interessenten-Typen



- Die optimale Vorbereitung und Nachbereitung von Besichtigungen
- Die strukturierte Besichtigungsdurchführung
- Homestaging als Marketingtool
- Open-House-Besichtigungen leicht gemacht
- Innovation: virtuelle 360°-Besichtigungen

LW

- Oliver-D. Helfrich, „Das Leitfadenebuch für gelungene Besichtigungen“, ImmobilienFachVerlag Karlstadt, ca. 136 Seiten, ISBN 978-3-981-90462-8, 14,95 Euro

SEMINARE IM FEBRUAR UND MÄRZ 2019

15.02.2019	Hamburg	Großer Asbestschein – Auffrischung	N. N.	4
18.02.2019	Hamburg	Kleiner Asbestschein – Sachkundelehrgang TRGS 519	N. N.	4
18.02.2019	Hannover	Business-Knigge: Auftritt und Etikette im Berufsleben	Kirsten Kadenbach	3
19.02.2019	Hamburg	Grundlagen der Finanzierung für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen	Hendrik Cornehl	4
19.02.2019	Hannover	Grundlagen des Mietrechts	Detlef Wendt	3
19.02. – 20.02.2019	Bochum	Agiles Projektmanagement in der Wohnungswirtschaft: Die Mieterbedürfnisse stets im Blick!	Ronnie Goertz	2
20.02.2019	Bochum	Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	Thomas Jansen	2
20.02.2019	Hannover	Verkehrssicherungspflichten von Wohnungsunternehmen – Was rechtlich zu beachten ist!	Beate Heilmann	3
20.02.2019	Hamburg	Vielen Dank für Ihre Beschwerde	Christian Sterr	4
20.02.2019	Rostock	Wohnungsabnahme/-übergabe und Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
20.02.2019	Hamburg	Kleiner Asbestschein – Auffrischung	N. N.	4
20.02.2019	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Sanitärtechnik	N. N.	4
21.02.2019	Frankfurt	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung	Detlef Wendt	2
21.02.2019	Bochum	Englisch für Vermieter mit Hand und Fuß	Sabine Denker	2
23.02.2019	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
25.02.2019	Bochum	Zukunftsorientiertes Sekretariatsmanagement – Schlüsselkompetenzen erfolgreich weiterentwickeln	Tanja Bögner	2
25.02.2019	Hannover	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft – Das Wichtigste aus der Praxis	Katharina Meybohm	3
25.02.2019	Hamburg	Workshop: Betriebskosten im Jahresabschluss	Kerstin Bonk	4
26.02.2019	Hamburg	Souveräner Umgang mit eskalierenden Konfliktsituationen	Sven Schramke	4
26.02.2019	Hannover	Der gute Ton am Telefon – Telefontraining für Auszubildende	Iris Kadenbach	3
26.02.2019	Frankfurt	Handwerkerknappheit – das Tagesgeschäft erfolgreich absichern	Norbert Raschper	2
27.02.2019	Hannover	Grundlagen der Immobilienfinanzierung	Sven Brünau	3
27.02.2019	Bochum	Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan rechtssicher und professionell erstellen	Massimo Füllbeck	2
28.02.2019	Hamburg	Zeit- und Selbstmanagement	Marcus Schmidt	4
28.02.2019	Hannover	Interessenten gesetzeskonform und diskussionsarm absagen	Natascha Gawlitza-Zorn	3
28.02.2019	Frankfurt	Die perfekte Eigentümerversammlung in Theorie und Praxis	Massimo Füllbeck	2
04.03.2019	Hannover	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung	Heinrich Kleine Arndt	3
04.03. – 06.03.2019	Hamburg	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute – Spezielle Betriebswirtschaftslehre	Heike David	4
05.03.2019	Bochum	Asbesthaltige Putze & Spachtelmassen im Bestand (Baujahr 1960 – 1995) – Auswirkungen auf Modernisierung und Instandhaltung	Gotthard Grieseler	2
06.03.2019	Bochum	Forderungsmanagement – Mietschulden abbauen durch wirksame Forderungsgespräche – Strategien und Entscheidungshilfen	Robert Montau	2
07.03.2019	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Fassadenreinigung/Graffiti-Entfernung	N. N.	4
07.03.2019	Hannover	Streit im Treppenhaus – rechtliche Instrumente rund um die Hausordnung	Erhard Abitz	3
07.03.2019	Bochum	Gewerberaummietvertrag – Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Sebastian Raape	2
12.03.2019	Bochum	Mietrecht für Hausmeister	Detlef Wendt	2
12.03.2019	Frankfurt	Mietinteressenten ablehnen – Rechtssicher, klar & höflich	Christian Thomas	2
12.03. – 13.03.2019	Hannover	Das agile Wohnungsunternehmen (Modul 2): Von der Kreativität zur Innovation	Joerg D. Wacha	3
13.03.2019	Bochum	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum	Jürgen Jankowski	2
13.03.2019	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Entsorgung	N. N.	4
14.03.2019	Hannover	Praxisworkshop Eventkonzeption – Wie führen wir erfolgreiche Veranstaltungen durch	Juliane Prütz	3 4
14.03.2019	Hannover	Lohnsteuer 2019	Michael Blenkins	3
14.03.2019	Bochum	Digitale Gebäudeüberwachung – Rechtliche Möglichkeiten für Vermieter und Verwalter	Detlef Wendt	2
14.03.2019	Köln	Datenschutz – Auswirkungen der neuen EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)	Silvia Bauer	2
14.03.2019	Drolshagen	Multimediatagung	Lisa Wilczek	1

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <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*), Robin Mertens (*RM*),
Cindy Merz (*CM*), Alexander Meyer (*AM*), 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: Dirk Böttger (*DB*), Margarethe Danisch (*MD*), Dr. Tim Meyer (*TM*)
- 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