

VerbandsMagazin

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

16 JAHRESEMPFANG DER DEUTSCHEN
GENOSSENSCHAFTEN IN BERLIN

23 LAND ERWEITERT
FÖRDERPROGRAMM
FÜR ELEKTROMOBILITÄT



4 SCHWERPUNKT –
STADT – LAND – SCHLUSS?
Gleichwertige Lebensverhältnisse
und regionaler Ausgleich als Aufgabe
der Wohnungswirtschaft

Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land sind auch Aufgabe der Wohnungswirtschaft



„Es gilt, ländliche Räume als voll- und gleichwertige Räume zu etablieren“

Auch wenn man es angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen um Grundsteuerreform und Mietrechtsverschärfungen kaum vermuten würde, Nordrhein-Westfalen ist mitnichten ausschließlich ein Vermietermarkt. Die Wohnungsknappheit in den stetig wachsenden Metropolregionen steht im Kontrast zu den Leerständen in schrumpfenden Regionen. Das zieht Herausforderungen nach sich, denen sich auch die Wohnungswirtschaft stellen muss.

Dabei geht es um zweierlei. Zum einen geht es darum, die sogenannten Schwarmstädte zu entlasten. Zwar können Aufstockung, Neubau und Nachverdichtung noch erhebliche Potenziale für den Wohnungsbau heben, doch die Zahl der stetig in die Städte Strömenden und die Zeit, die die Errichtung neuer Wohnungen einfach beansprucht, drängt zur Entwicklung von Alternativen.

Zum anderen gilt es, ländliche Räume als voll- und gleichwertige Standorte zu etablieren. Diese Aufgabe beinhaltet vielmehr als attraktives Wohnen, sie umfasst die Schaffung und Ertüchtigung einer gesamten lebens- und arbeitstauglichen Infrastruktur: Es kann nicht sein, dass Arbeitgeber im ländlichen Raum Mitarbeiter zu Beginn eines Arbeitstages aus den begehrten Ballungsräumen abholen und am Ende des Arbeitstages dorthin zurückbringen müssen.

Die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse zwischen Stadt und Land ist zwischenzeitlich sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene zur erklärten und zentralen politischen Zielsetzung geworden – der sich auch die wohnungswirtschaftlichen Verbände anschließen.

Unter der Überschrift „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ startete der Bundesverband GdW gemeinsam mit den Regionalverbänden aus Thüringen, Sachsen-Anhalt und dem VdW Rheinland Westfalen ein Pilotprojekt, um in unterschiedlichen Regionen der Fragestellung nach Chancen und Hemmnissen an ganz konkreten Beispielen vor Ort nachzugehen – mit zahlreichen Partnern aus Wohnungswirtschaft, Politik und gesellschaftlichen Institutionen.

Dabei initiiert die regionale Wohnungswirtschaft als Gastgeberin einen Dialog, um mit den relevanten Akteuren regionalpolitisch sinnvolle Ansätze zur Steigerung der Lebensqualität zu diskutieren und zu prüfen, wie sie selbst hierzu beitragen kann.

Dieses Pilotprojekt bietet eine einmalige Möglichkeit, die zahlreichen Themen in die Arbeit der von der Bundesregierung am 26. September 2018 eingerichteten Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ einzubringen.

Im Schwerpunkt dieser Ausgabe stellen wir Ihnen die Arbeit in diesem Projekt vor.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorsitzender des VdW Rheinland Westfalen

- 4** Stadt – Land – Schluss? – Gleichwertige Lebensverhältnisse und regionaler Ausgleich



SCHWERPUNKT

- 4** Gleichwertige Lebensverhältnisse und regionaler Ausgleich als Aufgabe der Wohnungswirtschaft
Stadt – Land – Schluss?
- 6** „Die Wachstumsschmerzen der Ballungsregionen sind eine echte Chance für das Umland“
Interview mit Axel Gedaschko
- 7** „Es gibt eine breite Palette von Instrumenten, um den regionalen Ausgleich in Nordrhein-Westfalen zu stärken“
Kurz gefragt: Ina Scharrenbach
- Studien, Einblicke und Analysen**
Weiterführende Literatur zum Thema
- 8** Gleichwertige Lebensverhältnisse: Welchen Beitrag leistet die NRW.BANK?
Kurz gefragt: Dietrich Suhlrie
- Von der Wiederkehr des Heimatbegriffs**
Flächenland Thüringen
- 10** „Es bedarf der nötigen Infrastruktur“
Interview mit Kathrin Möller
- 11** Starke Unternehmen, fehlende Fachkräfte
Region Ostwestfalen-Lippe

- 14** Strategien zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung



- 12** „Die größte Herausforderung ist der Demografie-Prozess“
Südwestfalen
- 13** Der Landeshauptstadt Luft verschaffen
Duisburg-Wedau

AKTUELLES

- 14** Strategien zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung
Zukunftsquartiere – Zwischen Revitalisierung und Neubau
- 16** Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende und Jahresempfang der deutschen Genossenschaften
19. Februar 2019 in Berlin
- 17** Auftakt zur neuen Studie des Vereins iQ I Zuhause im Quartier
- 18** Zukunftsorientierte Rahmenbedingungen und gleichwertige Lebensverhältnisse mit Genossenschaften
BMW-Symposium „Genossenschaften und Wissenschaft“
- 19** Unbefristete Sozialbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau unzulässig
BGH-Urteil

- 24** Wohnungspolitische Sprecher im Landtag



- 20** Zukunftsperspektiven für montan-industriell geprägte Wohnquartiere
Wohnen auf Kohle

AKTUELLES NRW

- 21** Europa steht im Mittelpunkt
Neujahrsempfang der CDU NRW
- Neujahrsempfang der Freien Demokraten in Düsseldorf**
FDP NRW feiert den Beginn von 2019
- 22** Grüne Veranstaltung zu neuen wohnungspolitischen Strategien für Stadt und Land
Wie wollen wir wohnen?
- Mieterbund NRW, DGB und Sozialverbände gründen Aktionsbündnis**
Bündnis „Wir wollen wohnen“
- 23** Bis zu 8.000 Euro Kaufprämie für E-Fahrzeuge
Land erweitert Förderprogramm für Elektromobilität
- 24** Wohnungspolitische Sprecher im Landtag
FDP-Expertengruppe zu Gast
- MOKO 2019 – Mobilitätskonferenz Metropole Ruhr**
Veranstaltungsankündigung

27 Auftaktsitzung der verbändeübergreifenden Sicherheitspartnerschaft



34 Steuervergünstigungen bei E-Fahrzeugen



38 Videoüberwachung und Datenschutz Teil 2



25 **Zwischen Wachstum und Schrumpfung – Herausforderungen und Chancen für die Wohnungswirtschaft**
Studierende der Ruhr-Universität Bochum schlüpfen in Rollen von Wohnungsmarktakeuren

AKTUELLES RLP

26 **Bandbreite an Themen auf der Tagesordnung**
Mitgliederversammlung der ARGE RP

27 **Themen, Timings und To-dos**
Auftaktsitzung der verbändeübergreifenden Sicherheitspartnerschaft

VdW-ARBEITSKREISE

28 **Darlehens- und Beleihungsmanager im Praxischeck**
Arbeitskreis Betriebswirtschaft

30 **Mieterstrom und E-Mobilität**
Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung

Digitale Transformation in der Wohnungswirtschaft
Konstituierende Sitzung des Arbeitskreises „Wohnungswirtschaft 4.0“

31 **„Virtual Reality“ – Neue Formen der Vermarktung?**
Konstituierende Sitzung des Arbeitskreises „Bauträgerwesen“

Die richtige Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben bleibt aktuell
Konstituierende Sitzung des Arbeitskreises Datenschutz

AUS DEN UNTERNEHMEN

32 **Jürgen Heddergott feierlich verabschiedet**
Geschäftsführerwechsel in der Landeshauptstadt

Abschied von Dr. Karl Quadt
Nachruf

TERMINE

33 **Termine 2019**

STEUERN

34 **Steuervergünstigungen bei E-Fahrzeugen**
Lohnsteuer

37 **Erstattungszinsen bei unzutreffender Umsatzsteuerumkehr gem. § 13b UStG**
Umsatzsteuer

Zurückweisung von Einsprüchen wegen Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung des Grundvermögens
Grundsteuer

RECHT

38 **Besonderheiten für Wohnungseigentümergeinschaften**
Videoüberwachung und Datenschutz Teil 2

39 **Wechsel vom Vorstand in den Aufsichtsrat**
Genossenschaftsrecht in der Praxis

40 **Gebrauchserhaltungspflicht des Vermieters bezüglich eines in der Mietwohnung vorhandenen Telefonanschlusses?**
Erhaltungspflicht des Vermieters

TECHNIK UND MULTIMEDIA

41 **Pflichten für Immobilienbesitzer**
Erste Energieausweise verlieren Gültigkeit

42 **Europäische Kommission leitet eingehendes Prüfverfahren ein**
Fusionsverfahren Vodafone/Liberty Global

43 **Datenaustausch in Echtzeit und keine Funklöcher – Wunschscenario oder greifbare Wirklichkeit?**
Mobilfunkstandard 5G

SEMINARE

43 **März und April 2019**
Seminare



Foto: www.blossey.eu

STADT – LAND – SCHLUSS?

Gleichwertige Lebensverhältnisse und regionaler Ausgleich als Aufgabe der Wohnungswirtschaft

Stadtentwicklung ist ein Prozess, der fortlaufend sich ändernden Rahmenbedingungen, Trends, Themenschwerpunkten und Entwicklungszyklen unterworfen ist. Den vergangenen zwei Dekaden folgte dem Vereinigungsboom ab Ende der neunziger Jahre eine Phase, die von verhaltener Wohnungsnachfrage und eher lang anhaltenden konjunkturellen Schwächeperioden gekennzeichnet war. Und so verzeichneten selbst die Wachstumszentren zu dieser Zeit recht ausgeglichene Wohnungsmärkte. Es galt die heute oft zitierte Annahme, Deutschland sei gebaut. Die Themen Stadtumbau, Rückbau und Schrumpfung standen in vielen Städten und Regionen im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit, so auch in Nordrhein-Westfalen.

Diese Verhältnisse haben sich in den letzten zehn Jahren schrittweise gedreht. Die anziehende Wohnungsnachfrage, die vor allem die sog. „Schwarmstädte“ betrifft, führt bei der derzeitigen Bauleistung zu einer Wohnungsknappheit. Hinzu kommt, dass die stabile Konjunktur zu einer deutlich anziehenden Arbeitskräftenachfrage führt, die in Teilen nur durch eine Zuwanderung aus dem Ausland bedient werden kann. Vor allem diese arbeitsmarktorientierte internationale Zuwanderung und die später einsetzenden Fluchtzuwanderungen haben die demografische Landkarte Deutschlands neu gezeichnet. Bevölkerungszuwächse

beschränken sich nicht länger auf die etablierten Wachstumszentren oder „Schwarmstädte“. Prognosen zufolge besteht daher die berechtigte Erwartung, dass dies in einigen Wohnungsteilmärkten von Dauer sein wird. Im Gegensatz dazu überdecken in anderen Regionen die derzeitigen Wanderungsprozesse bestenfalls den Schrumpfungstrend.

Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung

Das Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung wird daher auch in absehbarer Zukunft eine Frage sein, die sich die Woh-

nungswirtschaft stellen muss. Die Stärkung des regionalen Ausgleichs bietet bei einer alleinigen Betrachtung von Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsstatistiken die Chance, Entlastung auf angespannten Wohnungsmärkten zu schaffen und qualitativ hochwertigen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung „jenseits der Metropolen“ bereitzustellen.

Die Schaffung von Gleichwertigkeit wird zur politischen Aufgabe

Neben dieser rein quantitativ geprägten Perspektive hat sich in der politischen Diskussion ein Stimmungswandel vollzogen, der re-

gionalpolitisch bedeutsam ist. Populistische und in Teilen antidemokratische Positionen werden lauter und drücken – neben einer Veränderung im Wahlverhalten – eine zunehmende Unzufriedenheit mit den gesellschaftlichen Verhältnissen aus. Ein Grund dafür liegt darin, dass die Rahmenbedingungen sowie die infrastrukturelle Versorgung in den unterschiedlichen Regionen der Bundesrepublik Deutschland bisher weit davon entfernt sind, um auch bei einer objektiven Betrachtung als „gleichwertig“ bezeichnet werden zu können. Die zum Teil gänzlich fehlende Versorgung mit leistungsstarkem Internet ist hier ein prominentes Beispiel. Die Stärkung des regionalen Ausgleichs ist in Reaktion darauf zu einem wesentlichen Handlungsfeld von Politik geworden, dem sich daher auf bundes- wie auch landespolitischer Ebene verstärkt gewidmet wird.

Damit Regionen „jenseits der Metropolen“ zu wahren Alternativen bei der Suche des Wohnstandortes und Lebensmittelpunktes werden, braucht es aber offenbar mehr als bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnraum. Auch ist die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen allein kein wesentlicher Pull-Faktor, wie anhand der nordrhein-westfälischen Regionen Südwestfalen und Ostwestfalen-Lippe deutlich wird. Beide Regionen zeichnen sich durch eine starke mittelständische Wirtschaft aus und sind in vielen Bereichen Heimat für

Breitbandverfügbarkeit in Deutschland

Je Gemeindeprägung für alle Technologien

Bandbreite	Städtisch	Halbstädtisch	Ländlich
≥ 1 Mbit/s	100,0	99,9	99,2
≥ 2 Mbit/s	100,0	99,8	98,9
≥ 6 Mbit/s	99,9	99,3	97,3
≥ 16 Mbit/s	98,3	89,0	73,1
≥ 30 Mbit/s	95,7	83,2	64,3
≥ 50 Mbit/s	93,5	76,0	50,5
≥ 100 Mbit/s	83,2	53,6	19,4



Quelle: BMVI

marktführende Unternehmen. Dennoch fehlt es weiterhin an qualifizierten Fachkräften.

Das Wohnen als Schlüssel für den regionalen Ausgleich

Es wird daher deutlich, dass sich die Frage nach der Lebensqualität abseits der urbanen Zentren neu stellt. In der Vergangenheit wurde dabei vor allem die öffentliche Infrastruktur (Schulen, Krankenhäuser, ÖPNV, Abwasser etc.) in den Blick genommen. Unter einer eher technisch-ökonomischen Perspektive ging es primär um deren Finanzierbarkeit und partiell auch um eine stärkere bürgerschaftliche Beteiligung bei der Aufrechterhaltung. Das Wohnen spielte in den betroffenen Regionen kaum eine Rolle und musste sich eher defensiv orientieren in eine Schrumpfungs- und Rückbaudebatte einordnen. Mittlerweile ist jedoch die Erkenntnis gereift, dass das Wohnen der zentrale Ausgangspunkt ist, wenn es um die Frage nach Lebenswertigkeit geht.

Sachsen-Anhalt und Thüringen daher zum Anlass genommen, ihren spezifischen Blick auf die jeweiligen regional- und damit verbundenen bundespolitischen Herausforderungen zu schärfen. Gemeinsam wurde daher das Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ ins Leben gerufen.

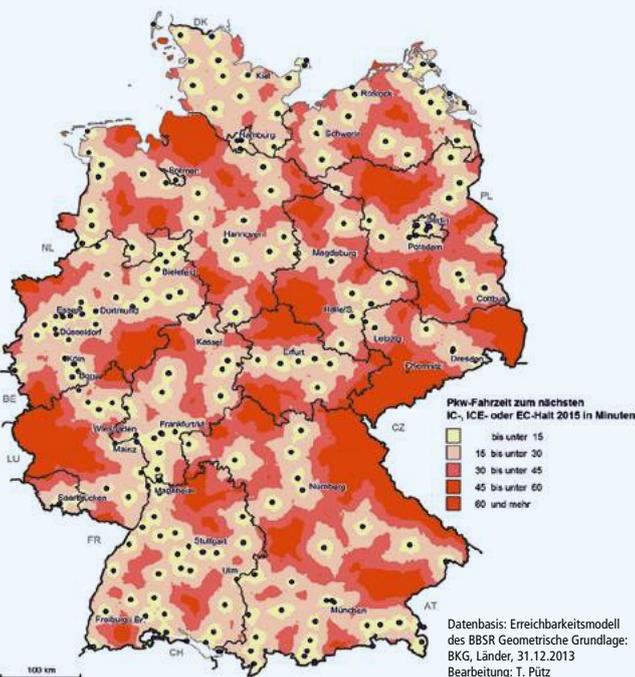
Im Ergebnis soll deutlich werden, wie sich die Wohnungswirtschaft in die regionale Entwicklung einbringen und als Partner für Kommunen, lokale Wirtschaft und andere Akteure aktiv werden kann. Die regionale Wohnungswirtschaft wird dabei als Gastgeber einen regionalpolitischen Dialog initiieren, um mit den relevanten Akteuren zu diskutieren, welche Ansätze zur Steigerung der Lebensqualität regionalpolitisch jeweils sinnvoll sind und wie die Wohnungswirtschaft selbst hierzu beitragen kann.

Duisburg, Köln, Ostwestfalen-Lippe und Südwestfalen als Modellprojekte in NRW

In Nordrhein-Westfalen rücken gleich vier Beispielregionen in den Fokus, die in diesem Schwerpunktheft vorgestellt werden. So haben sich in Duisburg, mit dem Beispiel Wedau, Ostwestfalen-Lippe, Südwestfalen sowie in Köln und dem Kölner Umland die regionalen Arbeitsgemeinschaften der Wohnungswirtschaft zusammengeschlossen und werden unter den jeweiligen regionalspezifischen Vorzeichen sich der Frage nach dem regionalen Ausgleich widmen. Für Nordrhein-Westfalen wird das Projekt von der NRW.BANK, der DZ Hyp, der Kreissparkasse Köln sowie den beteiligten Wohnungsunternehmen in den Regionen bzw. regionalen Arbeitsgemeinschaften des VdW Rheinland Westfalen gefördert.



Erreichbarkeit von IC-Bahnhöfen



Im Kooperationsprojekt werden Kräfte gebündelt und Erfahrungen geteilt

Diese Herausforderungen haben der GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland und die ihm angehörenden Regionalverbände aus Nordrhein-Westfalen,

INTERVIEW MIT >> Axel Gedaschko, Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

„Die Wachstumsschmerzen der Ballungsregionen sind eine echte Chance für das Umland“



Gemeinsam mit den Regionalverbänden aus Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Thüringen hat der GdW im letzten Jahr das Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ ins Leben gerufen. Im Interview erklärt GdW-Präsident Axel Gedaschko, welche Ziele und Erwartungen er mit dem Projekt verbindet und wo die Herausforderungen liegen.

VM: Sie haben in 2018 das Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ ins Leben gerufen. Welche Zielsetzung verfolgen Sie damit?

Axel Gedaschko: Immerhin rund ein Drittel der Wohnungsbestände der vom GdW und den Regionalverbänden vertretenen Wohnungswirtschaft befindet sich in den Räumen jenseits der Metropolen – mit Fragestellungen, die deutlich abweichen von den in den letzten Jahren diskutierten Problemen der Großstädte. Und das Ziel, ausreichend Wohnraum zu schaffen, kann keinesfalls allein in den Großstädten bewältigt werden.

Alle Anstrengungen zu Nachverdichtung, Dachaufstockung oder Lückenbebauung sind wichtig. Sie werden aber den Bedarf nicht in einem Zeitrahmen decken, den eine Gesellschaft der Wohnungssuchenden akzeptiert. Die Wachstumsschmerzen der Ballungsregionen sind also eine echte Chance für die Umlandregionen in Deutschland.

VM: Was trägt der GdW zur Stärkung des regionalen Ausgleichs bei?

Axel Gedaschko: Der GdW hat bereits 2016 ein Forum durchgeführt mit der Fragestellung, wie die Attraktivität von schrumpfenden bzw. strukturschwachen Regionen gestärkt werden könnte. Grundlage bildeten erste Schlussfolgerungen aus der von der empirica AG veröffentlichten

„Schwarmstudie“. Im November 2017 hat der GdW dann mit der Bundesstiftung Baukultur ein viel beachtetes Positionspapier mit einem klaren Bekenntnis zur Polyzentralität veröffentlicht und die Herausforderungen der ländlichen Regionen zum Schwerpunkt des Verbandstages gemacht. Ergebnis dieser Überlegungen war dann ein erster gemeinsamer Auftaktworkshop im Februar 2018 in Dessau und im April in Düsseldorf mit den jeweiligen Regionalverbänden und Wohnungsunternehmen vor Ort.

VM: Was sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen, wenn es darum geht, in der Bundesrepublik Deutschland den regionalen Ausgleich zu stärken?

Axel Gedaschko: In Deutschland gibt es nur 200 Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern, von knapp 11.300 Kommunen bundesweit. 93 Prozent der Fläche – und mit ihnen 60 Prozent der Einwohner – liegt außerhalb der Großstädte. Die große Koalition hat dieser Entwicklung im Rahmen ihres Koalitionsvertrages 2018 Rechnung getragen und dort die Einsetzung einer Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ vereinbart und damit dem Thema „Heimat“ einen weiteren Schub verliehen.

Wir benötigen in Deutschland ein gesamtgesellschaftliches Umdenken. Damit in unserem Land das Miteinander im Großen wie im Kleinen funktioniert, brauchen wir eine neue Mischung aus Partnerschaften, einen starken eigenen Willen zum Anpacken mit Lust auf Veränderung in den Regionen und für beides den unterstützenden politischen Rahmen.

Parallel hat der GdW – auf der Basis der ersten Workshops – gemeinsam mit den Regionalverbänden aus Thüringen, Sachsen-Anhalt sowie dem VdW Rheinland Westfalen ein Pilotprojekt unter der Überschrift „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ gestartet, um in unterschiedlichen Regionen der Fragestellung nach Chancen und Hemmnissen an ganz konkreten Beispielen vor Ort



Foto: GdW / Urban Rutlis

GdW-Präsident Axel Gedaschko macht sich für das Wohnen jenseits der Metropolen stark

nachzugehen – mit zahlreichen Partnern aus Wohnungswirtschaft, Politik und gesellschaftlichen Institutionen. Ein erstes Ergebnis war das am 11.09.2018 vorgelegte Positionspapier „Wohnen jenseits der Metropolen“. Und gemeinsam mit dem Deutschen Landkreistag haben wir im Vorwege des Wohngipfels am 21.09.2018 die Stärkung der Regionen eingefordert.

Am 26.09.2018 konstituierte sich dann auf der Grundlage eines Beschlusses des Bundeskabinetts die Regierungskommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ – mit sechs Arbeitsgruppen. Vertreten in den Arbeitsgruppen sind ausschließlich die jeweiligen Bundes- und Landesministerien sowie die kommunalen Spitzenverbände. Die Themen Wohnen und Stadtentwicklung sind vor allem in der AG „Raumordnung und Statistik“ unter der Leitung des Bundesinnenministeriums verortet. Die Arbeitsgruppen tagen monatlich und beraten zu den verschiedenen Themenblöcken konkrete Handlungsempfehlungen, die dann schon im Mai dieses Jahres in einem Abschlussbericht zusammengeführt werden sollen. Unser gemeinsames Pilotprojekt bietet also eine einmalige Möglichkeit, die zahlreichen Themen in die Arbeit der Kommission einzubringen. Einige erste wichtige Gedanken hat der GdW bereits im Rahmen von Stellungnahmen in die Kommission eingebracht.

KURZ GEFRAGT: INA SCHARRENBACH, MINISTERIN FÜR HEIMAT, KOMMUNALES, BAU UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES NRW

„Es gibt eine breite Palette von Instrumenten, um den regionalen Ausgleich in Nordrhein-Westfalen zu stärken“

VM: Erklärtes Ziel der neuen Landesregierung ist es, gleichwertige Lebensverhältnisse sowie Chancen in Stadt und Land zu fördern. Warum ist Ihnen dieses Thema ein solches Anliegen?

Ina Scharrenbach: Im Vertrag der Nordrhein-Westfalen-Koalition ist festgeschrieben, dass „gleichwertige Lebensverhältnisse sowie Chancen in Stadt und Land“ gefördert werden. Die Umsetzung dieses Ziels ist Anspruch, Auftrag und Verpflichtung. Das gilt für alle Bereiche des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung – und für die gesamte Landesregierung. Die Vorgängerregierung hat den ländlichen Raum vernachlässigt. Das haben wir geändert und alle Regionen von Nordrhein-Westfalen in den Blick genommen. Es muss passgenaue Lösungen für die unterschiedlichen Herausforderungen geben. Während in den Metropolstädten Wohnraum stark nachgefragt wird, ist es in einwohnerschwächeren Gebieten schwer, die Bevölkerungszahl zu halten.

VM: Welchen Beitrag leistet die Landesregierung, um den regionalen Ausgleich im Land zu stärken?

Ina Scharrenbach: Es gibt eine breite Palette von Instrumenten, um den regionalen Ausgleich in Nordrhein-Westfalen zu stärken – vor allem über Förderprogramme. Besonders wirkt natürlich die neu ausgerichtete bessere Finanzausstattung der Kommunen – Stichwort verändertes Gemeindefinanzierungsgesetz. Im Baubereich reicht die Unterstützung von der Denkmal- bis zur Wohnraumförderung.

VM: Die Stärkung des regionalen Ausgleichs umfasst viele verschiedene Bereiche der Stadtentwicklung. Welche Rolle nimmt in diesem Zusammenhang das Bauen und Wohnen ein?

Ina Scharrenbach: Bauen und Wohnen spielen in der Landesentwicklung eine ganz bedeutende Rolle: Erstmals stehen in diesem Jahr in Nordrhein-Westfalen für den öffentlichen Wohnungsbau rund 1,28 Milliarden Euro zur Verfügung. Am Geld wird in diesem Bereich also kein gutes Projekt scheitern. Vor wenigen Tagen hat unser Ministerium bekannt gegeben, dass rund 108 Millionen Euro für die Modernisierung von etwa 1.200 Wohnungen in Köln-Chorweiler bereitgestellt werden. Das belegt, dass wir bei den

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



Foto: MHK/BG

NRW-Ministerin Ina Scharrenbach

Förderungen die soziale Komponente im Blick behalten. Doch damit nicht genug: Mit den Städten, in denen der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist, sind Zielvereinbarungen mit hohen Geldsummen vereinbart worden, sodass die Kommunen in hoher Eigenverantwortung agieren können. Wir helfen aber nicht nur mit Geld: Initiativen wie Bauland an der Schiene, kooperative Baulandentwicklung oder Projekte für neue Wohnformen begleiten wir, um gebaute Heimat zu ermöglichen.

WEITERFÜHRENDE LITERATUR ZUM THEMA

Studien, Einblicke und Analysen

Deutschland ist geprägt vom rasanten Wachstum zahlreiche Großstädte. Wohnen und Bauen werden dort zunehmend teurer. Andererseits verlieren viele Klein- und Mittelstädte Einwohner und kämpfen mit Wertverlusten der Immobilien und mit Leerständen. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat eine Reihe von Veröffentlichungen herausgegeben, die das Thema von verschiedenen Seiten beleuchten.

KS

- „10 Fakten zum Wohnen jenseits der Metropolen“: Booklet als Web-Fassung unter: <https://goo.gl/NZaY1L>
- „Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster in Deutschland“: Studie von empirica im Auftrag des GdW, kostenpflichtige Bestellung unter <https://goo.gl/3kxpmo>
- GdW-Positionspapier „Wohnen jenseits der Metropolen“: PDF zum Download unter <https://goo.gl/paEhMa>



KURZ GEFRAGT >> Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK

Gleichwertige Lebensverhältnisse: Welchen Beitrag leistet die NRW.BANK?

VM: Warum setzt sich die NRW.BANK mit der Stärkung des regionalen Ausgleichs auseinander?

Dietrich Suhlrie: Moderne Schulen, Sportstätten, eine zukunftsweisende Energie- und Verkehrsinfrastruktur, um nur einige zu nennen, sind Komponenten, die die Lebensqualität in nordrhein-westfälischen Regionen – ob städtisch oder ländlich – verbessern. Dabei geht es darum, in allen Landesteilen zwar nicht das gleiche, aber ein gleichwertiges Angebot sicherzustellen – und so gleichwertige Lebensverhältnisse zu gestalten.

Mit ihren maßgeschneiderten Finanzierungs- und Beratungsangeboten bringt die NRW.BANK eine Vielzahl dieser Projekte auf den Weg, denn als Förderbank für Nordrhein-Westfalen unterstützt sie das Land bei seinen struktur- und wirtschaftspolitischen Aufgaben.

Auch das Thema Wohnen ist für die Lebensqualität zentral und hier zeigen

sich deutliche Unterschiede in der Angebotsqualität. Dabei sind die Herausforderungen in wachsenden Stadtregionen und eher schrumpfenden Gebieten ganz offensichtlich unterschiedlich: In Städten an der Rheinschiene z. B. ist die Bezahlbarkeit von Wohnraum der zentrale Punkt, in anderen Regionen die Diversifizierung der angebotenen Wohnformen und -qualitäten. In beiden Fällen unterstützt die Wohnraumförderung des Landes mit attraktiven Fördermitteln. Sie ermöglicht im Wohnungsbau hohe Qualität zu bezahlbaren Preisen.

VM: Was tut die NRW.BANK, um gleichwertige Lebensverhältnisse in der Stadt und auf dem Land zu fördern?

Dietrich Suhlrie: Die NRW.BANK beteiligt sich aktiv an Diskussionsprozessen zu aktuellen Themen der Stadtentwicklung und initiiert immer wieder Formate, die den Dialog unterschiedlicher Akteure fördern. Im Projekt „Regionalen Ausgleich stärken“ spielt dieser Dialoggedanke eine zentrale Rolle. Wohnungswirtschaft und öffentliche



Foto: NRW.BANK/Christian Lord Otto



Akteure in den vier Projektregionen überlegen gemeinsam, welchen Beitrag sie für eine positive regionale Entwicklung leisten und damit die Lebensqualität vor Ort verbessern können. Das unterstützen wir als NRW.BANK gerne.

FLÄCHENLAND THÜRINGEN

Von der Wiederkehr des Heimatbegriffs



Seit Februar 2018 im Amt: Frank Emrich, Verbandsdirektor des Verbands Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw)

Thüringen ist ländlicher Raum. Erfurt, Jena, Gera, Weimar – so heißen Thüringens „Metropolen“. In ihnen leben insgesamt ca. 482.000 Menschen – etwas weniger als in Duisburg, der fünftgrößten Stadt in NRW. Ganz Thüringen zählt 2,1 Millionen Einwohner, drei Viertel leben auf dem Land, ein Viertel verteilt sich auf die vier großen Städte.

Dennoch standen eher die Städte Thüringens im Fokus öffentlicher Debatten. Dass die Mehrheit der Thüringer andere Probleme als die Städter hat, wurde bemerkt, jedoch nicht zwingend handlungsrelevant. Spätestens nach dem Höhenflug der AfD und wachsendem Populismus wurde klar, dass Land nicht nur „die Abgehängten“ bedeutet.

Es bedeutet Wähler, es bedeutet Identität, es bedeutet Heimat. Die Wiedergeburt von „Heimat“ als Kategorie politischen Denkens entspringt auch der wachsenden Erkenntnis, dass die Fokussierung auf die Städte das Land erst recht kollabieren lässt.

Lange und ausdauernd hat der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) auf den wachsenden Handlungsbedarf im ländlichen Raum hingewiesen. Die Leerstände steigen bei den Mitgliedsunternehmen auf dem Land an. Gleichzeitig steht ein zweiter Sanierungszy-





In insgesamt vier Workshops werden Maßnahmen für die regionale Entwicklung erarbeitet

klus ins Haus, Bestände müssen bedarfsgerecht angepasst werden (Ältere, Familien). Ersatzneubau ist genauso Thema wie Abriss. Zudem kommen absehbar Fusionsnotwendigkeiten kleiner Genossenschaften und Gesellschaften, die wirtschaftliche Größenordnungen erreichen müssen.

Eine immense Fülle von Aufgaben steht vor der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum Thüringens. Sie wird erschwert durch einen banalen Umstand: Immobilien sind immobil. Unsere Mitgliedsunternehmen befinden sich in essenzieller Abhängigkeit von den Gesamtrahmenbedingungen auf dem Land. Der vtw hat deshalb unter seinen Mitgliedsunternehmen 2018 eine Befragung durchgeführt, um die Komplexität des Themas zu erfassen. Die Ergebnisse flossen in ein Strategiepapier des Verbandes ein, das Impulse für eine immer noch fehlende Gesamtstrategie des Freistaats Thüringen liefern soll.

In Kürze besteht es aus drei Säulen:

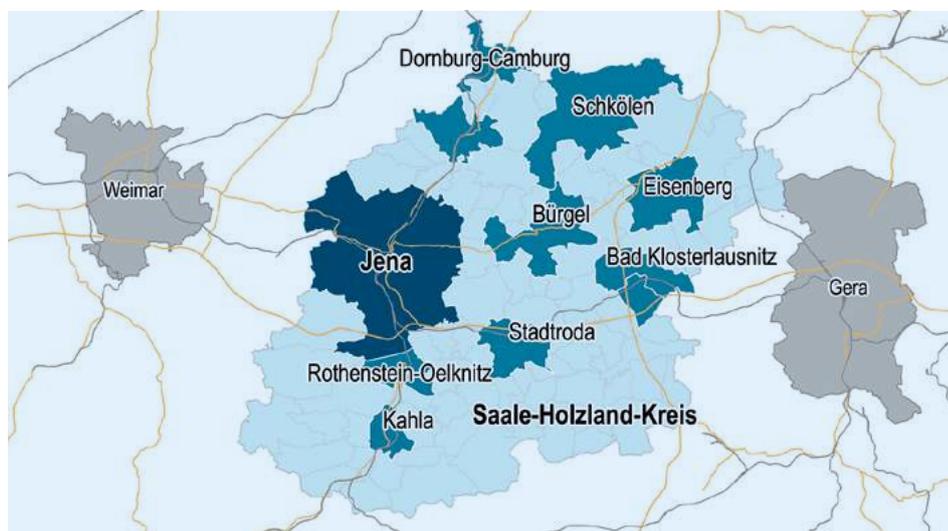
- Politik muss wieder proaktiv den ländlichen Raum entwickeln, statt mit Rückzug und Rückbau auf Bevölkerungsschwund zu reagieren, es bedarf einer zentralen Steuerung des Prozesses über alle Politikressorts hinweg.
- Strukturanpassungen müssen die Eigenverantwortlichkeit und Initiative vor Ort gewährleisten und stärken.
- Kern für einen starken ländlichen Raum ist Arbeit vor Ort oder Erreichbarkeit von Arbeit. Dafür benötigt es die Stärkung aller Infrastrukturen. Neben Wohnen sind dies: Verkehr/ÖPNV, Medizin, Bildung, Versorgung, Breitband.

Die Erfahrung bestätigt auch in Thüringen die Einschätzung des GdW – das Wohnungsproblem in den Städten kann nur mithilfe des Landes gelöst werden (und umgekehrt). Dazu gibt es verschiedene Ansätze. Klar ist zum einen, eine immer stärkere Subventionierung der Städte macht sie noch attraktiver. Sie verschärft damit paradoxerweise den Druck auf die Stadt und die Abwanderung aus dem Land.

Ein erster und zügig realisierbarer Baustein ist die Vertiefung der Stadt-Umland-Beziehungen. Hier setzt der Thüringer Teil des Kooperationsprojekts „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ an. Die Stadt Jena verzeichnet durch ihre wirtschaftliche Entwicklung, die Universität und ihre Talkesselage den stärksten Ansturm auf den Wohnungsmarkt im Freistaat. Das Projektziel lautet: Es schlie-

ßen sich „die Kommunen und die Wohnungswirtschaft zusammen, um gemeinsam die Chancen zur Stärkung von Entlastungsstandorten in der Region auszuloten [...]. Im Fokus steht dabei der eher verdichtete Wohnungsbau in den zentralen Lagen der Klein- und Mittelstädte in der Region.“

Hier können wir klar machen, was Wohnungswirtschaft leisten kann und will. Das Projekt wird aufzeigen, welche Hemmnisse auf den unterschiedlichen Entscheidungsebenen (Kommune/Land/Bund/Europa) bestehen und kann so Ansätze wie Lösungen finden, die helfen und gut kopierbar sind. Erste Zwischenergebnisse geben Anlass zum Optimismus, sichtbar z. B. an der sehr zügigen Bearbeitung der selbst gestellten Aufgaben. Es herrscht eine spürbare Begeisterung der kommunalen Spitzen Oberbürgermeister und Landrat vor Ort.



Die Region soll vor allem den Jenaer Wohnungsmarkt entlasten

INTERVIEW MIT >> Kathrin Möller, Vorsitzende der köln ag Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e. V., Vorstandsmitglied der GAG Immobilien AG, Köln

„Es bedarf der nötigen Infrastruktur“

Kathrin Möller ist seit 2009 Vorstandsmitglied der GAG Immobilien AG in Köln und verantwortet die Ressorts Technik und Immobilienwirtschaft. In der köln ag, der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen ist sie seit 2009 im Vorstand und seit Mai 2012 als Vorsitzende aktiv. In verschiedenen Gremien wie dem Wohnungsbauforum Köln oder dem Kölner Wohnbündnis engagiert sie sich für die Interessen der Wohnungswirtschaft bei Fragen zur Entlastung des Wohnungsmarktes in der Metropolregion Köln. Ein Engagement, das auch und vor allem die Mitgliedsunternehmen der köln ag aus dem Umland stärkt.



Foto: GAG Immobilien AG

VM: Der Kölner Wohnungsmarkt braucht Entlastung, vor allem wenn es um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums geht. Die Entlastung über die Region scheint hier als nahe liegende Lösung. Wo liegen die Herausforderungen vor allem aus einer wohnungswirtschaftlichen Perspektive?

Kathrin Möller: Wenn wir den Menschen, die jetzt in die Stadt drängen, das Umland schmackhaft machen wollen, dann muss es dort natürlich zuallererst die Wohnungen geben, die sie derzeit in eben dieser Stadt nur schwer oder gar nicht finden: ein ansprechendes Angebot zu bezahlbaren Preisen. Notwendig dafür sind zunächst einmal die erforderlichen Flächen, auf denen diese Wohnungen gebaut werden können, verbunden mit einer kommunalpolitischen Akzeptanz für den Geschosswohnungsbau. Wohnungsbau im Umland, in kleinen Gemeinden im Grünen, das bedeutet eben nicht nur die Einfamilienhäuser mit großem Garten und zwei Stellplätzen. Das bedeutet immer mehr Siedlungen und Quartiere mit einem entsprechend großen Anteil an geförderten Wohnungen.

Darüber hinaus bedarf es auch der nötigen Infrastruktur für diese Quartiere wie Kindertagesstätten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere durch

den ÖPNV. Um die Region aber nicht als reine Schlafstadt zu begreifen und um Wege zu vermeiden, müssen auch Mittel der Wirtschaftsförderung diskutiert werden, um Arbeitsplätze dorthin zu bringen. Das ist für das Umland der Metropolregionen von Köln und Bonn auch eine große Chance, ihre eigene Entwicklung voranzutreiben und positive Impulse umzusetzen. Ein gutes Beispiel ist da Erftstadt, wo die Technische Hochschule Köln einen neuen Standort eröffnen will. Das stärkt das Angebot der Region und steigert ihre Attraktivität.

VM: Welche Chancen sehen Sie darin, den regionalen Ausgleich in der Region zu stärken? Welche Handlungsfelder eignen sich vor allem aus wohnungswirtschaftlicher Sicht dafür?

Kathrin Möller: Die Chancen und Möglichkeiten sind auf jeden Fall da. Und die Wohnungswirtschaft kann hier ihre Erfahrungen und ihr Know-how in der Schaffung und Bewirtschaftung von Siedlungen und Quartieren einbringen.

Gerade die nachhaltige Quartiersentwicklung ist die große Stärke der Mitgliedsunternehmen der köln ag. Mit diesem Wissen können wir auch in der Region dafür sorgen, dass hinter (hoffentlich) beeindruckenden Neubauzahlen auch lebenswerte Quartiere mit funktionierenden Nachbarschaften stehen. Eine weitere Stärke ist unsere Erfahrung mit und bei Partizipationsprozessen. Es reicht

nicht aus, aus Sicht der Stadtgesellschaft zu sagen, die Region müsse sich ändern und zum Nutzen der Stadt anpassen. Um die notwendige Akzeptanz für Veränderungen in der Region zu schaffen, müssen auch die Menschen dort mitgenommen werden, müssen ihre Vorstellungen, Wünsche und Ideen, aber auch ihre Sorgen und Bedenken ernst genommen und in den Gestaltungsprozess integriert werden. Somit wird sichergestellt, dass der regionale Ausgleich ein Ausgleich auf Augenhöhe wird.

VM: Warum beteiligt sich die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen am Kooperationsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken“?

Kathrin Möller: In der köln ag sind nicht nur Wohnungsunternehmen aus Köln, sondern auch aus dem Umland vertreten. Ein Engagement der köln ag bei diesen wichtigen Fragen liegt nahe, um die Position unserer dortigen Mitgliedsunternehmen zu stärken. Gleichzeitig sind wir als Akteure auf dem Kölner Wohnungsmarkt sehr an neuen Wegen und Erkenntnissen interessiert, die dazu beitragen, den Druck zu reduzieren und den hiesigen Markt zu entlasten. Mit unserem regelmäßigen Austausch und unseren ähnlichen Erfahrungen schaffen wir Synergieeffekte, die gleichermaßen den Kollegen in Köln und im Umland zugutekommen.

www.koelnag.de

REGION OSTWESTFALEN-LIPPE

Starke Unternehmen, fehlende Fachkräfte

Ostwestfalen-Lippe (OWL) ist eine Großregion mit einem in sich sehr differenzierten Siedlungs- und Städtesystem. Gleichzeitig ist OWL eine mittelständisch geprägte Industrie- und Wirtschaftsregion mit über 140.000 ansässigen Unternehmen und rd. einer Million Beschäftigten. Ein erheblicher Teil der damit verbundenen Unternehmen und Arbeitsplätze befindet sich in den klein- und mittelstädtisch geprägten Orten und trägt hier maßgeblich zu deren Vitalität bei.

Diese starke Unternehmerschaft in Ostwestfalen-Lippe bietet auch für die regionale Entwicklung erhebliche Potenziale und Vorteile im überregionalen Wettbewerb. Während die Vielfältigkeit – also das Nebeneinander von Stadt und Land, Urbanität und weitreichenden Naherholungsgebieten – der Region auf der einen Seite eine wesentliche Stärke ist, stehen insbesondere die Klein- und Mittelstädte derzeit vor der Herausforderung, die bestehenden Arbeitsplätze mit qualifizierten Fachkräften zu besetzen. Der Mangel an jungen Menschen, der durch eine anhaltende Abwanderung und ausbleibende Zuwanderung bedingt wird, bewirkt zugleich einen Nachfragemangel in den typischen Beständen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. Gerade die eher ländlichen Regionen haben hier Bevölkerungsverluste zu verzeichnen, während in den Großstädten Bielefeld und Paderborn durch den anhaltenden Zuzug die Mieten weiter steigen.

Auch macht die Alterung der bisherigen Bewohner Wohnungen frei, für die neue Gruppen mobilisiert werden müssen. Insofern ergibt sich hier eine Interessensallianz zwischen der Wohnungswirtschaft und den regionalen Arbeitgebern sowie natürlich den Klein- und Mittelstädten. Mit der Beteiligung der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen Lippe, in der 28 Unternehmen zusammengeschlossen sind, am Kooperationsprojekt „Regionale Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ richten die Unternehmen ihren Blick auf diese skizzierte Aufgabenstellung.

Ziel ist es, die Schnittmenge gemeinsamer Interessen abzustecken, sie mit Projekt-



Foto: Wohnbau Lemgo



Foto: Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Thorsten Kleinebekel (l.), Vorstand Wohnbau Lemgo eG, und Hans-Jörg Schmidt (r.), Geschäftsführer Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, engagieren sich als Vorstände der Arbeitsgemeinschaft Die Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe stellvertretend für die Regionalentwicklung in OWL

und Kooperationsideen zu verbinden und schließlich auch die damit verbundenen Kooperationschancen auszuloten. Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, die in ihrem Bestand rd. 3.000 Wohnungen zählt und damit der größte Wohnungsanbieter auf dem Espelkamper Wohnungsmarkt ist, ist hier als federführendes Unternehmen beteiligt.

Während auf der einen Seite Arbeitskräfte fehlen, verzeichnen insbesondere die Großstädte in der Region Bevölkerungsgewinne. Wohnraum ist dort knapp und teuer. Für die

Umlandgemeinden bietet dies die Chance, von dem Wachstum zu profitieren, sofern die Rahmenbedingungen stimmen. Welche Potenziale von Entlastungsstandorten für den Wohnungsmarkt im Umland ausgehen und wie diese genutzt werden können, soll daher anhand einer weiteren Säule im Projekt geprüft werden. Gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft Wohnbau Lemgo eG, die über rd. 2.200 Wohnungen verfügt, sollen die Voraussetzungen herausgearbeitet werden, die für die Übernahme einer Entlastungsfunktion durch Kommunen im Umland Bielefelds zu schaffen sind. HJS/TK



Foto: PIELmedia

SÜDWESTFALEN

„Die größte Herausforderung ist der Demografie-Prozess“

Südwestfalen verfügt über sehr unterschiedliche Teilräume und Gemeindetypen. Die Stärke der Region insgesamt ist, dass sie über einen hohen Industriebesatz verfügt. Allerdings stehen Arbeitgeber zunehmend vor der Herausforderung, Fachkräfte anzuwerben. Um ergänzend zur eigentlichen Arbeitsplatzqualität und der Attraktivität des jeweiligen Arbeitgebers die Chancen für die Fachkräfteanwerbung zu steigern, ist die Lebensqualität in der Region entscheidend.

Aber auch für die Bewohner sind die Fragen der Lebensqualität ein wichtiger Faktor für eine hohe Lebenszufriedenheit und einen Verbleib in der Region. Vor diesem Hintergrund engagieren sich die in der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Südwestfalen zusammengeschlossenen 36 Wohnungsunternehmen für die Region.

 ZUR PERSON


Foto: Meinerzhagener Baugesellschaft mbH

Oliver Drenkard ist seit 2009 Geschäftsführer der Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, Vorsitzender der im Jahr 2017 neu gegründeten AdW in Südwestfalen, wo aktuell 36 Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit über 42.000 WE organisiert sind. Im Beirat zur Regionale 2025 vertritt er die Interessengruppe „Wohnungswirtschaft“.

Dabei werden Projekte umgesetzt, die teils weit über das eigentliche Kerngeschäftsfeld der Wohnungswirtschaft hinausgehen. Oliver Drenkard ist seit fast 20 Jahren in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig und ist heute Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Südwestfalen.

VM: Vor welchen Herausforderungen steht die Region Südwestfalen?

Oliver Drenkard: Der Wirtschaftsraum Südwestfalen ist sehr heterogen. Und genauso hat auch jede Stadt und jedes Unternehmen seine eigenen Herausforderungen und Aufgabenfelder. Wenn man aber einen Schritt zurücktritt und die Region aus einer umfassenderen Perspektive betrachtet, so kann man aus meiner Sicht vier große Themenfelder herausarbeiten, welche mehr oder weniger alle Akteure betreffen und sehr zentrale Rahmenbedingungen für die Region Südwestfalen sind.

In diesem Zusammenhang sind aus meiner Sicht der demografische Wandel, der marktgerechte Umbau und die Erneuerung der Wohnungsbestände, die Fachkräftesicherung und die Themen der Digitalisierung zu nennen.

VM: Welche Themen beschäftigen die Wohnungswirtschaft in der Region besonders?

Oliver Drenkard: Ich glaube, die größte Herausforderung ist der Demografie-Prozess. Die aktuellen Mietkunden werden im Durchschnitt immer älter, die „jungen“ fehlen uns. Auf der einen Seite haben wir in Südwestfalen, welche mit über 300 Weltmarktführern die wirtschaftsstärkste Region in NRW ist, hochattraktive Arbeitsplätze, auf der anderen Seite tun wir uns schwer, die jungen Menschen nach dem Studium aus den Ballungsregionen oder Schwarmstädten wieder in der Art zurückzuholen, dass sie ihren Lebensmittelpunkt in der Region sehen und nicht nur zum Arbeiten kommen, sondern hier auch wohnen.

Aus der Sicht der Wohnungsunternehmen ist es hierbei die originäre Aufgabe, die

Wohnungsbestände und Quartiere, welche vielfach noch aus den 50er- und 60er-Jahren stammen, marktgerecht umzubauen und zu erneuern. Hierbei sind die Themen Wohnkomfort, energetische Qualität, digitale Versorgung und Aufenthaltsqualität in den Quartieren bedeutend.

Neben diesen ursprünglichen Aufgaben gibt es zunehmend Themen, welche historisch nicht bei den Wohnungsunternehmen angesiedelt sind. Ich denke hier beispielhaft an Aufgaben der Stadtentwicklung in den Bereichen Sozialmanagement, Gesundheit oder Vorhaben der Nahversorgung. Aber eben auch die Schaffung bzw. den Ausbau einer digitalen Infrastruktur und die Mitwirkung beim Aufbau von Mobilitätsangeboten. Diese nicht originären Aufgabenfelder werden aus meiner Sicht zunehmend Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft sein.

VM: Welche Chancen liegen darin, den regionalen Ausgleich in der jeweiligen Region zu stärken?

Oliver Drenkard: Ein grundsätzliches Ziel sollte es sein, die ländlichen Regionen „näher an die Metropolen heranzurücken“. Das kann z. B. durch leistungsfähige Mobilitätskonzepte oder schnelle Datenautobahnen geschehen. Wenn uns das gelingt, können wir die Vorteile beider Standorte kombinieren. Also auf der einen Seite den Menschen attraktiven und relativ preisgünstigen Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu interessanten Arbeitsplätzen in einer Region mit hohem Freizeitwert anbieten, und auf der anderen Seite die bevorzugten Eigenschaften der Großstädte damit verbinden. Wir als Wohnungsunternehmen erreichen damit neue Zielgruppen und schaffen gleichzeitig einen Entlastungsraum für die überforderten Wohnungsmärkte in den Ballungszentren.

Ich bin außerdem der Ansicht, dass Südwestfalen in der öffentlichen Wahrnehmung eine der meist unterschätzten Regionen unseres Landes ist. Ich glaube, dass wir mit dem aktuellen Projekt auch das Meinungsbild über Südwestfalen ein Stück geraderücken können und die Region in ihrer Gesamtheit damit stärken können.

DUISBURG-WEDAU

Der Landeshauptstadt Luft verschaffen

Im Duisburger Süden – auf dem südlichen Areal einer seit 2004 brachliegenden Bahnfläche – entsteht mit „6 Seen Wedau“ eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Nordrhein-Westfalen. Auf rd. 60 Hektar, also einer Fläche von etwa 84 Fußballfeldern, soll ein über die Stadtgrenzen Duisburgs hinaus bedeutsames Wohngebiet mit rd. 3.000 Wohneinheiten entstehen.

Angesprochen werden sollen möglichst breite Schichten potenzieller Mieter und Käufer, sowohl in Duisburg als auch in Düsseldorf. Deshalb wird ein differenziertes Angebot von Wohnformen und -typen bereitgestellt werden. Neben individuellen Wohnangeboten, wie Stadthäusern, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, können die verschiedensten Angebote im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Das Spektrum reicht von Eigentum bis Miete und von konventionellen Grundrissen bis zu besonderen Wohnformen. Der Anteil an gefördertem Wohnraum soll etwa fünf bis zehn Prozent betragen. Neben der Wohnraumversorgung soll auch die Versorgungslücke im Duisburger Süden geschlossen werden: Es entstehen neben einem großen Nahversorgungszentrum südlich der Wedauer Brücke eine neue Grundschule und zwei Kindertagesstätten.

Die Lage des Gebietes bietet eine hohe Lebensqualität verbunden mit infrastrukturellen Angeboten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in direkter Wasserlage. Gleich angrenzend liegt die Duisburger 6-Seen-Platte mit einem Fußwegenetz von 25 Kilometern und daneben der Sportpark Wedau. Für Berufspendler bietet das Gebiet optimale Verkehrsanbindung: So ist über die benachbarte Anschlussstelle der A3 der Düs-



seldorfer Flughafen in 16 Minuten erreicht. Zur Düsseldorfer Innenstadt braucht man mit dem Auto 26 Minuten und mit der Bahn sogar nur 20 Minuten.

Die Entwicklung in Wedau soll dem prekären Angebotsmangel am Wohnungsmarkt der Rheinschiene entgegenwirken. Im Duisburger Süden besteht nachweislich Bedarf an qualitativem Wohnraum. Noch gravierender ist der Angebotsmangel in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Mit der Planung neuer Baugebiete im Umland von Düsseldorf ohne adäquate ÖPNV-Anbindung ginge jedoch der weitere Anstieg des Autoverkehrs einher – in einer Region, deren Verkehrsinfrastruktur bereits jetzt bis an die Kapazitätsgrenze ausgelastet ist. Deshalb ist neben der ohnehin guten Anbindung auch die Reaktivierung der Bahnverbindung zwischen dem Duisburger Süden über Ratingen nach Düsseldorf geplant („Rater Weststrecke“).

Die GEBAG nimmt nun mit „6 Seen Wedau“ am Kooperationsprojekt „Regionale Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ teil. „Wir fanden auf Anhieb, dass unsere Flächenentwick-

lung sehr gut in den Projektkontext passt“, erläutert GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer die Intention zur Teilnahme. „Aus Düsseldorfer Perspektive hat Duisburg ein Qualitäts- und davon ausgehend ein Imageproblem. Aus Duisburger Perspektive sind die Düsseldorfer Mieten und Eigentumspreise unangemessen hoch und kaum finanzierbar. Es stellt sich nun die Frage, wie das Wohnungsangebot in den gemeinsamen regionalen Wohnungsmarkt eingepasst werden kann. Genau an dieser Stelle erhoffen wir uns Antworten vom Projekt.“

Projektträger der „6 Seen Wedau“ sind die DB Immobilien, Region West mit Sitz in Köln und die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW (BEG) aus Essen. Sie wurden 2015 vom Grundstückseigentümer (DB Station&Service AG) beauftragt, die Entwicklung der Flächen auf den Weg zu bringen. Die GEBAG tritt beim Projekt als Erschließungsträgerin, Bauherrin für den Landschaftsbau sowie für einen Teil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf und bildet die enge Schnittstelle zu Politik und Verwaltung der Stadt Duisburg.

SH



Strategien zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung

ZUKUNFTSQUARTIERE – ZWISCHEN REVITALISIERUNG UND NEUBAU >> Nach einer gelungenen Premiere im Jahr 2017 begrüßte die InWis Forschung & Beratung GmbH am 14. Februar 2019 bereits zum zweiten Mal rd. 300 Gäste aus Politik, Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltungen und Universitäten zum Quartierskongress in Bochum. Prof. Dr. Sigrid Schaefer von der EBZ Business School, InWIS-Geschäftsführer Torsten Bölting und der Bochumer Oberbürgermeister Thomas Eiskirch hießen die Teilnehmenden willkommen.

Die Veranstaltung führte Gesprächspartner aus verschiedenen Bereichen zu wichtigen Fragestellungen rund um das Quartier zusammen. Dabei standen neue Quartiere und die Revitalisierung und Neubau im Bestand im Fokus, doch auch digitale Vernetzung und die politische Perspektive boten viele Lösungsansätze für die strategischen Fragen von Quartiersentwicklung.

Alte Viertel neu beleuchten

Eiskirch zeigte anhand von Beispielen aus der Stadt Bochum auf, vor wie vielen verschiedenen Herausforderungen in der Quartiersentwicklung die Stadtverwaltungen aktuell stehen. Ausgehend von – aus heutiger Sicht unzutreffenden – Annahmen einer schrumpfenden Stadtbevölkerung wurden einige Viertel in der Vergangenheit vernachlässigt, in denen nun massiver Aufholbedarf besteht. In diese Bezirke muss von staatlicher Seite wieder „genau hingeleuchtet“ werden, damit die dortigen Potenziale gehoben wer-

den. Vor allem müssen die dort lebenden Menschen auch aus Gründen der Demokratisierung Beachtung erfahren und sich in Quartieren nicht vergessen, sondern schlicht wohlfühlen.

Auch gegensätzliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen wie Wegfall etablierter Industrieunternehmen auf der einen Seite und viele Probleme beim Ausweisen von Flächen für neu entstehende und expandierende Unternehmen auf der anderen Seite benannte Eiskirch als Herausforderung. Darauf müsse die gesamte Gesellschaft Antworten finden. Diese Widerstände gegen neue Projekte führten zu immer mehr Partizipationsprozessen, die auch eine bessere Kommunikation zu neuen Projekten nötig machen. Als ein Ausblick auf dieses wichtige Thema von Kommunikation und Partizipation gab er das Beispiel der Bochumer Innenstadt: Diese wird in einem langen wie tiefgreifenden Prozess umgebaut und stark mit digitalen Instrumenten ausgestattet. Am Ende dieses

Umbaus sollen alle Beteiligten ihren Teil beigetragen und gemeinsam ein attraktives Stadtzentrum geschaffen haben.

Quartiere jenseits der Metropolen

In der folgenden Keynote „Wohnen ist Lebensqualität“ setzte auch Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, den Akzent, dass niemand vergessen werden darf: Zu leicht würden bei der Diskussion von Quartiersentwicklung der ländliche Raum und kleine Städte übersehen, die aber einen wichtigen Teil zur Lösung aktueller Probleme beitragen würden. Deshalb warb auch er für einen umfassenden Blick auf die gesamte Bevölkerung von NRW und dafür, Siedlungs- von Stadtbau nicht getrennt zu betrachten. Dabei bat er auch die Forschung, den Quartiersbegriff durchaus urban, aber nicht exklusiv für Großstädte zu definieren und anzuwenden.



Prominente erste Reihe: Oberbürgermeister Thomas Eiskirch (2. v. l.) und Staatssekretär Dr. Jan Heinisch (r.)



Rund 300 Gäste kamen zum zweiten Quartierskongress nach Bochum

Dabei warb Heinisch auch für das 1,1 Milliarden Euro große Förderbudget für Wohnungsbau und die klaren wie großzügigen Förderrichtlinien der Landesregierung: „In NRW wird kein gutes Projekt an Richtlinien des Landes scheitern!“ Ebenfalls ging er auf den Einfluss von Baukultur ein, die bei der Planung und Errichtung neuer Quartiere eine gewichtige Rolle spielen und nicht hinter den Zeitgeist angestellt werden sollte. Auf Nachfragen aus dem Publikum betonte Heinisch, dass die Lebensqualitäten von Quartieren von deren Bewohnern emotional empfunden werden müssen, anstatt von Außenstehenden in Zahlen bewertet zu werden.

Verbände sind aktiv im Quartier

Im direkten Anschluss stellten Dr. Svenja Haferkamp und Cordula Fay (GdW-Referatsleiterin Stadtentwicklung und Wohnungsbau) gemeinsam die verbandlichen Aktivitäten der Wohnungswirtschaft für Quartiere vor. In einem lebendigen Vortrag wurde das Quartier als zentrale Handlungsebene vieler Projekte ausgearbeitet, wie es beim Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ und dem Kooperationsprojekt „Wohnen auf Kohle“ zur Siedlungskultur im Ruhrgebiet klar erkennbar ist. Aber auch bei Ansätzen der Wohnungswirtschaft zu moderner Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz und erneuerbaren Energien sind Quartiere die am häufigsten passende Bezugsgröße ebenso bei Weiterbau im Bestand und Partizipationsprozessen bei Neubauvorhaben.

Ein besonderer Aspekt konnte durch das Gemeinschaftsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken“ von VdW und GdW aufgenommen

werden: Durch die Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten müssen umliegende Regionen in die Stadt- und Quartiersplanung eingebunden werden und branchenübergreifende Zusammenarbeit zur Regionalentwicklung stattfinden. Diese Zusammenarbeit fördern GdW und mehrere Regionalverbände und zeigen damit, dass die Wohnungswirtschaft den ländlichen Raum im Blick behält.

Workshops besprechen Erfolgsmodelle

In den nachmittäglichen Panels hatten die Teilnehmenden dann die Möglichkeit, gelungene Beispiele von Quartiersentwicklung kennenzulernen – dabei wurde zwischen komplett neu gebauten Quartieren und Revitalisierung im Bestand sowie den Möglichkeiten analoger wie digitaler Netzwerke getrennt. Spannende Beiträge von Beispielen aus ganz Deutschland wie die neuen Stadtteile Essen 51, die Konstanzer „Heimat Hafner“ oder die Mobilitäts-Aktivitäten der WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH Düsseldorf wurden vorgestellt, der Spar- und Bauverein Dortmund eG stellte seine revitalisierenden Aktivitäten im Dortmunder Unionviertel vor. Die anschließenden Besprechungen unterstrichen den interessierten Austausch- und Netzwerk-Charakter der Panels auf dem Quartierskongress.

Mehr Haltung für Neubau und Modernisierungen

Zum Abschluss bot ein hochkarätig besetztes Podium einen Ausblick auf die Rahmenbedingungen für Quartiersentwicklung. Gemeinsam mit Vertretern des Deutschen Städtetags, des Deutschen Verbandes für Wohnungsbau, Städtebau und Raumord-



Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag), Michael Groschek (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung), Moderator Michael von der Mühlen (Staatssekretär a.D.), Rasmus C. Beck (Business Metropole Ruhr), Alexander Rychter (VdW Rheinland-Westfalen) (v.l.)

nung sowie der Metropole Ruhr diskutierte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, über Entwicklungen in Politik und Gesellschaft, die Planung und Umsetzung von (Weiter-)Baumaßnahmen begleiten. Dabei wurde bemängelt, dass Partizipationsmodelle schon viele Jahrzehnte lang genutzt werden, um Bewohner in Quartieren einzubinden, diese Maßnahmen aber in jüngerer Vergangenheit als vergessene Notwendigkeit dargestellt werden. Auch wird das „Gemeinwohl“ immer häufiger von Individualinteressen zur Verhinderung von neuen Vorhaben angeführt und so notwendige Innovationen blockiert. Einig war sich das Podium, dass eine neue konstruktive Haltung sowie mehr Mut für Neubau und Modernisierungen wichtig wie wünschenswert sind, damit Quartiere zum Wohle aller Bewohner lebenswert und attraktiv bleiben.



19. FEBRUAR 2019 IN BERLIN

Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende und Jahresempfang der deutschen Genossenschaften

Die genossenschaftlichen Spitzenverbände Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband (DGRV) und GdW luden am 19. Februar 2019 zum Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende ins Haus der DZ BANK am Pariser Platz in Berlin ein. Experten aus Praxis und Politik diskutierten vor allem die Chancen und Herausforderungen einer dezentralen Energiewende.

Thematisch ging der Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende auf folgende Thematiken ein: Wie wird der neue Rahmen für Energiegenossenschaften und Bürgerenergie in Deutschland durch die europäische Gesetzgebung aussehen? Grundsätzlich verspricht die EU-Richtlinie zu erneuerbaren Energien neue Impulse für die Bürgerenergie. Auf dem Podium diskutierten unter anderem Vertreter aus dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Verbänden und der genossenschaftlichen Praxis über neue Rahmenbedingungen für Energiegenossenschaften. Der zweite Veranstaltungsblock drehte sich um die genossenschaftliche Wärmewende, der dritte Teil beschäftigte sich mit der Frage „Was ist uns der Klimaschutz wert?“ Axel Gedaschko, der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW äußert sich dazu:



Im Gespräch: Dr. Ingrid Vogler, Referentin für Energie, Technik, Normung (GdW), Sebastian Sladek, Vorstand EWS Elektrizitätswerke Schönau eG, Dr. Julia Verlinden, MdB Bündnis90/Die Grünen, Ulrich Ropertz, Geschäftsführer Deutscher Mieterbund, und Dr. Axel Viehweger, Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (v. l.)

„Gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen und zu erhalten ist ein zentrales Thema in Deutschland. Viele ländliche Regionen verlieren aufgrund von mangelnder Infrastruktur und immer weniger Dienstleistungen an Attraktivität. Das wirkt sich auch auf die Wohnungsmärkte aus. Während in Ballungsregionen Wohnungsknappheit herrscht, wächst in vielen ländlichen Regionen der Leerstand. Es geht jetzt darum, den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu sichern, indem schrumpfende Regionen auch jenseits der Metropolen aufgewertet werden. Gerade genossenschaftliches Engagement ist prädestiniert dafür, gleichwertige Lebens-

verhältnisse in verschiedenen Bereichen zu stärken – neben dem Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum, beispielsweise auch beim Ausbau der digitalen Infrastruktur und der ärztlichen Versorgung.“

Im Anschluss an den Bundeskongress fand der Jahresempfang der Genossenschaften statt. Neben Gastredner Hans-Joachim Fuchtel MdB, Parlamentarischer Staatssekretär der CDU bei der Bundesministerin für Ernährung und Landwirtschaft, waren zahlreiche Gäste aus Ministerien und Parlamenten vor Ort. CG



Gute gelaunt: GdW-Präsident Axel Gedaschko, MdB Hans-Joachim Fuchtel (CDU), Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Ernährung und Landwirtschaft, DGRV-Vorstandsvorsitzender Dr. Eckhard Ott (v. l.)



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, GdW-Präsident Axel Gedaschko, MdB Marie-Luise Dött (CDU), MdB Manfred Todtenhausen (FDP), VdW-Präsident Ulrich Bimberg und NRW-Bauminister a. D. Michael Groschek (v. l.)

IQ | ZUHAUSE IM QUARTIER

Auftakt zur neuen Studie des Vereins

Wohnen in
Genossenschaften e.V.



Den Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung diskutierten die Teilnehmer in den Workshops

Am 12. Februar 2019 fand in Düsseldorf der Auftakt zur Studie „iQ I Zuhause im Quartier“ statt, die von Prof. Dr. Klaus Selle, NetzwerkStadt: Forschung. Beratung. Kommunikation GmbH, geleitet wird. Mitglieder des Vereins Wohnen in Genossenschaften kamen im Verbandshaus des VdW Rheinland Westfalen zusammen, um über das Engagement von Wohnungsgenossenschaften zu diskutieren und erste Impulse für die neue Studie einzubringen.

Das „Leben in Nachbarschaften“ wird ebenso wie das „Denken im Quartierszusammenhang“ als wesentliche Orientierung für Wohnungsgenossenschaften angesehen. Zugleich aber wird darauf hingewiesen, dass Genossenschaften sich in erster Linie ihren eigenen Mitgliedern verpflichtet fühlen (müssen) und gelegentlich auch eine „closed-shop-Mentalität“ entwickeln. Dies muss aber nicht als unüberbrückbarer Widerspruch verstanden werden: Auf der einen Seite ist schon lange klar, dass Wohnqualität ganz wesentlich auch durch (städtebauliche, soziale etc.) Umfeldqualitäten geprägt wird und es insofern im eigenen Interesse der Wohnungsgenossenschaften liegt, konstruktiv auf die Entwicklung im Quartier einzuwirken. Andererseits hat sich in den

vergangenen Jahren gezeigt, dass zentrale gesellschaftliche Herausforderungen vor Ort, in den Quartieren, bewältigt werden müssen – und dass dies nur als Gemeinschaftsaufgabe gelingen kann. Wohnungsgenossenschaften sind wichtige Quartiersakteure und somit auch als an diesen Aufgaben Mitwirkende gefragt.

Was heißt das konkret? Wie werden die Zusammenhänge von Nachbarschaft und Genossenschaft vor Ort wahrgenommen und gestaltet? Wo liegen Hemmnisse? Was sind fördernde Faktoren?

Solchen Fragen soll mit der Studie „iQ I Zuhause im Quartier“ nachgegangen werden. Einen Ausgangspunkt bildet das Selbstver-

ständnis und Alltagshandeln der im Verein „Wohnen in Genossenschaften“ zusammengeschlossenen Unternehmen. Dem sollen Beispiele zur Seite gestellt werden, in denen Wohnungsgenossenschaften explizit besonderen Wert auf ihre Rolle im Quartier legen. Vor diesem Hintergrund können dann Herausforderungen und mögliche Weiterentwicklung erörtert werden. Die Studie wurde von dem Verein Wohnen in Genossenschaften initiiert und wird in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen durchgeführt. Erste Ergebnisse sollen im Rahmen des VdW-Verbandstages am 24. September 2019 in Wuppertal präsentiert werden. *SH*

■ Mehr Informationen zum Verein:
www.wohnen-in-genossenschaften.de



Fotos: Selle

BMWI-SYMPIOSIUM „GENOSSENSCHAFTEN UND WISSENSCHAFT“

Zukunftsorientierte Rahmenbedingungen und gleichwertige Lebensverhältnisse mit Genossenschaften

„Genossenschaften sind ein unverzichtbarer Markenkern unserer Sozialen Marktwirtschaft. Sie unterstützen den Mittelstand und fördern damit den Wettbewerb insgesamt“, unterstrich Oliver Wittke, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) auf dem vom BMWi veranstalteten Symposium. Im Fokus des Symposiums „Genossenschaften und Wissenschaft“ am 11. Februar in Berlin standen sowohl die Frage nach den zukunftsorientierten Rahmenbedingungen als auch nach der Vereinbarkeit des Genossenschaftswesens mit dem Wettbewerbs- und Kartellrecht. Über 150 Vertreter aus Politik, der Wissenschaft und der genossenschaftlichen Gruppe nahmen an den Diskussionen teil.

Die Förderung von Genossenschaften ist eine wichtige Zielsetzung, die im Koalitionsvertrag der Bundesregierung festgehalten ist. Die Vereinbarkeit des Genossenschaftswesens mit dem Wettbewerbs- und Kartellrecht stellt in dem Zusammenhang einen wichtigen Baustein zur Erreichung dieses Ziels dar. Vor allem kleinere Genossenschaften sind dazu angehalten Kooperationen einzugehen, um strukturelle Nachteile gegenüber größeren Wettbewerbern auszugleichen. Dementsprechend regelt das Genossenschaftsrecht den Rahmen für die Kooperationsmöglichkeiten und die gegenseitige Förderung. Das Wettbewerbs- und Kartellrecht fokussiert



hingegen Vereinbarungen und Verhaltensweisen, die den Wettbewerb untereinander beschränken. Diese Wechselwirkungen, die in Teilen auch Wohnungsgenossenschaften, beispielsweise bei der Weitergabe von Daten, betreffen können, bildeten einen Schwerpunkt der Diskussionen des Symposiums. Denn gerade die Zusammenarbeit wirft auch kartellrechtliche Fragen auf.

„Es ist dringend notwendig, dass das Kartellrecht die Schlüsselrolle der Genossenschaften für die Wettbewerbsfähigkeit mittelständischer Unternehmen und landwirtschaftlicher Verarbeitungs- und Vermarktungsbetriebe deutlich stärker berücksichtigt. Genossenschaften müssen die gleichen Handlungsmöglichkeiten wie Großkonzerne, Filialunternehmen oder Internetplattformen haben“, sagte Günter Althaus, Präsident des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbandes e. V. (DGRV) und des DER MITTELSTANDSVERBUND - ZGV e. V., „dazu gehört auch, dass sie den Rahmen des Genossenschaftsgesetzes vollumfänglich nutzen dürfen, ohne an kartellrechtliche Grenzen zu stoßen.“

Auch war die Gleichwertigkeit von Lebensverhältnissen ein weiteres zentrales Thema auf dem Genossenschaftssymposium. Dabei wurde deutlich, dass Genossenschaften hier wesentliche Aufgaben für die Sicherung der Daseinsvorsorge übernehmen. Das Spektrum des Engagements ist dabei weit. Während beispielsweise Ärztegenossenschaften die medizinische Versorgung aufrechterhalten, übernehmen Wohnungs-



Geschichtsträchtiger Veranstaltungsort: Das Symposium fand im Invalidenhaus statt, dem heutigen Sitz des BMWi

genossenschaften Tätigkeitsfelder, die weit über das Kerngeschäftsfeld hinausreichen. Axel Fietzek, Vorstandsvorsitzender LebensRäume Hoyerswerda eG, stellte in dem Zusammenhang das Engagement seiner Genossenschaft vor, die sich intensiv in Themen der Stadt- und Quartiersentwicklung vor Ort einbringt. Durch das Knüpfen von Netzwerken und das Bereitstellen umfassender Dienstleistungsangebote, beispielsweise für ältere Menschen, gelingt es, wichtige Entwicklungsimpulse für eine bis dato stark

von Abwanderung geprägten Stadt zu setzen. Dass dabei der gezielte Wohnungsrückbau, verbunden mit der Schaffung neuer stadträumlicher Qualitäten verbunden ist, machte Fietzek in seinem Vortrag deutlich.

Hervorgehoben wurde im Rahmen des Symposiums auch die Notwendigkeit zukunftsorientierter Rahmenbedingungen für Genossenschaften als nachhaltige Unternehmen mit einem grundsoliden Geschäftsmodell und fast 130 Jahre alter Historie. So sind Ge-

nossenschaften keine Kapitalsammelstellen für Investoren, sondern gemeinschaftliche Unternehmen mit dem Förderzweck, Leistungen für ihre Mitglieder zu erbringen. Die genossenschaftlichen Prüfungsverbände überprüfen in regelmäßigen Abständen die wirtschaftlichen Verhältnisse und die ordnungsgemäße Geschäftsführung der Genossenschaften. Sie tragen damit wesentlich zu dem wirtschaftlich stabilen und seriösen Charakter der Genossenschaften bei. *SH*

BGH-URTEIL

Unbefristete Sozialbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau unzulässig

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 8. Februar 2019 (Az.: V ZR 176/17) klargestellt, dass bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus im sog. dritten Förderweg individuell vereinbarte, zeitlich unbefristete städtische Belegungsrechte unwirksam sind, und zwar auch dann, wenn die Kommune dem privaten Investor zur Errichtung von Sozialwohnungen kostengünstiges Bauland überlassen hat.

Geklagt hat die Wohnungsgenossenschaft Gartenheim aus Hannover. Sie will sich aus einer Vertragsvereinbarung mit der Stadt Langenhagen aus den 1990er-Jahren lösen, die die dauerhafte Nutzung als Sozialwohnungen vorschreibt. Die kritische Aussage „Ein unbefristetes Belegrecht ist ein ewiger ökonomischer Nachteil“ von Vorstand Günter Haese wurde durch die Nachrichtenagentur dpa in zahlreichen Pressemitteilungen aufgegriffen. Das Urteil dürfte jedoch keine größeren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben, denn unbefristete Belegungsbindungen sind in der Praxis unüblich.

Es ist nachvollziehbar, dass Kommunen in bestimmten Fällen die Wohnungen möglichst lange in der Bindung halten wollen. Wie das Urteil zeigt, können auch Bindungen über 20 oder 30 Jahre hinaus vereinbart werden. Aber auch Bindungen sind endlich. Hier schaffte das BGH-Urteil nun noch einmal Klarheit. Der Bundesgerichts-



Foto: ArTo – stock.adobe.com

hof hat das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Die von der Klägerin übernommene, zeitlich unbefristete schuldrechtliche Verpflichtung zu der Vermietung der Wohnungen an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen ist gemäß § 134 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) unwirksam.

Die Unwirksamkeit der Vereinbarung hat jedoch nicht zur Folge, dass die Belegungsrechte nicht bestehen. Vielmehr hätten die Parteien, wenn ihnen die Unwirksamkeit bekannt gewesen wäre, Belegungsrechte für einen möglichst langen rechtlich zulässigen Zeitraum vereinbart. Ist – wie hier – ein langfristiger, vergünstigter Kredit gewährt worden, bestehen die Belegungsrechte des-

halb im Zweifel während der Laufzeit des Kredits fort.

Ein „Zeitraum“ besteht in einem durch Anfang und Ende gekennzeichneten Zeitabschnitt. Dieses Verständnis der Norm entspricht auch der Gesetzesbegründung und der Systematik des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Mit dem 1989 eingeführten dritten Förderweg sollte nämlich eine gegenüber dem ersten und zweiten Förderweg flexiblere Förderung des sozialen Wohnungsbaus ermöglicht werden. Durch einen von vornherein zeitlich begrenzten Eingriff in den allgemeinen Wohnungsmarkt sollten kürzere Bindungen ermöglicht werden, um die Investitionsbereitschaft privater Bauherren zu erhöhen. *CM*

WOHNEN AUF KOHLE

Zukunftsperspektiven für montanindustriell geprägte Wohnquartiere

Wenn die Begriffe „Wohnsiedlung“, „Bergbau“, „Industrie“ und „Ruhrgebiet“ in einem Atemzug genannt werden, ist man schnell bei bekannten Werks- und Arbeitersiedlungen. Eisenheim, Margarethenhöhe, Teutoburgia, Dahlhauser Heide – nicht nur Architekten und Stadtplanern sind diese Namen ein Begriff. Über die „Route der Industriekultur“ sind viele dieser bekannten Beispiele des Siedlungsbaus im Ruhrgebiet auch touristisch erschlossen.

Doch viel mehr als diese Bergarbeiter-siedlungen prägen noch heute klassische Zeilensiedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre sowie zeitgenössische (Groß-)Siedlungstypen der 1970er- und frühen 1980er-Jahre das Wohnen im Ruhrgebiet. Als Arbeitersiedlungen sind sie ebenfalls entweder mit der Montanindustrie oder mit anderen größeren Industrieunternehmen gewachsen. Als Wohnquartiere haben sie auch über das Ende des Steinkohlebergbaus weiterhin Bestand und Bedeutung für das Revier.

An den meisten dieser „neueren“ Arbeitersiedlungen sind jahrzehntelange Nutzung, Strukturwandel und der soziale Wandel nicht spurlos vorbeigegangen. Viele Siedlungen sind zudem unmittelbar von einem anstehenden Generationenwechsel betroffen. Aus sozialwissenschaftlicher Perspektive spiegeln diese Veränderungen den (quantitativen und qualitativen) Wandel von Wohnungsbedarf und -nachfrage im Ruhrgebiet. Aber auch bezogen auf die Wohnungsbestände ergeben sich aus diesem Strukturwandel erhebliche Anpassungs- und Handlungsbedarfe.

Das Projekt „Wohnen auf Kohle“, das durch den VdW Rheinland Westfalen, die NRW.BANK und den Regionalverband Ruhr (RVR) unterstützt und finanziert wird, setzt hier an, nimmt aber im Unterschied zu anderen Ansätzen gezielt die industrieverbundenen Siedlungstypen der 1930er- bis 1970er-Jahre im Ruhrgebiet in den Blick. Es geht der Frage nach, wie für diese Siedlungsbestände zukunftsfähige Konzepte gefunden werden können, wie sie sich konkret umsetzen und auf andere Siedlungen übertragen lassen.

Ausgehend von der Auftakttagung im Februar 2018 (auf Zollverein) sollen daher:

- eine Typologie der „neuen Arbeitersiedlungen“ entwickelt und der Wohnungsbestand daraufhin analysiert,
- der interdisziplinäre Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft zu dem Themenfeld gestärkt,
- eine nachvollziehbare Grundlage für nachhaltig orientierte Investitionen in die Quartiere und den Siedlungsbestand definiert,
- der mögliche Einsatz von Fördermitteln (insbesondere der Wohnraum- und der Städtebauförderung) untersucht und forciert und

- gewonnene Erfahrungen in Modellquartieren angewandt und entsprechende Konzepte umgesetzt werden.

Eine Grundlage des Projekts ist die zentrale Sammlung (montan)industriell geprägter Wohnquartiere des Ruhrgebiets. Dies lässt sich naturgemäß nur ansatzweise durch die Auswertung verfügbarer statistischer Strukturdaten bewerkstelligen.

Interessierte Wohnungsunternehmen sind daher eingeladen, sich an dem Projekt zu beteiligen und Projekte für solche „Neuen Arbeitersiedlungen“ zu nennen. Gesucht sind Wohnsiedlungen aus den 1930er- bis 1940er-Jahren, prägnante Zeilensiedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre oder auch (Groß-)Siedlungstypen der 1970er- und frühen 1980er-Jahre, die bestenfalls in mehr oder weniger direktem Zusammenhang mit industriellen Arbeitgebern entstanden sind. SH

- Hinweise, Standorte oder auch Fotos können an: wohnenaufkohle@inwis.de gesendet werden.

Weitere Informationen unter: www.inwis.de/wohnenaufkohle





NEUJAHREMPFANG DER CDU NRW

Europa steht im Mittelpunkt

Rund 800 Gäste aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung kamen am 19. Januar 2019 zum traditionellen Neujahrsempfang der CDU Nordrhein-Westfalen im Museum Kunstpalast in Düsseldorf. Neben den landespolitischen Herausforderungen stand vor allem das Thema „Europa“ im Mittelpunkt der Rede von Ministerpräsident und CDU-Landesvorsitzenden Armin Laschet.

Dabei ging Laschet in seiner Rede nach der Begrüßung durch CDU-Generalsekretär Josef Hovenjürgen zunächst auf die vielen Herausforderungen in NRW ein. In den einzelnen Politikfeldern skizzierte er die bisherigen Maßnahmen und betonte mehrfach die Notwendigkeit nach mehr Dialog und Kooperation mit der Wirtschaft, aber auch den Bürgern des Landes. Das Land steht weiterhin vor

energiepolitischen und strukturpolitischen Herausforderungen, die bearbeitet werden müssen. Im zweiten Teil seiner Rede standen vor allem die Lage Nordrhein-Westfalens im Herzen Europas sowie die aktuelle politische Lage und deren Auswirkungen auf das Land im Mittelpunkt seiner Rede, natürlich vor dem Hintergrund des Brexits im März und der Europawahl im Mai.

ON

FDP NRW FEIERT DEN BEGINN VON 2019

Neujahrsempfang der Freien Demokraten in Düsseldorf

Am 13. Januar 2019 luden der Generalsekretär der FDP NRW, Johannes Vogel, und Henning Höne, der Parlamentarische Geschäftsführer der FDP-Landtagsfraktion NRW, im Namen des Landesverbandes und der Landtagsfraktion der nordrhein-westfälischen Freien Demokraten zum traditionellen gemeinsamen Neujahrsempfang ins Maritim in Düsseldorf ein.

Unter dem Motto „Chancen für 2019“ empfing die FDP-Landtagsfraktion Nordrhein-Westfalen am 13. Januar 2019 rd. 1.100 Gäste im Düsseldorfer Maritim Hotel. Unter den Gästen waren neben den Freien Demokraten zahlreiche Vertreter des Ehrenamtes sowie der Verbände.

Neben dem Vorsitzenden der FDP-Landtagsfraktion NRW, Christof Rasche, sprachen u. a. Dr. Joachim Stamp, Vorsitzender der FDP NRW und stellvertretender Ministerpräsident, sowie Beate Meinl-Reisinger, die Vorsitzende der NEOS, das Neue Österreich. Gemeinsam sollen im Jahr 2019 verstärkt die Chancen zur Bewältigung von energie- und strukturpolitischen Herausforderungen genutzt werden.

CG



Marie-Agnes Strack-Zimmermann, stellvertretende Bundesvorsitzende der FDP (l.) und Alexander Graf Lambsdorff, Mitglied im FDP-Bundesvorstand (m.)

WIE WOLLEN WIR WOHNEN?

Grüne Veranstaltung zu neuen wohnungspolitischen Strategien für Stadt und Land

Nordrhein-Westfalens Wohnungsmärkte sind stark differenziert – während in den angespannten Regionen an Rhein und Ruhr der bezahlbare Wohnraum knapp wird, sorgen sich andere Regionen um die Funktionsfähigkeit von Infrastrukturangeboten bei andauernder Abwanderung. Die Herausforderungen bei der Schaffung von zukunftsfähigem und bezahlbarem Wohnraum in allen Landesteilen von NRW standen im Mittelpunkt der Veranstaltung der Landtagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen am 1. Februar im Landtag von NRW.

Nach einem Impulsvortrag von Prof. Dr. Guido Spars, Universität Wuppertal, zu den aktuellen Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten, den Wohnbedarfen und -bedürfnissen diskutierten

etwa 90 Teilnehmer aus Verwaltung und Kommunalpolitik in zwei Panels. Dabei standen Experten aus den kommunalen und regionalen Verwaltungen, aus Mitgliedsunternehmen, dem Deutschen Städtetag und dem Verband als Diskussionspartner zur Verfügung.

Während im ersten Panel über den bezahlbaren Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten mit der bekannten Baulandknappheit und den wachsenden Baukosten diskutiert wurde, befasste sich das zweite Panel mit den Handlungsnotwendigkeiten, auch im Umland von Metropolen und im ländlichen Raum attraktives Wohnen mit entsprechenden Infrastruktur- und Mobilitätsangeboten weiter zu etablieren, nicht zuletzt auch als Entlastung für die stark angespannten Märkte.

Neben vielen kleinen, teils lokalen Problemen kristallisierten sich auch hier relativ schnell die Themen „hohe Baukosten“, die „Baulandknappheit“ und die „infrastrukturelle Versorgung“ als größte Herausforderungen heraus.

Christian Gaumitz, Vonovia, berichtete von den guten Erfahrungen des Unternehmens beim seriellen und modularen Bauen als Methode, die Baukosten perspektivisch gering zu halten. Matthias Peck, Beigeordneter der Stadt Münster, berichtete von der aktiven Liegenschaftspolitik der Stadt. Hier gelingt es der Kommune, durch einen einstimmigen Ratsbeschluss im Rahmen der Baurechtschaffung Flächen anzukaufen und so auch Bauland für den geförderten Wohnungsbau zu erschließen. ON

BÜNDNIS „WIR WOLLEN WOHNEN“

Mieterbund NRW, DGB und Sozialverbände gründen Aktionsbündnis

Am 14. Januar 2019 haben die Landesverbände des Deutschen Mieterbundes, vom Paritätischen Wohlfahrtsverband, von Arbeiterwohlfahrt, Caritas, Diakonie, dem Sozialverband Deutschland und dem VdK gemeinsam mit dem DGB NRW in einer gemeinsamen Erklärung in der Landespressekonferenz ein Aktionsbündnis zum Mieterschutz ins Leben gerufen.

Ziel des Bündnisses ist der Erhalt von Landesverordnungen zum Mieterschutz sowie die Schaffung von mehr kostengünstigem Wohnungsbau. Das Bündnis kritisiert, dass sich immer mehr Haushalte in NRW nicht mehr bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgen können. Dazu plant das Bündnis mehrere dezentrale Aktionstage und hat eine Online-Petition aufgesetzt.

Die zunehmende Dynamik an den Wohnungsmärkten vor allem in den Schwarmstädten und die steigenden Mietpreise sind

auch aus Verbandssicht unbestritten, einige der Forderungen z. B. im Bereich der Wohnraumförderung auf den ersten Blick nachvollziehbar.

Diese Entwicklungen sind jedoch nur mit einer erhöhten Wohnbauleistung zu bremsen, die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit oder die ungeprüfte Verlängerung gesetzlicher Regelungen leisten mitnichten einen Beitrag zum Bau von der NRW.BANK berechneten jährlich fehlenden 80.000 Wohnungen in NRW. Auch die Erhöhung des Wohnraumförderolumens aus Landesmitteln würde das Förderergebnis erst dann merklich steigern, wenn die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen garantiert und vor allem günstiges Bauland vorhanden ist.

Vor allem teure Grundstücke und Gesteinskosten, eine Vielzahl von Verordnungen rund ums Bauen und lange Geneh-

migungszeiten treiben die Baukosten und damit die Mieten in die Höhe. Damit schneller und mehr gebaut werden kann, braucht es ein gemeinsames und ganzheitliches Vorgehen – die Baukostensenkungskommission in NRW und die Verstärkung der Wohnraumförderung in NRW sind richtige Schritte. Dazu braucht es die angekündigten Bundesmittel für die Wohnraumförderung und vor allem eine aktive Liegenschaftspolitik von Bund, Ländern und Kommunen. Die verbandsangehörigen Unternehmen und Genossenschaften sind zudem vor allem Partner in diesem Prozess, die geringe Durchschnittsmiete von 5,57 Euro/m² (NRW: 6,78 Euro/m²) und der hohe Fördermittelabruf sprechen eine klare Sprache. Das Problem ist komplex: Einseitige Forderungen helfen leider nicht beim Bau von mehr bezahlbarem Wohnraum! ON

LAND ERWEITERT FÖRDERPROGRAMM FÜR ELEKTROMOBILITÄT

Bis zu 8.000 Euro Kaufprämie für E-Fahrzeuge

Nordrhein-Westfalen tritt beim Ausbau der Elektromobilität weiter aufs Gaspedal. Seit Februar 2019 stellt das Land eine neue Kaufprämie für Unternehmen zur Verfügung, die den Umstieg für Unternehmen auf elektromobile Lösungen erleichtern soll.

So erhalten nordrhein-westfälische Unternehmen im Rahmen des Programms „Emissionsarme Mobilität“ seit 4. Februar 2019 vom Land

- 4.000 Euro beim Kauf eines Elektro-Pkw – zusätzlich zur Umweltprämie des Bundes (ebenfalls 4.000 Euro).
- 8.000 Euro beim Kauf von E-Nutzfahrzeugen von 2,3 bis 7,5 Tonnen. Wer einen E-Transporter bis 4,25 Tonnen erwirbt, kann zusammen mit dem Umweltbonus des Bundes sogar Fördergelder in Höhe von 12.000 Euro beantragen.



Zusätzlich zu den Kaufprämien bietet das Land weitere Anreize für einen Umstieg. So können sich Gewerbetreibende den nach Abzug der Förderungen von Land und Bund verbleibenden Kaufpreis bei guter Bonität zinslos von der NRW.BANK finanzieren lassen.

Darüber hinaus gibt es weiterhin Fördergelder für den Aufbau von Lademöglichkeiten (Wallboxen und Ladesäulen), den Kauf von Elektrolastenfahrrädern und die Nutzung von Umsetzungsberatungen.

Neben Unternehmen und Gewerbetreibenden können auch Kommunen und Privatpersonen von Förderungen des Landes Nordrhein-Westfalen für den Einstieg in die Elektromobilität profitieren. *KS/MWIDE*

■ Informationen dazu unter:
www.elektromobilitaet.nrw.de

i WAS KOMMT UND WAS BLEIBT?

Die Angebote für Unternehmen bzw. Flottenbetreiber im Überblick

Neu: Verdoppelung des Umweltbonus

Zusätzlich zum Bundes-Umweltbonus (4.000 Euro) erhalten Unternehmen weitere 4.000 Euro vom Land NRW als Zuschuss, für Nutzfahrzeuge (2,3 bis 7,5 Tonnen) sogar 8.000 Euro.

Neu: Null-Zinsen für die Kreditfinanzierung

Bei guter Bonität zahlen Unternehmen für die Finanzierung des übrig bleibenden Kaufpreises keine Zinsen. Je nach Laufzeit brauchen Unternehmen mit der Tilgung erst nach zwei Jahren zu starten.

Weiter verfügbar: bis zu 50 Prozent Zuschuss für die „Firmentankstelle“

Für Kauf und Installation nicht öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur gibt das Land Unternehmen bis zu 50 Prozent der Kosten bis maximal 1.000 Euro für eine Wallbox und maximal 3.000 Euro pro Ladepunkt an einer Ladesäule dazu – ab sofort auch für die Umrüstung der Mitarbeiterparkplätze (Arbeitgeberladen). Bei öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur gibt es bis zu 5.000 Euro pro Ladepunkt dazu.

Weiter verfügbar: Zuschüsse für Anschaffung von E-Lastenrädern

Beim Kauf von Elektrolastenfahrrädern zahlt das Land einen Zuschuss von 30 Prozent bis maximal 2.100 Euro.

Weiter verfügbar: bis zu 50 Prozent Zuschuss für Umsetzungsberatungen

Beratungsunternehmen können bei der Umstellung der Fahrzeugflotte auf elektrische Antriebe helfen – bis zu 50 Prozent der Beratungskosten bis maximal 15.000 Euro übernimmt das Land Nordrhein-Westfalen.



ElektroMobilität NRW

FDP-EXPERTENGRUPPE ZU GAST

Wohnungspolitische Sprecher im Landtag

Die wohnungspolitischen Sprecher der FDP-Fraktion in Bund, Ländern und EU-Parlament trafen sich am Freitag, den 8. Februar 2019, in Düsseldorf, diskutierten über die Reform der Grundsteuer und wie das Bauen in Bund und Land wieder bezahlbar gemacht werden kann.

Zur Reform der Grundsteuer haben die Freien Demokraten eindeutige Forderungen an den Bund gerichtet. „Der jetzige Vorschlag von Herrn Scholz ist die faktische Wiedereinführung der Vermögenssteuer. Sein Vorschlag ist nicht die ersehnte Vereinfachung und belastet Mieter und Hausbesitzer in den Großstädten massiv. Zusätzlich sind die Auswirkungen auf den Neubau verheerend, da die Anreize weiter abgesenkt werden. Niedrig, einfach und

gerecht muss die Maßgabe bei der Bewertung der Grundsteuer sein. Wir benötigen ein differenziertes Flächenmodell, ohne komplizierte Berechnungen nach dem Wert der Immobilie, mit einfachen Hebesätzen und ohne einen massiven Ausbau der Bürokratie“, erklärt Sebastian Czaja, Vorsitzender der AG Bauen und Stadtentwicklung, der FDP-Fraktionsvorsitzendenkonferenz.

„Die Sicherung des Finanzbedarfs der Kommunen muss oberste Priorität haben. Es muss verhindert werden, dass durch die Reform ein bürokratisches Monster geschaffen wird. Grundsätzlich darf es keine Mehrbelastung von Mietern und Hausbesitzern geben“, erklärte Stephen Paul. „Ein einfaches flächenbezogenes Modell, das von der Nutzfläche ausgeht, ist unbürokratisch



MdB Daniel Föst, Sebastian Czaja, Fraktionsvorsitzender FDP Berlin, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, MdL Stephen Paul (v. l.)

und gerecht“, ergänzte der bau- und wohnungspolitische Sprecher der FDP-Fraktion im Landtag von Nordrhein-Westfalen.

CG

VERANSTALTUNGSANKÜNDIGUNG

MOKO 2019 – Mobilitätskonferenz Metropole Ruhr

Eine nachhaltige und zukunftsorientierte Mobilität in der Metropole Ruhr benötigt ein gutes und grenzüberschreitendes Zusammenspiel aller Akteure. Politik, Verwaltung, Verbände, Institutionen und die Wissenschaft sind aufgefordert, an dieser zentralen Aufgabe mitzudenken und mitzuarbeiten. Raum hierfür soll die zweite Mobilitätskonferenz Metropole Ruhr – MOKO 2019 – am Mittwoch, 3. April 2019 in Dortmund in der DASA bieten.

Mit dem Regionalen Mobilitätsentwicklungskonzept arbeitet der Regionalverband Ruhr (RVR) derzeit erstmalig an einer verkehrsträgerübergreifenden Mobilitätsstrategie für die Metropole Ruhr und stellt damit einen wichtigen Baustein für die Ruhrkonferenzen der Landesregierung im Themenfeld Mobilität dar. Aber wie können wir das Potenzial der Region noch besser vernetzen und dadurch noch mehr Wirkung entfalten? Wie kommen wir dem Ziel eines verkehrsträger- und kommunenübergreifenden Mobilitätsangebots noch näher? Wie kann die Mobilität der Zukunft in Wohnquartieren



aussehen und Lebens- und Arbeitsplätze miteinander verbinden? Unter dem Titel „Vernetzt in Stadt und Region“ bietet die diesjährige Konferenz viel Platz für konkrete Lösungsansätze, interdisziplinäre Vernetzungsangebote und mutige Ideen.

Der RVR, der VdW Rheinland Westfalen, die Emschergenossenschaft/Lippeverband, die NRW.BANK und die Stadt Dortmund laden zu Diskussion und Austausch in die Räumlichkeiten der aktuellen DASA-Ausstellung „Stop and Go“ ein. In einzelnen Themen-Workshops werden die aufgeworfenen Fragen von Experten aufbereitet. Schirmherr der Veranstaltung ist Hendrik Wüst, Verkehrsminister des Landes Nordrhein-Westfalen, der in der Veranstaltung die aktuelle Perspektive des Landes auf die verkehrlichen Herausforderungen der Region vorstellen wird. *KS/MOKO*



DIE INFOS ZUR VERANSTALTUNG AUF EINEN BLICK:

- **Datum:** 3. April 2019
- **Teilnahme:** kostenlos
- **Online-Anmeldung:** www.moko.rvr.ruhr
- **Anmeldeschluss:** Freitag, 22. März 2019
- **Veranstaltungsort:**
DASA – Arbeitswelt Ausstellung
Friedrich-Henkel-Weg 1 – 25
44149 Dortmund, <http://t1p.de/vjjn>

STUDIERENDE DER RUHR-UNIVERSITÄT BOCHUM SCHLÜPFEN IN ROLLEN VON WOHNUNGSMARKTAKTEUREN

Zwischen Wachstum und Schrumpfung – Herausforderungen und Chancen für die Wohnungswirtschaft



Warum ist die Stärkung des regionalen Ausgleichs auch eine Frage, die für die Wohnungswirtschaft relevant ist? Diese Frage stellten sich Masterstudierende der Ruhr-Universität Bochum

Im Rahmen des Seminars „Wohnen im Quartier“, das im Masterstudiengang „Stadt- und Regionalentwicklungsmanagement“ an der Ruhr-Universität Bochum im Wintersemester 2018/2019 unter Leitung von Dr. Svenja Haferkamp stattgefunden hat, haben Studierende eine eigene wohnungspolitische Veranstaltung organisiert. Das Besondere daran: Die Studierenden waren zugleich Organisatoren, Gäste und Referenten der Veranstaltung. Die Aufgabe bestand darin, sich in verschiedene Rollen der derzeitigen Akteurslandschaft aus Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft einzuarbeiten und die jeweiligen Positionen zu vertreten.

Durch die Organisation der Veranstaltung am 18. Januar 2019 zum Thema „Zwischen Wachstum und Schrumpfung – Herausforderungen und Chancen für die Wohnungswirtschaft“ sollten die Studierenden nicht nur methodische Kompetenzen bei der Veranstaltungsplanung gewinnen. Zielsetzung war es, die aktuelle Diskussion zum Thema „Regionaler Ausgleich“ mit einem multiperspektivischen Blick zu beleuchten und darüber hinaus die Frage zu beantworten, welche konkreten Herausforderungen die regionalen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Quartieren haben.

In dem Zusammenhang stellten die Studierenden schnell die wesentlichen Heraus-

forderungen der regionalen Entwicklung heraus: Explodierende Mieten, steigende Baupreise und im Gegensatz dazu zunehmende Leerstände auf dem Land wurden als aktuelle Herausforderungen der Wohnungswirtschaft identifiziert. In den Fokus der Tagung stellten die Studierenden daher die Konsensfindung verschiedenster politischer, wirtschaftlicher und zivilgesellschaftlicher Akteure hinsichtlich der Zielkonflikte zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

Der Einstieg in die Veranstaltung wurde mit drei Keynotes gestaltet. Diese beinhalteten die Themen der Wohnraumentwicklung in wachsenden oder schrumpfenden Großstädten und außerdem die Wohnraumentwicklung in peripheren Lagen. Die Entwicklung hochpreisigen Wohnungsbaus in wachsenden Großstädten wurde anhand des Fallbeispiels „Le Flair“ in Düsseldorf dargestellt. Einen Gegensatz dazu stellt die Stadt Duisburg dar, die im Norden von Schrumpfung betroffen ist und im Süden, durch das Projekt „6 Seen Wedau“, ein Entlastungsstandort für Düsseldorf werden soll (siehe Seite 10).

In der darauffolgenden Diskussion ist die Kontroverse in der Wohnraumbewirtschaftung deutlich geworden. Dabei sahen die Studierenden eine besondere Gefahr darin, dass es zu einer zunehmenden Segregation durch die steigenden Mieten in den Großstädten kommen kann. Durch die steigenden

Mietpreise und den Rückgang öffentlich geförderter Wohnungen drohe eine Verdrängung sozial schwächerer Bürger aus innerstädtischen Lagen, stellten die Studierenden fest. Dabei betonten sie die Bedeutung von Ausgleichsstandorten wie Duisburg-Wedau (siehe Seite 10).

Die engagierten Teilnehmer der Tagung resümierten zum Ende ihre Ergebnisse: Zukünftig sollten Städte, die unter einem starken Wohnungsdruck stehen, freie Grundstücke vermehrt unter Auflagen vergeben. Dazu zähle beispielsweise die Vorgabe von Bauland mit einer festen Förderquote. Des Weiteren wird die Bedeutung von regionalen Kooperationen zur Entlastung von Städten wie Düsseldorf als Win-win-Situation herausgestellt. Auch für den peripheren Raum wurden Ideen festgehalten, die zu einer Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort führen könnten. Eine gute ÖPNV-Anbindung, Regionalmarketing sowie ein wohn- und familienorientiertes Dienstleistungsangebot seien hier wegweisende Instrumente.

Die Take-Home-Message für die Studierenden war neben den raumspezifischen Ergebnissen der Tagung, dass eine wirtschaftliche, nachhaltige und sozial gerechte Wohnraumentwicklung nur unter Kooperation verschiedener kompromissbereiter Akteure zu erreichen ist.

NG, FK, TS

MITGLIEDERVERSAMMLUNG DER ARGE RP

Bandbreite an Themen auf der Tagesordnung

Am 12. Februar 2019 kamen die rheinland-pfälzischen Mitgliedsunternehmen des VdW südwest und des VdW Rheinland Westfalen, die sich in der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RP) zusammengeschlossen haben, zu einer Mitgliederversammlung in Mainz zusammen. Die Tagesordnung wies eine Bandbreite an Themen auf, wozu auch Gäste des Ministeriums der Finanzen und der Förderbank ISB Rheinland-Pfalz geladen waren.

Zunächst berichteten beide Verbandsdirektoren, Alexander Rychter und Dr. Axel Tausendpfund, über aktuelle wohnungspolitische Angelegenheiten auf Bundesebene sowie über solche aus Nordrhein-Westfalen und Hessen, soweit diese auch für Rheinland-Pfalz von Interesse sind. So stellten beide Direktoren u. a. die jeweilige Partnerschaft der Wohnungswirtschaft mit dem Innenministerium bzw. den Landeskriminalämtern in NRW und Hessen zur Stärkung der Sicherheit in der Wohnung und im Wohnquartier vor. Eine solche kooperative Partnerschaft sind beide Verbände nunmehr auch für Rheinland-Pfalz eingegangen.

Thomas Will, Vorsitzender der ARGE RP, und Herbert Sommer, stellvertretender Abteilungsleiter im Ministerium der Finanzen,

schlossen sich mit ihren Berichten über den Stand der Arbeit des landesweiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen an. Angestrebt wird eine stärkere Kooperation mit Kommunen im Land, mit dem Ziel, mehr geförderten Geschosswohnungsbau zu erreichen.

Hierzu passt das neue Förderangebot des Landes aus dem Programm des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Landes, mit dem das Land den Kommunen Zuschüsse für investitionsvorbereitende Maßnahmen anbietet. Voraussetzung dazu ist u. a. ein Kooperationsvertrag mit dem Land, in dem die Kommune sich für eine Mindestanzahl an geförderten Wohnungen bis Ende 2021 verpflichtet. Susanne Hanes, Referat Soziale Wohnraumförderung im Ministerium der Finanzen, informierte über diesen neuen Förderbaustein. Sie ließ zudem anklagen, dass die allgemeinen Förderkonditionen des sozialen Wohnungsbaus – angesichts gestiegener Grundstücks- und Baukosten – alsbald verbessert angeboten werden.

Folker Gratz, Stabsabteilungsleiter Kundenbetreuung, Beratung bei der ISB RP, gab ergänzend das Förderergebnis 2018 bekannt. Das Planungsziel von geförderten 3.000 WE im Jahr 2018 konnte erreicht werden; dieses gute Ergebnis ist jedoch vor allem der im letz-



ten Jahr verbesserten Eigenheimförderung zu verdanken.

Über ein rechtlich komplexes Themenfeld, das der Zuschreibung einer öffentlichen Auftraggebereigenschaft, informierte Stephan Gerwing, Rechtsanwalt und Justiziar des VdW südwest. Nach einem anschließenden Erfahrungsaustausch der Mitgliedsunternehmen untereinander über weitere Anliegen und aktuelle Vorhaben der Unternehmen schloss Roswitha Sinz, Interessenvertretung der ARGE RP, mit einem Rück- und Vorblick auf Veranstaltungen und Termine die an Informationen reichhaltige Sitzung ab.

RS



Matthias Wilm – stock.adobe.com

AUFTRAKTSITZUNG DER VERBÄNDEÜBERGREIFENDEN SICHERHEITSPARTNERSCHAFT

Themen, Timings und To-dos

Am 28. November 2018 unterschrieb der rheinland-pfälzische Minister des Innern und für Sport, Roger Lewentz, gemeinsam mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden VdW südwest, VdW Rheinland Westfalen, BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sowie Haus & Grund Rheinland-Pfalz eine Kooperationsvereinbarung. Das verbindende Interesse war, sich künftig gemeinsam für sicheres Wohnen in Rheinland-Pfalz zu engagieren. Am 14. Februar 2019 nahm eine Arbeitsgruppe unter Leitung des LKA Rheinland-Pfalz mit Verbändevertretern die praktische Arbeit auf, um das unterschriebene Dokument mit Leben zu füllen. Mit Dr. Anke Schröder, Mitarbeiterin in der Kriminologischen Forschung und Statistik des LKA Niedersachsen im Themenbereich „Urbane Sicherheit“ lieferte eine Fachexpertin die fachlichen Grundlagen.

Sicherheit ist ein Impuls für mehr Lebensqualität: Auf diese gemeinsame Grundaussage konnte sich die verbändeübergreifende Arbeitsgruppe schnell



Intensiver Austausch prägte die erste Arbeitssitzung im LKA Rheinland Pfalz

verständigen. Wesentlich mehr Zeit benötigte die Erarbeitung der individuellen Bedürfnislagen im Hinblick auf die Mehrwerte für die jeweiligen Verbandsmitglieder. Wo liegen gemeinsame Handlungsfelder zugunsten von privaten Einzeleigentümern, überwiegend bestandhaltenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie der privaten Immobilienwirtschaft? Welche Maßnahmen können am Anfang

der gemeinsamen Arbeit stehen? Welche Ziele sollen erreicht werden?

Konkrete Hilfe bei der Beantwortung dieser Fragen und der Konstituierung der Arbeitsgruppe lieferte der Erfahrungsbericht von Dr. Anke Schröder, die anschauliche und informative Denkanstöße aus der bereits seit vielen Jahren bestehenden interdisziplinären Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Kriminalprävention in Niedersachsen vorstellte.

Am Ende der knapp dreistündigen Arbeitssitzung stand ein erster Entwurf für die künftige Zusammenarbeit fest: Die Stärkung der subjektiven Sicherheit in der eigenen Wohnung und in Bezug auf das Wohnumfeld soll thematisch im Mittelpunkt stehen. Die jeweiligen Verbandsmitglieder sollen unter Einbindung des LKA stärker für das Thema bauliche, technische und verhaltensbezogene Kriminalprävention sensibilisiert werden. Informationen zu konkreten Umsetzungsmöglichkeiten und Förderangeboten sollen das Angebot abrunden.

Das nächste Treffen der Arbeitsgruppe zur weiteren Ausarbeitung der benannten Punkte und verbandspezifischer Herausforderungen findet voraussichtlich im August 2019 statt.

KS



Klaus Kisters (LKA NRW), Gerald Lipka (BFW), Katrin Stamm (VdW Rheinland Westfalen), Michael von Focht (LKA Rheinland Pfalz), Ralf Schönfeld (Haus & Grund), Dr. Anke Schröder (LKA Niedersachsen), Laura-Sophie Knapp (VdW südwest) (v. l.)

ARBEITSKREIS BETRIEBSWIRTSCHAFT

Darlehens- und Beleihungsmanager im Praxischeck

Die optimale Finanzierung sowie die damit verbundene optimale Beleihung der eigenen Immobilien ist ein Dauerthema der Wohnungswirtschaft. Gerade in Zeiten niedriger Zinsen ist die Optimierung mit Blick auf eine langfristige Finanzierung ein wichtiges Thema für viele Unternehmen. Dabei stehen die für eine Optimierung notwendigen Informationen nicht ohne Weiteres in den heute verwendeten ERP-Systemen zur Verfügung. So ist es gerade die Verbindung von Darlehen, Beleihungs- oder Immobilienwert und Grundbuchinformationen, die nicht durchgängig gepflegt oder gar maschinell auswertbar wären. Vor diesem Hintergrund hat es sich der Arbeitskreis Betriebswirtschaft zum Ziel gesetzt, die von Unternehmen verschiedener Größenordnung in der Praxis erprobten Vorgehensweisen aufzunehmen und zu analysieren.

Hierbei hat sich gezeigt, dass zum einen Individuallösungen zur Anwendung kommen, die auf die Bedürfnisse des Unternehmens zugeschnitten sind. Daneben existieren auch Lösungen von Drittanbietern, die in der Praxis erprobt sind. Ob jetzt das eine oder das andere zur Anwendung kommt, hängt von den Bedürfnissen des jeweiligen Unterneh-



mens ab. Einig waren sich die Mitglieder des Arbeitskreises, dass in erster Linie die Qualität der Datenerfassung und die kontinuierliche Datenpflege maßgeblich für den Nutzen für die Unternehmen sind.

Bekannte Produkte ausgewählt

Um sich einen Überblick über die verschiedenen, am Markt angebotenen Lösungen machen zu können, wurden Produkte ausgewählt, die in der praktischen Anwendung in Unternehmen bekannt sind. Drei Anbieter wurden danach gebeten, ihre Produkte zu präsentieren und sich anschließend den kritischen Fragen der Mitglieder des Arbeitskreises zu stellen. Im Ergebnis herrschte Ei-

nigkeit, dass eine geeignete Lösung für jedes Unternehmen zur Steuerung und optimalen Finanzierung von großer Bedeutung ist.

Gegenüberstellung der Lösungen

Um einen ersten Überblick über die Lösungen für interessierte Unternehmen zu erleichtern, können Merkmale der angebotenen Lösungen sowie ein Ansprechpartner der folgenden Gegenüberstellung entnommen werden. Eine Empfehlung für das eine oder andere Produkt kann und soll hier nicht gegeben werden, da dies letztlich allein von den Gegebenheiten des einzelnen Unternehmens abhängt.

DR

OPTION 1: VdW ONEVIEW

„VdW OneView“, der speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelte Darlehens- und Beleihungsmanager der VdW Treuhand GmbH, ermöglicht den Unternehmen einen Gesamtüberblick über Unternehmen, Kreditportfolios zu überwachen und Besicherungsstrukturen zu optimieren. „VdW OneView“ verknüpft die Darlehens-, Objekt- und Grundschuld-daten des Unternehmens und bietet damit die Grundlage für ein leistungsstarkes Finanzmanagement.

Wesentliche Inhalte:

- Komfortable, bedienungsfreundliche Benutzeroberfläche
- Auszeigen der Beziehungen von Darlehen, Objekt und Grundschulden mit Grundschuldzweckerklärungen in der jeweiligen Fassung

- Analyse und Auswertung des Kreditportfolios
- Erkennen von Zinsänderungs- und Klumpenrisiken
- Optimierung des Beleihungsmanagements

Leistungen VdW Treuhand:

- komplette Einrichtung einschließlich Datentransfer
- Datenpflege inklusive Erfassung der Grundbuchdaten
- Anwenderschulung

Kosten:

- Grundpauschale für Einrichtung und Datenübernahme
- Erfassung Grundbücher nach tatsächlichem Aufwand
- Verknüpfung Grundbücher, Darlehen, Objekte nach tatsächlichem Aufwand

- Laufende Datenpflege (falls gewünscht) nach tatsächlichem Aufwand
- Monatliche Pauschale für Cloud-Nutzung

Ansprechpartner:

- Karla Keller-
weßel-Freitag,
Tel.: 0211 9599-131,
Mobil: 0170 2259 016
- Gerald Schröder,
Tel.: 0211 9599-193,
Mobil: 0171 7645 880



Assekuranzmakler
Betriebswirtschaft
Finanzmanagement

OPTION 2: OBJEKTCONTROL-S

ObjektControl-S ist seit zwölf Jahren bei vielen Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Größe von ca. 2.000 bis über 70.000 Mieteinheiten im Praxiseinsatz. Permanente Weiterentwicklung und konsequenter Einbezug von Anwenderanforderungen gewährleisten Aktualität.

ObjektControl-S ist ein technisch und fachlich einzigartiges System, das die Rolle des „digitalen Beraters“ übernimmt und beispielsweise bei der Beantwortung folgender Fragen hilft:



- Heute: Wie ist unser aktueller Sicherheitsstatus?
- Standardfrage: Wo finden wir freie und sinnvolle Sicherheiten in gewünschter Qualität?
- Wenn Potenzial ausgeschöpft: Wie können wir das Portfolio so optimieren, dass Freiräume entstehen?

System-Grundlagen

- Komfortable Datenaktualisierung aus ERP-System
- Transparente Abbildung der Elemente Grundbuch, Kredite, Objekte und deren Beziehungen untereinander. Reporte und Analysen vereinfachen den Blick auf komplexe Sachverhalte

- Integriertes Bewertungssystem mit Einbezug aller bekannten Grundbuchsonderheiten, Objektbewertung, Kreditvaluten
- Informationssystem zu Objekten, Grundstücken, Grundbüchern, Krediten ...

Nutzenpotenziale

- Umfassende Informationen jederzeit
- Bessere Kreditkonditionen durch bessere Besicherung
- Reduzierte Notar- und Grundbuchkosten durch Revitalisierung von Grundpfandrechten

Ansprechpartner:

- Bärbel Scheibl, Tel.: 06131 2776327, E-Mail: b.scheibl@bankensoftware.de

OPTION 3: MYWOWI

Für das Darlehens- und Beleihungsmanagement werden über Schnittstellen alle relevanten Größen aus dem ERP-System übernommen.

Das System bietet den Vorteil, bei Größen wie z. B. Restnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten – basierend auf den Baujahren und durchgeführten Modernisierungen – Werte vorzuschlagen. Diese können verwendet oder aber auch individuell angepasst werden.

Im Rahmen des strategischen Beleihungsmanagements werden neben den aktuellen auch die zukünftigen Beleihungswerte ermittelt. Das MIS mywowi ermöglicht dabei die Auswertung des sich verändernden Beleihungswertes im

Zusammenspiel einer über die Jahre sich verändernden Restnutzungsdauer, unterschiedlichen Mieterhöhungsszenarien und Modernisierungsmaßnahmen. In mywowi können detailliert und grundbuchkonform alle Grundbuchinformationen übersichtlich und unternehmenszentral für alle Berechtigten abgelegt werden. Diese Informationen können für die Erstanlage aus vorhandenen Übersichten durch Schaffung individueller Importe übernommen werden.

In diversen Auswertungen werden u. a. die Zinsänderungsrisiken, die Beleihungswerte, die eingetragenen Grundschulden und die damit besicherten Darlehen mit ihren Beziehungen dargestellt. Dies ermöglicht die Identifikation von Beleihungsreserven, auch für einzelne Gläubiger. Durch eine

automatische Beleihungsfreiraumsuche wird dieser Prozess extrem vereinfacht.

Für ein komfortables Darlehensmanagement kann z. B. in unterschiedlichen Szenarien, u. a. auf Grundlage bereitgestellter aktueller Forward-Zinssätze auf Basis des MidSwaps, sehr einfach der Kapitaldienst geplant werden. Eine differenzierte Darstellung der verschiedenen Finanzierungsportfolios bietet die Möglichkeit, Strategien für einzelne Gläubiger zu entwickeln.

Ansprechpartner:

- Hagen Stoll, Tel.: 030-420861270, E-Mail: hagen.stoll@mywowi.de



ARBEITSKREIS ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

Mieterstrom und E-Mobilität

Die erste Sitzung zu Jahresbeginn 2019 des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung fand auf Einladung des VdW Rheinland Westfalen im Rahmen des Energieforums West am EBZ in Bochum statt.

Die Neue Mobilität in der Wohnungswirtschaft rückt verstärkt, auch vonseiten des VdW Rheinland Westfalen, in den Fokus. Schon jetzt gibt es zahlreiche Förderangebote von Bund und Ländern. Dies sollte sich auch thematisch als ein Schwerpunkt in der Sitzung widerspiegeln. Als Referentin gab Astrid Müller, Referentin VII.3 – Klimagerechte Mobilität, Elektromobilität, Emissionsfreie Innenstadt, Alternative Kraftstoffe des Ministerium für Wirtschaft,

Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, ausgiebige Informationen zum aktuellen Sachstand im Förderwesen. Müller stellte in ihrem Vortrag die einzelnen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geeigneten Bausteine sowie den zielführenden Prozess einer Förderantragsstellung dar. Die anschließende Diskussion konnte allerdings auch Hemmnisse zum Ausbau der E-Mobilität aufdecken. So sind oftmals die vorhandenen Stromnetze ein Engpass, was die Leistungsfähigkeit und Ausbaumöglichkeiten anbelangt.

Als zweiten Referenten konnte der Arbeitskreis Alfred Gayer der cowelio GmbH gewinnen. Er stellte das Mieterstrommodell der GAG Immobilien AG aus Köln vor. Anhand

von bereits realisierten Projekten konnte er die dabei üblichen Fallstricke im Bereich Mieterstrommodelle und deren Vermeidung aufzeigen. Die umfangreichen gesetzlichen Verpflichtungen im Energierecht stellten dabei die größte Hürde dar. Deshalb ist aus Sicht von Gayer das partnerschaftliche Zusammenwirken von Energie- und Wohnungswirtschaft notwendig, um zum gemeinsamen Erfolg zu kommen.

FRR

- Die nächste Sitzung findet am 28. März 2019 beim Spar- und Bauverein Dortmund eG in Dortmund statt.

KONSTITUIERENDE SITZUNG DES ARBEITSKREISES „WOHNUNGSWIRTSCHAFT 4.0“

Digitale Transformation in der Wohnungswirtschaft

Am 28. Januar 2019 führte der Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft 4.0“ seine konstituierende Sitzung zu Gast bei der DOGEWO21 in Dortmund durch. Im Rahmen der Sitzung erarbeiteten die Mitglieder ihren Themenfahrplan und ihre Arbeitsstrukturen.

In zahlreichen Fachdiskussionen und Beiträgen avanciert der Begriff „Digitalisierung“ zu einem der meist genannten Schlag- bzw. Modeworte. Dabei ist auffällig, dass eine allgemein gültige Definition oder ein gemeinsames Verständnis oft fehlen. Was versteht die Wohnungswirtschaft unter dem Oberbegriff der Digitalisierung und welche Auswirkungen hat die digitale Transformation auf Wohnungsunternehmen? Der Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft 4.0“ beschäftigt sich mit diesen Fragen. Im Fokus der kommenden Sitzung steht, die Aufgabe zu definieren, welche Anforderungen sich an eine Digitalstrategie stellen. Insbesondere werden digitale Werkzeuge zur Prozessoptimierung unter die Lupe genommen. Im Rahmen der ersten Sitzung stellte die DOGEWO21 bereits das Projekt „iModa – Einführung der digitalen Wohnungsabnahme“ vor. Neben

der technischen Vorstellung wurden die Erfolgsfaktoren für die Umsetzung im Unternehmen erörtert. Diese werden insbesondere in der konsequenten Einbindung der Mitarbeiter gesehen. So wurden beispielsweise zu Beginn des Projektes in einem Workshop gemeinsam die Ziele entwickelt und die Anforderungen an das System definiert. In Arbeitsgruppen wurden die Zielprozesse gestaltet und mitbegleitet. In der Rollout-Phase fanden intensive Schulungen statt, um „alle Mitarbeiter“ mitzunehmen und den richtigen Umgang zu schulen.

Neben der gemeinsamen Themenplanung beschäftigte sich der Arbeitskreis mit der geplanten Fusion Vodafone/Liberty Global (Unitymedia) und den Auswirkungen der Übernahme auf die Wohnungswirtschaft. Abschließend informierte Multimedia-Referentin Lisa Wilczek über den aktuellen Stand der Vertragsverhandlungen zwischen der VG Media und dem GdW.

Der „Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0“ wird sich zweimal jährlich treffen und plant auch den gemeinsamen Besuch von Fachveranstaltungen. Die nächste Sitzung ist für



September 2019 geplant, mit einem anschließenden Messebesuch der IFA in Berlin. Klaus Graniki, DOGEWO21, übernimmt den Vorsitz und Ingo Wöste, Wohnungsgesellschaft Werdohl, wurde zu seinem Stellvertreter gewählt.

LW

KONSTITUIERENDE SITZUNG DES ARBEITSKREISES „BAUTRÄGERWESEN“

„Virtual Reality“ – Neue Formen der Vermarktung?

Am 15. Januar 2019 führte der Arbeitskreis „Bauträgerwesen“ seine konstituierende Sitzung zu Gast bei der GAG Immobilien AG in Köln durch.

Nach einer kurzen Vorstellung der einzelnen Mitglieder arbeitete der Arbeitskreis „Bauträgerwesen“ erste Themen für die nächsten Sitzungen heraus. Der Arbeitskreis wird sich zweimal jährlich treffen. Als Vorsitzende des Arbeitskreises wählten die Mitglieder Stefanie Moser, Abteilungsleiterin Vertrieb der GAG Immobilien AG. Als stellvertretender Vorsitzender wurde Stefan Wismann, Abteilungsleitung Bereich Bauleitung der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH gewählt.

Zunächst berichtete Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt) Sebastian Tackenberg, VdW Rheinland Westfalen, zur Novelle der Makler- und Bauträgerverordnung. Anschließend informierte Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Eva Stelzner, VdW Rheinland Westfalen, die Mitglieder über die wesentlichen Inhalte der novellierten Bauordnung NRW



sowie der untergesetzlichen Vorschriften und über den aktuellen Stand des Entwurfs der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (kurz „Entwurf der Mantelverordnung“) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB).

Nach dem theoretischen Teil erläuterte Dipl.-Ing. (Arch.) Frederik Ruhrort, VdW Rheinland

Westfalen, den Mitgliedern die Möglichkeiten der Vermarktung sowie aktuelle Entwicklungen der „Virtual Reality“. Parallel testeten die Mitglieder die 3D-Visualisierung eines Raumes und tauschten sich zu den Vor- und Nachteilen einer Vermarktung mittels „Virtual Reality“ aus. ES

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen findet am 20. Mai 2019 bei der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH statt.

KONSTITUIERENDE SITZUNG DES ARBEITSKREISES DATENSCHUTZ

Die richtige Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben bleibt aktuell

Am 14. Februar 2019 fand die konstituierende Sitzung des Arbeitskreises Datenschutz statt. Gastgeber war die GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG in Oberhausen.

Wolfgang Hoffmann, Vorstand der GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG, begrüßte die Mitglieder des Arbeitskreises und stellte die Genossenschaft vor.

Der Arbeitskreis wurde im September 2017 zunächst als Arbeitsgruppe gegründet, um die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bei der Umsetzung der neuen Anforderungen des Datenschutzrechts zu unterstützen und einen regelmäßigen Austausch zu ermöglichen. Die Relevanz

datenschutzrechtlicher Fragen hat jedoch im Laufe der Zeit nicht an Bedeutung eingebüßt, sodass die Arbeitsgruppe als dauerhafter Arbeitskreis etabliert wurde.



DSGVO
DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG

In der konstituierenden Sitzung des Arbeitskreises wurden Kurt Bröhl, Datenschutzbeauftragter der GAG Immobilien AG Köln, als Vorsitzender, sowie Kai van der Hoven, Abteilungsleiter IT der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, als stellvertretender Vorsitzender einstimmig gewählt.

Die Mitglieder des Arbeitskreises diskutierten zunächst über die künftige Ausrichtung des Arbeitskreises und sammelten zahlreiche Themen, die in den kommenden Sitzungen behandelt werden können, wie z. B. der Umgang mit Mieterportalen. Neben einer lebhaften Diskussion zu den Informationspflichten gemäß Art. 13 und Art. 14 Datenschutz-Grundverordnung der Europäischen Union (EU-DSGVO) und der Frage, wann im Einzelfall eine Auftragsverarbeitung gegeben ist, fand ein Austausch zu der Erstellung des jährlichen Berichts des Datenschutzbeauftragten statt. CM

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises wird voraussichtlich im Juli 2019 in Köln stattfinden.

GESCHÄFTSFÜHRERWECHSEL IN DER LANDESHAUPTSTADT

Jürgen Heddergott feierlich verabschiedet

Die SWD Städt. Wohnungs-Verwaltungs-GmbH Düsseldorf hat seit dem 1. Januar 2019 einen neuen Geschäftsführer. Dr. Heinrich Labbert folgt auf Jürgen Heddergott, der 1982 als Diplom-Bauingenieur seine Laufbahn im Dienste der Landeshauptstadt bei der Industrietrains Düsseldorf-Reisholz AG (IDR) begann.

2005 wechselte er als Vorstand zur SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG bzw. als Geschäftsführer der SWD Städt. Wohnungs-Verwaltungs-GmbH Düsseldorf. Dort ging Heddergott nach 13-jähriger Tätigkeit zum Jahresende 2018 in den Ruhestand.

Insgesamt 36 Jahre engagierte sich Heddergott für die kommunale Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Düsseldorf. Oberbürgermeister Thomas Geisel würdigte diese Leistung persönlich und verabschiedete den langjährigen SWD-Geschäftsführer mit dem Düsseldorfer Radschläger.



Im Rahmen einer stimmungsvollen Verabschiedung überreichte Düsseldorfs Oberbürgermeister Thomas Geisel persönlich den Düsseldorfer Radschläger an Jürgen Heddergott

Seit Anfang 2019 führt nun Labbert die Geschäfte in der Landeshauptstadt. Labbert ist Diplom-Bauingenieur und Geschäftsführer des städtischen Tochterunternehmens Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM). Gemeinsam mit Dr. Eva-Maria



Illigen-Günther, deren Vertrag gleichzeitig um weitere fünf Jahre verlängert wurde, wird er in Zukunft den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Düsseldorf weiter vorantreiben. KS

NACHRUF

Abschied von Dr. Karl Quadt

Am 11. Februar 2019 verstarb Dr. Karl Quadt. Er war bis 1995 Vorstandsvorsitzender der GEWOBAU Essen eG und beteiligte sich darüber hinaus aktiv am Verbandsgeschehen. Quadt wurde 89 Jahre alt.

Über 30 Jahre trug das Geschehen der Essener GEWOBAU eG die Handschrift von Dr. Karl Quadt.

In seiner Zeit als Vorstand von 1964 bis 1985 setzte er sich für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen in der Ruhrgebietsstadt ein und behielt die genossenschaftlichen und gemeinnützigen Grundwerte seines wohnungswirtschaftlichen Handelns auch in seiner Zeit als Vorstandsvorsitzender bei.

Dabei erweiterte er seinen Wirkungskreis kontinuierlich, sei es für den Aufbau einer

unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern oder im Prozess der politischen Willensbildung.

Seine fachlichen und persönlichen Kompetenzen stellte er dabei auch früh in die Dienste der regionalen, auf Landesebene tätigen und der überregionalen, auf Bundesebene wirkenden wohnungswirtschaftlichen Verbände.

In verschiedenen Ausschüssen, Arbeitsgruppen und Kommissionen gestaltete er vor allem die Entwicklung von genossenschaftlichen Themen maßgeblich mit.

Seine Grundhaltung als überzeugter Demokrat machte er sich zur Lebensaufgabe: Neben seinem umfangreichen beruflichen Engagement brachte er sich begleitend in weitere, der Wohnungswirtschaft verbundene und gesellschaftlich relevante Tätigkeits-

bereiche – vor allem in seiner Heimatstadt Essen – ein. KS/GEWOBAU

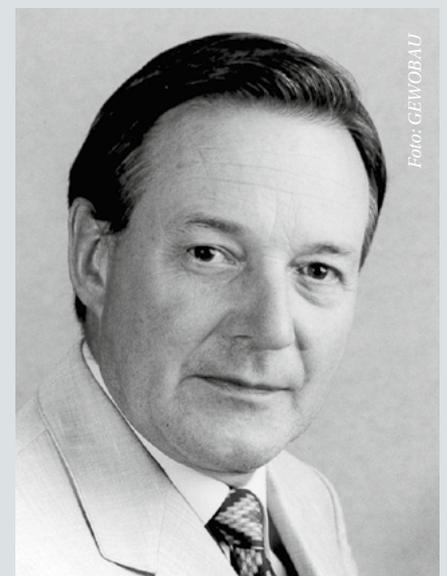




Foto: Olivier Le Moal - www.fotolia.com

Termine 2019

Termine Verband		
Stuzubi-Messe	Samstag, 23. März 2019	Essen
VdW-Präsidiumssitzung	Mittwoch, 27. März 2019	Düsseldorf
VdW-Beiratssitzung	Mittwoch, 27. März 2019	Düsseldorf
VdW-Finanzausschuss	Mittwoch, 27. März 2019	Düsseldorf
VdW-Verbandsrat	Mittwoch, 27. März 2019	Düsseldorf
VdW-Arbeitskreis „Integration“	Donnerstag, 28. März 2019	Gelsenkirchen
VdW-Arbeitskreis „Recht“	Mittwoch, 3. April 2019	Krefeld
VdW-Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“	Donnerstag, 11. April 2019	Krefeld
Parlamentarischer Abend	Mittwoch, 26. Juni 2019	Düsseldorf
VdW-Forum Wohnungswirtschaft	9. und 10. Juli 2019	Düsseldorf
Sommerfest der Wohnungswirtschaft	Donnerstag, 22. August 2019	Bochum
VdW-Verbandstag	24. und 25. September 2019	Wuppertal

Die Wohnungswirtschaft im Westen

Save these Dates

Parlamentarischer Abend
26. Juni 2019, Düsseldorf

VdW-Forum Wohnungswirtschaft
9. und 10. Juli 2019, Düsseldorf

Sommerfest der Wohnungswirtschaft
22. August 2019, Bochum

VdW-Verbandstag
24. und 25. September 2019, Wuppertal

2019

Wir freuen uns auf Sie!

Anzeige



Einfach effizient kombiniert

Wohnungsstation Flow 8001 mit Gas-Brennwertkessel



Die Wohnungsstation Flow 8001 für dezentrale Trinkwassererwärmung im Durchflussprinzip garantiert höchste Trinkwasserhygiene und beste Effizienz bei weitverzweigten Warmwassersystemen. Kombiniert mit dem Gas-Brennwertkessel Condens 7000 F ist sie die optimale Lösung für Neubau und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern.

Ihr Ansprechpartner:
Wolfgang Theisinger | Mobil: 01 72 / 7 57 68 41 | Wolfgang.Theisinger@de.bosch.com



Steuervergünstigungen bei E-Fahrzeugen

LOHNSTEUER >> Der Gesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Vermeidung von Umsatzsteuerausfällen beim Handel mit Waren im Internet und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (UStA-VermG) vom 11. Dezember 2018 neue Steuerbefreiungen bzw. Steuerreduzierungen geschaffen.

1. 0,5-Prozent-Regelung für Dienstwagen

Der Gesetzgeber hat einerseits die Absicht gehabt, den Umstieg auf Elektromobilität – wie es der Koalitionsvertrag vorsieht – zu fördern, insbesondere durch die Absenkung der 1-Prozent-Regelung auf eine 0,5-Prozent-Regelung bei der Dienstwagenbesteuerung für Elektro- und Hybridelektrofahrzeuge. Darüber hinaus wurden weitere steuerfreie Leistungen in das Reformgesetz aufgenommen, die ebenfalls dem Ziel des Umweltschutzes dienen. So sollen Arbeitnehmer verstärkt zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel im Linienverkehr veranlasst werden, um damit die durch den motorisierten Individualverkehr entstehenden Umwelt- und Verkehrsbelastungen sowie den Energieverbrauch zu senken.

Bisherige Regelung:

Bei der Dienstwagenbesteuerung für Elektro- und Hybridelektrofahrzeuge hat sich die Anwendung der pauschalen Nutzungswertbesteuerung geändert. Nach der bisherigen Regelung wird bei Elektro-, Hybridelektrofahrzeugen und Brennstoffzellenfahrzeugen vom maßgeblichen inländischen Listenpreis ein pauschaler Abzug (kWh-Wert Minderungsbetrag) vorgenommen, sofern der Listenpreis Kosten für ein Batteriesystem enthält. Der für die Kürzung maßgebliche kWh-Wert ergibt sich aus der Zulassungsbescheinigung. Diese Regelung ist vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2022 anzuwenden.

Neue Regelung:

Das UStA-VermG sieht eine Änderung bei der Förderung der Elektromobilität vor. Statt der Herausrechnung bestimmter Kosten für das Batteriesystem aus der Bemessungsgrundlage sieht § 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 und 3 Einkommensteuergesetz (EStG) vor, dass nunmehr die 1-Prozent-Regelung halbiert wird, also statt 1 Prozent nur 0,5 Prozent vom Listenpreis eines Elektrofahrzeugs angesetzt wird. Gesetzestechnisch wird dies durch



Foto: Wellenhofer Designs - stock.adobe.com

eine Halbierung der Bemessungsgrundlage umgesetzt.

Wird die Fahrtenbuchregelung angewandt, führt die Neuregelung dazu, dass bei der Ermittlung der Gesamtkosten die Anschaffungskosten nur zur Hälfte angesetzt werden, sodass sich die Absetzung für Abnutzung für das Fahrzeug halbiert. Wird das Fahrzeug angemietet oder geleast, fließen in diesen Fällen nur die Hälfte der Miet- bzw. Leasingkosten in die Gesamtkosten ein.

Die Neuregelung gilt für Anschaffungen nach dem 31. Dezember 2018 und vor dem 1. Januar 2022, sodass die bisherige Regelung wieder im Jahr 2022 zur Anwendung kommt; es sei denn, es wird eine Verlängerung der Regelung beschlossen. Die Förderungswürdigkeit der Maßnahme zur Förderung der Elektromobilität bei der Dienstwagenbesteuerung nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 EStG soll – so die Begründung des Gesetzentwurfs – vor dem Auslaufen des dreijährigen Begünstigungszeitraums unter Berücksichtigung der Markt- und Preisentwicklung sowie der Inanspruchnahme der Regelung evaluiert werden.

Noch nicht geklärt ist die Frage zur Kostendeckelung. Da die Verwaltung bisher eine Kostendeckelung vorsieht (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 4. April 2018), stellt sich die Frage, ob bei Elektrofahrzeugen auch eine Halbierung der Gesamtkosten vorzunehmen ist, die den Pauschalregelungen gegenübergestellt wird.

Ebenso ist noch unklar, ob die Halbierungsregelung umsatzsteuerrechtlich zu berücksichtigen ist. Bislang wird sie nicht berücksichtigt (s. BMF Schreiben vom 5. Juni 2014).

Soweit für Fahrten zwischen Wohnung und Betriebsstätte an sich ein Nutzungswert nach der 0,03-Prozent-Regelung angesetzt wird, halbiert sich dieser monatliche Ansatz in Zukunft bei Elektrofahrzeugen auf 0,015 Prozent. Im Fall der Fahrtenbuchmethode sind die tatsächlichen Aufwendungen in der Weise zu berechnen, dass bei den Gesamtkosten die Anschaffungskosten halbiert werden. Gleiches gilt für die Miet- oder Leasingkosten.

Bei Familienheimfahrten sind die Aufwendungen dann statt mit 0,002 Prozent des Listenpreises nur mit 0,001 Prozent anzusetzen.

2. Steuerfreiheit für das elektrische Aufladen

Zum 1. Januar 2017 wurde § 3 Nr. 46 EStG in das Einkommensteuergesetz eingefügt. Dadurch werden vom Arbeitgeber gewährte Vorteile für das elektrische Aufladen eines privaten und betrieblichen Elektro- oder Hybridelektrofahrzeugs an einer ortsfesten betrieblichen Einrichtung des Arbeitgebers oder eines verbundenen Unternehmens (§ 15 Aktiengesetz (AktG) und für die zur privaten Nutzung zeitweise überlassene betriebliche Ladevorrichtung steuerbefreit. Nach der Gesetzesbegründung ist unter Ladevorrichtung die gesamte Ladeinfrastruktur einschließlich Zubehör und hierzu erbrachter Dienstleistungen (z. B. Installation oder Inbetriebnahme) zu verstehen. Die Steuerbefreiung kann in Anspruch genommen werden, wenn der gewährte Vorteil zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt wird. Hierdurch werden Arbeitsentgeltumwandlungen von der Steuerbefreiung ausgenommen. Für Dienstfahrzeuge entsteht weder bei Anwendung der pauschalen 1-Prozent-Methode noch bei der Bewertung nach der sog. Fahrtenbuchmethode ein zusätzlicher geldwerter Vorteil für lohnsteuerfreie Leistungen (§ 3 Nr. 46 EStG) beim Arbeitnehmer.

Die Regelungen im Einkommensteuergesetz gelten befristet für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2020. Zu beachten ist, dass die Lohnsteuerfreiheit nur für Fahrzeuge gilt. Nicht einbezogen sind daher Fahrräder bzw. Elektrofahrräder, die verkehrsrechtlich als Fahrräder und nicht als Fahrzeuge eingestuft werden. Die Steuerbefreiung gilt somit ausschließlich für sog. Pedelecs. Das sind zulassungspflichtige Elektrofahrräder, die schneller als 25 Stundenkilometer fahren.

Beispiel

Ein Arbeitgeber richtet auf seinem Firmengelände eine Ladestation für betriebliche Elektro-Hybridfahrzeuge und für elektrisch betriebene Privatfahrzeuge ein. Der Arbeitgeber gestattet neben den Nutzern von elektrisch betriebenen Firmenfahrzeugen auch Arbeitnehmern, ihr privates Elektrofahrzeug an der betrieblichen Ladestation aufzuladen. Die Strombetankungen an der betrieblichen Ladestation werden je Fahrzeug einzeln erfasst.

Die monatliche Strombetankung der elektrisch betriebenen Firmenfahrzeuge ist lohn-

steuerfrei. Es ergibt sich kein zusätzlicher geldwerter Vorteil für die Firmenwagennutzer. Die Strombetankung für das Privatfahrzeug eines Arbeitnehmers ist lohnsteuerfrei. Der Vorteil aus der kostenlosen Aufladung unterliegt allerdings der Umsatzsteuer.

Aus Vereinfachungsgründen ist der Arbeitgeber nicht verpflichtet, die steuerfreien Vorteile i. S. d. § 3 Nr. 46 EStG im Lohnkonto des Arbeitnehmers aufzuzeichnen.

Unentgeltliche oder verbilligte Übereignung der Ladevorrichtung

Neben der Lohnsteuerfreiheit erhält der Arbeitgeber ab 1. Januar 2017 zudem die Möglichkeit, geldwerte Vorteile aus der unentgeltlichen oder verbilligten Übereignung der Ladevorrichtung und Zuschüsse für den Erwerb und Nutzung pauschal mit 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) der Lohnbesteuerung zu unterwerfen. Durch die zulässige Lohnsteuerpauschalierung unterliegen diese Leistungen nicht dem Sozialversicherungsabzug. Während der § 3 Nr. 46 EStG die zeitweise Nutzung (Rückgabe an den Arbeitgeber



Foto: Petair – stock.adobe.com

erforderlich) von betrieblichen Ladevorrichtungen steuerlich begünstigt, ermöglicht die Lohnsteuerpauschalierung nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG auch eine dauerhafte Übereignung von Ladeeinrichtungen an den Arbeitnehmer. Auch hier setzt die Pauschalierung der Lohnsteuer voraus, dass die Übereignung und die Zuschüsse zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn erfolgen. Eine Entgeltumwandlung ist damit ebenfalls ausgeschlossen.

Zuschüsse des Arbeitgebers

Trägt der Arbeitnehmer die Aufwendungen für den Erwerb und die Nutzung (z. B. für die Wartung und den Betrieb, die Miete für den Starkstromzähler, nicht jedoch für den Ladestrom) einer privaten Ladevorrichtung selbst, kann der Arbeitgeber die Aufwendungen des Arbeitnehmers entweder vollständig übernehmen oder bezuschussen. Auch im Fall einer ggf. laufenden Bezuschussung der privaten Ladeeinrichtung ist die Lohnsteuerpauschalierung mit 25 Prozent zulässig. Pauschale Zuschüsse des Arbeitgebers für die Nutzung einer privaten Ladevorrichtung des Arbeitnehmers können pauschal besteuert werden, wenn die Aufwendungen für die Nutzung regelmäßig wiederkehren und soweit der Arbeitnehmer die entstandenen Aufwendungen für einen repräsentativen Zeitraum von drei Monaten im Einzelnen nachweist. Sofern die tatsächlich entstehenden Aufwendungen für einen Dreimonatszeitraum nachgewiesen, aufgezeichnet und zum Lohnkonto des Arbeitnehmers genommen werden, ist die Lohnsteuerpauschalierung auf Grundlage des durchschnittlichen nachgewiesenen Betrags so lange zulässig, bis sich die Verhältnisse wesentlich ändern.

Sofern der Arbeitgeber die Lohnsteuer mit 25 Prozent pauschal erhebt, sind die Aufwendungen des Arbeitgebers für den Erwerb der Ladevorrichtung, die Zuschüsse des Arbeitgebers und die bezuschussten Aufwendungen des Arbeitnehmers für den Erwerb und die Nutzung der Ladevorrichtung nachzuweisen. Der Arbeitgeber hat diese Unterlagen als Belege zum Lohnkonto aufzubewahren.

Klarstellungen zur steuerlichen Förderung

Die Finanzverwaltung weist bezüglich der Steuerbefreiung der zeitweisen unentgeltlichen oder verbilligten Überlassung einer betrieblichen Ladevorrichtung an den Arbeitnehmer darauf hin, dass der von betrieblichen Ladevorrichtungen für Elek-



trofahrzeuge oder Hybridelektrofahrzeuge bezogene Ladestrom nicht unter die Steuerbefreiung fällt. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Stromanschluss des Arbeitgebers handelt oder ob der Arbeitgeber die Stromkosten des Arbeitnehmers bezuschusst. Bei privaten Elektrofahrzeugen oder Hybridelektrofahrzeugen des Arbeitnehmers stellt die Erstattung der vom Arbeitnehmer selbst getragenen Stromkosten steuerpflichtigen Arbeitslohn dar.

Für betriebliche Elektrofahrzeuge oder Hybridelektrofahrzeuge des Arbeitgebers, die dem Arbeitnehmer zur privaten Nutzung überlassen werden (sog. Dienstwagen) ist das Folgende zu beachten:

Danach stellt die Erstattung der vom Arbeitnehmer selbst gelegenen Stromkosten für das Strombetanken eines Dienstfahrzeugs im Privathaushalt des Arbeitnehmers einen steuerfreien Auslagenersatz nach § 3 Nr. 50 EStG dar. Das bedeutet, dass ein entsprechender Einzelnachweis der entstandenen Auslagen des Arbeitnehmers für einen lohnsteuerfreien Auslagenersatz (nach § 3 Nr. 50 EStG) benötigt wird, da ein pauschaler Auslagenersatz von der Finanzverwaltung regelmäßig nicht anerkannt wird. Dieser Verpflichtung zur Führung von Einzelaufzeichnungen dürfte in der Praxis i. d. R. nur durch einen gesonderten Stromzähler im Privathaushalt des Arbeitnehmers nachgekommen werden können.

Beispiel

Ein Arbeitgeber überlässt einigen Arbeitnehmern im Jahr 2017 erstmals betriebliche Elektrohybridfahrzeuge auch zur privaten Nutzung. Der Arbeitgeber richtet an seinem

Betriebssitz entsprechende Ladestationen ein. Darüber hinaus überlässt er an seine Arbeitnehmer zeitweise betriebliche Ladestationen für das Aufladen der Dienstfahrzeuge in den Privathaushalten der Mitarbeiter. Neben den betrieblichen Ladestationen übernimmt der Arbeitgeber die Kosten für den Einbau der Ladestationen in den Privathaushalten. Die Ladestationen werden zudem mit einem eigenen Stromzähler versehen, die den Stromverbrauch in den Privathaushalten der Arbeitnehmer für das Aufladen der Dienstfahrzeuge gesondert erfassen.

Das Aufladen der Dienstfahrzeuge am Betriebssitz des Arbeitgebers ist lohnsteuerfrei. Es ergibt sich hierdurch kein zusätzlicher geldwerter Vorteil für die Arbeitnehmer. Die zeitweise Überlassung der betrieblichen Ladeeinrichtungen in den Privathaushalten sowie die Aufwendungen des Arbeitgebers für den Einbau inklusive der Stromzähler stellen ebenfalls keinen lohnsteuerpflichtigen Arbeitslohn dar. Darüber hinaus kann der Arbeitgeber die vom Arbeitnehmer anhand des separaten Stromzählers nachgewiesenen privat getragenen Stromkosten für das Aufladen des Dienstfahrzeugs als Auslagenersatz lohnsteuerfrei erstatten.

Zu beachten ist, dass der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer Fahrtkosten anlässlich einer beruflichen Auswärtstätigkeit mit dem Privatfahrzeug auch dann in Höhe der pauschalen Kilometersätze als Reisekosten lohnsteuerfrei erstatten kann, wenn der Arbeitnehmer steuerfreie Vorteile (§ 3 Nr. 46 EStG) oder pauschal besteuerte Leistungen und Zuschüsse vom Arbeitgeber für dieses private Elektrofahrzeug oder Hybridelektrofahrzeug erhält. JG

UMSATZSTEUER

Erstattungszinsen bei unzutreffender Umsatzsteuerumkehr gem. § 13b UStG

Seit mehreren Jahren beschäftigen die Bauträgerfälle nach § 13b Umsatzsteuergesetz (UStG) die umsatzsteuerrechtliche Praxis. Nachdem der Bundesfinanzhof (BFH) in 2013 entschieden hatte, dass Bauträger nicht Steuerschuldner für bezogene Bauleistungen sind, besteht Rechtsstreit zwischen Bauträgern und Finanzbehörden. Entscheidend ist die Frage, ob die Bauträger einen Anspruch auf Änderung ihrer Steuerfestsetzungen haben, und wenn ja, ob ihnen zudem Erstattungszinsen nach § 233a Abgabenordnung (AO) zustehen. Die Antwort der Finanzbehörden hierzu war bislang eindeutig: Eine Änderung der Steuerfestsetzungen erfolgt nur, wenn der Subunternehmer seinen Anspruch auf Nachforderung der Umsatzsteuer gem. § 27 Abs. 19 UStG ans Finanzamt abgetreten oder der Bauträger die nachgeforderte Umsatzsteuer an den Subunternehmer entrichtet hat. Ein Anspruch auf Erstattungszinsen steht dem Bauträger nicht zu.

Mit dieser Auffassung sind die Finanzbehörden nun gescheitert. Während die Frage der Steuerfestsetzung noch vom BFH entschieden werden musste, hat die Finanzverwaltung mit Blick auf die Frage der Zinsfestsetzung nun selbst kurz vor Schluss die Reißleine gezogen. Hintergrund hierfür dürfte sein, dass nach dem BFH-Urteil zur

Frage der Änderung der Steuerfestsetzung eine weitere Schlappe vor dem BFH zur Frage der Zinsfestsetzung unvermeidlich erschien. Nachdem der BFH den Bauträgern in seinem Urteil (V R 49/17) bereits einen Anspruch auf Änderung der Steuerfestsetzungen zubilligte, der unabhängig von der Entrichtung oder Aufrechnung der nachgeforderten Umsatzsteuer besteht, war abzusehen, dass auch der Zinsanspruch bejaht werden würde. So nahm die Finanzverwaltung drei Tage vor den für den 1. Januar 2019 angesetzten mündlichen Verhandlungen die Revisionen in den Verfahren V R 3/18 und V R 8/18 sowie im Verfahren XI R 4/18 zurück. Hierdurch erspart sich die Finanzverwaltung wohl weitere Urteile, die ihr die alleinige Schuld an den Bauträgerfällen zuschieben.

Das Ergebnis bleibt dennoch das gleiche. Durch die Rücknahme der Revisionen werden die Urteile der Vorinstanz rechtskräftig, die den Bauträgern einen Zinsanspruch zubilligen. Die Finanzverwaltung stimmt dem somit indirekt zu. Bauträger können demnach mit einer Auszahlung der Erstattungszinsen rechnen. Dem Vernehmen nach ist vonseiten des Bundesfinanzministeriums (BMF) auch eine entsprechende Anpassung von Rz. 15a des BMF-Schreibens vom 26. Juli 2017 geplant. JG



GRUNDSTEUER

Zurückweisung von Einsprüchen wegen Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung des Grundvermögens

Anhängige Einsprüche gegen die Feststellung des Einheitswertes für inländischen Grundbesitz oder die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages werden zurückgewiesen, soweit mit den Einsprüchen geltend gemacht wird, die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens (§ 19 Abs. 1, §§ 68 und 70, § 129 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)) verstoßen gegen das Grundgesetz.

Entsprechendes gilt für anhängige, außerhalb eines Einspruchs- oder Klageverfahrens gestellte und zulässige Anträge auf Aufhebung oder Änderung der Feststellung eines Einheitswertes für inländischen Grundbesitz sowie für Anträge auf Fortschreibung des Einheitswertes (§ 22 BewG) und für Anträge auf Aufhebung oder Änderung der Festsetzung eines Grundsteuermessbetrages oder auf Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags (§ 17 Grundsteuergesetz (GrStG)).

Das Bundesverfassungsgericht hat die Feststellung der Einheitswerte 1964 für Zeiträume nach dem 31. Dezember 2001 für mit dem Grundgesetz unvereinbar erklärt. Es hat den Gesetzgeber verpflichtet, spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden. JG

VIDEOÜBERWACHUNG UND DATENSCHUTZ TEIL 2

Besonderheiten für Wohnungseigentümergeinschaften



Foto: bluedesign – stock.adobe.com

In der Februarausgabe des VerbandsMagazins wurde in dem Artikel „Videoüberwachung und Datenschutz Teil 1“ bereits dargestellt, welche Anforderungen an die Zulässigkeit von Videoüberwachungen gestellt werden. In Wohnungseigentümergeinschaften sind darüber hinaus neben dem Datenschutzrecht auch die besonderen Anforderungen des Wohnungseigentumsrechts zu berücksichtigen.

Eine Videoüberwachung ist zulässig, wenn das Überwachungsinteresse der Gemeinschaft das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und von Dritten, 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).

Bei der Anbringung von Kameras kann es sich um bauliche Änderungen im Sinne des § 22 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) handeln. Je nach Ausrichtung der Kameras kann eine Beeinträchtigung der Eigentümer über das in Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus vorliegen, sodass mithin die Zustimmung aller betroffenen Wohnungseigentümer notwendig wäre. Dies wird anzunehmen sein, wenn sich die Ausrichtung der Kamera nicht nur auf das eigene

Sondereigentum beschränkt (BGH, Urteil vom 24. Mai 2013, Az.: V ZR 220/12).

Sofern einzelne Wohnungseigentümer Gefahrenabwehr im Gemeinschaftseigentum betreiben wollen, können sie dies nicht auf eigene Faust ohne Rücksprache mit den anderen Miteigentümern tun, sondern müssen die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen beachten (Amtsgericht Kassel, Urteil vom 12. November 2009, Az.: 800 C 612/08).

Sollen Teile des Gemeinschaftseigentums überwacht werden, muss die Videoüberwachung zusätzlich nach Maßgabe von Art. 21 Abs. 4 WEG den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Sollte der Beschluss erfolgen, obwohl die Überwachung nach dem Datenschutzrecht unzulässig ist, verstößt er gegen geltende Gesetze und entspricht mithin nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung und wäre anfechtbar (BGH, Urteil vom 24. Mai 2013, Az.: V ZR 220/12).

Der erforderliche Beschluss muss ausreichend inhaltlich klar und bestimmt formuliert sein, das heißt insbesondere auch die Fragen:

- des Umfangs und der Dauer der Videoüberwachung,
- der technischen Ausgestaltung der Videoüberwachung,

- die Kenntlichmachung des Umstands der Beobachtung und die Erfüllung der Informationspflichten (s. o.),
- der Speicherung und Löschung
- sowie des Zugriffs auf die Daten (Anlass des Auslesens der Daten z. B. Schadensfall, Straftat – Wem genau und mit welchen Verwendungsbefugnissen werden die Daten zur Verfügung gestellt?)
- und ihre Verwertungsmöglichkeiten,
- der Einhaltung von Zugangsvoraussetzungen und Kontrolle der Verwendungsbeschränkungen

sollten geklärt werden. Andernfalls besteht das Risiko, dass der Beschluss gemäß § 23 Abs. 4 WEG anfechtbar oder unter Umständen sogar nichtig sein könnte (BayObLGZ 2004, 308).

Ein Eigentümer als Vermieter kann die Zustimmung wegen der Betroffenheit der Individualinteressen nicht erteilen, sodass ein Hinweis bereits in den Mietvertrag aufgenommen werden sollte. Im Rahmen einer nachträglichen Installation ohne einen vorherigen Hinweis besteht sonst das Risiko, dass Mieter ggf. die Wohnungseigentümergeinschaft nach §§ 823, 1004 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auf Unterlassung des Betriebs der Anlage wegen Persönlichkeitsrechtsverletzung in Anspruch nehmen.

GENOSSENSCHAFTSRECHT IN DER PRAXIS

Wechsel vom Vorstand in den Aufsichtsrat

Es kommt nicht selten vor, dass ehemalige Vorstände von Genossenschaften um ein Amt als Aufsichtsratsmitglied kandidieren. Eine solche Kandidatur kann aus Sicht aller Beteiligten sinnvoll sein. Insbesondere der Aufsichtsrat kann von den Erfahrungen eines ehemaligen Vorstands profitieren. Sofern der Wechsel allerdings innerhalb ein und derselben Genossenschaft erfolgt, gilt es zu beachten, dass das Genossenschaftsgesetz und in vielen Fällen auch die Satzungen erhöhte Anforderungen an die Wahl stellen.

Selbstverständlich ist, dass Mitglieder des Aufsichtsrats nicht zugleich Vorstandsmitglieder sein dürfen. Zudem ist es gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) unzulässig, einen dauernden Stellvertreter der Vorstandsmitglieder, einen Prokuristen oder einen zum Betrieb des gesamten Geschäfts ermächtigten Handlungsbevollmächtigten der Genossenschaft in den Aufsichtsrat zu wählen.

Als weitere Einschränkung bestimmt § 37 Abs. 2 GenG, dass Vorstandsmitglieder nicht vor erteilter Entlastung in den Aufsichtsrat gewählt werden dürfen. Gemeint ist, dass Vorstände für ihre gesamte Vorstandstätigkeit – einschließlich etwaiger Rumpffahre – entlastet sein müssen. Scheidet ein Vorstand am 2. Januar eines Jahres aus, muss er demnach für seine Vorstandstätigkeit am 1. sowie 2. Januar des Jahres und für sämtliche Vorjahre entlastet sein. Durch das Entlastungserfordernis soll möglichst verhindert werden, dass ein ehemaliges Vorstandsmitglied als neu gewähltes Aufsichtsratsmitglied seine eigene Vorstandstätigkeit kontrollieren muss.

Die Entlastung muss vor der Wahl in den Aufsichtsrat erfolgen. Es ist möglich, die Entlastung und die Wahl in derselben Vertreter- bzw. Mitgliederversammlung abzuhalten. In diesem Fall sollte allerdings die Entlastung in der Tagesordnung vor der Wahl angesetzt werden. Denn nach einer verbreiteten Auffassung in der Literatur muss innerhalb der Vertreter- bzw. Mitgliederversammlung zunächst die Beschlussfassung über die Entlastung erfolgen.

Der Aufsichtsrat kann gemäß § 37 Abs. 1 Satz 2 GenG einzelne seiner Mitglieder für einen im Voraus begrenzten Zeitraum zu Stellvertretern veränderter Vorstandsmitglieder bestellen. Wichtig ist, dass auch solche Aufsichtsratsmitglieder ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat erst dann wieder aufnehmen dürfen, wenn sie für ihre (stellvertretende) Vorstandstätigkeit entlastet sind.

Die Satzung kann neben dem gesetzlichen Entlastungserfordernis noch weitere Beschränkungen festlegen. Sehr verbreitet ist eine Wartezeit (auch Karenzzeit genannt), die ein Vorstandsmitglied nach seinem Ausscheiden aus dem Vorstand einhalten muss,

bevor er in den Aufsichtsrat gewählt werden kann.

Die Rechtsfolge einer Nichteinhaltung der vorstehenden Beschränkungen ist drastisch. Wird keine Entlastung vorgenommen oder erfolgt eine solche zu spät, ist die Wahl in den Aufsichtsrat nichtig. Dies gilt auch dann, wenn die Entlastung später nachgeholt wird (keine Heilungswirkung). Ob Gleiches auch für die Verletzung etwaiger weiterer ausschließlich in der Satzung festgelegter Beschränkungen gilt oder ob diese lediglich zu einer gerichtlichen Anfechtbarkeit der Wahl führt, ist hingegen umstritten. ST

Anzeige

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich ist ein modernes Wohnungsunternehmen mit einer sehr aktiven Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Die Genossenschaft mit rd. 2.100 Mitgliedern verfügt über ca. 1.640 eigene Wohnungen und verwaltet über ihre 100%ige Tochtergesellschaft ca. 700 Wohnungen.

Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.01.2020, spätestens zum 01.04.2020, einen hauptamtlichen

Technischen Vorstand (m/w/d)

Ihr Geschäftsbereich umfasst im Wesentlichen die Geschäftsfelder Projektsteuerung von Neubauten und Großmodernisierungen sowie die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Innerhalb Ihres Aufgabenbereiches agieren Sie als Bauherrenvertretung gegenüber Verwaltungen, Unternehmen, Architekten und Ingenieuren und weiteren Projektbeteiligten.

Zusammen mit dem kaufmännischen Vorstand übernehmen Sie die Repräsentation sowie die operative und strategische Gesamtverantwortung für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft.

Ihre Qualifikation:

- ein abgeschlossenes Architektur- oder Bauingenieurstudium
- gute Kenntnisse der einschlägigen Vorschriften, wie z. B. LBO, VOB und HOAI
- fundierte Kenntnisse und umfangreiche praktische Erfahrung in der Planung und Umsetzung von Gebäuden
- unternehmerische Einstellung, betriebswirtschaftliches, flexibles und vorausschauendes Denken und Handeln
- Führungserfahrung und soziale Kompetenz
- Führerschein Klasse B und eigener PKW

Wir erwarten eine sozial verantwortungsbewusste und fachkompetente Persönlichkeit.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin bis zum **28.03.2019** an:

BAUVEREIN GREVENBROICH eG

Herrn Dipl.-Ing. Michael Nowack
Ostwall 27
41515 Grevenbroich
per Post oder per E-Mail:
michael.nowack@bauverein-gv.de



ERHALTUNGSPFLICHT DES VERMIETERS

Gebrauchserhaltungspflicht des Vermieters bezüglich eines in der Mietwohnung vorhandenen Telefonanschlusses?

Die Mietsache muss zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet sein. Diesen vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, obliegt grundsätzlich dem Vermieter. Hierbei hat er alle Maßnahmen vorzunehmen, die erforderlich sind, um dem Mieter während der gesamten Mietzeit den vertragsgemäßen Gebrauch zu ermöglichen. Immer mal wieder stellt sich zwischen Mieter und Vermieter jedoch die Frage, was vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte jüngst zu entscheiden (BGH, Urteil vom 5. Dezember 2018, Az. VIII ZR 17/18), ob der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Instandsetzung des Telefonanschlusses hat, wenn der zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung funktionierende Telefonanschluss im Laufe der Mietzeit einen Defekt aufweist.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin ist seit 2011 Mieterin einer in einem Mehrfamilienhaus des Beklagten gelegenen Erdgeschosswohnung. Diese ist mit einem Telefonanschluss ausgestattet. Nachdem Telefongespräche und die Nutzung des Internets über diese Telefonleitung zunächst möglich waren, kam es in der Folgezeit zu einem Defekt an dieser Leitung. Dies zeigte die Klägerin im Jahr 2015 dem Beklagten an und forderte ihn erfolglos auf, die Telefonleitung instand zu setzen.



Foto: Antonioguillen - stock.adobe.com

Der BGH urteilte, dass der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter auf Instandsetzung der Telefonleitung hat. Der Umfang der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung richte sich zunächst danach, was die Parteien als vertragsgemäß vereinbart haben. Fehle es an einer vertraglichen Vereinbarung, werde der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der

Verkehrsanschauung, bestimmt. Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung könne der Mieter einer Wohnung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspreche. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete sowie eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen. Jedenfalls dann, wenn die Wohnung mit einer sichtbaren Telefonanschlussdose ausgestattet sei, umfasse der vertragsgemäße Zustand einen funktionierenden Telefonanschluss. Mithin sei der Vermieter verpflichtet, die eingetretene Verschlechterung der Mietsache zu beseitigen und den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherzustellen.

Mithin ist der Vermieter zur Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache verpflichtet. Was vertragsgemäß ist, kann sich aus einer vertraglichen Vereinbarung oder ergänzender Auslegung ergeben. Der BGH hat jedoch keine Entscheidung darüber getroffen, ob ein funktionierender Telefonanschluss auch ohne entsprechende Vereinbarung und/oder Vorhandensein zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum Mindeststandard einer zeitgemäßen Wohnnutzung gehöre.

ES



Foto: Andrey Popov - stock.adobe.com

ERSTE ENERGIEAUSWEISE VERLIEREN GÜLTIGKEIT

Pflichten für Immobilienbesitzer

Vor der Einführung des Energieausweises für Gebäude lagen Mietern, Eigentümern und potenziellen Käufern nur wenige verlässliche Informationen über den energetischen Zustand der jeweiligen Wohnung oder des betreffenden Hauses vor. Mit Einführung des verpflichtenden Energieausweises durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 wurde diese Lücke geschlossen. Der Energieausweis macht es seitdem möglich, die Energieeffizienz und damit die langfristigen Energiekosten einer Immobilie einzuschätzen und zu vergleichen. Seit 2008 wurden die ersten Energieausweise ausgestellt, die nun nach zehn Jahren ihre Gültigkeit verlieren und teilweise neu ausgestellt werden müssen.

Was dabei zu beachten ist, erklärt Dr. Tim Schmidla, Experte aus dem Bereich Energieeffizienz und Erneuerbare Wärme in Gebäuden und Quartieren der EnergieAgentur.NRW.

VM: Nach zehn Jahren verlieren jetzt die ersten Energieausweise aus dem Jahr 2008 ihre Gültigkeit. Was ist jetzt zu tun? Was gilt es zu beachten?

Dr. Tim Schmidla: Ist der bisherige Energieausweis abgelaufen, dann muss ein neuer ausgestellt werden, sobald eine Immobilie verkauft oder neu vermietet werden soll. Als Besitzer der Immobilie ist es wichtig, sich rechtzeitig vorab darum zu kümmern. Denn jedem Miet- und Kaufinteressenten einer Wohnung, eines Wohn- oder Nichtwohngebäudes muss der Energieausweis bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt werden. Des Weiteren ist der Energieausweis bei der Vermietung beziehungsweise beim Verkauf im Original oder in Kopie zu übergeben. Bei Neubauten muss der Bauherr sicherstellen, dass ihm der Energieausweis unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes übergeben wird. Wird vor dem Verkauf eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige die entsprechenden Pflichtangaben enthält.

Wer sich einen Energieausweis ausstellen lassen möchte, kann in der zentralen

Aussteller-Datenbank der dena oder in der Energieeffizienz-Expertenliste für Bundesförderprogramme nach einem Aussteller suchen. Unter den berechtigten Ausstellern sind auch viele Architekten und Bauingenieure, die über die Internetseiten der Architekten- und Ingenieurkammern erreicht werden können.

Darüber hinaus finden sich im Internet auch sehr günstige Angebote für eine Ausweiserstellung, die mit einer Datenerhebung per Internet und Postzustellung arbeiten, ohne dass der Aussteller das Gebäude vor Ort in Augenschein nimmt. Diese Art der Ausstellung ist zwar grundsätzlich zulässig, aber oft gibt es bereits bei der Datenerhebung erhebliche Mängel. Dies kann dazu führen, dass der Ausweis fehlerhaft ist und damit seine Funktion nicht erfüllt.

VM: Energieausweise werden auf Grundlage des Bedarfs oder des Verbrauchs erstellt, aber welcher Ausweis ist denn der Richtige für das jeweilige Gebäude?

Dr. Tim Schmidla: Welcher Ausweis gewählt werden kann oder muss, hängt von Alter, Größe und Art der Immobilie ab. Für alle Wohngebäude, die mindestens den Standard der 1. Wärmeschutzverordnung (1978) erfüllen, besteht Wahlfreiheit zwischen einem Energieverbrauchs- oder einem Energiebedarfsausweis.

Ein Energieverbrauchsausweis bietet den Vorteil, dass er deutlich einfacher zu erstellen ist. Dafür werden lediglich die Energieverbräuche von mindestens 36 aufeinanderfolgenden Monaten unter Berücksichtigung von Leerständen und dem örtlichen Klima für die Energiekennzahlermittlung verwendet. Ein Energiebedarfsausweis hingegen bietet wesentlich genauere Informationen, denn es wird eine detaillierte Energiebilanz des Gebäudes berechnet, die den Wärmeschutz aller Bauteile (Kellerdecke, Wand, Fenster, Dach, usw.) sowie die Anlagentechnik (Heizung, Warmwasser, Lüftung) berücksichtigt. Für nicht energetisch sanierte Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten und der Bauantragsstellung vor dem 1. November 1977 besteht keine Wahlfreiheit. Für diese ist der Energiebedarfsausweis Pflicht.



ZUR PERSON



Dr. Tim Schmidla

Energieeffizienz und Erneuerbare Wärme in Gebäuden und Quartieren
EnergieAgentur.NRW

Tel.: 0202 24552798

E-Mail: schmidla@energieagentur.nrw

Foto: Meinerzhagener Baugesellschaft mbH

Behördliche Gebäude beispielsweise müssen ab einer Größe von mehr als 250 Quadratmetern Nutzfläche und hohem Publikumsverkehr den Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle aushängen. Baudenkmäler brauchen keinen Energieausweis. Die Frage, ob und welchen Energieausweis ein Gebäude benötigt, lässt sich übrigens komfortabel nach wenigen Klicks mit dem Online-Tool „Energieausweis.Check“ der EnergieAgentur.NRW beantworten.

VM: Was geschieht bei einer energetischen Sanierung oder wenn die Heizung im Gebäude ausgetauscht wird? Braucht man dann einen neuen Energieausweis?

Dr. Tim Schmidla: Jedes neu erstellte Gebäude benötigt einen Energieausweis und grundsätzlich behalten diese bis zu zehn Jahre nach Ausstellungsdatum ihre Gültigkeit. Wird ein Bestandsgebäude umfassend saniert und erfährt dabei eine energetische Gesamtbilanzierung nach EnEV, wie es beispielsweise eine Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus erfordert, dann erhält es ebenfalls einen Energieausweis, der dann zehn Jahre lang gültig ist.

Wird hingegen allein die Heizung ausgetauscht, muss generell kein neuer Ausweis erstellt werden. Es könnte sich aber dennoch lohnen, einen neuen ausstellen zu lassen. Denn mit einem Heizungstausch stellt sich meist eine Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes ein und seine Attraktivität am Markt steigt.





FUSIONSVERFAHREN VODAFONE/LIBERTY GLOBAL

Europäische Kommission leitet eingehendes Prüfverfahren ein

Vodafone vereinbarte mit Liberty Global am 9. Mai 2018, die Kabelnetze der Liberty-Tochter Unitymedia in Deutschland, der Tschechischen Republik, Ungarn und Rumänien zu übernehmen. Der Zusammenschluss steht unter dem Vorbehalt der Kartellbehörden. Zwischenzeitlich hat die Europäische Kommission ein eingehendes Prüfverfahren – die sog. Phase 2 – eingeleitet, um die von Vodafone geplante Übernahme zu untersuchen. Das Bundeskartellamt hatte einen sog. Verweisungsantrag an die Kommission gestellt. Die Kommission hat diesen Antrag nicht beschieden, äußert jedoch selbst Bedenken, dass die Übernahme den Wettbewerb vor allem in Deutschland einschränken könnte. Die Kommission hat aktuell die Phase 2 ihres Prüfverfahrens eingeleitet, in der eine tiefgehende Prüfung des Falles vorgenommen wird. Die Phase 2 umfasst 90 Tage bis zum 2. Mai 2019, wobei aktuelle Fristunterbrechungen das Enddatum voraussichtlich drei Wochen verlängern.

Aufgabe der EU-Wettbewerbsprüfer ist es, im Rahmen des Prüfverfahrens von Marktpartnern oder anderen Institutionen vorgetragene und belegte Beschwerdepunkte an die Verfahrensbeteiligten (Vodafone und Liberty Global) zur Stellungnahme zu geben.

Auch der GdW ist ebenfalls zur Stellungnahme gebeten worden und hat die Position der Wohnungswirtschaft in Deutschland gegenüber der Kommission dargelegt.

Zusammengefasst vertritt der GdW die folgende Position:

Beim Kabelfernsehen werde durch einen solchen Zusammenschluss der Gestaltungswettbewerb erheblich eingeschränkt. Regionale Telekommunikationsanbieter können die Wohnungswirtschaft kaum noch als Kunden gewinnen und würden benachteiligt. Vodafone sei in Deutschland bereits der größte Kabelnetzbetreiber und könnte durch die angekündigte Transaktion derzeit noch vorhandene Wettbewerber aus dem Markt verdrängen. Zudem würde

die Freigabe der Fusion einen möglichen Wettbewerb zwischen Vodafone und Unitymedia verhindern. Sofern die Kommission dennoch eine Freigabe der Fusion in Erwägung ziehen sollte, dürfe diese nur unter strengen Auflagen erfolgen, die nicht nur den aktuellen Wettbewerb sichern, sondern auch geeignet sein müsse, diesen Wettbewerb zu intensivieren und Möglichkeiten für neue Markteintritte zu schaffen.

Ein unmittelbarer Handlungsbedarf für Wohnungsunternehmen besteht nicht. Detaillierte organisatorische Auswirkungen würden sich erst nach einer etwaigen Freigabe durch die Kartellbehörden zeigen. Alle bestehenden Unitymedia-Verträge würden unverändert fortgeführt und auch die regionalen Ansprechpartner sollen zunächst erhalten bleiben. *LW*

MOBILFUNKSTANDARD 5G

Datenaustausch in Echtzeit und keine Funklöcher – Wunschscenario oder greifbare Wirklichkeit?

Schnelle Datenströme werden immer wichtiger für die Wirtschaft und die Industrie. Einen nächsten großen Meilenstein im Hinblick auf die Vernetzung soll der neue Mobilfunkstandard 5G bilden, der einen Datenaustausch in Echtzeit ermöglichen soll. Bis 2022 sollen mindestens 98 Prozent der Haushalte Zugang zu dem schnellen Mobilfunk haben. 5G bedeutet für die Wirtschaft und Industrie, aber auch für die privaten Anwender, einen Quantensprung in der Nutzung digitaler und mobiler Medien.

Die 5. Generation des Mobilfunkstandards soll mit deutlich erhöhten Datenraten, reduziertem Energiebedarf und ganz ohne Funklöcher eine flächendeckende Vernetzung für die Kommunikation technischer Geräte ermöglichen. Entgegen dem Bedenken der Provider hatten zahlreiche Politiker gegenüber der Bundesnetzagentur (BNetzA) gefordert, möglichst hohe Auflagen und eine flä-



chendeckende Versorgung festzuschreiben. Insbesondere müsse der ländliche Raum gestärkt werden und dadurch Arbeitsplätze auch in strukturschwachen Gegenden ermöglicht werden. Eine hundertprozentige Abdeckung in der Fläche ist jedoch nicht

vorgesehen. Die Bundesnetzagentur legte bereits im November 2018 Vergaberegeln fest, auf deren Basis im Frühjahr 2019 die 5G-Frequenzen versteigert werden. Lediglich alle Autobahnen, Bundes- und Landstraßen sowie wichtige Zugstrecken und Wasserwege müssen mit dem schnellen Netz versorgt werden. Hier gelten Mindestvorgaben von 100 beziehungsweise 50 MBit/s.

Ab 2020 soll sukzessiv mit der kommerziellen Einführung zu rechnen sein, wobei sich derzeit nicht einschätzen lässt, wann eine flächendeckende Versorgung tatsächlich realisiert werden kann. Anbieter wie die Telekom beklagen, dass die Umsetzung der Auflagen unrealistisch ist. Deutschland habe die längsten Genehmigungsverfahren für Antennenstandorte in Europa. 5G benötigt aber eine sehr hohe Anzahl und Dichte an Antennen. Denn die Datenrate sinkt mit der Entfernung.

LW

SEMINARE IM MÄRZ UND APRIL 2019

16.03.2019	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
18.03.2019	Bochum	Brandschutz in Hochhäusern	Reimund Roß	2
18.03.2019	Bochum	Heizkostenabrechnung – Rechtssicher und praxisnah	Andreas Ehret	2
18.03.2019	Hamburg	Meine Betriebskostenabrechnung ist falsch!	Prof. Dr. Matthias Neu	4
18.03.2019	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Grundlagen Projektmanagement	Janis Bailitis	4
19.03.2019	Rostock	Erfolgreiche Vermietungsgespräche und Wohnungsbesichtigungen	Prof. Dr. Matthias Neu	4
19.03.2019	Bochum	Die Bilanz – Grundlagen der Jahresabschlussanalyse	Frank Wetzel	2
20.03.2019	Bochum	Nachbarschaftskonflikte erfolgreich lösen – Schlüsselkompetenz Mietermediation	Christian Thomas	2
20.03.2019	Hamburg	Wohnungseigentümersammlungen	Prof. Dr. Matthias Neu	4
20.03.2019	Hamburg	Besser schreiben – Konflikte abfedern	Dr. Cathrin Christoph	4
20.03.2019	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“	Heike David	3
20.03.2019	Hannover	Die Tricks der Mieter – und was der Vermieter dagegen tun kann	Detlef Wendt	3
21.03.2019	Hamburg	Bautechnik für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	4

SEMINARE IM MÄRZ UND APRIL 2019

21.03.2019	Hannover	Kleiner Asbestschein – Sachkundenachweis	Karsten Oetke, Ernst Melching	3
21.03.2019	Hannover	Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die Vorbereitungslehrgänge	Heike David	3
21.03.2019	Bochum	Wie sind Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung zu berücksichtigen?	Prof. Dr. Dirk Wenzel	2
23.03.2019	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
25.03.2019	Hannover	Mietrecht für Techniker	Detlef Wendt	3
26.03.2019	Hannover	Gekonnt verhandeln für erfolgreiche Gespräche	Astrid Horváth	3
26.03.2019	Rostock	Soziale Mieterkosten senken durch Sozialleistungen	Sabine Petter	4
27.03.2019	Hannover	Die Wohnungsvorabnahme, Abnahme und Übergabe – erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter	Prof. Dr. Matthias Neu	3
27.03.2019	Hamburg	Erfolgreich bauen und modernisieren	Jörg Hamann, Julia Letz	4
27.03.2019	Frankfurt	Erfolgreiche Kommunikation im direkten Mieterkontakt	Achim Dohmeier	2
27.03. – 28.03.2019	Bochum	Wie verhalte ich mich gegenüber aggressiven Mietern? – Ein Training mit einem Polizeitrainer!	Evelyn Meyer-Lentge	2
28.03.2019	Hannover	Kurz, freundlich und konfliktfrei mit Mietern telefonieren	Nicole Allmaras	3
01.04.2019	Hamburg	Mietrechtliche Grundlagen für Hauswarte, Neu- oder Quereinsteiger und Auszubildende	Rainer Maaß	4
01.04.2019	Schwerin	VOB/B und das aktuelle Bauvertragsrecht 2018	Frank Zillmer	4
02.04.2019	Bochum	Datenschutz – Auswirkungen der neuen EU-Datenschutz- Grundverordnung (EU-DSGVO)	Silvia C. Bauer	2
02.04.2019	Hannover	Mietschuldnersuche im Internet: vom Suchen, Finden und Vollstrecken	Thomas Frohnecke	3
02.04.2019	Hamburg	Der richtige Umgang mit Betriebskostenproblemen und -streitigkeiten in der Praxis	Karen Wolbers	4
03.04.2019	Bochum	Technische Bestandsbewirtschaftung – das Ungeplante gut im Griff	Prof. Norbert Raschper	2
03.04.2019	Hannover	Umgang mit schwierigen Mietern und Beschwerden – Deeskalation und professionelle Reaktion auf Provokation und Konflikte	Kirsten Kadenbach	3
03.04.2019	Hamburg	Schadstoffe im Vorfeld erkennen und während der Sanierung richtig behandeln	Dieter Uhlig	4
04.04.2019	Köln	Wohnungsabnahme und -übergabe: Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	2
04.04.2019	Hamburg	Sozialrecht für Wohnungsunternehmen	Frank Jäger	4
05.04.2019	Frankfurt	Englisch für Vermieter mit Hand und Fuß	Eddy Shafiei	2
09.04.2019	Bochum	Effizientes Arbeiten – Mit Selbstmanagement und Zeitplanung erfolgreich zum Ziel	Christiane Meinicke	2
09.04.2019	Bochum	Schönheitsreparaturen – Aktuelle Mietrechtsprechung und Praxisleitfaden	Detlef Wendt	2
10.04.2019	Bochum	Entmietungsmanagement bei Großmodernisierungen	Christian Thomas	2
10.04. – 11.04.2019	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Heizungstechnik	N. N.	4
11.04.2019	Krefeld	Aktuelles Mietrecht	Cindy Merz, Eva Stelzner	1
11.04.2019	Bochum	Betriebskostenabrechnung für Gewerbeimmobilien	Thorsten Wenning	2
11.04.2019	Bochum	WEG aktuell – Rechtsprechung und Bedeutung für die Praxis	Detlef Wendt	2
25.04.2019	Bochum	Holzbau im Geschosswohnungsbau	Diverse	3

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*), Dr. Svenja Haferkamp (*SH*), 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*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Frederik R. Ruhrort (*FRR*), Roswitha Sinz (*RS*), Eva Stelzner (*ES*),
Sebastian Tackenberg (*ST*), Lisa Wilczek (*LW*)
Gastautoren: Frank Emrich (*FE*), Nicklas Grosch (*NG*), Thorsten Kleinebeckel (*TK*), Florian Krause (*FK*),
Theresa Schmid (*TS*), Hans-Jörg Schmidt (*HJS*)
- 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