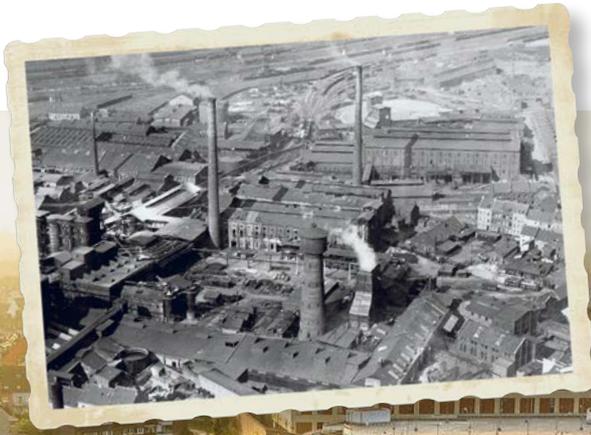


VerbandsMagazin

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



20 33. SYMPOSIUM „PERSPEKTIVEN FÜR
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN“

24 MODERNISIERUNGSOFFENSIVE:
PRÄSENTATION AUSGEWÄHLTER PROJEKTE

4 SCHWERPUNKT –
KONVERSIONSPROJEKTE
Aus Brache wird Bauland,
aus Kirche wird Kita

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*)
- 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.

Konversion schafft Chancen



Foto: Wohn+Stadtbau

„Jede Konversion ist eine Chance für die Stadtentwicklung“

Münster kann Konversion: Seit den 1990er-Jahren wurden in Münster insgesamt 19 Konversionsprojekte in die Stadtentwicklung integriert. Zu den bekanntesten Projekten zählen die Speicherstadt auf der ehemaligen Winterbourne-Kaserne, der Leonardo-Campus in der damaligen Von-Einem-Kaserne und der Gewerbepark Loddenheide auf der Waterloo-Kaserne. Aus der Nelson-Kaserne wurde die Solarsiedlung Gasselstiege.

Die Wohn + Stadtbau Münster selbst kaufte und entwickelte seinerzeit die Lincoln Kaserne, baute dort Miet- und Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Gewerbeeinheiten. Mit der York- und der Oxford-Kaserne können in Münster rd. 3.000 weitere Wohnungen entstehen. Die Herausforderungen und Risiken der Standortaufbereitung und Erschließung werden dabei über eine vertraglich vereinbarte Risikobeteiligung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verantwortbar. Ausdrücklich begrüßenswert ist die Verbilligung des Grundstückskaufpreises für den Bau geförderter Wohnungen.

Aber nicht nur ehemals militärisch genutzte Flächen liefern Wohnbauland-Reserven. Innerstädtische Flächen mit aufgegebener Nutzung finden sich auch woanders: Die Wohn + Stadtbau Münster errichtete beispielsweise auf einem ehemaligen Tankstellen- und TÜV-Gelände knapp 200 Wohnungen mit Kita und kooperativen Wohnformen. Bauland für weitere 190 Wohnungen und Einfamilienhausgrundstücke konnten über die Baulandentwicklung einer ehemaligen Gärtnerei generiert werden.

Auch die Kirchengemeinden sind für seriöse Partner ansprechbar zur Umnutzung profanierter Kirchen. Mit der Dreifaltigkeitskirche und der Sebastiankirche wurden die identitätsstiftenden Bauten erhalten und einer sozialen Nutzung mit gefördertem Wohnraum und Kindertagesstätte zugeführt. Auch auf dem Grundstück der Versöhnungskirche entstehen aktuell 33 Wohnungen. Hier gibt die Gemeinde nach dem Abriss das Grundstück im Erbbaurecht an die Kirche. Jede Konversion ist eine Chance für die Stadtentwicklung. Es lohnt sich!

Ihr

Dr. Christian Jaeger

Geschäftsführer
Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen
der Stadt Münster GmbH

Mitglied in den VdW-Arbeitskreisen Bauträgerwesen und Wohnungswirtschaft 4.0

- 4** Vorhang auf für Konversionsprojekte – aus Brache wird Bauland, aus Kirche wird Kita



SCHWERPUNKT

- 4 Aus Brache wird Bauland, aus Kirche wird Kita**
Vorhang auf für Konversionsprojekte
- 6 „Wir müssen bei der Baulandmobilisierung nachhaltig denken“**
Interview mit Ursula Heinen-Esser
- 8 Landesprogramme und -initiativen im Überblick**
Im Einsatz für die Fläche
- Flächenpool NRW**
Interview mit Heinz Weifels
- 9 Kooperative Baulandentwicklung**
Interview mit Ludger Kloidt
- 10 Bauland an der Schiene**
Interview mit Thomas Lennertz
- 11 Städtebauförderung**
Christian Meyer
- 12 Förderkulisse der NRW.BANK**
Melanie Kloth
- 13 ILS Projekt-Check**
Verena Loosen
- 14 „Vielen Kommunen ist ihr Potenzial an Brachflächen gar nicht bekannt“**
Interview mit Klaus-Jürgen Berief
- 15 Neue Hauptverwaltung auf altem Fabrikgelände**
Praxisbeispiel
GAG Immobilien AG

- 20** 33. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“



- 16 Mietwohnungen statt Militär**
Praxisbeispiel
Wohn + Stadtbau Münster
- 17 Kirche weicht Tagespflege**
Praxisbeispiel Grafschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH
- Aus Klassenraum wird Senioren-WG**
Praxisbeispiel Wohnungsbau Stadt Moers GmbH
- AKTUELLES**
- 18 NRW stellt Nachfolgerin für Gunther Adler**
Vom Land zum Bund
- Grundgesetzänderung macht den Weg frei**
Öffentlich geförderter Wohnungsbau
- 19 Zukünftige Gestaltung des Wohnungswesens in der Deutschsprachigen Gemeinschaft**
Besser wohnen in Ostbelgien
- 20 33. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“**
„Wohnungsgenossenschaften sind die Mietpreisbremse in unserem Land“

- 24** Modernisierungsoffensive Besser Wohnen – zu Hause im Quartier



- 22 Wie arbeitet die Wohnungswirtschaft in der Zukunft?**
7. Forum Personal
- Jubiläumskonferenz am 8. und 9. Mai 2019 in Düsseldorf**
Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 10

AKTUELLES NRW

- 23 Wohnungslosigkeit beheben und vermeiden**
Gespräch mit Minister Karl-Josef Laumann, MAGS NRW
- 24 Präsentation ausgewählter Projekte**
Modernisierungsoffensive Besser Wohnen – zu Hause im Quartier
- 26 Am Geld wird kein gutes Projekt scheitern**
Infoveranstaltung
Wohnraumförderung
- 27 „Was der Mensch zusammenbringt, das soll er auch wieder trennen“**
KLIMA.FORUM 2019: Vision zirkuläres Wirtschaften in NRW
- 28 „Quartiersentwicklung für alle Generationen – und alle Geldbeutel“**
Netzwerktreffen „Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier“

- 33 Wechsel im Vorstand nach 13 Jahren – LEG Immobilien



- 36 Steuerliche Aufbewahrungspflichten



- 40 Komplettlösungen zur Vermessung



AUS DEN UNTERNEHMEN

- 29 **Fach- und Führungskräfte der Wohnungswirtschaft aus Kasachstan und Usbekistan besuchen das EBZ**
Studienreise nach Deutschland

- 33 **Wechsel im Vorstand nach 13 Jahren**
LEG Immobilien AG

- 38 **Tod des Wohnungseigentümers – Haftung des Fiskus für Wohngeldschulden**
BGH, Urteil vom 14. Dezember 2018, AZ.: V ZR 309/17

AKTUELLES RLP

TERMINE

- 30 **Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Rheinland-Pfalz**
Bevölkerungsrückgang später und schwächer als ursprünglich erwartet

- 33 **Termine 2019**

TECHNIK UND MULTIMEDIA

VdW-ARBEITSKREISE

STEUERN

- 31 **Die Route wird berechnet**
Arbeitskreis Neue Mobilität
Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung
Digitalisierung ist der Weg

- 34 **Kompromissmodell vom 1. Februar 2019**
Grundsteuerreform
Lohnsteuer-Außenprüfung

- 40 **Komplettlösungen zur Vermessung**
Hochpräzise und digital
42 **Multimediatagung: Drolshagen goes digital**
Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0/
ARGE Südwestfalen

- 32 **48. Treffpunkt Sozialarbeit: kollegialer Austausch und Pflege 2030**
Versorgung von hilfs- und pflegebedürftigen Mietern im Quartier und in Wohnformen
Die Wohnungswirtschaft lädt in den Landtag ein
18. Parlamentarischer Abend des VdW Rheinland Westfalen am 26. Juni 2019

- 36 **Steuerliche Aufbewahrungspflichten**
Blick ins Archiv

FÜR SIE GELESEN

- 43 **Draußen sein**
Was Obdachlosigkeit bedeutet

RECHT

SEMINARE

- 37 **Einsicht in die Mitgliederliste**
Genossenschaftsrecht in der Praxis
Schimmelgefahr: Gebäudestandard und Wohnverhalten
Mietrecht

- 43 **April und Mai 2019**
Seminare

Aus Brache wird Bauland, aus Kirche wird Kita

VORHANG AUF FÜR KONVERSIONSPROJEKTE >> Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen. Bereits 2016 hat das nordrhein-westfälische Bauministerium berechnet, dass es bis 2020 rd. 400.000 neue Wohnungen in NRW braucht. Zuletzt wurden statt 80.000 Wohnungen jedoch nur 47.000 fertiggestellt. Ursächlich für die langen Planungs- und Bauphasen ist aber weniger mangelndes Kapital, Bauland wird mehr und mehr zum Flaschenhals. Zeit, sich um die Flächen und Gebäude zu kümmern, um die man bisher eher einen Bogen gemacht hat: Konversionen.



Kaum vorstellbar: Wo früher die Schornsteine der Chemischen Fabrik in Köln-Kalk rauchten, steht heute unter anderen das Firmengebäude der GAG Immobilien AG. Geblieben ist der Wasserturm. Er beinhaltet heute das Projekt „minibib“.

Spätestens mit der Flucht in die Sachwerte nach der Finanzmarktkrise der 2000er-Jahre wurde die Konkurrenz um leicht bebaubare Flächen zunächst in den nachgefragten, zunehmend aber auch in den ausgeglichenen Städten und Gemeinden größer. Neben klassischen Wohnungsunternehmen und Bauträgern drängten immer mehr Projektentwickler und Anleger auf den Markt – mit entsprechenden Effekten auf das bezahlbare Marktsegment.

Innen- vor Außenverdichtung

Gleichwohl nimmt die Nutzungskonkurrenz um unbebaute Flächen im Außenbereich zu. Landwirtschaftliche Flächen sind ebenfalls begehrt und vielerorts gibt es nicht ganz unberechtigte Diskussionen in Hinblick auf die Vereinbarkeit mit Umwelt- und Klimaschutzaspekten. Die unbegrenzte Neuversiegelung von Flächen ist darüber hinaus kein nachhaltiges Geschäftsmodell und führt auch zu höheren Infrastrukturfolgekosten.

Deshalb gilt nach wie vor der Grundsatz „Innen- vor Außenverdichtung“. Die Neuerschließung von Bauland bleibt jedoch ein Thema, auch weil sich die benötigten Quantitäten vielerorts gar nicht mehr im Innenbereich der Siedlungen realisieren lassen. Entsprechend entschloss sich die neue Landesregierung zu einer Änderung des Landesentwicklungsplans und einer Revidierung des Null-Hektar-Flächensparziels der Vorgängerregierung – auch damit

insbesondere im ländlichen Raum Kommunen wieder flexibler und bedarfsorientierter auf die Bevölkerungsentwicklung reagieren können.

Brachen geraten in den Blick

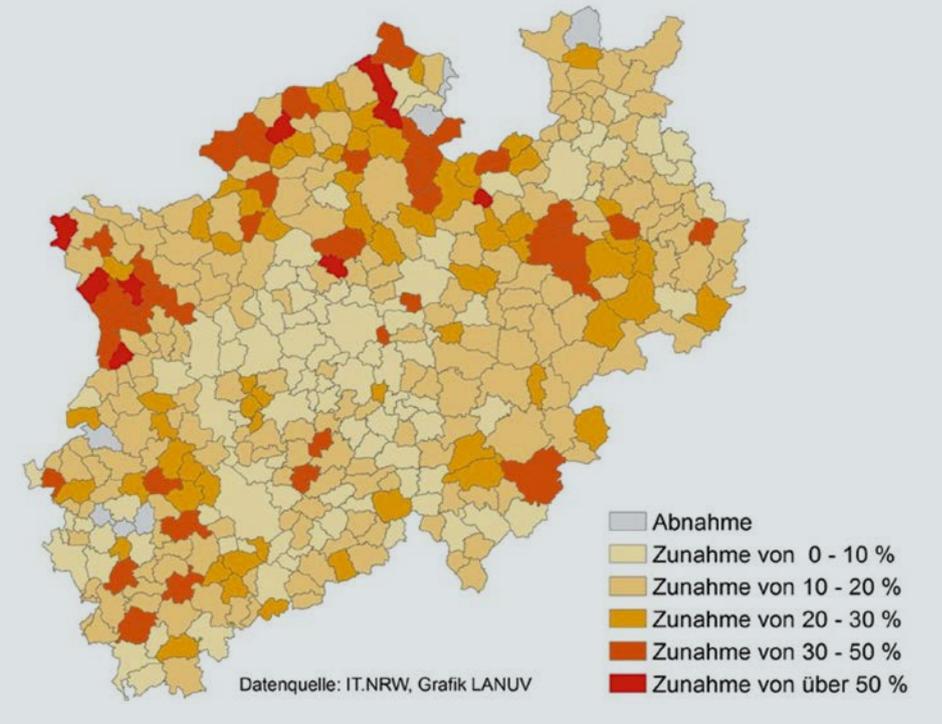
In diesem Spannungsfeld zwischen Wohnungsnot und Klimawandel geraten Brachen wieder in den Blick, die in ihrer Nutzung neu bewertet und alternativen Verwendungszwecken wie beispielsweise dem Wohnungsbau zugeführt werden. Die große Nachfrage nach Bauland und die entsprechende Preisentwicklung macht mittlerweile auch solche Immobilien und Liegenschaften interessant, die in der nahen Vergangenheit noch als unwirtschaftlich galten. Insbesondere, wenn sie sich nicht als reizvolle, altindustrielle Klinkerbauten in zentraler Lage mit Loftpotenzial präsentieren.

Zu solchen Konversionsprojekten zählen nicht nur die klassischen, ehemals militärisch genutzten Liegenschaften, sondern auch Bahnflächen, Gewerbeflächen und -immobilien von abgewanderten oder geschlossenen Betrieben und (kommunale) Sonderimmobilien wie Schulen, Bürogebäude oder auch Kirchen.

Individuelle Herausforderungen

Je nach Größe und vorheriger Nutzung ergeben sich die Herausforderungen der einzelnen Liegenschaften. Kirchengrundstücke liegen oft zentral im Quartier und sind gut integriert. Kasernen oder Gewerbeflächen

Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen (SuV) im Zeitraum 1996 – 2015



In den meisten Kommunen nimmt die Siedlungs- und Verkehrsfläche weiter zu – allerdings mit unterschiedlicher Intensität

liegen eher in nicht integrierten Lagen und stehen regelmäßig unter Altlastenverdacht, dafür sind die Flächen großzügiger. Bürogebäude oder Schulen verfügen oft über eine ungünstige Raumaufteilung oder Haustechnik. Deshalb stehen am Anfang zunächst die Erfassung und die Bewertung von Brachflä-

chen der nicht mehr genutzten Immobilien. Die schwierige Datenbeschaffung durch unterschiedliche Akteure oder unklare Entwicklungszustände stellt dabei oft den ersten und schwierigen Schritt zur Entwicklung dar.

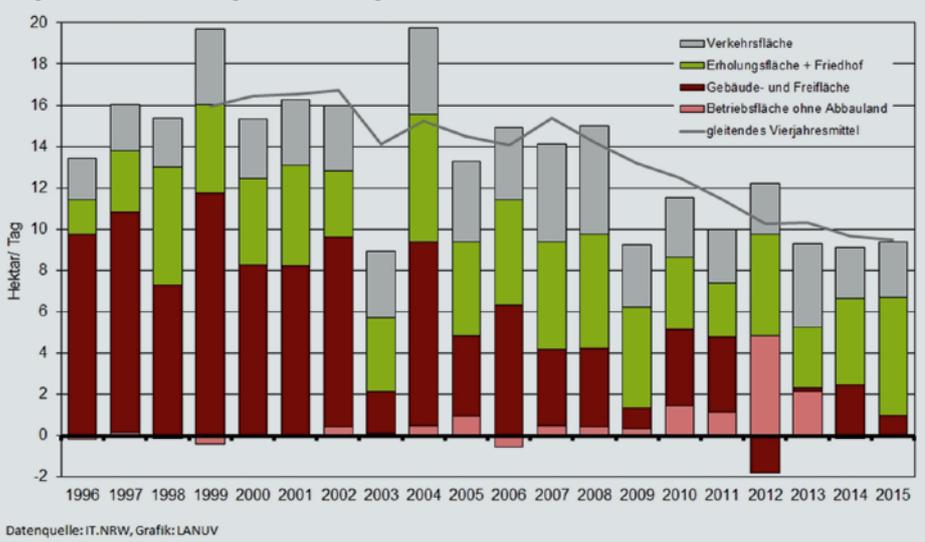
Am besten gemeinsam

Klar ist, es bedarf eines besonderen Instrumentenkastens, um diese Flächen und Gebäude zu entwickeln. Für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften kann es sinnvoll sein, Partner wie Kommunen, das Land oder Erschließungsträger einzubinden. Zum einen können dadurch zusätzliche attraktive Unterstützungsangebote erschlossen werden (beispielsweise Fördermittel oder Know-how) und zum anderen können gemeinsam kreative Lösungen für eine Folgenutzung entwickelt und dabei Widerstände überwunden werden.

Durch die Wiederbelebung brachgefallener Flächen und Gebäude können die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Stadt- und Quartiersentwicklung leisten. Wenn durch die Öffnung zum Quartier beispielsweise städtebauliche Barrieren abgebaut und neue Verbindungen geschaffen werden, neue Freiraumqualitäten entstehen

>>

Tägliche Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsflächen in NRW von 1996 bis 2015



Der tägliche Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche hat seit Mitte der 2000er-Jahre leicht abgenommen, stagniert aber in den letzten Jahren bei einem Niveau von ca. 10 ha täglichem Zuwachs

oder das Angebot an Infrastruktureinrichtungen erweitert wird, entstehen Mehrwerte für die gesamte Stadtgesellschaft. Auch können von einer Brachflächenentwicklung Impulse für andere Akteure im Quartier ausgehen und Folgeinvestitionen nach sich ziehen. Ein Schwerpunkt des Landes liegt dabei auf der Verzahnung von Wohnen und Mobilität. Flächen in der Nähe von Bahnhaltedpunkten sind also besonders im Fokus.

Die Rolle der BImA

Bund und Land haben die Bauland-Problematik längst erkannt und erprobten Instrumente, um eigene Liegenschaften zu erfassen und zu erschließen. Die Bundesregierung hat mit dem Haushaltsgesetz 2018 die Richtlinie zur Abgabe eigener Grundstücke und Gebäude durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) angepasst. Nun sollen Grundstücke, bei entsprechenden Konzepten zur Bebauung mit bezahlbarem Wohnraum,

zunächst den Kommunen und deren Unternehmen direkt im Erstzugriff vergünstigt zur Verfügung gestellt werden können. Die Kommune kann die Liegenschaften aber auch an Genossenschaften und privatwirtschaftliche Unternehmen weitergeben, wenn das Projektziel stimmt. Die Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018) stellt einen Abschlag von 25.000 Euro pro geförderter Wohnung in Aussicht. Dazu soll es unterstützende Dienstleistungen geben (Planungsleistungen, Analysen und Gutachten, städtebauliche Wettbewerbe etc.). Auch die aus der Sicht vieler Praktiker bisher eher suboptimale Wertermittlung soll zukünftig verbessert und durch ein deduktives Verfahren ersetzt werden.

Land setzt auf Partnerschaften

Die Landesregierung in NRW will vor allem die vorhandenen Instrumente zusammenfassen und bekannter machen. Flächenpool, kooperative Baulandentwicklung, Forum

Baulandmanagement – dazu haben Bauministerium und Umweltministerium zuletzt eine Dialogveranstaltung organisiert, um Städten und Gemeinden die Brachflächenentwicklung zu erleichtern. Grundstückseigentümer sollen mit (kommunalen) Investoren vernetzt werden, außerdem gibt es verschiedene Modelle wie Landesgesellschaften oder die Landesförderbank NRW. BANK, die Kommunen im Planungs- und Finanzierungsprozess unterstützen können. Zudem sollen Liegenschaften im öffentlichen Besitz zentraler erfasst werden.

Der Themenschwerpunkt in dieser Ausgabe des VerbandsMagazins stellt Instrumente und Initiativen zur systematischen Erfassung und Erschließung von Flächenpotenzialen vor, zeigt die Herausforderungen und Besonderheiten von Konversionsprojekten auf und präsentiert gelungene Konversionen im Detail. ON

INTERVIEW MIT >> Ursula Heinen-Esser, Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW

„Wir müssen bei der Baulandmobilisierung nachhaltig denken“

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



Foto: Anke Jacob

Ursula Heinen-Esser ist seit dem 29. Mai 2018 Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW. Die Konversion, also die nachhaltige Revitalisierung von Brachflächen und leer stehenden sowie untergenutzten Gebäuden und Flächen, ist ein wichtiger Baustein zur Reduzierung der weiteren Inanspruchnahme von Freiraum und kann auch zur Reduzierung des Anteils an versiegelten Flächen beitragen. Im Interview schildert die Ministerin die besonderen Herausforderungen, aber auch die Potenziale, die sich aus der Konversion ergeben.

VM: Der Bau von bezahlbarem Wohnraum scheint vielerorts an der Verfügbarkeit von (günstigem) Bauland zu scheitern. Welche Potenziale sehen Sie in der Konversion?

Ursula Heinen-Esser: Wir reden über ein sehr aktuelles und ein großes soziales Thema: Wohnraum ist besonders in der Stadt gefragt und derzeit leider oft sehr

knapp und teuer. Wenn wir an die nächsten Generationen denken, müssen wir erst recht für attraktiven und bezahlbaren Wohnraum sorgen. Das heißt dann eben auch, dass wir die vorhandenen Potenziale zum neuen Wohnungsbau in bereits bebauten Gebieten mehr als bisher nutzen müssen.

Ein Blick auf die Möglichkeiten, die Konversionsflächen bieten, zeigt uns, dass hier auch

in Nordrhein-Westfalen einiges bewegt werden kann. Brachflächen, leer stehende Gebäude und untergenutzte Flächen sind eine gute Chance für quartiersbezogene integrierte Siedlungsentwicklung. Die innerstädtischen Konversionsflächen sind in der Regel infrastrukturell gut erschlossen, die Wege sind kurz und die Siedlungsstruktur wird effizient genutzt.

Für die Städte werden vor allem auf lange Sicht die Kosten für Mobilität und Infrastruktur, die auf baulich vorgeprägten Flächen anfallen, deutlich geringer sein als die Kosten für eine anhaltende Flächeninanspruchnahme im Freiraum. Denn hier muss immer auch der Ressourcenverlust mitberechnet werden, der nicht nur Geld, sondern Lebensqualität kostet. Grüne Flächen sind bedeutend für den Erhalt und die Schaffung einer urbanen Biodiversität – und daher eine wichtige Antwort auf die Folgen des Klimawandels.

Wir müssen bei der Baulandmobilisierung nachhaltig denken. Flächenrecycling ist für uns eine Zukunftsaufgabe. Wir haben in Nordrhein-Westfalen einen Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen und damit ein gutes Instrument, mit dem wir die Kommunen bei der Erstellung von Brachflächenkataster unterstützen. So kann man die Siedlungsentwicklung auf sanierten und aufbereiteten Brachflächen gezielt lenken.

VM: Insbesondere ehemals gewerblich oder infrastrukturell genutzte Brachflächen liegen oft im Innenbereich und können, gemäß dem Leitsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, dazu beitragen, die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen. Welche Herausforderungen bringen diese Flächen bei der Ertüchtigung für den Wohnungsbau mit sich?

Ursula Heinen-Esser: Die ehemals gewerbliche Nutzung von Flächen hat oft zur Folge, dass sich noch Schadstoffe in Böden und Grundwasser befinden. Es bedarf hier stets im Einzelfall genauer Untersuchungen und Beurteilungen, ob und inwieweit Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, um die Flächen neu nutzen zu können. Oft ist eine Altlastenbearbeitung unumgänglich. Die fachlichen Instrumente dazu stehen in NRW bereit. Das Land unterstützt außerdem finanziell in vielen Fällen Maßnahmen zur Gefahrenbeurteilung und Gefahrenabwehr. Mit dem AAV, dem Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung, steht eine erfahrene Institution bereit.

Wichtig ist mir, dass bei der städtischen Planung eine grüne Infrastruktur immer



mitgedacht wird. Ich richte mich direkt an die Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft mit der Bitte, die Anpassung an den Klimawandel künftig stärker zu berücksichtigen. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Gärten, kleine Parkanlagen und offene Wasserflächen – all dies trägt nicht nur im Einzelnen, sondern durch Vernetzung der Grünflächen zu einem angenehmen Stadtklima bei und mindert die Wärme- und Hitzeinseln in den Städten.

Durch Wärmedämmung und Verschattung, durch optimierte Gebäudeausrichtung kann die Aufenthaltsqualität in den Gebäuden und im Quartier verbessert werden. Das klimaangepasste Bauen ist nicht nur eine ökologische Notwendigkeit, es ist mit großen Vorteilen für Projektentwickler, Planer, Architekten, Eigentümer und Mieter verbunden. Denn hier geht es um den Gesundheitsschutz für Bewohner. Abgesehen davon, dass so auch das Stadt- und Ortsbild verbessert wird.

VM: Die Entwicklung von Brachflächen ist mitunter aufwendig und benötigt Zeit, aber auch vor allem Geld. Welche Unterstützungsmöglichkeiten stehen Kommunen oder Unternehmen zur Verfügung, um Brachflächen zu entwickeln?

Ursula Heinen-Esser: Die Entwicklung von Brachflächen beginnt immer damit, dass die Flächen- und Entsiegelungspotenziale durch die zuständigen Behörden erfasst werden. Wir stellen dazu die fachlichen Instrumente

bereit und wir unterstützen die Erfassung auch finanziell über unser Förderprogramm. Wir fördern bis zu 80 Prozent.

Mit dem Fachinformationssystem „Klimaanpassung Nordrhein-Westfalen“ haben wir eine landesweite Daten- und Informationsgrundlage geschaffen für die Prognose von Klimawandelfolgen, nach der die Kommunen ihre Siedlungsentwicklung planen können.

Fördermittel des Umweltministeriums für Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen können alle Gemeinden, Gemeindeverbände, juristische Personen bei kommunaler Mehrheitsbeteiligung und Eigenbetriebe erhalten. Vorausgesetzt, die betreffende Fläche liegt in der Verantwortung der Kommune oder Grundstückseigentümer und Verursacher können die erforderlichen Maßnahmen nicht selbst durchführen.

Der bereits erwähnte AAV übernimmt hier die Projektbearbeitung und fördert Maßnahmen des Flächenrecyclings auch über die reine Gefahrenabwehr hinaus. Ich möchte betonen, dass der AAV die national und international anerkannte und erfolgreiche Institution der Altlastensanierung und des Flächenrecyclings unseres Landes ist. Er ist sowohl Kompetenz- als auch integriertes Beratungszentrum für das Land, die Kommunen und die Wirtschaft.

Landesprogramme und -initiativen im Überblick

IM EINSATZ FÜR DIE FLÄCHE >> Vor dem Hintergrund dringend benötigter Flächen für den Wohnungsbau macht sich Nordrhein-Westfalen mit einer Vielzahl von Initiativen, Programmen und Instrumenten für die Reaktivierung von Brachflächen und die Entwicklung neuer Flächen stark. Die Angebote richten sich an Städte, Gemeinden und Kommunen, aber auch an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen einige davon vor.

Flächenpool NRW

Interview mit Heinz Weifels, Produktverantwortlicher und Teamleiter Flächenpool NRW



VM: Für welche Herausforderungen haben Sie das Instrument „Flächenpool NRW“ ins Leben gerufen?

Heinz Weifels: Brachflächen sind i. d. R. aufgrund ihrer Lage und Vornutzung gut erschlossen und in vorhandene Siedlungsbereiche integriert. Je länger sie jedoch ungenutzt bleiben, desto größer wird die Gefahr, dass das Umfeld durch „Downgrading“-Tendenzen in Mitleidenschaft gezogen wird. Das Städtebauministerium des Landes NRW hat deshalb die Initiative „Flächenpool NRW“ ins Leben gerufen und mit der Durchführung die Landestochter NRW.URBAN beauftragt, die diese Aufgabe in Kooperation mit der BahnflächenEntwicklungsgesellschaft (BEG NRW) wahrnimmt. Er bringt die Aktivierung von Brachflächen auf den Weg und leistet so einen wertvollen Beitrag zum nachhaltigen und schonenden Umgang mit Freiraum und Boden.

Der Flächenpool NRW hilft Kommunen, bereits genutzte oder untergenutzte Flächen

neu zu beleben. Mit dem Flächenpool stoßen wir Flächenentwicklungen moderativ gemeinsam mit Kommunen und Eigentümern an. Wir klären die zu einer Aktivierung notwendigen Rahmenbedingungen wie z. B. planungsrechtliche Möglichkeiten oder wirtschaftliche Aspekte für die Inwertsetzung der Flächen auf, die sich überwiegend im privaten Eigentum befinden, und analysieren, wie Entwicklung dort aussehen könnte. Es handelt sich also um eine Hilfe zur Selbsthilfe.

VM: Wer ist die Zielgruppe für das Instrument, wie genau funktioniert es und welche Vorteile bringt es?

Heinz Weifels: Gründe für die Entstehung von Brachen oder den Verfall von Immobilien gibt es viele. Die Experten des Flächenpools NRW helfen, Ursachen zu klären und Kommunen, Eigentümer sowie potenzielle Investoren an einen Tisch zu bringen. Durch das mehrstufige Verfahren konnten bisher auf rd. 65 Prozent der Standorte die Nutzungsziele geklärt werden. Eine landesweite, systematische Erfassung der Anzahl und Größe von Brachflächen in Nordrhein-Westfalen insgesamt existiert zwar aktuell nicht, valide Schätzungen belaufen sich jedoch auf deutlich über 30.000 Hektar.

Welche Flächen letztendlich in das Verfahren aufgenommen werden, entscheiden weder der Flächenpool noch die Kommune allein. Es gibt ein Bewerbungsverfahren: Alle Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens, die städtebaulich bedeutsame Areale aktivieren möchten, können ihre Bewerbung im Rahmen des Aufrufverfahrens beim Flächen-

pool NRW einreichen. Nach Auswertung der Bewerbungen erfolgt eine Empfehlung durch einen Beirat, dem Vertreter unterschiedlichster kommunaler Verbände und Institutionen angehören. Diese Empfehlung dient als Entscheidungsgrundlage für das Ministerium. Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt erhalten Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind, eine besondere Priorität.

VM: Welches ist Ihr persönlich bislang größtes Erfolgserlebnis mit dem „Flächenpool NRW“?

Heinz Weifels: Im Jahr 2014 startete der Flächenpool NRW, nachdem es eine fast dreijährige Pilotphase in zehn Kommunen gab, um das Instrument und seine Wirkweise in der Praxis zu testen. Vier Jahre Überzeugungs- und Imagearbeit sowie Planungs- und Moderationsexpertise später kann sich die Bilanz sehen lassen. Die Landestochter NRW.URBAN und BEG NRW setzen das Programm gemeinsam um und konnten bisher 60 Kommunen mit 222 Standorten – das entspricht einer Gesamtfläche von 1.130 Hektar – in das Verfahren aufnehmen, um neue Perspektiven zu eröffnen. 1.293 Eigentümer wurden mit ins Boot geholt.



KONTAKT

Heinz Weifels
Tel.: 0211 54238-229
E-Mail: heinz.weifels@nrw-urban.de

Kooperative Baulandentwicklung

Interview mit Ludger Kloidt, Geschäftsführer der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft NRW.URBAN



VM: Für welche Herausforderungen hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen das Instrument „Kooperative Baulandentwicklung“ ins Leben gerufen?

Ludger Kloidt: In NRW fehlen bezahlbare Wohnungen und Häuser, vor allem in den Städten. In Bonn, Köln, Düsseldorf oder Münster hat sich die Preissituation besonders zugespitzt. Rar sind vor allem Wohnungen für Studierende und Auszubildende, für Menschen mit einem kleinen und mittleren Einkommen oder Menschen, die eine bezahlbare altersgerechte Wohnung suchen. Die Nachfrage ist deshalb hoch, sodass die Mieten in diesen Segmenten – besonders in den Ballungsräumen – steigen. Der Wohnkostenanteil am monatlichen Nettoeinkommen verschlingt in Düsseldorf im Schnitt 24,5 Prozent, in Köln 24,1 Prozent und in Münster 23,3 Prozent des Einkommens der Bürger. Bei dem knappen und immer teurer werdenden Baugrund ist es nicht leicht, Investoren für den Mietwohnungsbau zu motivieren.

Wir haben zwar unterschiedliche Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen, aber die Problemlage in den Kommunen ist dennoch gleich: Alle wollen Bauland entwickeln, alle wünschen sich qualifizierten Wohnungsbau, haben aber weder ausreichend Personal noch genügend finanziellen Spielraum, um den gesamten Zyklus einer Baulandentwicklung selbst zu beschreiten.



VM: Wer ist die Zielgruppe für das Instrument?

Ludger Kloidt: Kommunen in Nordrhein-Westfalen, welche die zentralen Kriterien des Programmes erfüllen. Städte und Gemeinden, die am Programm teilnehmen möchten, müssen eine hohe Wohnungsnachfrage, vor allem im preisgedämmten Mietwohnungsbau, nachweisen können. Dadurch fallen viele ländliche Kommunen, die nicht im Speckgürtel von Ballungsräumen oder Metropolen liegen, aus der Projektunterstützung heraus. Zweitens: Wir entwickeln über das Programm keine Wohngebiete, die – salopp gesagt – jwd liegen. Wir wollen keine Satellitenortschaften schaffen. Drittens: Die Kommunen müssen sich verpflichten, 30 Prozent des Wohnraums für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dabei streben wir eine gute Durchmischung von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau für die neuen Quartiere an, um eine Stigmatisierung, wie sie der geförderte Wohnungsbau teilweise in den 1960er- und 1970er-Jahren erlebte, verhindern wollen.

VM: Wie genau funktioniert es und welche Vorteile bringt es?

Ludger Kloidt: Bei der kooperativen Baulandentwicklung geht es darum, neue Baugebiete zu entwickeln, die Grundstücke an den Markt zu bringen und zu bebauen. Denn wir

brauchen dringend neuen Wohnraum. Über unser Angebot der Kooperativen Baulandentwicklung können wir als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit agieren und stellen den Kommunen unser Personal zur Verfügung. Wir belasten dabei den kommunalen Haushalt nicht, da wir alle finanziell notwendigen Mittel, die für die Baulandentwicklung notwendig sind, über ein Darlehen der NRW.BANK zur Verfügung stellen können.

VM: Welches ist Ihr persönlich bislang größtes Erfolgserlebnis bei der „Kooperativen Baulandentwicklung“?

Ludger Kloidt: Seit dem Start des Programms vor zwei Jahren haben wir über 70 Kommunen aus allen Teilen Nordrhein-Westfalens beraten und stehen jetzt mit zehn Kommunen in einem intensiven Austausch, um dort Baulandentwicklungen vorzubereiten. Es hat eine Weile gedauert, bis die neue Gesellschaft und die damit verbundenen Fördermöglichkeiten landesweit bekannt waren, nun steigt die Nachfrage immer mehr.

i KONTAKT

Dr. Franz-Josef Lemmen
Tel.: 0211 54238-373
E-Mail: franz-josef.lemmen@nrw-urban.de

Bauland an der Schiene

Interview mit Thomas Lennertz, Geschäftsführer der BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH (BEG NRW)



VM: Für welche Herausforderungen wurde die Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ ins Leben gerufen?

Thomas Lennertz: Die Baulandnachfrage ist trotz regionaler Heterogenität anhaltend hoch; als wesentlicher Suchraum für Wohnbebauung gelten daher alle Flächenpotenziale, die eine gute Anbindung an Schienenthaltepunkte bieten: Neue Siedlungsbereiche sollen dort entstehen, wo Personenverkehr auf die Schiene statt zusätzlich auf die Straße gelenkt wird. Dabei ist zu beachten, dass die individuellen Mobilitätsentscheidungen auch unmittelbar mit einem attraktiven Schienenpersonennahverkehrs-Angebot, modernen Haltepunkten und Umfeldern korrelieren. Die Initiative bringt alle Akteure

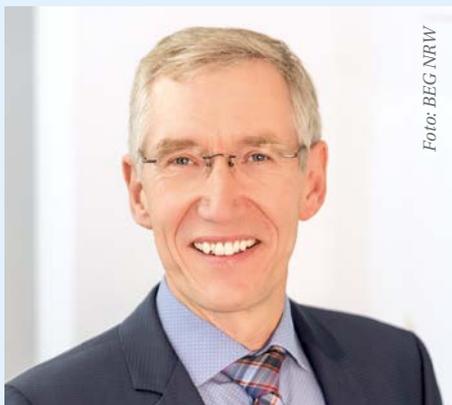
an einen Runden Tisch. Ziel ist es, Flächenentwicklung, Fachplanungen und Ressortvorhaben heute wirksam miteinander zu verzahnen.

VM: Wer ist die Zielgruppe für das Instrument, wie genau funktioniert es und welche Vorteile bringt es?

Thomas Lennertz: Die Bürgermeister und Baudezernenten des Landes wurden angeschrieben und zum Baulandgespräch mit Vertretern von Regionalplanungsbehörde und Nahverkehrsverband, von drei Ministerien (Bau, Umwelt, Verkehr) und seitens der Deutschen Bahn eingeladen – für den Regierungsbezirk Köln ist darüber hinaus die Region Köln/Bonn e. V. beteiligt. Moderation und Gesamtkoordination liegen bei der BEG NRW ebenso wie die 50-prozentige Finanzierung, Vergabe und Begleitung gegebenenfalls erforderlicher städtebaulicher Rahmenplanungen. Die unmittelbare, fachübergreifende Erörterung optimiert die Ergebnisfindung und beschleunigt den Abstimmungsweg für verbindliche Entscheidungen. Dies betrifft die Siedlungsentwicklung, aber auch die Feststellung von infrastrukturellen Investitionsbedarfen und die Berücksichtigung integrierter Mobilitätskonzepte.

VM: Welches ist Ihr persönlich bislang größtes Erfolgserlebnis mit der Initiative „Bauland an der Schiene“?

Thomas Lennertz: Erfolgserlebnis per se ist es, dass wir bereits 60 Haltepunkte mit über 200 Standorten besprechen konnten. Überraschend ist dabei zum einen, dass diese mitunter 30 – 40 Hektar in weniger als einem Kilometer Entfernung zum Haltepunkt umfassen. Darin liegt die große Chance, den Radverkehr bereits planerisch mit großem Gewicht einzubeziehen und eine attraktive Anbindung an den Haltepunkt von Beginn an zu fokussieren. Zum anderen wird auch das Potenzial erkennbar, die zum Teil riesigen ebenerdigen Stellplatzanlagen durch Parkhäuser zu ersetzen, um daraus unmittelbar am Haltepunkt Wohnbauland zu gewinnen. Hier hat mich z. B. das Konzept der Stadt Kerpen zur Bahnstadt Horrem sehr beeindruckt.



KONTAKT

Thomas Lennertz
Tel.: 0201 74766-0
E-Mail: Thomas.lennertz@beg.nrw.de



Verzahnung von Infrastruktur und Siedlungsentwicklung in SPNV-Nähe, Beispiel Weilerswist (l.) bzw. Beispiel Burgsteinfurt (r.)

Städtebauförderung

Christian Meyer, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW

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



Schon seit den 1970er-Jahren unterstützt die Städtebauförderung die Umsetzung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen zur Erneuerung von räumlich abgegrenzten Gebieten. Die Herrichtung von Brachflächen, die durch die Aufgabe von Industrie-, Bahn- oder Militäranutzungen entstanden sind, bildet im Rahmen integrierter städtebaulicher Handlungsansätze einen Schwerpunkt des Städtebauförderprogramms Stadtumbau.

Grundlegende Ziele des Stadtumbaus bei der Revitalisierung von Brachflächen sind insbesondere die Förderung der Innenentwicklung durch die Wiedernutzung von un- oder untergenutzten Flächen, Stadtreparatur durch die Beseitigung von städtebaulichen Barrieren sowie – vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnraummangels – auch die Schaffung von Wohnbauflächen. Die Städtebauförderung unterstützt integrierte städtebauliche Handlungsansätze, mit denen Brachflächen im Kontext der sie umgebenden Quartiere mit besonderen städtebaulichen Qualitäten entwickelt werden.

Bei der Brachflächenentwicklung im Stadtumbau geht es um die Mobilisierung von Flächen, die aufgrund von Defiziten nicht am Grundstücksverkehr teilnehmen. Gefördert werden können grundsätzlich nur dauerhaft unrentierliche Kosten der Fördermaßnahme.

Fördergegenstände der Städtebauförderung sind die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und besondere städtebauliche Maßnahmen. Zur Vorbereitung von Gesamtmaßnahmen werden beispielsweise Bodenuntersuchungen, städtebauliche Planungen und Wettbewerbe oder die Kosten für einen Dienstleister gefördert, der die Stadt bei der Flächenentwicklung unterstützt. Zu den förderfähigen Ordnungsmaßnahmen zählen u. a. der Ankauf von für die Flächenentwicklung benötigten Flächen, die Herrichtung der Brachfläche durch z. B. den Abriss von nicht mehr benötigten Gebäuden sowie die Herstellung der Erschließung der Fläche. Auch notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind zuwendungsfähig. Als Baumaßnahmen kann z. B. die Errichtung von

Fördergegenstände der Städtebauförderung in NRW

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme § 140 BauGB (FRL Nr. 9)

- Vorbereitende Gutachten
- Städtebauliche Planung
- Vergütung von Beauftragten/Sanierungsträgern

Ordnungsmaßnahmen § 147 BauGB (FRL Nr. 10)

- Bodenordnung (FRL Nr. 10.1)
- Umzug von Bewohnern (FRL Nr. 10.2)
- Freilegung von Grundstücken (FRL Nr. 10.3)
- Erschließung (FRL Nr. 10.4)
- Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB) (FRL Nr. 10.6)

Baumaßnahmen § 148 BauGB (FRL Nr. 11)

- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL Nr. 11.1)
- Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2)
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (FRL Nr. 11.3)

Besondere städtebauliche Maßnahmen

- Aktive Mitwirkung der Beteiligten (FRL Nr. 17)
- Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (FRL Nr. 18)



Foto: grafikplusfoto - stock.adobe.com

Gebäuden der sozialen Infrastruktur, wie z. B. Jugendzentren, gefördert werden. Sofern benachbarte Bestandsquartiere in die Fördermaßnahme miteinbezogen sind, tragen geförderte kommunale Modernisierungs- oder Fassadenprogramme zur Aufwertung privater Bestandsgebäude bei. Begleitende Maßnahmen unterstützen die Mitwirkung der Anwohner, indem z. B. über ein Stadtteilbüro Partizipationsangebote organisiert oder ein Verfügungsfonds für kleinere bewohnergetragene Projekte eingerichtet werden. Dies kann bei größeren Brachflächenentwicklungen zur Akzeptanz beitragen.

Die Städtebauförderung fördert die zuwendungsfähigen Kosten der Gesamtmaßnahme abzüglich der Einnahmen beispielsweise aus Grundstückserlösen. Gefördert werden damit nur dauerhaft unrentierliche Kosten als An-

teilsfinanzierung zum kommunalen Fördersatz, der je nach Finanzkraft der Kommune zwischen 40 Prozent und 80 Prozent liegt.

Die Revitalisierung von großen Brachflächen ist für die Städte und Gemeinden oftmals mit großen Herausforderungen verbunden. Das Städtebauförderprogramm Stadtumbau unterstützt die Kommunen mit Fördermitteln für die Planung und Durchführung dieser komplexen Maßnahmen.

i **KONTAKT**

Christian Meyer
 Tel.: 0211 8618-5652
 E-Mail: Christian.Meyer@mhkgb.nrw.de

Förderkulisse der NRW.BANK

Melanie Kloth, Leiterin Wohnungsmarktbeobachtung & Strategie



Im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms des Landes bietet die NRW.BANK eine große Bandbreite an Förderangeboten, um preisgünstige Wohnungen neu zu schaffen und Bestandswohnungen zu modernisieren sowie privaten Haushalten mit geringen Einkommen ins Eigentum zu verhelfen. Für Investoren lohnt sich der öffentlich geförderte Wohnungsbau aufgrund der langfristig gesicherten Zinsbindung und den hohen Tilgungsnachlässen. Insgesamt werden mit der Wohnraumförderung des Landes bezahlbarer und qualitativ guter Wohnraum geschaffen und Quartiere gleichzeitig aufgewertet. Davon profitieren die Bewohner und das gesamte Quartier.

In Bielefeld zum Beispiel hat eine private Investorengruppe mithilfe von Förderdarlehen die Brache eines ehemaligen Schlachthofs zu neuem Leben erweckt und darauf eine Klimaschutzsiedlung gebaut. Entstanden ist ein Quartier mit insgesamt 122 Wohneinheiten, Gewerbe und geförderter Wohnnutzung teilweise in den historischen Gebäuden.

Ein Teil dieses Komplexes ist das sog. Paulus-Carrée mit dem ehemaligen Kontorgebäude. Für dessen Sanierung und Umbau sind rd. 1,8 Millionen Euro Fördermittel der Wohnraumförderung des Landes über die NRW.BANK geflossen. Im umgebauten Kontorgebäude leben heute Studierende. In direkter Nachbarschaft befinden sich Miet- und Eigentumswohnungen – darunter auch ein Mehrgenerationenprojekt.



Fotos: NRW.BANK

Hier wurde moderner und bezahlbarer Wohnraum geschaffen und eine ehemals industriell genutzte Fläche zu neuem Leben erweckt.

Für das Projekt „Paulus-Carrée“ sind Förderprogramme der NRW.BANK zum Einsatz gekommen

- „Mietwohnraumförderung – Neubau“ sowie „Neuschaffung im Bestand“: Zinsgünstige Darlehen zur Schaffung von bezahlbarem und hochwertigem Wohnraum.
- „Eigentumsförderung“: Zinsgünstige Darlehen zur Schaffung von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen.
- „Standortaufbereitung“: Zinsgünstige Darlehen für die Nutzbarmachung von

Flächen für die Zwecke der Wohnraumförderung sowie für Maßnahmen der Umstrukturierung hochverdichteter Wohnsiedlungen.

- Mehr Infos unter www.nrwbank.de/foerderprodukte



i KONTAKT

Melanie Kloth
Tel.: 0211 91741-8860
E-Mail: melanie.kloth@nrwbank.de

ILS Projekt-Check

Verena Loosen, ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Mit Projekt-Check können Flächenplanungen vorgeprüft und auf Basis der Analyseergebnisse notwendige Fachgutachten zielgerichtet beauftragt werden.

Doch zunächst einen Schritt zurück. In Bezug auf die Langfristigkeit und den Wirkungsradius können Siedlungsentwicklungen als eine Reaktion auf Wohnungsnot und Wirtschaftswachstum leicht unterschätzt werden. Denn ihre Auswirkungen können überregional, strukturübergreifend und über einen längeren Zeitraum spürbar sein. Um weitere Planungsschritte mithilfe von Erstabschätzungen zielgerichtet zu konkretisieren und einleiten zu können, wurde Projekt-Check entwickelt.

Mit zwei verschiedenen Versionen, die kostenfrei nutzbar sind, können Flächenplanungen in bis zu sieben Wirkungsbereichen vorgeprüft werden: Web-Check als intuitive und schnelle Online-Variante und Profi-Check als ausführlichere und detailliertere Desktop-Version, die als Add-in in das Geoinformationssystem ArcGIS installiert werden kann. Um den Nutzern in Projekt-Check den Zugang zu wissenschaftlich belegbaren Ergebnissen zu sichern, wurden die Berechnungen und Datengrundlagen beider Anwendungen aus umfangreichen Forschungsergebnissen hergeleitet.

Zu Web-Check: Auf intuitive Weise kann im Web-Check eine potenzielle Flächenplanung eingezeichnet und als Wohnfläche, Gewerbefläche oder Einzelhandel definiert werden. Voreingestellte Parameter lassen



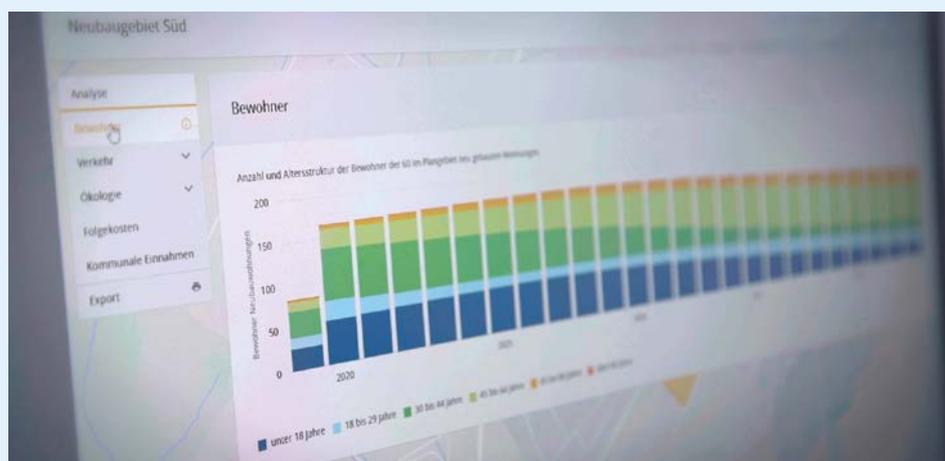
Fotos: ILS

die Auswahl verschiedener Wohndichten, Gewerbezusammensetzungen sowie Verkaufsflächen zu, sodass insbesondere in frühen Projektphasen verschiedene Umsetzungsideen ohne zusätzliche Eingaben zügig geprüft werden können. Eine Planung in Web-Check kann dann beispielsweise im Hinblick auf soziale Infrastrukturen im Umfeld sowie auf die durchschnittlichen Kosten der benötigten technischen Infrastrukturen betrachtet werden. Weitere Untersuchungsfelder sind u. a. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Bewohner-/Beschäftigtenschätzungen und Schätzungen der zusätzlichen Verkehrsbelastung.

In Profi-Check können diese Aspekte ebenfalls untersucht werden und darüber hinaus lassen zusätzliche Möglichkeiten tiefergehende Analysen zu. So kann eine benutzerdefinierte Parametereinstellung der Plan-

fläche in Profi-Check (z. B. anhand einer konkreten Planungsidee zu Wohneinheiten, Gewerbeanteilen oder Einzelhandelstypen) die Genauigkeit der Ergebnisse erhöhen. Es sind zudem detailliertere Untersuchungen als in Web-Check möglich, die u. a. den benutzerdefinierten Verlauf technischer Infrastrukturen, Berechnungen zu kommunalen Steuereinnahmen sowie Standortkonkurrenz von Lebensmitteleinzelhändlern umfassen. Zusätzlich lassen sich mit Profi-Check die geläufigen Analysemöglichkeiten eines Desktop-GIS kombinieren, sodass bestehendes Daten- und Kartenmaterial sowie eigene GIS-Auswertungen mit den Profi-Check Ergebnissen verschnitten werden können.

Beide Varianten von Projekt-Check werden kontinuierlich weiterentwickelt, um die Nutzerfreundlichkeit zu erhöhen, weitere Möglichkeiten zur Analyse hinzuzufügen und die Datengrundlage aktuell zu halten. Informationen zu Projekt-Check finden Sie auf der Projekt-Website. Auf dieser wird über aktuelle Projekte und Termine zu Projekt-Check informiert und Sie finden dort auch tiefergehende Anleitungen und Einsatzmöglichkeiten des Tools.



i KONTAKT

Verena Loosen
 Tel.: 0231 9051-248
 E-Mail: verena.loosen@ils-forschung.de

INTERVIEW MIT >> Klaus-Jürgen Berief, Plan-Zentrum Umwelt GmbH

„Vielen Kommunen ist ihr Potenzial an Brachflächen gar nicht bekannt“

1989 gründete Klaus-Jürgen Berief die Plan-Zentrum Umwelt GmbH als Ingenieurbüro zur Bearbeitung von Altlasten und ökologischen Gutachten. In 30 Jahren wuchsen sowohl Kompetenz als auch Erfahrung auf diesen Gebieten. Neue Aufgaben, wie beispielsweise das Flächenrecycling, kamen hinzu. Aus dem steigenden Bewusstsein gegenüber wachsendem Flächenverbrauch ergab sich die Fragestellung, wie viel Potenzial sich aus bestehenden Brachflächen ergibt und wie diese in Wert gesetzt werden können.

VM: Welche Potenziale sehen Sie in der systematischen Erfassung von Brachflächen?

Klaus-Jürgen Berief: Die Entwicklung von Brachflächen kann neben anderen wichtigen Maßnahmen einen Beitrag leisten, den Flächenverbrauch in unseren Städten zu reduzieren. Daneben ist es auch aus städtebaulicher Sicht äußerst wünschenswert, entsprechend ungenutzte und zum Teil verwaiste Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und neue Impulse für die Stadtentwicklung zu setzen. Auch aus kommunal-ökonomischer Sicht macht es auf jeden Fall Sinn, die bestehende Infrastruktur effizient zu nutzen.

Auf der anderen Seite sollten Brachflächen, die keiner wohnbaulichen oder gewerblichen Folgenutzung zugeführt



Foto: Land NRW (2019) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

werden können, ökologisch aufgewertet werden. Sie sind zu entsiegeln, damit der Boden wieder seine Funktionen im Naturhaushalt übernehmen kann und Pflanzen und Tieren ein Lebensraum angeboten wird. Durch eine höhere Verdunstung von Wasser und stärkere Abkühlung in der Nacht tragen diese Flächen auch zu einem besseren Klima in der Stadt bei. Welche Nutzungen sich jeweils durchsetzen, ist dann im Einzelfall zu entscheiden.

VM: Anhand welcher Kriterien und auf welcher Basis identifizieren Sie Brachflächen? Und wie geht es nach der Identifikation weiter?

Klaus-Jürgen Berief: Derzeit ist vielen Kommunen das gesamte Potenzial an Brachflächen in ihrer Stadt gar nicht bekannt. In unseren Untersuchungen stellte sich jeweils heraus, dass wir sehr viel mehr Brachflächen identifizieren konnten, als erwartet wurden. Dabei sind die von uns erkannten Brachflächen natürlich von der Lage, der Größe und dem Umfeld sehr unterschiedlich. Wir identifizieren diese Brachflächen, indem wir systematisch und flächendeckend Luftbilder auswerten und mit den ehemaligen Nutzungen abgleichen. Anschließend diskutieren wir die von uns ausgewiesenen Flächen mit ortskundigen Fachleuten, die i. d. R. zu den Flächen weitere Informationen geben können. Im Einzelfall wird eine Ortsbesichtigung durchgeführt, mit der Unklarheiten beseitigt werden. Dies ist eine sehr effiziente Methodik, die sich bestens bewährt hat. Daher bezuschusst das Land die Erfassung und



Foto: Klaus-Jürgen Berief

hat über das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) die Methodik als Leitfaden in einem Arbeitsblatt veröffentlicht. Auf unserer Webseite (www.plan-zentrum-umwelt.de/flaechrecy_1.html) steht dieser Leitfaden zum Download zur Verfügung..

VM: Und wie geht es nach der Identifikation weiter?

Klaus-Jürgen Berief: Nach der Erfassung der Brachflächen geht es darum, wie diese einer neuen höherwertigen Nutzung zugeführt werden können und welche Nutzungen das sein können. Sofern sich dies nicht schon aus der verbindlichen Bauleitplanung oder dem Umfeld heraus ergibt, sind Abstimmungen der verschiedenen Interessengruppen zu den Nutzungszielen erforderlich. Dazu sind in einem ersten Schritt die Potenziale und die Restriktionen der jeweiligen Fläche zu analysieren.

Entscheidend ist darüber hinaus, auf welche Flächen man einen Zugriff hat. Während dies bei kommunalen Flächen i. d. R. unproblematisch ist, kann sich dies bei privaten Grundstücken sehr schwierig gestalten. Gegebenenfalls ist ein Kontakt mit dem Eigentümer erforderlich, um dessen Absichten mit dem Grundstück zu eruieren. Letztendlich bestimmt die Eigentümerfrage zu einem großen Teil auch die Prioritätenbildung bei der Flächenentwicklung. Aber es ist ja auch weder wünschenswert noch möglich, alle Brachflächen gleichzeitig zu entwickeln.

PRAXISBEISPIEL GAG IMMOBILIEN AG

Neue Hauptverwaltung auf altem Fabrikgelände

Jahrzehntelang prägte die Chemische Fabrik Kalk (CFK) mit ihrem rd. 40 Hektar großen Produktionsgelände optisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich das Leben in der vormals selbstständigen Stadt Kalk, später im Stadtteil Köln-Kalk. Mit der Schließung der verbliebenen Produktionsteile im Dezember 1993 ging diese Ära zu Ende. Nach einer umfangreichen Sanierung der durch die chemische Produktion industriell genutzten Flächen begann 2001 die Umnutzung und Revitalisierung des früheren CFK-Geländes.

Ende 2013 erwarb die GAG Immobilien AG ein rd. 1,5 Hektar großes Grundstück auf diesem Gelände. Als Teil des zu revitalisierenden früheren Industrieareals galt es, auf der bereits schadstoffsanierten Fläche ein urbanes Miteinander von Büro- und Wohnnutzungen zu ermöglichen. Es entstanden bis Ende 2018 ein fünf- bis sechsgeschossiges Verwaltungsgebäude mit 12.400 Quadratmetern Bürofläche sowie 159 Wohnungen mit 11.700 Quadratmetern Wohnfläche – vom Apartment bis zur Familienwohnung, ein Drittel davon öffentlich gefördert.

Durch die geschickte Disposition der Baukörper wurden die Wohnungen von der angrenzenden, stark befahrenen Hauptstraße geschützt. Zugleich stärkt eine einheitliche Architektursprache aller Gebäude die Identität des Quartiers. Ein öffentliches

Wegesystem verknüpft das autofreie Quartier mit den angrenzenden Stadtstrukturen und öffnet sich insbesondere zum benachbarten Bürgerpark. Ein großer öffentlicher Spielplatz sowie eine Großtagespflege erweitern das Angebot.

Im Jahr 2014 hat die GAG eine Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen Planung ausgelobt. Der Entwurf des Kölner Büros JSWD Architekten lieferte die städtebauliche Rahmenplanung. Mit dem autofreien Quartier wurde trotz unterschiedlicher Nutzungen eine wahrnehmbare städtebauliche Einheit erzeugt, die zugleich Bindeglied zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet im Westen und dem Geschosswohnungsbau im Osten ist.

Das Quartier liegt dreiseitig an Hauptstraßen. Die Gebäude wurden so angeordnet, dass möglichst wenig Verkehrslärm das Wohnen beeinträchtigt. Obgleich die Umgebung an dieser Stelle sehr heterogen ist (Bahntrassen, Parkhaus, Baumarkt), ist es mit einem Netz aus öffentlich und privat nutzbaren Haupt- und Nebenwegen gelungen, das Quartier durchlässig zu gestalten. Es gibt umseitig grenzfreie Zugänge, keine Tore oder Barrieren. Durch Höhe, Positionierung und landschaftliche Einbettung sprechen die Gebäude eine gemeinsame Sprache, schaffen aber gleichzeitig individuellen Wiedererkennungswert.



Die Schaffung von modernen Arbeitswelten und qualitativem, teilweise öffentlich gefördertem Wohnraum auf einer innenstadtnahen Konversionsfläche erzeugt eine räumliche Symbiose. Das Quartier ist gekennzeichnet durch ein attraktives Fuß- und Radwegsystem, welches u. a. eine Verknüpfung von Bürgerpark, dem benachbarten Erlebnismuseum Odysseum und der nahen S-Bahn-Haltestelle erzeugt. Der zentral platzierte öffentliche Spielplatz ist auch für die Nachbarschaft frei zugänglich und leitet in den Bürgerpark über. Von der Belebung des Quartiers profitieren nicht nur die GAG und die Bewohner, sondern der gesamte Stadtteil und nicht zuletzt die Stadt Köln. Für den Stadtteil Kalk, der sich konsequent positiv entwickelt, bringt das Projekt eine deutliche Aufwertung.



Fotos: Jens Willebrand

Moderne Arbeitswelten kombiniert mit bezahlbarem Wohnungsbau – die GAG hat in Köln-Kalk ein attraktives Quartier geschaffen

PRAXISBEISPIEL WOHN + STADTBAU MÜNSTER

Mietwohnungen statt Militär

Im Sommer 2018 konnten die Ankaufverhandlungen zum Erwerb der Konversionsliegenschaften York-Kaserne und Oxford-Kaserne erfolgreich abgeschlossen werden. Vorausgegangen waren intensive Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu den Bedingungen der Kaufverträge.

Die Stadt Münster hat die Zeit genutzt und für beide Kasernen eine intensive Bürgerbeteiligung zur Erarbeitung von Ideen für die Nachnutzung durchgeführt. Verschiedene Formate wie Foren, Workshops und Bürgerversammlungen brachten Ergebnisse, die als Grundlage der Auslobung für die städtebaulichen Wettbewerbe dienen. Die erstplatzierten städtebaulichen Entwürfe dienten als Basis zur Entwicklung der Bebauungspläne. So konnte erreicht werden, dass die Rechtskraft der Bebauungspläne Ende 2018 zeitlich mit dem Erwerb der Kasernengrundstücke zusammenfiel.

Die Standortaufbereitung, Entwicklung und Vermarktung der Kasernenflächen erfolgt über die eigens für die Konversionsprojekte gegründete Entwicklungsgesellschaft KonvOY, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Stadt Münster. Die Wohn + Stadtbau (W+S) hat ausschließlich die Flächen gekauft, die sie selbst bebaut.

York-Kaserne: 750 Wohnungen

Das Quartier „Gartenwohnen“ ist als allgemeines Wohngebiet konzipiert und zeichnet sich durch zahlreiche private und öffentliche Grünflächen aus. Die Bebauung bleibt zurückhaltend mit drei bis vier Geschossen mit extensiv begrünten Flachdächern, die weitgehend mit Photovoltaik ausgestattet werden. Vorgesehen sind vielfältige, durchbrochene Fassadengestaltungen. Hierzu existieren detaillierte Gestaltungsleitlinien.

Das Mobilitätskonzept sieht Mobilitätspunkte, Carsharing sowie E-Mobility für Autos und Fahrräder vor. Nach den Erfahrungen der Starkregenereignisse im Jahr 2014 kommt dem innovativen Entwässerungssystem besondere Bedeutung zu. Die W+S wird hier 750 Wohnungen bauen, davon mindestens 450 Wohnungen mit öffentlicher Förderung. Dabei ist eine Aufteilung in 70 Prozent A-Förderung und 30 Prozent B-Förderung geplant.

Als ergänzende Infrastrukturen werden neben zwei Vier-Gruppen-Kitas verschiedene Funktionen in einem zentralen Gemeinschaftshaus gebündelt, wie beispielsweise eine Betreuung nach dem 'Bielefelder Modell' inklusive Gemeinschaftsraum, kooperative Wohnformen, ein Quartiersbüro der W+S und eine Gäste-Wohnung. Die Nutzungs-



2013 gaben die britischen Streitkräfte die Oxford-Kaserne an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zurück

bestimmung der privaten Grünfläche (z. B. Kiosk, Boulebahn, Möblierung und Begrünung) soll über einen partizipativen Prozess der Bewohner herbeigeführt werden. So können sich von Anfang an Nachbarschaften bilden.

Die BImA hat für die öffentlich geförderten Wohnungen eine Verbilligung auf den Grundstückspreis von 25.000 Euro je Wohnung gewährt. Als Bedingung steht die Erstellung der Wohnungen innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang. Das erfordert effizientes Arbeiten, denn die Flächen müssen noch aufbereitet und entwickelt werden. Zur Aufbereitung gehört nicht nur Rodung, sondern vor allem Abriss und Kampfmittelräumung sowie Dekontamination. Diese Arbeiten übernimmt die KonvOY. W+S bereitet den Hochbau vor, der ab Sommer 2020 starten wird. Für einen Teil des Bauvolumens läuft aktuell eine Paketvergabe im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb.

Oxford-Kaserne: 160 Wohnungen

Im nordwestlichen Teil der Oxford-Kaserne nahe des „Grünen Fingers“ und der Sportstätten baut die W+S 160 Wohnungen, von denen mindestens 100 öffentlich gefördert werden. Auch hier kam die Verbilligungsrichtlinie zum Tragen. Die W+S hat auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs einen Realisierungswettbewerb ausgelobt und Ende Februar einen Sieger ermittelt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurde ein Quartier in Form einer überschaubaren Nachbarschaft entworfen. Aktuell läuft die Generalplanervergabe. Die Bauleitung übernimmt W+S selbst.

W+S



Auf dem Gelände der ehemaligen York-Kaserne entsteht das Quartier „Gartenwohnen“

PRAXISBEISPIEL GRAFSCHAFT MOERS SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSBAU GMBH

Kirche weicht Tagespflege

Nach der Entscheidung der Katholischen Kirchengemeinde St. Paulus, ihren Kirchenstandort im Kamp-Lintforter Stadtteil Niersenbruch aufzugeben, wurde im Rahmen eines Architekten- und Investorenwettbewerbs eine sozialadäquate Nachfolgenutzung gesucht, die der besonderen Geschichte des Ortes gerecht wird. Gemeinsam mit dem Architekturbüro Scholz hat die Grafschaft Moers GmbH das Areal mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 6,5 Millionen Euro zu einem attraktiven und generationengerechten Wohn- und Pflegestandort weiterentwickelt. Die Caritas betreibt eine Tagespflege für bis zu zwölf Personen im Objekt.

Die Schließung und der Rückbau der Kirche hatten 2009 zu Protesten der Gemeindemitglieder geführt. Die Planung

zeigt, mit welchem hohen emotionalen Wert ein solches Grundstück aufgeladen sein kann. Aufgrund des großen öffentlichen Interesses an der Umnutzung der ehemaligen Kirche hatte die Grafschaft Moers eine intensive Beteiligung der Bevölkerung durchgeführt. Der Kirchturm wurde erhalten und dient nun als Eingang in den halböffentlichen Innenhof, der den Bewohnern Aufenthalts- und Austauschmöglichkeiten bietet.

Auf dem 6.000 Quadratmeter großen Grundstück sind insgesamt 42 frei finanzierte Wohnungen entstanden, davon 36 Zweizimmer-, drei Dreizimmer- und drei Vierzimmer-Wohnungen. Die über Laubengänge erschlossenen Wohnungen sind barrierefrei mit Loggien oder Terrassen, die durchschnittliche Grundmiete pro Quadratmeter beträgt 8,35 Euro. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Holzpellet-Heizungsanlage. ON



Der alte Kirchturm markiert heute den Eingang der Siedlung

PRAXISBEISPIEL WOHNUNGSBAU STADT MOERS GMBH

Aus Klassenraum wird Senioren-WG

Die kommunale Wohnungsbau Stadt Moers GmbH sanierte die rd. 110 Jahre alte und denkmalgeschützte ehemalige städtische Cecilienschule und baute sie zu einer Wohnanlage mit insgesamt 13 Wohneinheiten und einer Senioren-WG für vier Personen um. Die Außenanlagen wurden umgestaltet und die Wohnungen mit Balkonen ausgestattet.

In das Gebäude wurde zudem eine Pflegeeinrichtung integriert, welche auch der Versorgung des Stadtteils dienen soll. Auf dem ehemaligen Schulhof wurde ein Neubau mit zwölf öffentlich geförderten Zweiraum-Wohnungen errichtet, der Anfang des Jahres 2018 von älteren Einzelpersonen und Paaren bezogen wurde. Besondere Herausforderungen ergaben sich aus dem ursprünglichen Schulgrundriss. Hier mussten unter den Bedingungen des Denkmalschutzes barrierefreie, marktgerechte und bezahlbare Wohnungsgrundrisse entwickelt

werden. Das ehemalige Schulgebäude befindet sich in einer integrierten Lage im Stadtteil Moers-Scherpenberg. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten und ein ÖPNV-Anschluss.

Für den Umbau der Schule wurden insgesamt 2,3 Millionen Euro investiert, u. a. mit Mitteln der KfW, die Miete beträgt neun Euro/m². Die Miete in den geförderten Wohnungen beträgt 5,25 Euro/m², die Maßnahme wurde mit 1,05 Millionen Euro öffentlich gefördert. ON



Schluss mit Schule in Moers: Im alten Schulgebäude wird nun gewohnt

VOM LAND ZUM BUND

NRW stellt Nachfolgerin für Gunther Adler

Anne Katrin Bohle, bisherige Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung und Denkmalpflege im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG), wird neue Staatssekretärin im Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat. Sie folgt auf den ausgeschiedenen Gunther Adler.

Bohle soll am 1. April 2019 ihr Amt in Berlin antreten und die Abteilungen „Stadtentwicklung, Wohnen, öffentliches Baurecht“ sowie „Bauwesen, Bauwirtschaft, Bundesbauten“ übernehmen. Eine Neubesetzung wurde notwendig, nachdem der bisherige Staatssekretär Adler zum 28. Februar 2019 auf eigenen Wunsch als Geschäftsführer Personal zur Autobahn GmbH des Bundes wechselte.

Nach dem Jurastudium war Bohle in verschiedenen leitenden Funktionen bei der Agentur für Arbeit tätig, ehe sie von 2005 bis 2009 als Leiterin des Ministerbüros unter Oliver Wittke und Lutz Lienenkämper im Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen beschäftigt war. Seither war sie als Abteilungsleiterin im Ministerium. Seit 2010 ist sie Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen (ASBW) der Bauministerkonferenz. *MHKBG/KS*



Foto: MHKBG

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Grundgesetzänderung macht den Weg frei



Foto: Binder Medienagentur - stock.adobe.com

Der Deutsche Bundestag stimmte am 21. Februar 2019 der Empfehlung des Vermittlungsausschusses von Bundestag und Bundesrat zur Änderung des Grundgesetzes zu. Die Anpassung der Artikel 104b, 104c, 104d, 125c und 143e soll dem Bund künftig wieder zweckgebundene Zahlungen an die Länder ermöglichen – u. a. zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Am 28. September 2018 hatte der Bundestag erstmals über eine Grundgesetzänderung debattiert. Ziel war neben der Ermöglichung der zweckgebundenen Bereitstellung von Bundesmitteln für die Bildung und den öffentlichen Personennahverkehr eine verlässliche Versteuerung der Bundesmittel für die Wohnraumförderung.

Im Zuge der Föderalismusreform wurde 2006 die alleinige Verantwortung für die Wohnraumförderung auf die Länder übertragen, als Ausgleich bekannte sich der Bund von Anfang 2007 bis Ende 2019 zur Zahlung sog. Kompensationsmittel aus dem Bundeshaushalt.

Aufgrund der veränderten Situation am Wohnungsmarkt, insbesondere dem quantitativen Mangel an bezahlbaren Wohnungen und steigenden Mieten, hatte der Bund bereits 2016 sein finanzielles Engagement ausgeweitet. Die Länder waren jedoch nicht verpflichtet, die finanziellen Zuwendungen zweckgebunden einzusetzen und entschieden sich teilweise für alternative Verwendungszwecke. Nordrhein-Westfalen investierte seine Kompensationsmittel des Bundes in den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die getroffene Entscheidung ist positiv zu bewerten, denn die Wohnraumförderung ist eines der zentralen Instrumente, wenn es um bezahlbares Wohnen in Nordrhein-Westfalen geht. Der heutige Beschluss sendet ein deutliches Signal auch im Sinne der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen. Er garantiert die Planbarkeit und Verlässlichkeit, die der Wohnungsbau angesichts der aktuellen Herausforderungen braucht. *KS*

BESSER WOHNEN IN OSTBELGIEN

Zukünftige Gestaltung des Wohnungswesens in der Deutschsprachigen Gemeinschaft

Im Rahmen des Regierungsabkommens zwischen der Deutschsprachigen Gemeinschaft (DG) und der Wallonischen Region wurde verankert, in der Legislaturperiode 2014 – 2019 die Zuständigkeit des Wohnungswesens an die DG zu übertragen. Die effektive Übertragung beginnt zum 1. Januar 2020. Am 26. Februar 2019 veranstaltete das Ministerium für Familie, Gesundheit und Soziales einen Fokusabend „Besser Wohnen in Ostbelgien“, der sich sowohl an Wohnungsexperten als auch an interessierte Bürger der DG richtete. Ministerin Ina Scharrenbach, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Nordrhein-Westfalen, Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, und Gerrit Teunis, Vorsitzender des Europäischen Tisches, folgten der Einladung des ostbelgischen Ministers Antonios Antoniadis. In einem Panel diskutierten die Experten gemeinsam die Herausforderungen des Wohnungswesens.

Das Gebiet der DG zählt rd. 77.000 Einwohner. Die DG ist im Wesentlichen zuständig für die Bereiche Kultur, Bildung, Ausbildung und Beschäftigung, Familie und Soziales sowie die Aufsicht über die lokalen Behörden. Zum 1. Januar 2020 übernimmt die DG von der Wallonischen Region die Zuständigkeiten für die Raumordnung und das Wohnungswesen. Bei der Übertragung der Zuständigkeit des Wohnungswesens geht es nicht einzig und allein um den öffentlich geförderten Wohnungsbau, der nur 3,8 Prozent des gesamten Wohnungsmarkts in Ostbelgien ausmacht, sondern vielmehr um die politische Gestaltung des gesamten Wohnungsmarktes. Mehr als 96 Prozent aller Ostbelgier leben in privat finanzierten Wohnungen, von denen mehr als 90 Prozent für den Eigenbedarf gebraucht werden. Der private Mietmarkt wird oftmals als angespannt und überteuert dargestellt.

Die Regierung hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, deren Aufgabe es ist, die wallonische Gesetzgebung in Augenschein zu nehmen und anhand eines Arbeitsberichtes der Regierung verschiedene Empfehlungen auszusprechen. Diese Empfehlungen sollen dann in die Gestaltung der Zuständigkeit des Wohnungswesens in Ostbelgien einfließen.



Foto: Ministerium für Familie, Gesundheit und Soziales

Im Gespräch: Gerrit Teunis, Vorsitzender des Europäischen Tisches (l.), Ministerin Ina Scharrenbach (2. v. l.), Minister Antonios Antoniadis (r.) und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (2. v. r.)

Im Rahmen des Fokusabends „Besser Wohnen in Ostbelgien“ wurde über die Empfehlungen der eingesetzten Expertengruppe diskutiert und die Bürger der DG konnten ihre Fragen zu den geplanten Maßnahmen stellen. Antoniadis, Minister für Familie, Gesundheit und Soziales, betonte, dass das Wohnungswesen sowie die Raumordnung ein wesentliches politisches Steuerungselement für den Standort Ostbelgien sei. In der DG seien die Preise für Wohnraum in den letzten Jahren um 16,5 Prozent mehr angestiegen als im Vergleich zur Wallonischen Region. Ein Grund dafür sei die räumliche Nähe zu Aachen. Viele Bundesbürger kaufen Eigentum in der DG oder ziehen in die DG, da die Preise insgesamt noch moderater sind als am Wohnungsmarkt in Aachen. Der Minister setzt zum Ziel, dass die Preise der Mietwohnungen des privaten Wohnungsmarktes auf einem bezahlbaren Niveau gehalten beziehungsweise gesenkt werden. Für die finanziell schwächeren Haushalte soll das öffentliche Wohnungswesen in ausreichender Anzahl über adäquate Wohnungen verfügen; eine Quote von 3,8 Prozent sei bei Weitem nicht ausreichend. Die „Kleinheit“ der DG biete besondere Chancen, die es zu nutzen gilt.

Ministerin Scharrenbach erläuterte in ihrem Impulsreferat das Wohnungswesen und die Zuständigkeit der Länder für die soziale Wohnraumförderung in Deutschland. Die Ministerin wies darauf hin, dass Wohnungspolitik auf lokal sehr unterschiedliche Veränderungsprozesse reagieren müsse.

In vielen Städten und Gemeinden gehe es vordringlich darum, bezahlbare Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte zu erhalten und zu bauen sowie die Möglichkeiten für den Eigentumserwerb zu verbessern. Andernorts stehe die Reduzierung des Wohnungsleerstands im Fokus. Kommunale Handlungskonzepte bieten eine sehr gute Möglichkeit, die jeweiligen lokalen Entwicklungen vor Ort zu analysieren und zu umsetzungsorientierten Lösungen zu kommen. Ministerin Scharrenbach zieht für die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen eine positive Bilanz: 8.662 Wohneinheiten – 923,4 Millionen Euro, das ist das Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung für das Jahr 2018. Für das Jahr 2019 stehen weitere 1,1 Milliarden Euro für die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Ministerin Scharrenbach: „Nicht in Anspruch genommene Fördermittel aus 2018 übertragen wir dabei in das Jahr 2019. Damit stehen in Nordrhein-Westfalen erstmals rd. 1,28 Milliarden Euro für den öffentlichen Wohnungsbau zur Verfügung.“

Im abschließenden Expertenpanel diskutierten Ministerin Scharrenbach, Minister Antoniadis, VdW-Verbandsdirektor Rychter und Teunis, Vorsitzender des Europäischen Tisches, über die Empfehlungen der Expertengruppe und gaben Impulse für die Neugestaltung der Wohnungspolitik in Ostbelgien.

LW

33. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“

„WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN SIND DIE MIETPREISBREMSE IN UNSEREM LAND“ >> Unter dem Thema „Wohnungsgenossenschaften – nach innen und außen attraktiv gestalten“ fand am 13. März 2019 das nun 33. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ statt. Da das Symposium in diesem Jahr anlässlich des 100-jährigen Jubiläums der WOGEDO in der Landeshauptstadt Düsseldorf zu Gast war, stand es unter einem besonderen politischen Fokus. So diskutierten auf dem Podium Landtagsabgeordnete aus den verschiedenen Fraktionen von CDU, FDP, SPD und Bündnis 90/Die Grünen über die Frage, wie das genossenschaftliche Wohnen gefördert werden könne. Das Besondere daran: Allen Abgeordneten gemein ist ihr besonderes wohnungswirtschaftliches Engagement, zum Teil sogar in Aufsichtsräten von Wohnungsgenossenschaften

Verbandsdirektor Alexander Rychter machte gleich zu Beginn der Veranstaltung deutlich, dass Wohnungsgenossenschaften stets das Wohl und die Förderung ihrer Mitglieder im Auge haben und damit auch für die Bezahlbarkeit und Qualität von Wohnraum wesentlich einstünden: „Bei vielen Mitgliedsgenossenschaften des VdW Rheinland Westfalen liegen die durchschnittlichen Mieten sogar noch unter den Mietpreisen, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau veranschlagt werden. Damit sind Wohnungsgenossenschaften die Mietpreisbremse in unserem Land.“

Spielräume für Investitionen in Modernisierungen werden enger

Dahingegen betonte Rychter, dass die derzeitigen politischen Signale für Wohnungsgenossenschaften jedoch alles andere als positiv zu bewerten seien. Die Verschärfung des Modernisierungsmietrechts, so Rychter, führe vor allem dazu, dass jene Akteure am Markt bestraft würden, die sich mit Kräften für die Bezahlbarkeit im Wohnungsbau einsetzten. Auch sei absehbar, dass die politisch diskutierte Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer dazu führe, ebendiese Akteure am Markt weiter zu belasten. Ohnehin enge Handlungsspielräume zur Bereitstellung von bezahlbarem und gleichzeitig qualitativem Wohnraum würden damit weiter eingeengt. Auch sei absehbar, dass dadurch preiswerte Wohnungen an teuren Standorten perspektivisch noch schwerer zu finden sein werden. Der Verbandsdirektor ermutigte daher die Politik, an umsetzbaren Lösungen zu arbeiten und gleichzeitig langfristige Folgeeffekte politischer Entscheidungen nicht außer Acht zu lassen.



Prof. Dr. Theresia Theurl (IfG, 3. v. r.), Monika Düker (Bündnis 90/Die Grünen, 2. v. r.) und Hans-Willi Körfges (SPD, r.) diskutierten zur Frage, wie Wohnungsgenossenschaften künftig besser gefördert werden können

Den genossenschaftlichen Gedanken fördern

Auf dem Podium diskutierten im Anschluss die Landtagsabgeordneten Monika Düker (Bündnis 90/Die Grünen), Hans-Willi Körfges (SPD), Stephen Paul (FDP) sowie Peter Preuß (CDU). Schnell wurde deutlich, dass bei allen Abgeordneten große Einigkeit darüber bestand, dass Wohnungsgenossenschaften bei der Schaffung bezahlbaren und qualitativem Wohnraums eine wichtige Rolle einnehmen und darüber hinaus den Menschen im Land eine Heimat geben. Genossenschaften gelte es heute und künftig – so wie es auch im Koalitionsvertrag auf der Ebene des Bundes festgehalten ist – stärker zu fördern. Eine aktive Flächen- und Bodenpolitik seien hier ebenso gefragt wie die Förderung des genossenschaftlichen Gedan-

kens. Diesen, so die Abgeordneten, gelte es weiter zu stärken und vor allem bei jüngeren Menschen bekannter zu machen.

Paul und Preuß stellten in dem Zusammenhang heraus, dass die Wohnraumförderung des Landes dazu bereits einen wichtigen Beitrag leiste und in Nordrhein-Westfalen mit 1,3 Milliarden Euro so viele Mittel zur Verfügung stünden wie in allen anderen Bundesländern gemeinsam. Auch, so Düker, bestünde ein Bewusstsein darüber, dass Klimaziele und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums keinesfalls gegeneinander ausgespielt werden dürften. Dass dieser Zielkonflikt vor allem in der Praxis Herausforderungen birgt, machte Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG Dortmund, deutlich.



Modernisierung ist für Wohnungsgenossenschaft ein Muss

In seinem Vortrag „Modernisierungen im neuen Mietrecht – Neue Schranken für die Erfüllung der Mitgliedschaftsidee?“ machte er deutlich, dass die umfassende Modernisierung von Wohnungsbeständen vor allem bei der langfristigen Bewirtschaftungsstrategie von Genossenschaften ein Muss sei. In der öffentlichen Wahrnehmung und politischen Diskussion werde das Thema der Modernisierung derzeit jedoch ausschließlich negativ diskutiert und sei – nicht zuletzt durch schlechte Beispiele anderer Akteure am Markt – vor allem bei den Mietern mit Ängsten verbunden. Auch unterstütze die Anpassung des Modernisierungsmietrechts diese Debatte und sei ein politisches Signal, das in die falsche Richtung gehe. Modernisierungsentscheidungen, so Große-Wilde, müssten immer im Spannungsfeld und in der Balance zwischen der Notwendigkeit von Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Qualitäten im Bestand, ihrer Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit gesehen werden. Vor

diesem Hintergrund gelte es auch, politische Zielsetzungen zu definieren und klug abzuwägen, welche Folgen diese Entscheidungen mit sich brächten. Ferner betonte er, dass die Modernisierung für Wohnungsgenossenschaften in Abgrenzung von Immobilienhandelsunternehmen ein Muss sei und keinesfalls durch die öffentliche Debatte zu einem Tabuthema gemacht werden dürfe.

Unternehmenskultur für mehr Miteinander in der Genossenschaft

Andreas Vondran, Vorstand WOGEDO Düsseldorf, und Prof. Dr. Jörg Erpenbach stellten in ihren jeweiligen Vorträgen heraus, dass nicht nur die Entwicklung von Wohnungsgenossenschaften „nach außen“ von Relevanz sei, sondern auch die Unternehmenskultur maßgeblich zum Erfolg einer Genossenschaft beitrage. Mit ihren Erfahrungsberichten zeigten sie, wie auch sensible Themen, wie derzeit das der Modernisierung, gemeinsam und im Dialog mit Mitarbeitenden und Mitgliedern angegangen werden können. Es wurde deutlich, dass für die Akzeptanz solcher Investitionen umfassende und strategisch sinnvoll aufeinander abgestimmte Kommunikationswege von großer Bedeutung und wesentliche Erfolgsfaktoren sein können.

Mehr bezahlbarer Wohnraum: die gleiche Aufgabe, aber andere Rahmenbedingungen

Dabei gilt es aber auch, den regionalen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Wie unterschiedlich die Ausgangsbedingungen für genossenschaftliches Handeln am Wohnungsmarkt sein können, zeigten Thorsten Kleinebeker, Vorstand Wohnbau Lemgo eG, und Martin Frysch, Vorstand Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG Köln. Beiden Genossenschaften gemein ist, dass sie über ihre Regionalen Arbeitsgemein-



Franz-Bernd Große-Wilde zeigte auf, welche Auswirkungen die Verschärfungen im Mietrecht auf die Modernisierungsentscheidungen bei Wohnungsgenossenschaften haben

schaften am GdW-Kooperationsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken: Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ beteiligt sind (siehe Schwerpunkt im VerbandsMagazin 03/2019). Was sie unterscheidet, ist die Lage und sind die Wohnungsmärkte, in denen ihre Wohnungsgenossenschaften tätig sind. Während die Genossenschaft Wohnbau Lemgo eG in Ostwestfalen-Lippe ihre Wohnungsbestände in eher ländlich geprägten Märkten verortet hat, ist die Köln-Sülz eG in Köln dem erheblichen Wachstumsdruck auf dem Kölner Wohnungsmarkt ausgesetzt.

Kleinebeker betonte, dass für ihn die Sicherung der Daseinsvorsorge ebenso wichtig sei wie die Frage nach der Attraktivitätssteigerung der Region vor allem für junge Zielgruppen. Frysch hingegen zeigte auf, welche hohe Anforderungen seitens der Stadt gestellt werden, um in Köln überhaupt noch Wohnungsneubau realisieren zu können. Dringend nötig sei daher die politische Unterstützung, um unter diesen unterschiedlichen regionalen Vorzeichen gleichwertige Lebensbedingungen in der Stadt und auf dem Land zu sichern.

Insgesamt haben an dem Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ wieder über 100 Mitgliedsgenossenschaften und Interessierte die Möglichkeit des Erfahrungsaustauschs und Netzwerkens genutzt. Prof. Dr. Theresia Theurl, Geschäftsführende Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, die die Veranstaltung moderierte, betonte, dass man den Dialog im Herbst fortsetzen wolle und lud die Anwesenden zum Herbst-Symposium am 26. November 2019 in Münster ein.

SH



WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran (l.) freute sich: Anlässlich des 100-jährigen Jubiläums der Düsseldorfer Genossenschaft war das Symposium in der Landeshauptstadt zu Gast

7. FORUM PERSONAL

Wie arbeitet die Wohnungswirtschaft in der Zukunft?

Beim inzwischen 7. Forum Personal am 21. und 22. Februar 2019 in Hannover diskutierten 80 Vorstände, Geschäftsführer und Personalverantwortliche über aktuelle Transformationstreiber in der Arbeitswelt wie Digitalisierung, Wertewandel und Demografie.

Viele Fragen wurden dabei aufgeworfen und durch Praxisbeispiele beantwortet: Wie kann das Arbeiten der Zukunft aussehen? Von welchen neuen Arbeitsmethoden können Wohnungsunternehmen profitieren? Wie kann der Wandel zu einer neuen Arbeitswelt im Rahmen der Unternehmensentwicklung gemanagt werden? Welche Chancen, aber auch Risiken bestehen?

„Mobiles Arbeiten“, „Digital Leadership“, „Arbeitgeberattraktivität“ sowie „agiles Lernen“ waren dabei nur einige Begriffe, die die Teilnehmer mit der Arbeitswelt 4.0 in Verbindung brachten. Dabei sahen sie die



Digitalisierung als „Treiber“, „Brandbeschleuniger“ und „Hilfsmittel“ des Wandels. Als ein Ergebnis der beiden spannenden Kongresstage ließ sich die gemeinsame Erkenntnis festhalten, dass es nötig ist, sich für die Veränderungen zu sensibilisieren und diese in eine ganzheitliche, zukunftsweisende Unternehmensstrategie einzubeziehen.

Das Forum Personal ist eine Kooperationsveranstaltung des EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des VdW Rheinland

Westfalen, des VdW Bayern, des VdW Niedersachsen-Bremen, des VdW südwest, des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) sowie des AGV Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft. NI

- Das nächste Forum Personal wird vom 5. bis zum 6. März 2020 in Erfurt stattfinden. Gastgeber ist der in 2018 der Kooperation beigetretene vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V..

KONFERENZ ZUR SCHÖNHEIT UND LEBENSFÄHIGKEIT DER STADT NO. 10

Jubiläumskonferenz am 8. und 9. Mai 2019 in Düsseldorf

Am 8. und 9. Mai 2019 wird das Deutsche Institut für Stadtbaukunst in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen seine Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 10 mit dem Thema „Nichts ist erledigt!“ in der Rheinterrasse der Landeshauptstadt Düsseldorf ausrichten.

Unter diesem Motto wenden sich die Teilnehmer der Konferenz der Realisierung der Ideen zu, die in den vorangegangenen Konferenzen entwickelt wurden. Dabei werden bestehende rechtliche Rahmenbedingungen des Städtebaus diskutiert werden. Außerdem werden wichtige Gesetzesänderungen wie die Baunutzungsverordnung oder die TA Lärm im Kontext von urbaner Dichte und funktionaler Vielfalt vor und mit einem fachkundigen Publikum von Fachleuten aus Wohnungswirtschaft, kommunaler Stadt-

planung, Landespolitik, Wissenschaft und Architektenschaft besprochen.

Viel ist für das Verständnis gemischter Stadtquartiere erreicht: Die Trennung öffentlicher und privater Bereiche, die soziale und funktionale Mischung, die Bau-, Bevölkerungs- und Aktivitätsdichte, die angemessene Größe von Parzellen und Haustypen. Doch eine zentrale Bedingung steht der Realisierung solcher gemischter Stadtquartiere noch immer entgegen: die Baugesetzgebung. Hier setzen thematische Panels mit interessanten Praxisbeispielen und Raum für Diskussionen im Plenum an, die die Spannungsfelder von gesetzlichen Regelungen und funktionalem Anspruch in den Blick nehmen. Dazu sollen in hochkarätig besetzten Podiumsrunden die relevanten Entwicklungen diskutiert und eine abschließende Erklärung verabschiedet werden.



Auf der Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 10 soll interdisziplinär diskutiert, wie Antworten zu allgemeinen wie funktionalen Fragen in Stadtquartieren umgesetzt werden können. Zugesagt haben bereits Markus Lewe (Oberbürgermeister von Münster), Barbara Ettinger-Brinckmann (Bundesarchitektenkammer), Mike Groschek (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung), Rainer Nagel (Bundesstiftung Baukultur), Heiner Farwick (Bund Deutscher Architekten). AM

- Bitte merken Sie sich den Termin vor. Die Architektenkammern Baden-Württemberg, Hessen und Thüringen vergeben für die Teilnahme an der Veranstaltung Fortbildungspunkte. Ihr Ansprechpartner im Verband: Alexander Meyer, Tel: 0211 16998-41, E-Mail: a.meyer@vdw-rw.de

Weitere Informationen finden Sie unter: <http://www.stadtbaukunst.de/konferenz>

GESPRÄCH MIT MINISTER KARL-JOSEF LAUMANN, MAGS NRW

Wohnungslosigkeit beheben und vermeiden

Das Thema Wohnraumversorgung nimmt nicht zuletzt vor dem Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte, steigender Miet- und Energiekosten sowie zunehmender Konkurrenz um preisgünstigen Wohnraum einen immer wichtigeren Stellenwert ein. Sozial benachteiligte Menschen sind dabei oft die Verlierer. Wohnungslose sind in ihrem Bemühen, in die eigenen vier Wände zu kommen, meist chancenlos. Karl-Josef Laumann, Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS NRW) lud Ende Februar 2019 den VdW Rheinland Westfalen sowie Vertreter von Mitgliedsunternehmen zu einem gemeinsamen Gespräch in das Ministerium ein.

Rund 860.000 Wohnungslose

Nach Schätzung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (bawo) waren im Jahr 2016 rd. 860.000 Menschen in Deutschland ohne Wohnung. Nach der Definition der bawo gelten Menschen als wohnungslos, die in Einrichtungen wohnen, in denen die Aufenthaltsdauer begrenzt ist und in denen keine Dauerwohnplätze zur Verfügung stehen, wie z. B. Übergangwohnheime, Asyl- und Herbergen. Ohne jede Unterkunft lebten rd. 52.000 Obdachlose auf der Straße. Die Tendenz ist seit Jahren ansteigend – auch in Nordrhein-Westfalen und insbesondere in den angespannten Wohnungsmärkten wie Köln, Düsseldorf oder dem Rhein-Erft-Kreis verstärkt sich die Problematik.

Wohnungswirtschaft ist Schlüsselpartner

Minister Laumann betonte, dass die Wohnungswirtschaft ein Schlüsselpartner ist, wenn es um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geht bzw. die Unterbringung von sozial Benachteiligten. So stellen verschiedene Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes bereits seit Jahren Kommunen sowie privaten Trägern der Wohlfahrtspflege oder Vereinen Wohnungen zur Verfügung, um Personen mit dringendem Wohnungsbedarf, wie Wohnungslosen oder Geflüchteten, diese zum Wohnen zu überlassen. Die Unternehmensvertreter machten gegenüber dem Ministerium deutlich, dass eine reine dezentrale Unterbringung nicht ausreicht. Für eine erfolgreiche Integration müssten intensive



und vielfältige Betreuungskonzepte angeboten werden. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften arbeiten daher seit vielen Jahren intensiv mit Kooperationspartnern wie den Wohlfahrtsverbänden, Jobcentern oder Sozialämtern zusammen. In den Wohnquartieren werden beispielsweise Nachbarschaftsagenturen errichtet, die als Anlaufstelle für alle Fragen rund um das Wohnen und Leben im Quartier dienen. Die dort ansässigen Sozialarbeiter unterstützen beispielsweise bei Amtsgängen oder beraten bei ersten Anzeichen einer Überschuldung. In vielen Fällen sei es so gelungen, die Betroffenen vor einer Zwangskündigung zu bewahren.

Förderprogramme als Rahmen

Verbandsdirektor Alexander Rychter machte unmissverständlich deutlich, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die wesentliche Grundvoraussetzung ist, um Wohnungslosigkeit entgegenzuwirken. Es braucht aber auch entsprechende Förderprogramme von Bund und Ländern, die die Wohnraumversorgung für Wohnungslose sichern, aber auch präventive Maßnahmen fördern. Gezielte Förderprogramme könnten die finanziellen Mehraufwendungen, die zum einen durch die notwendige Betreuungsdensivität, zum anderen aber auch durch erhöhte Abnutzungs- und Instandhaltungskosten entstehen, dabei ausgleichen.

Mietrechtlichen Rahmen beachten

In dem Gespräch wies der Verband auch auf ein aktuelles mietrechtliches Problem

hin, das Auswirkungen auf den Abschluss von Mietverträgen hat. Am 1. Januar 2019 ist das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten. Erst kurz vor der Beschlussfassung im Bundestag und ohne vorherige Anhörung des GdW wurde dieses um einen neuen § 578 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergänzt. Diese Regelung hat gravierende Auswirkungen auf zukünftige Mietverträge über Wohnflächen mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege, die dem Zweck der Unterbringung von Personen mit dringendem Wohnbedarf dienen. Zukünftig ist es u. a. nicht mehr ohne Weiteres möglich, in den vorstehenden Mietverhältnissen lange (für den Mieter verbindliche) Festlaufzeiten zu vereinbaren. Auch die Vereinbarung eines jederzeit frei (ohne Weitere Voraussetzungen) ausübbareren ordentlichen Kündigungsrechts des Hauptmietvertrages ist zukünftig ebenfalls nicht mehr möglich, wenn dieser § 578 Abs. 3 BGB unterfällt. Dies gilt allerdings nur für eine ordentliche Kündigung durch die Wohnungsgesellschaft als (Haupt-)Vermieter.

Im Nachgang des Gespräches werden seitens des Ministeriums mögliche Handlungsansätze erarbeitet. Der Verband und die Unternehmensvertreter haben deutlich gemacht, dass sie sich als grundsätzlichen Partner sehen, um Wohnungslosigkeit entgegenzu-

MODERNISIERUNGSOFFENSIVE BESSER WOHNEN – ZU HAUSE IM QUARTIER

Präsentation ausgewählter Projekte

Mit der Modernisierungsoffensive ermöglichen das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) und die Wohnungswirtschaft im Westen wirtschaftlich tragbare Modernisierungen im Gebäudebestand bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten. Ausgewählte Beispielprojekte aus dem Rheinland, dem Ruhrgebiet und Westfalen wurden am 14. März 2019 im Rahmen einer Pressekonferenz im Ministerium vorgestellt.

Die Modernisierungsoffensive richtet sich an Vermieter sowie Wohnungsunternehmen. Sie können durch die Unterstützung der Landesregierung ihre Wohnungsbestände umfassend weiterentwickeln, als Orte des täglichen Lebens erneuern und durch Modernisierung sowie ergänzenden Neubau bezahlbare Wohnanlagen schaffen und erhalten.

16 Wohnungsunternehmen sind Partner der Modernisierungsoffensive, die 19 Wohnviertel umfasst – darunter etliche Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen. Mit der Unterstützung des Landes werden rd. 3.200 Wohnungen und ergänzend fast 800 neue Wohnungen durch Nachverdichtung neu errichtet. Dafür werden aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes jährlich 70 Millionen



Machen gemeinsame Sache: Ministerin Ina Scharrenbach (Mitte) mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.), GAG-Vorständin Kathrin Möller (2. v. l.), Bernd-Michael Link (VIVAWEST, 2. v. r.) und Ludger Hellkuhl (Wohnungsverein Rheine, r.)



Euro zur Verfügung gestellt. „Die meisten Menschen in Nordrhein-Westfalen leben in Wohnungen, die schon vor Jahrzehnten gebaut wurden. Damit sie darin zeitgemäß und bedarfsgerecht wohnen können, braucht es Modernisierungen“, erläutert Ministerin Ina Scharrenbach die Offensive des Landes.

Insgesamt investieren Land und Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren mindestens 450 Millionen Euro für die Mieter. Sie können – gerade vor dem Hintergrund veränderter Anforderungen ans Wohnen (etwa aus Altersgründen) – weiter am gewohnten Ort leben. Das betrifft viele Nutzer, denn etwa 70 Prozent aller Wohnungen in Nordrhein-Westfalen sind 40 Jahre und älter.

Die 19 Wohnviertel der Modernisierungsoffensive reichen von der historischen Arbeitersiedlung bis zur Wohnanlage der 1970er-Jahre. Ebenso unterschiedlich sind

die geplanten Investitionen vor Ort. Dazu gehören beispielsweise:

- mehr Komfort durch zeitgemäße Wohnungszuschnitte, moderne Bäder mit bodengleichen Duschen, der Anbau von Balkonen
- effiziente Heizungsanlagen, neue Fenster und Türen und Gebäudedämmung, um den CO₂-Ausstoß und die Wohnnebenkosten zu senken, weniger bauliche Barrieren wie Stufen und Schwellen im Gebäude und auf dem Grundstück sowie der Einbau von Aufzügen
- ein attraktives, grünes und sicheres Wohnumfeld mit Spielplätzen, Treffpunkten und nachbarschaftlichen Angeboten
- die Entwicklung der sozialen Infrastruktur vor Ort auch mit sozialen Trägern z. B. für Dienstleistungen im Alter

KS/MHKBG



Zahlreiche Medienvertreter interessierten sich für die 19 Wohn- und Stadtquartiere der Modernisierungsoffensive

i **WOHNUNGEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN NACH BAUALTERS-KLASSEN**

Rd. 50 Prozent der nordrhein-westfälischen Wohnungsbestände wurden in der Zeit von 1949 bis 1978 errichtet. Viele dieser Wohnungsbestände erfüllen – aus heutiger Sicht – soziale Wohnstandards – im Besonderen vor dem Hintergrund von Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit – genauso wenig wie heutige energetische Anforderungen an Wohngebäude.

Baujahr	vor 1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	2001–2017	Gesamt
Anteil	20,0%	49,1%	11,2%	11,1%	8,6%	100,0%
Anzahl	1.790.645	4.406.885	1.003.219	994.013	778.012	8.972.774

Projektliste der Modernisierungsoffensive		
Aachen	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Aachen-Stadt e. V.	Seniorenwohnanlage „Am Reulert“ in Aachen-Brand
Bochum	VIVAWEST	Quartier „Glücksburger Straße“ in Wimmelhausen
Bochum	VBW Bauen und Wohnen GmbH	Quartier „Höntrop“
Bochum	VBW Bauen und Wohnen GmbH	Quartier „Vogelsiedlung“
Bottrop	GBB Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH	Quartier „Germania-Eck“ „Germania-/Scharhölzstraße“
Dortmund	Spar- und Bauverein eG Dortmund	Quartier Unionviertel
Duisburg	GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH	„City-Wohnpark“ im Dellviertel
Dülmen	Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG	Quartier „Windmühlenberg/Hohe Straße“
Essen	Allbau GmbH	Quartier „Nordpark“ in Altenessen-Süd
Essen	Allbau GmbH	Quartier „Allbau-Park“ in Huttrop, (A52-Deckel)
Euskirchen	Euskirchener Baugesellschaft mbH	„Erf-Quartier“
Köln	GAG Immobilien AG	„Kannebäckersiedlung“ in Humboldt/Gremberg
Herne	Wohnungsgenossenschaft Herne Süd eG	Quartier „Bochumer Straße/ Sodinger Straße“ in Herne-Mitte
Mülheim an der Ruhr	SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH	Quartier „Eichbaumsiedlung-Süd“, in Mülheim-Heißen
Münster	Wohn + Stadtbau GmbH	„Aaseestadt“, Stauffenbergstraße et al.
Oberhausen	OGM Oberhausener Gebäude-management GmbH	Zechensiedlung „Gustavstraße“
Rheine	Rheiner Siedlungsbau GmbH	Quartier „Am Hemelter Bach“
Rheine	Wohnungsverein Rheine eG	Quartier „Dorenkamp“
Solingen	Spar- und Bauverein Solingen eG	Quartier „Hacketäuerstraße“
Waltrop	Vivawest Wohnen GmbH	Quartier „Waltrop-Mitte-Süd“, Am Mühlenteich 14 – 18, Husemannstraße et al.

BEISPIELPROJEKT RUHRGEBIET: BOCHUM

Projektname: Glücksburger Straße
Bauherr: Vivawest Wohnen GmbH (private Immobilienwirtschaft)
Ausgangssituation: Die 1976 / 1977 erbaute Seniorenwohnanlage in Bochum-Wimmelhausen umfasst 9 Gebäude mit 214 Wohnungen. Die Wohnflächen liegen überwiegend bei maximal 62 qm. Um eine großzügige Gartenanlage gruppiert sich eine Begegnungsstätte. Die Caritas bietet in Kooperationsstrukturen zahlreiche Unterstützungsangebote an. Bei der Erbauung vor 40 Jahren galt die Anlage als Musterbeispiel für altersgerechtes Wohnen. Heute gelten – vor allem bei der Barrierefreiheit – andere Maßstäbe. Der technische Zustand der Gebäude ist baualtersbedingt erneuerungsbedürftig. VIVAWEST führt eine umfassende Modernisierung in fünf Bauabschnitten durch. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2021 geplant.

Anzahl Wohneinheiten: 214
 • zu modernisieren: 214
 • neu zu errichten: 214

Wohnfläche:
 • vor der Maßnahme: ca. 11.110 qm
 • nach der Maßnahme: ca. 11.110 qm

- Maßnahmen:**
- Renovierung aller Wohnungen
 - energetische und brandschutztechnische Sanierung
 - altersgerechter und barrierefreier Umbau der Bäder
 - Erneuerung der Aufzüge
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen



- Ziele:**
- Anpassen der Wohnanlage an zeitgemäße Standards generationengerechten Wohnens
 - mehr Wohnkomfort
 - Erhalt bezahlbarer Wohnungen und der gewachsenen Nachbarschaft



Investitionsvolumen:
 • gesamt: ca. 18 Millionen EUR
 • davon Wohnraumbförderung: ca. 9,7 Millionen EUR



Gebäudebeispiel vor der Modernisierung



Gebäudebeispiel nach der Modernisierung

BEISPIELPROJEKT RHEINLAND: KÖLN

Projektname: Kannebäckersiedlung
Bauherr: GAG Immobilien AG (kommunales Wohnungsunternehmen)
Ausgangssituation: Die Kannebäckersiedlung ist ein reines Wohnquartier mit fast ausschließlich Geschosswohnungsbau in sehr homogener Bauweise. Prägend für das Quartier sind drei- bis neugeschossige Gebäude mit Flachdach aus den Baujahren 1967 – 1970. Über 2.200 Einwohner leben im Quartier. Die GAG ist Eigentümerin von 924 Wohnungen und hält bis auf eine Reihe von Mieterprivatisierungen den gesamten Wohnungsbestand im Quartier. Das Wohnraumangebot ist monostrukturiert. Beinahe 75 % der Wohneinheiten verfügen über drei Zimmer und 60 bis 79 qm Wohnfläche. Die energetische und optische Gebäudehülle ist nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund baulicher und verkehrstechnischer Barrieren ist die Lage des Quartiers relativ isoliert. Die Arbeitslosenquote liegt über dem Kölner Durchschnitt.

Anzahl Wohneinheiten: 987
 • zu modernisieren: 750
 • neu zu errichten: 237

Wohnfläche:
 • vor der Maßnahme: 51.219 qm
 • nach der Maßnahme: 66.850 qm

- Maßnahmen:**
- Erweiterung des Wohnungsangebotes durch 1-, 2- und 4-Zimmer-Wohnungen
 - umfassende energetische Erneuerung, u. a. durch Blockheizkraftwerk (BHKW)
 - Abbau von Barrieren im Freiraum, Mietergärten, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten,
 - ca. 800 neue Fahrradstellplätze, Boxen für Lastenfahräder, Ladesäulen für E-Autos
 - Einrichtung einer Wohngruppe, Kita, Quartierstreff, Seniorenwohnen, Tagespflege
 - Neugestaltung der Quartiersmitte, Fitnessparcours

- Ziele:**
- Schaffen eines lebendigen, sozial ausgewogenen und zukunftsfähigen Quartiers für Jung und Alt

Investitionsvolumen:
 • gesamt: ca. 175 Millionen EUR
 • davon Wohnraumbförderung: 59 Millionen EUR (für Mod.: ca. 32 Millionen EUR)



Quartier in den 70er Jahren



Gebäudebeispiel nach der Modernisierung

BEISPIELPROJEKT WESTFALEN: RHEINE

Projektname: Dorenkamp
Bauherr: Wohnungs-Verein Rheine eG (Genossenschaft)
Ausgangssituation: Der Stadtteil Dorenkamp zeichnet sich durch die innenstadtnahe Lage, die direkte Anbindung an den Bahnhof, das sehr gute ÖPNV-Netz und die gute Nahversorgungsstruktur aus. Die Eigentümerstruktur setzt sich aus privaten Eigentümern, der Wohnungsgenossenschaft der Stadt Rheine, der Wohnungs-Verein Rheine eG sowie vereinzelt auch Kirchen und Banken zusammen. Viele Gebäude weisen durch fehlende Investitionen eine veraltete und vernachlässigte Bausubstanz auf. Die Bewohnerschaft ist überaltert mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Bewohnern, die soziale Transferleistungen beziehen.

Anzahl Wohneinheiten: 309
 • davon gefördert: ca. 150
 • zu modernisieren: 59
 • neu zu errichten: 250 (z. T. als Ersatz)

Wohnfläche:
 • vor der Maßnahme: ca. 9.063 qm
 • nach der Maßnahme: ca. 23.019 qm

- Maßnahmen u. a.:**
- Wohnungsmodernisierung auf nahezu Neubaustandard
 - Barrierefreiheit, hoher energetischer Standard, Grundrissoptimierung, Wohnflächenvergrößerung, Balkonanbau
 - Ersatz von veralteten Einfamilienhäusern durch Mehrfamilienhäuser
 - Ergänzung eines neuen Stadtquartiers mit 180 Neubauwohnungen

- Ziele:**
- verjüngte Bewohnerstruktur
 - angemessene Verdichtung und städtebauliche Reparatur
 - Stärkung des Stadtteils als zentrumsnaher Wohnstandort mit guter Infrastruktur für Familien

Investitionsvolumen:
 • gesamt: ca. 53 Millionen EUR
 • davon Wohnraumbförderung: ca. 29,9 Millionen EUR (für Mod.: ca. 5,9 Millionen EUR, für Neubau ca. 24 Millionen EUR)



Gebäudebeispiel vor der Modernisierung



Gebäudebeispiel nach der Modernisierung

INFOVERANSTALTUNG WOHNRAUMFÖRDERUNG

Am Geld wird kein gutes Projekt scheitern

Am 27. Februar 2019 fand die Infoveranstaltung zur Wohnraumförderung erstmals im neuen Real Estate Innovation Center des EBZ in Bochum statt. Das aktuelle, wieder mehrjährige Wohnraumförderprogramm des Landes NRW wurde nach den Erfahrungen des ersten Programmjahres 2018 in einigen Punkten verbessert, insbesondere um die Wirtschaftlichkeit in den unteren Mietstufen hatte der Verband unterjährig gerungen.

Die Wirtschaftlichkeit der Mietstufen 1 und 2 sowie die Gebietskulissen waren dann auch die Stichworte, die Uwe Schramm, Vorstand der Wohnbau Westmünsterland und Vorsitzender des Arbeitskreises Wohnraumförderpolitik im VdW in seiner Begrüßung an die rd. 150 Teilnehmenden als noch ausbaufähig ansprach. Grundsätzlich seien die erneute Mehrjährigkeit und die Änderungen des Ministeriums am laufenden Programm aber begrüßenswert.

Sigrid Koeppinghoff, Abteilungsleiterin für Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im nordrhein-westfälischen Bauministerium, bedankte sich für die stets gute und engagierte Zusammenarbeit bei ihrem Vorredner und dem Arbeitskreis und versprach, dass auch weiterhin kein gutes Projekt an der Finanzierung scheitern würde. Unterjährig hatte das Ministerium das Wohnraumfördervolumen von 800 Millionen Euro auf 1,1 Milliarden Euro erhöht – in der Hoffnung, dass die Bundesmittel für die Wohnraumförderung zeitnah verstetigt werden. Die dafür notwendige Grundgesetzänderung ist mittlerweile im Vermittlungsausschuss des Bundes verabschiedet und die aus dem Förderjahr 2018 übrig gebliebenen Mittel stehen jetzt für 2019 zusätzlich zur

Verfügung. Insgesamt waren 2018 etwa 923,4 Millionen Euro an Mitteln abgeflossen, 8.662 Wohnungen wurden genehmigt.

Rainer Janssen, Referatsleiter für Wohnraumförderungsprogramme und Wohnungswirtschaft, sowie Rita Tölle, Referatsleiterin für die Konzeption und Umsetzung der Wohnungsbestandsförderung, stellten dann auch die Details für die Wohnraumförderung 2019 für die Bereiche Neubau und Modernisierung vor.

So stehen im Jahr 2019 730 Millionen Euro für den Mietwohnungsneubau und 100 Millionen Euro für die Modernisierung zur Verfügung. Zu dem Gesamtvolumen von 1,1 Milliarden Euro kommen noch die 177 Millionen Euro aus dem Vorjahr.

Nicht zuletzt auf Hinweis des Verbandes wurden die Grundpauschalen in allen Mietstufen um 100 Euro erhöht und auch die Fördermieten wurden in den Mietstufen 1 bis 3 angehoben. Der Tilgungsnachlass in den Stufen 1 und 2 wird zukünftig von zehn auf 15 Prozent erhöht. Mittelfristig plädiert der Verband für eine Dynamisierung der Fördermieten und Grundpauschalen in Anlehnung an die Baupreisentwicklung. Neu ist zudem, dass auf Antrag die ersten fünf Jahre der Förderung tilgungsfrei gestellt werden können.

Auch bei den Modernisierungsmaßnahmen haben sich die Bewilligungsmieten erhöht. Zudem wurde der Katalog der förderfähigen Maßnahmen um bauliche Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung erweitert. Zukünftig darf die Mietkosteneinsparung jedoch nur bis zu 0,80 Euro/m² umgelegt werden. Zudem gilt eine neue Erfassung der Ener-

gieeinsparung. Insgesamt hatte sich die Modernisierungsförderung, bei der die 100 Prozent der Kosten bis zu 100.000 Euro pro Wohnung gefördert werden, im Jahr 2018 aber bewährt. Dafür gelten ein einheitlicher Tilgungsnachlass von 20 Prozent und eine Mietbindung von 20 Jahren.

Erstmalig hat mit Helke Heger auch wieder eine Vertreterin der KfW-Bankengruppe die Förderprogramme der KfW für die Bereiche „Energieeffizienz“ und „Altersgerechtes Umbauen“ vorgestellt.

Abgerundet wurde das Programm mit zwei Projektpräsentationen aus den Mitgliedsunternehmen.

Dr. Christian Jaeger und Stephanie Schmermann von der Wohn + Stadtbau Münster präsentierten die York-Höfe auf dem ehemaligen TÜV-Gelände am York-Ring in Münster. Die exponierte Lage an einer zentralen Zufahrt in die Stadt hat die Wohn + Stadtbau veranlasst, einen Architektenwettbewerb auszuloben. Durch drei Bauteile mit einer Mischung aus gefördertem und frei finanziertem Mietwohnungsbaueigentum, Gewerbeflächen und einer Kindertagesstätte hat die Wohn + Stadtbau bei einer dichten Bebauung gleichwohl abwechslungsreiche Hof-Situationen und eine gemischte Struktur geschaffen. In das Projekt wurden zudem elf Appartements für ältere wohnungslose Menschen integriert. Im Projekt wurden Mittel der Wohnraumförderung NRW sowie der KfW-Bank kombiniert.

Auch beim Quartiersmodernisierungsprojekt „Eicker Wiesen“ der VIVAWEST in Moers wurden NRW-Fördermittel und KfW-Mittel kombiniert. Die Siedlung aus den 1970er-Jahren liegt landschaftlich nicht unattraktiv, der Zustand der Gebäude und Freiflächen war aber aus energetischen und Gesichtspunkten der Barrierefreiheit sanierungsbedürftig. Zudem war der Wohnungsmix nicht mehr zeitgemäß. Die VIVAWEST hat für die Quartiersentwicklung ein Leitbild entwickelt, das gleichermaßen den Freiraum wie die Gebäude in den Blick nimmt. Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit den Bewohnern durchgeführt worden. **ON** 



Das große Teilnehmerinteresse zeigt: Expertenwissen zur Wohnraumförderung ist gefragt

KLIMA.FORUM 2019: VISION ZIRKULÄRES WIRTSCHAFTEN IN NRW

„Was der Mensch zusammenbringt, das soll er auch wieder trennen“

Wie kann zirkuläres Wirtschaften Antrieb für Innovation, Wachstum und Nachhaltigkeit sein? Wie sieht gutes Produktdesign aus? Und welche Rolle spielt die Kooperation aller Beteiligten der Wertschöpfungskette bis hin zum Konsumenten? Diese Fragestellungen standen im Zentrum des KLIMA.FORUMs 2019, der Jahreskonferenz des KlimaDiskurs.NRW, das am 25. Februar 2019 in der Turbinenhalle der Stadtwerke Düsseldorf stattfand.

Mit dem Thema der Kreislaufwirtschaft und ihrem Beitrag zu Klima- und Umweltschutz hatte der KlimaDiskurs.NRW e. V. nach Strukturwandel und Digitalisierung ein weiteres Kernthema ausgewählt, das viele interessierte Teilnehmer nach Düsseldorf lockte. Elmar Thyen, Vorstand des KlimaDiskurs.NRW e. V., und Dr. Udo Brockmeier, Vorstandsvorsitzender der Stadtwerke Düsseldorf AG, als Gastgeber begrüßten die Teilnehmer in der lichtdurchfluteten Turbinenhalle und hoben das wirtschaftliche wie ökologische Potenzial dieses Wirtschaftszweiges hervor. Dieses konnte durch Studien unterstrichen werden, deren Ergebnisse zeigen, dass in Deutschland durch eine zirkuläre Wertschöpfung die Kosten des Rohstoffverbrauchs um 25 Prozent gesenkt werden können und darüber hinaus ein wirtschaftliches Wachstumspotenzial von zwölf Prozent bis 2050 besteht.

Wie kann dieses Potenzial aber in Deutschland und speziell in NRW wirklich ausgeschöpft werden? Diese Frage wurde von



Fotos: Frederike van der Straeten / KlimaDiskurs.NRW e. V.

Bundesumweltministerin Svenja Schulze (l.) und NRW-Umweltministerin Ursula Heinen-Esser

verschiedenen Perspektiven kontrovers besprochen und zog sich als roter Faden durch die vielfältigen Beiträge. Denn schon einführend stellte Prof. Dr. Görgo Deerberg vom Fraunhofer Institut UMSICHT fest, dass bisher nur neun Prozent der genutzten Materialien in der EU in den Rohstoff-Kreislauf zurückkehren. Um diese Quote deutlich zu erhöhen und langfristig Ressourcen effektiv zu schonen, sollten Produkte reparabel und wiederverwendbar designt sein und die erforderliche Energie so weit wie möglich aus erneuerbaren Quellen stammen.

Wie dies in der Praxis umgesetzt werden kann, zeigten mittelständische Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen, wie etwa die ZINQ GmbH aus Gelsenkirchen oder die Grillo-Werke AG aus Duisburg. Durch

systemisches Denken erfassen diese Unternehmen den gesamten Rohstoff-Kreislauf und nutzen ihn aus – auch mit Partnerunternehmen aus verwandten Branchen. Diese im kurzweiligen Pecha-Kucha-Format präsentierten Beiträge zeigten innovativ, wie Ressourcen gewinnbringend und nachhaltig genutzt werden können, hielten aber auch fest: „Die beste Sortieranlage ist immer noch jeder einzelne Bürger.“

In den politischen Einordnungen stellte zunächst die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit Svenja Schulze ihre Pläne für ein Klimaschutzgesetz vor, das noch in diesem Jahr verabschiedet werden soll. Mit diesem Gesetz soll mehr Verbindlichkeit auf der einen und Planungssicherheit auf der anderen Seite geschaffen werden, damit alle beteiligten Akteure von Europäischer Union bis Unternehmen wirtschaftlich an den Klimaschutzziele mitwirken können. Dazu stellte sie auch die benötigte Vielfalt für die Kreislaufwirtschaft in den Vordergrund und forderte bessere Qualität von Sekundärrohstoffen, weniger Verpackungsmaterial und mehr Wahrnehmung für Ressourceneffizienz, Sharing und Remanufacturing. Als wichtiger Schritt in die richtige Richtung nannte Schulze die EU-Ökodesign-Richtlinie und appellierte an mehr Engagement, ohne das der dringend nötige Klimaschutz nicht gelingen kann.



Eine Expertenrunde aus Politik, Wirtschaft, Forschung und Zivilgesellschaft diskutierte, wie eine für Industrie und Klimaschutz optimale zirkuläre Wertschöpfung in NRW gelingen kann

>>

Die Landesebene vertrat mit Ursula Heinen-Esser die Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, die dafür warb, Ökonomie und Ökologie mehr zusammenzudenken. Dazu soll von politischer Seite zunächst weiter auf Anreize statt Verbote gesetzt werden, allerdings haben viele Anreize ihre Grenzen bald erreicht. Sie nahm die Praxisbeispiele der Unternehmen gerne auf und forderte, die Akteure in der Wertschöpfungskette noch mehr zusammenzubringen, um die Potenziale der Kreislaufwirtschaft in NRW voll auszuschöpfen.

In der abschließenden Podiumsdiskussion brachten die Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft ihre Handlungsansätze vor und unterstrichen die dringende Notwendigkeit, ökologisch nachhaltig und ressourcenschonend zu wirtschaften. Prof. Dr. Thomas Müller-Kirschbaum von Henkel forderte mehr Effizienz, mehr erneuerbare Energie und mehr Recycling, wofür er aus seinem Hause Produktbeispiele zeigen konnte. Michael Schneider von REMON-



Ungewöhnlicher Abschluss: Dominique Macri fasste die Tagesergebnisse in Reimform zusammen

DIS appellierte an einen Imagewandel und schlug „Recyclingrohstoffe“ als positivere Bezeichnung von Sekundärrohstoffen vor. Ernst-Christoph Stolper vom BUND brachte die internationalen Zusammenhänge von Klima- und Umweltschutz ein, die die Dringlichkeit dieser Themen verdeutlichten. Prof. Dr. Christa Liedtke vom Wuppertal Institut forderte, auch einkommensschwache Bevölkerungsgruppen in die Überlegungen zur Nachhaltigkeit mehr einzubeziehen.

Abschließend fasste die Schauspielerin Dominique Macri mit einer poetischen Rekapitulation die Erkenntnisse des Tages in Reimform zusammen und verdeutlichte dabei, dass auch kreative und neue Wege beschritten werden müssen, damit die Klimaschutzziele erreicht werden können. AM

NETZWERKTREFFEN „AUDIT GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER“

„Quartiersentwicklung für alle Generationen – und alle Geldbeutel“

Zum bereits sechsten Netzwerktreffen kamen Vertreter der teilnehmenden Wohnungsunternehmen sowie der Projektpartner am 21. März 2019 bei der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mülheim zusammen.

Die neun teilnehmenden Wohnungsunternehmen hatten nach der Zertifizierung Ende 2017 die ersten Jahresberichte vorgelegt und darin umfassend die Entwicklungen in ihren Quartieren beschrieben. Das Netzwerktreffen war daher auch die Gelegenheit für die Projektpartner NRW.BANK, Bertelsmann-Stiftung, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Familiengerechte Kommune e.V. und VdW Rheinland Westfalen über die Berichte hinaus Eindrücke von den Entwicklungen zu bekommen. Als konkretes Beispiel wurde das im Audit zertifizierte Quartier „Eichbaumsiedlung“ in

Mülheim Heißen-Süd von Dennis Böttcher (SWB) vorgestellt. Dabei wurden die Kommunikation mit der Bewohnerschaft und die verschiedenen Förderungsmaßnahmen in den Fokus genommen, da diese die umfassende Modernisierung des Quartiers mit hoher Akzeptanz und weiterhin niedrigen Mieten ermöglichten.

Bei der anschließenden Quartiersbegehung wurde das Quartier Heißen-Süd dann vor Ort betrachtet. Beim Rundgang führte SWB-Geschäftsführer Andreas Timmerkamp die laufenden wie geplanten Bauvorhaben vor und wies auf die Probleme der Bestände aus den 1960er-Jahren hin. Dabei stieß das Vorhaben, das achtgeschossige Wohnhaus in exponierter Lage komplett in Ü60-Wohnen mit altersgerechten Extras umzubauen, auf großes Interesse.

Im Quartierspunkt präsentierten die Quartiersmanager Anna Schewerda und Michael Moldenhauer die umfangreichen Aktivitä-



Die Teilnehmer und Partner des Audits Generationengerechtes Wohnen im Quartier vor dem Quartierspunkt der SWB in Heißen-Süd

ten, die von diesem Gemeinschaftsraum ausgehen. Viele Projekte werden lediglich angestoßen und dann von den Bewohnern des Quartiers umgesetzt, sodass eine vernetzte Nachbarschaft entstehen kann (www.quartierspunkt.de). AM

STUDIENREISE NACH DEUTSCHLAND

Fach- und Führungskräfte der Wohnungswirtschaft aus Kasachstan und Usbekistan besuchen das EBZ

16 Fach- und Führungskräfte aus Wohnungswirtschaft, öffentlicher Verwaltung und Politik reisten von 25. Februar bis 01. März 2019 aus Kasachstan und Usbekistan nach Bochum ans EBZ, um die Praxis der Wohnungsverwaltung bei energetischer Sanierung in Deutschland kennenzulernen.

Intensiver Austausch über wichtige Fragen

In einem individuell gestalteten Seminarprogramm lernten die Teilnehmenden die Funktionsweise einer Wohnungseigentümergeinschaft nach deutschem Recht kennen und beschäftigten sich u.a. mit Sanierungsstrategien und Gebäudetypologien. Dabei ging es beispielsweise um Fragen hinsichtlich geeigneter Sanierungsmaßnahmen, ihrer richtigen Umsetzung und dem Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Interessant war für die Teilnehmenden außerdem der Austausch zur WEG-Verwaltung: Infolge von Privatisierungen nach Ende der Sowjetunion befindet sich der überwiegende Teil der Wohnungen in den beiden Ländern im Eigentum der Bewohner.

Das EBZ hat Vorbildcharakter

Als vorbildlich empfanden die Teilnehmenden auch das EBZ. Das Konzept eines Bildungsdienstleisters, dessen Angebot sich von der Ausbildung über Fort- und Weiterbildungen bis zum Hochschulabschluss erstreckt, könnte sich Saken Makhambetov



EU-Projekt Pro House – Referenztour in Dortmund mit Gästen aus Usbekistan und Kasachstan

vom Fachverband für Management, Service und Energiedienstleistungen im Wohnungssektor „Shanyrak“, Astana, Kasachstan ebenfalls vorstellen. „Wir werden versuchen, ein ähnliches Bildungszentrum in Astana aufzubauen, das unter seinem Dach Berufsausbildung, Hochschulstudium, Fort- und Weiterbildungen sowie Forschung vereint. So ein Zentrum wird von uns dringend gebraucht, um Fachkräfte auszubilden und den Markt für Wohnungsverwaltung weiterzuentwickeln.“

Exkursionen zeigten die Umsetzung in der Praxis

Neben Seminaren standen auch Exkursionen auf dem Programm. Die Gruppe besichtigte die Bochumer Hustadt, um einen

Eindruck über nachhaltige Quartiersentwicklung in Deutschland zu gewinnen. Außerdem wurde die Energieplussiedlung in Dortmund-Schüren vorgestellt, ein Projekt des Spar- und Bauvereins Dortmund eG. Der Vorstandsvorsitzende Franz-Bernd Große-Wilde und Florian Ebrecht, Prokurist und Leiter des Technischen Gebäudemanagements, erläuterten das Konzept der Energieplussiedlung und verrieten, wie die größte Dortmunder Wohnungsgenossenschaft an die Quartiersentwicklung eines solchen Neubauprojekts herangeht und welche Besonderheiten für eine solche genossenschaftliche Siedlung gelten.

Nach einer erkenntnisreichen Woche am EBZ reisten die Teilnehmenden weiter nach Berlin, um mit der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V. neben weiteren Projekten auch die politischen Dimensionen von Wohnungswirtschaft kennenzulernen. Die Ergebnisse des fachlichen Austausches werden sie mit nach Hause nehmen und nach Möglichkeit für ihre Heimat anpassen und umsetzbar machen. EBZ

- Die Studienreise fand im Rahmen des EU-Projekts „Pro House – Professional Housing Management in Kazakhstan and Uzbekistan“ (2016–2019) unter der Koordination der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V. statt. Das EBZ ist als Partner an dem Projekt beteiligt.



Pro House Study Tour – die Teilnehmer vor dem EBZ

BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG SPÄTER UND SCHWÄCHER ALS URSPRÜNGLICH ERWARTET

Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Rheinland-Pfalz

Trotz höherer Geburtenrate und deutlichen Wanderungsüberschüssen wird Rheinland-Pfalz auf mittlere Sicht weniger Einwohner haben. Das zeigt die fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes, die Präsident Marcel Hürter gemeinsam mit Innenstaatssekretär Randolph Stich am 5. Februar 2019 in Mainz vorstellte.

Nach der Vorausberechnung wird die Einwohnerzahl des Landes mittelfristig bis 2040 unter vier Millionen fallen. Im Vergleich zu 2017 bedeutet dies einen Bevölkerungsrückgang um knapp 106.000 Personen (- 2,6 Prozent). „Der Rückgang entspricht in etwa der heutigen Bevölkerungszahl des Landkreises Kaiserslautern oder der Stadt Trier“, wie Hürter erläuterte.

Die Vorausberechnung zeigt auch die langfristigen Entwicklungen bis zum Jahr 2070 auf: In der mittleren Berechnungsvariante wird mit einer Bevölkerungsabnahme um 494.000 Personen auf dann 3,58 Millionen Rheinland-Pfälzer gerechnet (- zwölf Prozent). Dann hätte das Land so wenige Einwohner wie zuletzt 1965.

Der leichte Anstieg der Geburtenrate sowie die höheren Wanderungsgewinne mildern die demografische Alterung zwar etwas ab, können sie aber keineswegs aufhalten. So wird die Zahl der unter 20-Jährigen mittelfristig um acht Prozent fallen. Auch wird die erwerbsfähige Bevölkerung (Personen im Alter von 20 bis 65 Jahren) mit 15 Prozent stark schrumpfen, was sich vor allem am Arbeitsmarkt deutlich bemerkbar machen dürfte. Dagegen wird die Zahl der 65-Jährigen und Älteren stark anwachsen. Bis 2040 wird mit einem Plus von 313.000 Senioren gerechnet (+ 36 Prozent). Dies dürfte u. a. den Bedarf an ambulanten und stationären Pflegeeinrichtungen steigen lassen.

Städte und Landkreise entwickeln sich unterschiedlich

Regional wird der demografische Wandel in Rheinland-Pfalz sehr unterschiedlich verlaufen. Die kreisfreien Städte müssen mittelfris-

tig nur mit einer leichten Bevölkerungsabnahme, die Landkreise hingegen mit einem stärkeren Rückgang rechnen. Während fünf Landkreise und fünf kreisfreie Städte bis 2040 noch von einem Einwohnerzuwachs ausgehen können, müssen sich die übrigen sieben kreisfreien Städte und 19 Landkreise auf einen Bevölkerungsverlust einstellen.

Unter den kreisfreien Städten werden Ludwigshafen (+ 4,6 Prozent) und Worms (+ 1,7 Prozent) am stärksten wachsen. Bei den Landkreisen dürften der Rhein-Pfalz-Kreis und der Kreis Mainz-Bingen die größten Zuwächse verzeichnen (jeweils + 2,9 Prozent). Einen Bevölkerungsrückgang von zehn Prozent und mehr müssen hingegen die kreisfreie Stadt Pirmasens (- zwölf Prozent) sowie die Landkreise Birkenfeld (- zwölf Prozent), Kusel (- elf Prozent) und Südwestpfalz (- zehn Prozent) hinnehmen – sofern die Annahmen der Vorausberechnung eintreffen. Langfristig werden in allen kreisfreien Städten und Landkreisen weniger Menschen als heute leben.

Sondereffekte

Im Vergleich zu den Ergebnissen der vorigen Vorausberechnung (Basisjahr 2013) zeigt sich, dass der erwartete Bevölkerungsrückgang zu einem etwas späteren Zeitpunkt einsetzt und mittelfristig etwas moderater ausfällt. Dafür wird eine Reihe von Sondereffekten verantwortlich gemacht. So lösten beispielweise die Arbeitnehmerfreizügigkeit für die Länder, die seit 2004 Mitglied der Europäischen Union wurden, und der Bürgerkrieg in Syrien starke Wanderungsströme nach Deutschland und nach Rheinland-Pfalz aus. Bei der Setzung der Annahmen für die neue Bevölkerungsvorausberechnung wurden diese Effekte berücksichtigt.

„Die Ergebnisse der neuen Vorausberechnung werden Grundlage für weitere Untersuchungen zu den Folgen des demografischen Wandels sein“, kündigte Hürter an. Neben der Bevölkerungsvorausberechnung für die Ebene der verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden sind weitere Analysen zu den Auswirkungen der

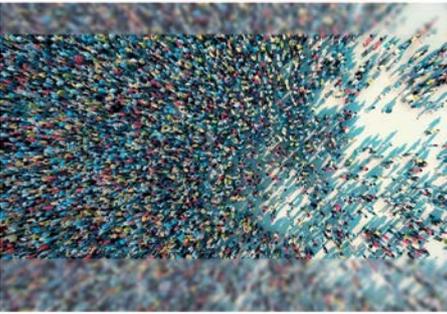
i

ANGEBOTE ZUR
VORAUSBERECHNUNG



Nº 48 | 2019

STATISTISCHE
ANALYSEN





**Demografischer Wandel
in Rheinland-Pfalz**

Fünfte regionalisierte
Bevölkerungsvorausberechnung
(Basisjahr 2017)

Die Broschüre „Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz – Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017)“ steht als PDF-Datei im Internet unter www.statistik.rlp.de im Bereich Gesellschaft/Staat unter „Demografischer Wandel“ bereit.

Außerdem gibt es dort detaillierte Berechnungen für alle Kreise und kreisfreien Städte zum Herunterladen.

Die Ergebnisse der Vorausberechnung werden ferner in einer animierten Bevölkerungspyramide dargestellt. Karten und sortierbare Tabellen runden das Angebot ab.

ARBEITSKREIS NEUE MOBILITÄT

Die Route wird berechnet

Derzeit steht für viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften das Thema „Neue Mobilität“ auf der Agenda. Dabei geht es um die Elektrifizierung der eigenen Firmenflotte, Angebote für Mieter, den Aufbau von Ladeinfrastruktur, geeignete Abrechnungsmodelle und rechtliche Rahmenbedingungen. Auch wenn das Ziel für Wohnungsunternehmen, mehr und auch neue Mobilitätsangebote zu schaffen, angesichts der verkehrlichen und gesellschaftlichen Entwicklung plausibel erscheint: Die Route dorthin muss jedes Unternehmen – abhängig von Gesellschaftsform und Zielsetzung – für sich selbst berechnen.

Zur Diskussion, wie diese aussehen kann, kamen am 12. März 2019 in den Räumen der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mülheim an der Ruhr die Teilnehmer des Arbeitskreises „Neue Mobilität“ zusammen. Zu Be-

ginn stellte die Naturstrom AG ihr Leistungsportfolio im Bereich Elektromobilität vor und nutzte die Diskussion mit den Teilnehmern, um das Angebot zu evaluieren.

Im Anschluss präsentierte Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie, die bisherigen Aktivitäten und Erfahrungen der VIVAWEST im Bereich Elektromobilität. Fuchs stellte die Mitarbeit im Forschungsprojekt RUHR-AUTOe vor, berichtete über den Einsatz von E-Poolfahrzeugen in Kundencentern und die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur im VIVAWEST-Wohnungsbestand.

Nach einem lebhaften Erfahrungsaustausch untereinander berichtete VdW-Referentin Katrin Stamm über das mit der TU Dortmund geplante Forschungsvorhaben „Stadtstruktur, Wohnstandortwahl und Alltagsmobilität“ und empfahl die Arbeitsergebnisse aus dem Projekt „Wohnen leitet Mobilität“ (vgl. <https://goo.gl/K1Kos2>) als gut handhabbare und praxisnahe Einstiegsliteratur für alle



Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die sich künftig mit dem Thema „Neue Mobilität“ konzeptionell auseinandersetzen möchten. KS

■ Die nächste Arbeitskreissitzung findet am 30. Oktober 2019 bei der Allbau GmbH in Essen statt.

DIGITALISIERUNG IN DER WEG

Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung

Am 14. März 2019 führte der Arbeitskreis „Wohnungseigentumsverwaltung“ seine erste Sitzung des Jahres zu Gast bei der Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG durch. Zentrale Themen der Sitzung waren Digitalisierung und die Einführung von Portallösungen und Apps zur Vereinfachung von Arbeitsabläufen und Kommunikation.

Peter Reiter, Aareon Deutschland GmbH, hielt zunächst einen Vortrag unter dem Titel „Erfolgreicher arbeiten mit digitalem Kundenbeziehungsmanagement – CRM für Eigentümer und Mieter“. Die Teilnehmer diskutierten in diesem Zusammenhang die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung von Portallösungen und Apps, da insbesondere Formvorschriften und das Datenschutzrecht eingehalten werden müssen. Auch im Hinblick auf den für Fristen maßgeblichen Zugang von Dokumenten stellen

sich hier noch viele Fragen. Im Anschluss berichtete Dipl.-Volkswirt und Steuerberater des Verbandes, Christian Obert, über GoBD in der WEG Verwaltung.

Neben einem Erfahrungsaustausch aus der Praxis sprachen die Teilnehmer auch über die geplanten Änderungen des WEG. Insbesondere die Neuregelungen zum Beirat wurden eher kritisch gesehen. Die letzte WEG-Reform ist zum 1. Juli 2007 in Kraft getreten. Zahlreiche Fragestellungen sind zwischenzeitlich durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs geklärt. Dennoch sind nach wie vor Fragen offen, sodass eine Reform eine Chance zur Klärung bieten würde. Dieses Vorhaben fand auch Eingang in den Koalitionsvertrag 2018.

Den Auftakt zu einer neuerlichen Novelle des WEG machte die Justizministerkonferenz am 6. und 7. Juni 2018 mit dem Beschluss, eine

Arbeitsgruppe einzurichten. Einen Monat später fand auf Einladung des Bundesjustizministeriums und des Bayerischen Justizministeriums ein erstes Verbändegespräch statt, bei dem ein „Diskussionsentwurf für ein Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“ sowie der „Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ vorgelegt wurden. Bis zum Spätsommer 2019 sollen Ergebnisse vorliegen, die als Basis für einen Gesetzentwurf dienen sollen. Ziel ist, die neue WEG-Reform bis zum Ende der Legislaturperiode, also spätestens im Jahr 2021, abzuschließen. CM

■ Die nächste Sitzung des Arbeitskreises soll am 13. November 2019 in Ennepetal stattfinden.

VERSORGUNG VON HILFS- UND PFLEGEBEDÜRFTIGEN MIETERN IM QUARTIER UND IN WOHNFORMEN**48. Treffpunkt Sozialarbeit: kollegialer Austausch und Pflege 2030**

Am 26. Februar 2019 traf sich der Treffpunkt Sozialarbeit der Wohnungswirtschaft zu seiner 48. Sitzung erstmals im Neubau des EBZ in Bochum. In einem abwechslungsreichen Seminar wurden die rechtlichen und finanziellen Grundlagen verschiedener Wohnformen erörtert und mit den Praxiserfahrungen der Wohnungswirtschaft abgeglichen. Neben einem spannenden wie kontroversen Ausblick in die digital unterstützte Pflege im Jahr 2030 war auch der Erfahrungsaustausch unter den Kollegen wichtiger Teil des Treffpunkts.

Referent Matthias Mört von der Fachplanung Pflege in Ahaus leitete die 20 Teilnehmenden durch den Workshop zur „Koordination von Versorgungsstrukturen für ältere, hilfe- und pflegebedürftige Mieter im Quartier.“ Dabei wurden sowohl die aktuell relevanten Gesetze als auch die vielfältigen Förderungsmöglichkeiten vorgestellt und auf die unterschiedlichen Wohnformen angewandt. Auch der Ablauf eines Pflegeassessments war für die praktische Hilfe betroffener Mieter

ein wichtiges Thema ebenso die Grundgedanken des Case Managements, die Co-Referentin Maya Dirlenbach vorstellte. In Kleingruppen wurden diese Themen intensiv besprochen und auf die praktische Umsetzung im Sozialmanagement überprüft. Ein visionärer Ausblick auf die Pflege und Betreuung im Jahr 2030 mit digitalen Monitoringsystemen, Robotern und intelligenten Implantaten als Hilfsmitteln wurde intensiv auf ethische, finanzielle und praktische Gesichtspunkte hin besprochen.

Neben den Seminarinhalten und dem thematischen Erfahrungsaustausch aus den verschiedenen Wohnungsunternehmen war auch der allgemeine Austausch unter Kollegen wichtig. In einer kleinen Vorstellungsrunde wurden neue Gesichter im Treffpunkt begrüßt und die ganze Bandbreite der sozialen Arbeit in der Wohnungswirtschaft deutlich erkennbar. Somit ist der Treffpunkt Sozialarbeit nicht nur ein fachliches Seminar, sondern auch „Treffpunkt“ für Sozialarbeitende, die die spezifischen Problemfelder



Foto: VdW/Meyer

Die rund 20 Teilnehmer diskutierten unter anderem, wie digital unterstützte Pflege aussehen kann

eines Wohnungsunternehmens kennen und sich hier und über das Treffen hinaus kollegial vernetzen möchten. AM

- **Der 49. Treffpunkt Sozialarbeit wird im zweiten Halbjahr 2019 stattfinden, das Seminarprogramm wird zeitnah bekannt gegeben.**

Kontakt: Alexander Meyer
E-Mail: a.meyer@vdw-rw.de
Tel.: 0211 16998-41

18. PARLAMENTARISCHER ABEND DES VdW RHEINLAND WESTFALEN AM 26. JUNI 2019**Die Wohnungswirtschaft lädt in den Landtag ein**

Am Mittwoch, 26. Juni 2019 findet der nunmehr bereits 18. Parlamentarische Abend des VdW Rheinland Westfalen in Düsseldorf statt. In diesem Jahr lädt die Wohnungswirtschaft erstmals gemeinsam mit dem Landtag Nordrhein-Westfalen in die legislative Herzammer der Landeshauptstadt ein.

Noch näher am politischen Geschehen kann ein Parlamentarischer Abend kaum stattfinden: Mit Blick auf den Rhein werden im Restaurant des Landtages Parlamentarier, Vertreter von Verwaltung und Parteien sowie befreundeter Verbände und Institutionen im Zeichen der Wohnungspolitik zusammenkommen.

Ab 19 Uhr werden sich gute Gelegenheiten bieten, in angenehmer Atmosphäre

mit lokalen Abgeordneten und Experten Gespräche zu Bauen und Wohnen, Stadtentwicklung, energetischer Modernisierung und neuer Mobilität zu führen. Grußworte des Präsidenten des Landtages André Kuper, der Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen Ina Scharrenbach und vonseiten des Verbandes werden dabei die aktuellen landespolitischen Themen einordnen. Für kulinarische Verpflegung und musikalische Untermalung an einem sommerlichen Abend wird gesorgt sein. AM/ON

- **Weitere Informationen zur Anmeldung erfolgen mit einer gesonderten Einladung. In Ansprechpartner im Verband: Oliver Niermann, Tel.: 0211 16998-38, E-Mail: o.niermann@vdw-rw.de**



Foto: Schäfer, Bernd - Bildarchiv des Landtages NRW

LEG IMMOBILIEN AG

Wechsel im Vorstand nach 13 Jahren

Mit einer überraschenden Personalveränderung machte die Bilanzpressekonferenz der LEG Immobilien AG am 11. März 2019 auf. Am Vortag hatte der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG Lars von Lackum (aktuell Chief Digital Officer, CDO) zum Vorstandsvorsitzenden (Chief Executive Officer, CEO) mit Wirkung ab 1. Juni 2019 bestellt. Gleichzeitig verständigten sich der Aufsichtsrat und Thomas Hegel, amtierender Vorstandsvorsitzender (CEO) der LEG Immobilien AG, darauf, dass Hegel mit Abschluss der nächs-

ten Hauptversammlung am 29. Mai 2019 aus dem Vorstand ausscheiden wird.

13 Jahre stand Hegel an der Spitze des Unternehmens und begleitete in dieser Zeit auch maßgeblich den Verkaufsprozess. Der 63-Jährige, dessen Vertrag eigentlich bis 2021 hätte laufen sollen, zog eine positive Bilanz der vergangenen Jahre und betonte die hohe gegenseitige, professionelle und persönliche Wertschätzung, die man sich in dieser Zeit im Vorstand entgegengebracht habe.

Hegel wird dem Unternehmen künftig als Berater zur Verfügung stehen und möchte sich stärker zu wohnungspolitischen Themen zu Wort melden. Als ein Handlungsfeld sieht er dabei für sich das durch zunehmende regulatorische Tendenzen immer herausfordernder werdende Umfeld, in dem sich insbesondere große Wohnungsunternehmen bewegen – und das nicht zuletzt auf die Investitionsbereitschaft europäischer Partner auf dem deutschen Wohnungsmarkt durchschlägt.

Zum Unternehmensergebnis wusste die LEG Immobilien AG Positives zu berichten. Ope-



Stühlerücken im LEG-Vorstand: Lars von Lackum (l.) folgt auf Thomas Hegel (r.) als CEO. Eckhard Schulz (Mitte) bleibt als CFO an seinem Platz

orative Effizienz und Dividenden konnten gesteigert, das Immobilienportfolio durch Zukäufe mit Augenmaß weiterentwickelt werden. Außerdem steigt die LEG nach über einem Jahrzehnt Auszeit auf eigenen Grundstücken erstmals wieder ins Neubaugeschäft ein.



Thomas Hegel zog eine sehr persönliche Bilanz der vergangenen 13 Jahre

Termine 2019

Termine Verband		
Europäischer Tisch	Montag/Dienstag, 6./7. Mai 2019	Enschede/Niederlande
VdW-Präsidiumssitzung	Mittwoch, 15. Mai 2019	Düsseldorf
VdW-Beiratssitzung	Mittwoch, 15. Mai 2019	Düsseldorf
VdW-Finanzausschusssitzung	Mittwoch, 15. Mai 2019	Düsseldorf
VdW-Verbandsratssitzung	Mittwoch, 15. Mai 2019	Düsseldorf



Foto: Olivier Le Moal – stock.adobe.com

GRUNDSTEUERREFORM

Kompromissmodell vom 1. Februar 2019

Ausgangslage: Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer muss spätestens bis zum 31. Dezember 2019 neu geregelt werden. Wenn das gelingt, dürfen die bisherigen Werte noch fünf Jahre, maximal bis zum 31. Dezember 2024, weiter angewendet werden (Bundesverfassungsgericht (BVerfG) 10. April 2018). Ansonsten kann die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2020 bzw. – falls die anschließende praktische Umsetzung der Reform scheitert – ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr erhoben werden.

Vorschläge anlässlich der Finanzministerkonferenz am 28. November 2018/ 29. November 2018 – WAM (wertabhängiges Modell) und WUM (wertunabhängiges Modell)

Wertabhängiges Modell (WAM)

- **Bemessungsgrundlage (BMG):** Vereinfachtes Ertragswertverfahren, in das z. B. die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete, die Wohnfläche, das Baujahr und der Bodenrichtwert eingehen sollen.
- **Bewertung:** Ein Ertragswertverfahren ist für den Mietwohnungsbereich grundsätzlich geeignet. Der vorgesehene Ansatz der tatsächlich vereinbarten Nettokaltmieten kommt den Wohnungsunternehmen entgegen, weil ihre Mieten in der Regel unter den Durchschnittsmieten liegen.
- **Aber:** Der Modellvorschlag sieht allerdings auch den Ansatz eines Mindestwerts in Höhe von 80 Prozent des Bodenwerts vor. Das würde insbesondere in den Hotspots mit (sehr) hohen Bodenricht-

werten dazu führen, dass trotz ansonsten moderater Mieten (wie in Beständen von Wohnungsunternehmen) dieser höhere Mindestwert zum Ansatz käme.

- **Weitere Nachteile:** Weder IT-Unterstützung noch ausreichend Personal in Wohnungsunternehmen oder Finanzverwaltung verfügbar. Die Vielzahl von Eingangsgrößen und regelmäßige Wertfortschreibung führen zu hoher Komplexität und geringer Nachprüfbarkeit, damit werden Streitigkeiten wahrscheinlich. Unwahrscheinlich hingegen ist die Umsetzung des WAM innerhalb des vom BVerfG gesteckten Zeitrahmens.

Wertunabhängiges Modell (WUM):

- **BMG:** Flächenmodell auf Basis der Grundstücks- und Gebäudefläche unter

Anwendung einer „Äquivalenzzahl“ differenziert nach Nutzungsart.

- **Vorteile:** In der Regel konstante Eingangsgrößen; einfache und transparente Berechnung; wenig streitanfällig; kein bzw. kaum Anpassungsbedarf; planbares und stabiles Grundsteueraufkommen unabhängig von der Entwicklung der Immobilienwerte; aufgrund geringerer Ermittlungskosten auch finanzielle Vorteile für öffentliche Hand.
- **Vermeintliche Kritik:** Gerechtigkeit?!
- **Kompromiss:** ggf. Anreicherung des Flächenmodells um passend definierte Lagefaktoren

■ Wohnungswirtschaft präferiert Flächenmodell

Lohnsteuer-Außenprüfung

Die Ankündigung einer Lohnsteuer-Außenprüfung ist kein Grund zur Sorge. Allerdings ist das Betriebsstättenfinanzamt verpflichtet, die ordnungsgemäße Einbehaltung und Abführung der Lohnsteuer, Kirchensteuer und des Solidaritätszuschlags durch eine regelmäßige Lohnsteuer-Außenprüfung zu überwachen. Bei diesen Prüfungen werden immer wieder Verstöße festgestellt. Das Bundesfinanzministerium (BMF) teilt in einer Veröffentlichung vom 23. Mai 2018 mit, dass nach den statistischen Aufzeichnungen der obersten Finanzbehörden der Länder im Jahr 2017

von den geprüften 100.188 Arbeitgebern Lohnsteuer in Höhe von 945 Millionen Euro nachgefordert wurde. Dazu waren im Durchschnitt 2.032 Prüfer im Einsatz. Diese Zahlen verdeutlichen, dass vonseiten der Finanzbehörden ein großes Interesse an der Überprüfung des ordnungsgemäßen Abzugs der Steuerbeträge besteht.

Eine Lohnsteuer-Außenprüfung ist ein staatlicher Eingriff in die Rechtssphäre des Arbeitgebers. Neben dem Betriebsstättenfinanzamt prüfen Sozialversicherungsträger die ordnungsmäße Berechnung und Abführung von Sozialversicherungsbeiträgen.

Bei einer Lohnsteuer-Außenprüfung wird die Ermittlung, Prüfung und Beurteilung der steuerlichen Verhältnisse der Steuerpflichtigen durch die Finanzverwaltung auf ihre Richtigkeit überprüft. Die gesetzliche Grundlage hat der Gesetzgeber in § 42f Einkommensteuergesetz (EStG) verankert. Mit der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Betriebsprüfungsordnung vom 20. Juli 2011 (Bundessteuerblatt (BStBl) 2011 I S. 710) wurden bundeseinheitliche Rahmenbedingungen für Lohnsteuer-Außenprüfungen geschaffen. Ziel der Gesetzesänderung war es u. a., eine zeitnahe Prüfung bei den Arbeitgebern sicherzustellen.

Diskussion über die Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten

Zum Teil wird diskutiert, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten abzuschaffen. Dieser Diskussion ist entschieden entgegenzutreten. Ein solches Vorhaben wäre auch nicht verfassungsgemäß, da die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer für den Mietwohnungsbereich zu einer „Vermögensteuer“ führen würde. Die Grundsteuer ist ein Äquivalent für die Leistungen der Kommune, die nicht bereits durch Gebühren und Beiträge abgedeckt sind. Es ist nur folgerichtig, dass die Nutzer dieser Leistungen, also die Bewohner, diese Kostenposition tragen.

1. Februar 2019: Verständigung der Finanzminister auf die Eckpunkte für Grundsteuerreform

Hinsichtlich des vorgeschlagenen wertabhängigen Modells (WAM) wurde ein Kompromissvorschlag vorgelegt, der weitere Pauschalierungen und vermeintliche Vereinfachungen vorsieht (Kompromissmodell).

Was wurde u. a. geändert?

1. Anstelle tatsächlich vereinbarter Nettokaltmieten sollen durchschnittliche Nettokaltmieten auf Basis des Mikrozensus (Mietenstufen I bis VI für Wohngeld) zum Ansatz kommen. Die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete kann allerdings zum Ansatz kommen, wenn die tatsächliche

Nettokaltmiete bis zu 30 Prozent unter der Mikrozensusmiete liegt; liegt die tatsächliche Nettokaltmiete noch weiter unter der Mikrozensusmiete, soll die Mikrozensusmiete in Höhe von 70 Prozent zum Ansatz kommen.

2. Anstelle grundstücksscharfer Bodenrichtwerte soll auf größere Bodenrichtwertzonen (mittleres Bodenwertniveau) oder Ortsdurchschnittswerte zurückgegriffen werden.

Bewertung: Kompromissmodell bleibt weiterhin komplex; Bürokratieaufwand bleibt (s. o.) und steigt für die Wohnungsunternehmen, wenn sie niedrigere Mieten nachweisen. Bei aufkommensneutraler Umsetzung in der Kommune werden durch den Ansatz der durchschnittlichen Nettokaltmieten Wohnungsbestände mit höheren tatsächlichen Mieten entlastet. Wohnungsbestände mit niedrigeren tatsächlichen Mieten als die durchschnittlichen Nettokaltmieten (so auch Wohnungsunternehmen) werden diesen „Ausfall“ bei der Bemessungsgrundlage auch durch den Ansatz niedrigerer tatsächlicher Mieten nicht vollständig kompensieren können und werden insoweit belastet.

Und: Müssen Bodenrichtwerte tatsächlich eine Rolle spielen? Einerseits soll die Möglichkeit eröffnet werden, für das Gemeindegebiet einen Durchschnittswert anzusetzen;

andererseits sieht die Berechnungsmethodik des vereinfachten Ertragswertverfahrens vor, dass der Bodenwert bei langer Restnutzungsdauer der Gebäude keine Rolle spielt.

Vermutung: Kompromissmodell könnte nicht verfassungsgemäß sein, wenn sich die ermittelten Werte zu stark von den tatsächlichen Werten entfernen, sodass es sich letztlich um fiktive Werte handelt. Folge: Grundsteuer könnte bereits zum 1. Januar 2020 entfallen, da die Vorgaben des BVerfG nicht umgesetzt sind!

14. März 2019: Fortschritte in den Verhandlungen, Bayern sträubt sich noch

Bundesfinanzminister Scholz berichtet nach einem Treffen mit den Finanzministern von Bund und Ländern, dass man sich auf Details verständigt habe. Allerdings sieht Bayern das Reformmodell wegen verfassungsrechtlicher Bedenken und des Bürokratieumfangs des derzeitigen Reformvorschlags nicht als zustimmungsfähig an.

Kern bleibt ein wertabhängiges Modell, bei dem Grundstückswerte und das Alter von Gebäuden herangezogen werden sollen. Bei der Steuermesszahl wird über einen Abschlag für den sozialen Wohnungsbau und für den genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbau nachgedacht. JG

Um den Aufwand bei den Unternehmen zu relativieren, ist es seit 2010 möglich, Steuer- und Betriebsprüfungen der Rentenversicherungsträger auf Wunsch des Arbeitgebers zusammenzulegen. Allerdings besteht kein Rechtsanspruch auf eine zeitgleiche Außenprüfung. Anders als die Finanzbehörde muss der Rentenversicherungsträger mindestens alle vier Jahre eine Beitragsprüfung durchführen.

Inhalt der Prüfung ist die ordnungsgemäße Berechnung und Abführung der Lohnsteuer, Kirchensteuer und des Solidaritätszuschlags. Daher sind bei der Lohnsteuer-Außenprüfung solche Sachverhalte von großem Interesse, die durch den Arbeitgeber steuerfrei behandelt oder pauschal versteuert

wurden. Von weiterem Interesse sind besondere Lohnbestandteile, die von Prüfern der Finanzbehörde genauer unter die Lupe genommen werden, wie z. B. Abgrenzung Arbeitnehmer und selbstständige Tätigkeit, korrekte Besteuerung der Bruttolöhne, Zahlungen von Nettolohn, Lohnzahlung von Dritten, Sachbezüge und geldwerte Vorteile (Beurteilung der 44-Euro-Freigrenze und des Rabattpflichtbetrags), Besteuerung von Firmenwagen und Fahrtkostenzuschüssen, pauschal versteuerte Lohnbestandteile, steuerfreie Lohnbestandteile, Entgeltumwandlungen, Erstattungen (Reisekosten, Auslagenersatz), Aufmerksamkeiten, Annehmlichkeiten, Betriebsveranstaltungen, Gesundheitsförderung, Kinderbetreuungskosten, Kindergartenzuschüsse, Notstands-

beihilfen, Pauschalierung von Aushilfslöhnen.

Gerne stellen wir den Aufsatz „Die Lohnsteuer-Außenprüfung“ von Markus Stier, Beilage zu NWB 52/2018 auf Anfrage zur Verfügung (j.gnewuch@vdtw-rw.de; Tel.: 0211 1699828).

Der Aufsatz geht u. a. auf den Ablauf einer Lohnsteuer-Außenprüfung, die Mitwirkungspflicht des Steuerpflichtigen, den Zugriff durch den Prüfer, die digitalen Lohnschnittstellen, die Besprechung der Prüfungsfeststellungen, den Prüfungsbericht, den Rechtsbehelf, die Lohnsteuernachschau sowie die Anrufungsauskunft ein. JG

BLICK INS ARCHIV

Steuerliche Aufbewahrungspflichten

Wir informieren, welche Unterlagen nach Ablauf der steuerlichen Aufbewahrungspflichten entsorgt werden dürfen.

Unternehmen müssen Geschäftsunterlagen zehn bzw. sechs Jahre lang aufbewahren (§ 147 Abs. 1 und 3 Abgabenordnung (AO), § 257 Handelsgesetzbuch (HGB)). Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem bei laufend geführten Aufzeichnungen die letzte Eintragung gemacht worden ist, Handels- und Geschäftsbriefe abgesandt oder empfangen wurden oder sonstige Unterlagen entstanden sind. Nach Ablauf der regulären Aufbewahrungsfristen können die Geschäftsunterlagen grundsätzlich vernichtet werden.

Hinweise zur Orientierung, wie lange Unterlagen aufzubewahren sind:

Waren die Unterlagen Buchungsgrundlage, gilt die zehnjährige Aufbewahrungsfrist (bei Zweifeln ist es ratsam, die Unterlagen zehn Jahre aufzubewahren). Auch digitale Buchführung muss zehn Jahre lang gespeichert und der Finanzverwaltung zugänglich gemacht werden können. Unterlagen müssen nach § 147 Abs. 2 AO während der gesamten Aufbewahrungsfrist jederzeit verfügbar sein, unverzüglich lesbar gemacht und maschinell ausgewertet werden können. Die Vorlage von Papierbelegen und Kontenausdrucken ist nicht ausreichend.

Die zehnjährige Aufbewahrungsfrist gilt u. a. für Geschäftsbücher, Inventare, Jahresabschlüsse, Bilanzen, Buchungsbelege.

Die sechsjährige Aufbewahrungsfrist gilt u. a. für abgesandte und empfangene Geschäfts- und Handelsbriefe, Lohnkonten und andere Unterlagen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

Ab 1. Januar 2019 ist u. a. die Vernichtung folgender Geschäftsunterlagen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Aufbewahrungsfrist möglich:

Aufbewahrungsfrist zehn Jahre:

- Jahresabschlüsse, die bis zum 31. Dezember 2008 und früher erstellt wurden



- Inventare, die bis zum 31. Dezember 2008 oder früher erstellt wurden
- Handelsbücher und Aufzeichnungen mit der letzten Eintragung aus dem Jahr 2008
- Buchungsbelege (Rechnungen, Kontoauszüge, Lieferscheine usw.), die bis zum 31. Dezember 2008 oder früher erstellt wurden

Aufbewahrungsfrist sechs Jahre:

- empfangene Geschäfts- oder Handelsbriefe, die bis zum 31. Dezember 2012 oder früher eingegangen sind (dazu zählen z. B. Verträge, Kostenvoranschläge, Auftragszettel)
- Kopien abgesandter Geschäfts- oder Handelsbriefe, die bis zum 31. Dezember 2012 oder früher verschickt wurden
- Lohnkonten mit der letzten Eintragung vor dem 31. Dezember 2012 oder früher

Hinweis: Steuerrechtlich gilt die Besonderheit, dass die Aufbewahrungsfrist nicht abläuft, solange die betroffenen Unterlagen

für Steuern von Bedeutung sind, deren Festsetzungsfrist noch nicht abgelaufen ist. Unter Festsetzungsfrist versteht man geschäftlich die vierjährige Frist, innerhalb derer eine Steuer festgesetzt, aufgehoben oder geändert werden kann.

Auch in folgenden Fällen müssen die Unterlagen für die Dauer des jeweiligen Verfahrens aufbewahrt werden:

- begonnene Außenprüfung
- Bedeutung für eine vorläufige Steuerfestsetzung
- anhängige steuerstraf- oder bußgeldrechtliche Ermittlungen
- schwebendes oder aufgrund einer Außenprüfung zu erwartendes Rechtsbehelfsverfahren
- zur Begründung von Anträgen des Steuerpflichtigen

Hinweis: Kürzere Aufbewahrungsfristen in außersteuerlichen Gesetzen sind steuerlich nicht maßgeblich.

GENOSSENSCHAFTSRECHT IN DER PRAXIS

Einsicht in die Mitgliederliste

Die Mitgliederliste einer Genossenschaft kann gemäß § 31 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) grundsätzlich von jedem Mitglied eingesehen werden. Ausgeübt werden muss dieses Einsichtsrecht am Sitz der Genossenschaft und zu den normalen Geschäftszeiten. Eine Frage, die sich jedoch oft stellt: „Gilt dieses Einsichtsrecht uneingeschränkt?“

Die Antwort hierauf muss lauten „Fast“. Zunächst gilt, dass eine Einsichtnahme durch das Mitglied keiner Begründung bedarf und dieses demnach auch keine Gründe nennen muss. Das Einsichtsrecht findet jedoch dort seine Grenzen, wo es missbräuchlich genutzt wird. Denkbar ist dies beispielsweise, wenn durch besonders häufige Ausübung (trotz gleichbleibender Sachlage) der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft gestört wird. In diesem Fall kann ausnahmsweise von dem Mitglied eine Begründung zwecks Klärung verlangt werden, ob die Einsichtnahme vernünftige Gründe hat.

Eine weitere praxisrelevante Frage ist, inwieweit ein Mitglied die Überlassung einer Abschrift verlangen kann. In § 31 Abs. 1

Satz 2 GenG ist lediglich geregelt, dass ein Anspruch auf Erteilung einer Abschrift hinsichtlich derjenigen Eintragungen besteht, die das Mitglied selbst betreffen.

Eine hierüber hinausgehende Abschrift kann ein Mitglied nach der herrschenden Meinung jedoch dann verlangen, wenn es hierfür einen rechtfertigenden Anlass darlegt. Ein solcher wird insbesondere dann anzunehmen sein, wenn die Erteilung einer Abschrift erforderlich ist, damit das Mitglied ein ihm nach der Satzung oder dem Genossenschaftsgesetz zustehendes Recht ausüben kann (beispielsweise die Aufstellung einer eigenen Wahlliste zur Vertreterversammlung). Insoweit wird allerdings in aller Regel keine vollständige Abschrift nötig sein, sondern lediglich eine Abschrift mit den Namen und Adressen.

Wird die Mitgliederliste mittels elektronischer Datenverarbeitung geführt, kann das Mitglied einen Ausdruck der geforderten Information oder auch deren Übermittlung in elektronischer Form verlangen. Bei einem begründeten Verdacht eines Datenmissbrauchs kann auch die Herausgabe der Liste an einen Treuhänder geboten sein.

Dritte haben hingegen ausschließlich ein Einsichtsrecht und kein Recht auf eine Abschrift. Für eine Einsichtnahme müssen Dritte allerdings gemäß § 31 Abs. 1 GenG zunächst ein berechtigtes Interesse darlegen. Ein solches liegt beispielsweise vor, wenn ein Dritter das Auseinandersetzungsguthaben eines Mitglieds im Rahmen der Vollstreckung eines Titels pfänden und sich überweisen lassen will. Von dem berechtigten Interesse hängt auch der Umfang des Einsichtsrechts des Dritten ab.

Der Dritte darf gemäß § 31 Abs. 2 GenG die übermittelten Daten nur für den Zweck speichern und nutzen, zu dessen Erfüllung sie ihm übermittelt werden. Eine Speicherung und Nutzung für andere Zwecke ist nur zulässig, soweit die Daten auch dafür hätten übermittelt werden dürfen. Wichtig ist, dass gemäß der gesetzlichen Bestimmung die Genossenschaft den Dritten hierauf hinweisen muss, sofern es sich um eine nicht öffentliche Stelle handelt. Der Hinweis auf die Zweckbindung sollte zu Beweis Zwecken nach Möglichkeit schriftlich dokumentiert werden. *ST*

MIETRECHT

Schimmelgefahr: Gebäudestandard und Wohnverhalten

Tritt in einer Wohnung Schimmel auf, stellt sich schnell die Frage, wer die Verantwortung dafür trägt. Als Ursachen für den Schimmel kommen sowohl eine etwaig mangelhafte Gebäudesubstanz als auch das Wohnverhalten des Mieters in Betracht. In diesen Fällen beruft sich der Vermieter häufig darauf, der Mieter habe nicht ausreichend gelüftet. Der Mieter behauptet hingegen, die Gebäudesubstanz sei mangelhaft und daher für die Schimmelbildung ursächlich. Streitentscheidend ist daher, in welchem Zustand die bauliche Anlage ist und inwieweit der Mieter beispielsweise altersbedingte Eigenschaften der baulichen Anlage zu berücksichtigen und hinzuneh-

men hat. Mit dieser Frage hatte sich jüngst der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 271/17) befasst.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Kläger ist seit 1986 Mieter einer Wohnung der Beklagten in einem 1971 errichteten Gebäude. Er macht geltend, dass es in der Wohnung aufgrund von (Bau-)Mängeln zu einem erheblichen Schimmelpilzbefall gekommen sei. Er begehrt einen Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung durch Anbringung einer Innendämmung wegen des genannten Schimmelpilzbefalls und wegen einer „Schimmelpilzgefahr“ aufgrund von Wärmebrücken in den Außenwänden.

Der Vermieter beruft sich darauf, dass die bauliche Anlage im Einklang mit den Regeln der Baukunst im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes und den damaligen technischen Vorschriften steht und der Mieter sein Verhalten darauf einzustellen habe.

Der BGH schloss sich der Rechtsauffassung des Vermieters an.

Der BGH stellt fest, dass die in den Außenwänden der Wohnung vorhandenen Wärmebrücken sowie eine dadurch verursachte Schimmelpilzbildung bzw. sogar die bloße Gefahr einer solchen Schimmelpilzbildung nicht als Sachmangel anzusehen seien, da

>>

das Gebäude im Einklang mit den Regeln der Baukunst im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes und den damaligen technischen Vorschriften stehe. Ein Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert und deshalb dem Mieter sowohl ein Recht zur Mietminderung als auch einen Anspruch auf Mangelbeseitigung sowie unter Umständen ein Zurückbehaltungsrecht gewährt, liege nur dann vor, wenn eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand bestehe. Ob dies der Fall sei, bestimme sich in erster Linie nach den Vereinbarungen der Mietvertragsparteien. Der Mieter einer Wohnung könne nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei seien insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen. Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, sei jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Das Vorhandensein geometrischer Wärmebrücken sei bei baulichen Anlagen aus dem Jahr 1971 allgemein üblicher Bauzustand. Der Mieter habe den vorhandenen Baustandard bei seinem Lüftungsverhalten sowie der Möblierung der Außenwände entsprechend zu berücksichtigen.



Abschließend stellt das Gericht fest, dass die fehlende Wärmedämmung vorliegend keinen Mangel der Wohnung darstelle und dem Mieter insoweit Gewährleistungsansprüche nicht zustehen. Einen Kostenvorschuss für die Mangelbeseitigung könne er nicht verlangen.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass grundsätzlich auf den Baustandard zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes abzustellen ist. Ein idealer, an der Gegenwart orientierter Gebäudezustand ist nicht geschuldet. Der Mieter muss sein Verhalten entsprechend anpassen. ES

BGH, URTEIL VOM 14. DEZEMBER 2018, AZ.: V ZR 309/17

Tod des Wohnungseigentümers – Haftung des Fiskus für Wohngeldschulden

Bereits mit Urteil vom 5. Juli 2013, Az.: V ZR 81/12, entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass nach dem Erbfall fällig werdende oder durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft begründete Wohngeldschulden (jedenfalls auch) Eigenverbindlichkeiten des Erben sind, wenn ihm das Halten der Wohnung als ein Handeln bei der Verwaltung des Nachlasses zugerechnet werden kann. Hiervon ist i. d. R. spätestens dann auszugehen, wenn er die Erbschaft angenommen hat oder die

Ausschlagungsfrist abgelaufen ist und ihm faktisch die Möglichkeit zusteht, die Wohnung zu nutzen. Doch wie ist die Sachlage zu beurteilen, wenn der Fiskus gesetzlicher Alleinerbe des Wohnungseigentümers ist?

Ist der Fiskus zum gesetzlichen Alleinerben eines Wohnungseigentümers berufen, haftet er für die nach dem Erbfall fällig werdenden oder durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft begründeten Wohngeldschulden in aller Regel nur mit dem

Nachlass. Dies hat der BGH mit Urteil vom 14. Dezember 2018 entschieden. Etwas anderes gelte ausnahmsweise dann, wenn der Fiskus die Wohnung erkennbar zu eigenen Zwecken nutzen will und dadurch seine Rolle als Nachlassabwickler verlässt.

Der Sachverhalt

Die Beklagte ist eine Wohnungseigentümergeinschaft. Das klagende Land (im Folgenden: Kläger) ist gesetzlicher Alleinerbe eines im Juni 2006 verstorbenen Wohnungs-

eigentümers (§ 1936 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

Bis Januar 2007 zog der Kläger die Mieten des seinerzeitigen Mieters der Wohnung ein und zahlte an die Beklagte Wohngeld für die Monate Januar bis März 2007. Ab Februar 2007 stand die Wohnung leer.

Mit Schreiben vom 5. Juni 2007 teilte der Kläger der Beklagten mit, die Wohnung bis zur Veräußerung selbst zu verwalten. Auf seinen Antrag eröffnete das Insolvenzgericht im Juli 2009 das Insolvenzverfahren über den Nachlass des Erblassers. Der eingesetzte Insolvenzverwalter gab die Eigentumswohnung im August 2009 aus der Insolvenzmasse frei. Das Insolvenzverfahren wurde im Mai 2010 aufgehoben. Auf Antrag der Beklagten wurde die Wohnung im April 2011 zwangsversteigert.

Unterdessen erwirkte die Beklagte gegen den Kläger drei Anerkenntnisurteile in Bezug auf das Wohngeld für einen Zeitraum ab September 2009. Aus diesen Urteilen, in denen dem Kläger jeweils die beschränkte Erbenhaftung vorbehalten wurde, betreibt die Beklagte die Zwangsvollstreckung. Mit der Klage (Vollstreckungsgegenklage) wollte der Kläger gestützt auf die sog. Dürftigkeitseinrede gemäß § 1990 Abs. 1 BGB erreichen, dass die Zwangsvollstreckung in sein nicht zum Nachlass gehörendes Vermögen für unzulässig erklärt wird.

Das Amtsgericht gab der Klage statt. Auf die Berufung der Beklagten wies das Landgericht (LG) die Klage ab.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH hat der Revision stattgegeben und das Urteil des LG aufgehoben. Bei den titulierten Wohngeldschulden handele es sich nicht um Eigenverbindlichkeiten des Klägers, sondern um Nachlassverbindlichkeiten, die den Kläger grundsätzlich zur Erhebung der Dürftigkeitseinrede gemäß § 1990 Abs. 1 BGB berechtigen.

Wie der Senat ausführt, hafteten andere Erben als der Fiskus nach seiner Rechtsprechung für die nach dem Erbfall fällig werdenden Wohngeldschulden spätestens dann auch mit ihrem eigenen Vermögen, wenn sie die Erbschaft angenommen haben oder die Ausschlagungsfrist abgelaufen ist. Dies lasse sich aber auf die Haftung des zum gesetzlichen Alleinerben berufenen Fiskus

nicht übertragen, weil ihm gemäß § 1942 Abs. 2 BGB das Recht versagt sei, die Erbschaft auszuschlagen.

Ob ein Verhalten des Fiskus die Qualifizierung der Wohngeldschulden als Eigenverbindlichkeit rechtfertige, müsse deshalb unter Berücksichtigung des Zwecks und der Besonderheiten des Fiskalerbrechts nach anderen Kriterien bestimmt werden.

Laut BGH stellen Wohngeldschulden hier nach in aller Regel nur Nachlassverbindlichkeiten dar. Der Fiskus nehme eine Ordnungsfunktion wahr. Herrenlose Nachlässe sollen vermieden und eine ordnungsgemäße Nachlassabwicklung solle gesichert werden. In aller Regel werde der Fiskus deshalb bei seinen Handlungen nur seiner gesetzlichen Aufgabe nachkommen, den Nachlass abzuwickeln.

Nur wenn der Fiskus seine Rolle als Nachlassabwickler verlasse, er also zu erkennen gebe, die Wohnung zu eigenen Zwecken nutzen zu wollen, sei es gerechtfertigt, die Wohngeldschulden als Eigenverbindlich-

keiten zu qualifizieren, bei denen eine Haftungsbeschränkung ausgeschlossen sei.

Die Wohnungseigentümergeinschaft werde durch die Annahme einer Nachlassverbindlichkeit nicht unangemessen benachteiligt. Denn sie könne i. d. R. ihre Rechte im Weg der Zwangsversteigerung effektiv durchsetzen, weil die Wohngeldansprüche in dem Rahmen des § 10 Abs. 1 Nr. 2 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) bevorrechtigt seien und den Rechten der nachfolgenden Rangklassen – insbesondere denjenigen von Kreditgebern und Vormerkungsberechtigten – vorgingen.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze fehle es hier an einem Verhalten des Klägers, das über die Wahrnehmung der Aufgaben der Verwaltung und der Abwicklung des Nachlasses hinausgehe und den Schluss zulasse, der Kläger wolle die Wohnung für eigene Zwecke nutzen. Das LG müsse nun neu über die Sache entscheiden, weil bislang offen sei, ob der Nachlass tatsächlich dürftig im Sinne des § 1990 Abs. 1 BGB ist. *CM*



Foto: Blackosaka – stock.adobe.com

HOCHPRÄZISE UND DIGITAL

Komplettlösungen zur Vermessung

Die Zukunft des Planens, Bauens und Betriebens wird wesentlich durch den digitalen Wandel bestimmt. Das ist eine große Herausforderung, insbesondere aber eine große Chance. Die Erstellung digitaler, virtueller Bauwerksmodelle, die anschließend auf der Baustelle realisiert werden und dann als Grundlage für die Betriebsphase dienen, wird in einigen Jahren den Baualltag bestimmen und maßgeblich sein. Das dazugehörige Zauberwort BIM (Building Information Modeling) sei hier als Schlagwort genannt. Grundlage dafür ist, besonders beim Bauen im Bestand, die genaue Vermessung und Datenerhebung. Neue Technologien wie das Laserscanning revolutionieren dabei die Detailtiefe und Effizienz.

Immer mehr Architekten, Bauherren und Betreiber nutzen jetzt schon das 3D-Laserscanning und die Drohnenbefliegung zu einer effizienten, kostengünstigen und rechtssicheren Realisierung von Bauprojekten. Das digitale Aufmaß bietet umfassende Vorteile durch die detaillierte Dokumentation der gesamten sichtbaren Umgebung.

Was ist Laserscanning und welche Vorteile bietet die Technik?

Der 3D-Laserscanner erzeugt berührungslos Millionen detaillierter Messpunkte und hat eine Distanzerfassung bis 350 Meter, bei einer Distanzgenauigkeit von bis zu \pm ein Millimeter. Er erfasst große Datenmengen direkt vor Ort und arbeitet sich schnell und genau durch ein Bauwerk oder Gebäude. Mehrere Einzelscans werden lagerichtig zu einem Gesamtmodell verbunden. So scannt man Räume, Fassaden, ganze Gebäude bis hin zu komplexen Industrieanlagen.

Zusätzlich werden mit einer HDR-Kamera kontrastreiche 360°-Panoramafotos in natürlichen Farben erzeugt, welche Abstandsmessungen im Foto ermöglichen und weitere interaktive Analysen bieten.

Mit den präzisen und umfassenden Bestandsdaten aus 3D-Scans plant man transparent und vermeidet Planungsfehler. Dadurch werden kürzere Bauzeiten und geringere Baukosten erreicht. Doch die

Technik bietet noch mehr. Neben 2D-CAD-Plänen und 3D-Volumenmodellen können aus den Scandaten 3D-Renderings und 3D-Animationsfilme erstellt werden, die ganz nach Kundenwunsch und Bedarf bis hin zur räumlich realistischen Betrachtung eines Gebäudes mit Hilfe einer VR-Brille reichen.

Was ist eine Drohnenbefliegung und wo wird sie eingesetzt?

Dieses auch Luftbild-Photogrammetrie genannte Verfahren wird ein immer wichtiger Bestandteil moderner Vermessungstechnik. Es stellt eine sehr wirtschaftliche Methode dar, um Objekte unterschiedlicher Größe schnell und effizient aus der Luft zu erfassen.

Die Einsatzmöglichkeiten und die Vielfalt der daraus resultierenden Anwendungsgebiete sind groß, wie z. B. in der Geologie zur Erstellung digitaler Geländemodelle für die Stadt- und Landschaftsplanung oder eine Überflutungssimulation, zur Baufortschrittsüberwachung, Dach- und Solarinspektion, zur Kontrolle von Strommast- und Windkraftanlagen, Volumenvermessung verschiedenster Schüttgutmaterialien, Denkmalpflege und Archäologie,

oder zur Bestandsaufnahme kommunaler Bauwerke.

Die Wertschöpfung der einzelnen Systeme geht aber noch weiter, denn die Daten stationärer Laserscanner mit den Daten aus Fotodrohnen-scans sind kombinierbar. Somit kann beispielsweise eine Kirche von außen mittels einer Drohne (UAV) und von innen mit einem Laserscanner erfasst werden. Durch das Zusammenführen der Daten wird diese vollständig virtuell „begehbar“.

Wie kann diese Technik für die professionelle Vermarktung von Immobilien eingesetzt werden?

Die Anforderungen an Vermieter steigen mit der fortschreitenden Digitalisierung. Beim digitalen Vermietungsprozess hilft die Vielzahl der Informationen dabei, die Wohnwünsche zukünftiger Mieter durch einen „digitalen Preview-Makler“ im Vorfeld zu berücksichtigen. Die Organisation der Vermietung wird damit einfacher, davon profitieren Interessenten und Wohnungsunternehmen.

- Farbige Fotopanoramen ermöglichen die virtuelle Erkundung des Gebäudes. Interessenten erleben die angebotene



Zivile Hightech-Drohne (UAV) mit einer digitalen Spiegelreflexkamera bis zu 4K Auflösung



Fotos: TerraMeta

Laserscanner mit einer HD-Bildauflösung mit bis zu 165 Megapixel

Immobilie dadurch sehr intensiv und plastisch. Sogar Abstandsmessungen und Flächenermittlungen lassen sich mithilfe der interaktiven Scandaten online durchführen.

- Die Gebäude-Präsentation kann offline am Notebook, öffentlich im Internet oder bei Bedarf auch passwortgeschützt erfolgen.
- Sogar Videoanimationen lassen sich schnell und günstig aus den Scandaten erzeugen: Luftperspektiven eröffnen höchst innovative Darstellungsmöglichkeiten. Nur die gewünschten Bildinhalte werden animiert, störende Inhalte werden entfernt. Die Animationen haben einen ganz besonderen Charme, der nur mit 3D-Scans erreicht werden kann.

Das 3D-Datenmodell bietet noch weitere Vorzüge:

- Bei einem Umbaubebedarf der Immobilie können die Scandaten einem beauftragten Planer übergeben werden. Es fallen keine Kosten für weitere Aufmaße an.
- Alle an der Planung und am Bau Beteiligten haben eine akkurate Grundlage für ihre Angebotserstellung und Ausführung. Teure Nachträge sind aufgrund der umfassenden visuellen und geome-

trischen Dokumentation kaum noch durchsetzbar.

- Die Datenmodelle helfen, den steigenden Anforderungen an Grundriss, Raumaufteilung oder Zusatzausstattungen (wie barrierearme Wohnräume) besser zu begegnen und Kosten einzusparen.
- Eine vereinfachte Version des Gebäudemodells kann erstellt und in Google Earth veröffentlicht werden. Mit Hyperlinks zur eigenen Homepage und dem Exposé versehen, entsteht eine zusätzliche Vermarktungsplattform und man gewinnt ein innovatives Alleinstellungsmerkmal.

Die Erstellung von dreidimensionalen Gebäude- und Umgebungsscans, die Auswertung und das Ergebnis aus den Scannerdaten bildet die Basis für die Visualisierung und Dokumentation des Ist-Zustandes eines Bauwerks und zur genauen Erstellung von digitalen 3D-Gebäude- und Bauwerksmodellen. Diese Bauwerksmodelle bilden die Grundlage eines „BIM zertifizierten Arbeitsprozesses“* der für den kompletten Lebenszyklus des Bauwerks (Planungs-, Bau-, Betriebs- und Nutzungsphase bis hin zum Rückbau eines Bauwerks) genutzt werden kann. Damit wird der sonst übliche Wissensverlust beim Übergang vom Bauen zum Betreiben vermieden: Das Modell enthält insbesondere Informationen über jedes

einzelne Bauteil – z. B. Material, Hersteller, Kosten, Position im Bauwerk, Lebensdauer, Instandhaltungszyklen – und ermöglicht so u. a. die gemeinsame Optimierung von Instandhaltungs- und Ersatzinvestitionen. Da in der Nutzungsphase i. d. R. sehr viel höhere Kosten entstehen als durch Planung und Bau, liegt hier ein hohes Kostensenkungspotenzial brach.

GERD GINDULLIS /FRR

i ZUM AUTOR



Gerd Gindullis
Geschäftsinhaber TerraMeta |
zert. BIM Manager
www.terrameta.de



ARBEITSKREIS WOHNUNGSWIRTSCHAFT 4.0 / ARGE SÜDWESTFALEN

Multimediatagung: Drolshagen goes digital

Wenn langjährige Kabelverträge auslaufen, ist dies ein Anlass, die bestehende Gebäudeinfrastruktur zu überprüfen und über neue Versorgungsmodelle nachzudenken. Selbst wenn die aktuellen Verträge noch einige Jahre laufen, ist eine Verbesserung der Wettbewerbssituation fast immer möglich. Aber welche Anforderungen stellen sich an eine moderne Gebäudeinfrastruktur und wie sieht eine zukunftsfähige Medienversorgung aus? Im Rahmen der Multimediaveranstaltung wurden die strategischen, technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte einer modernen Medienversorgung gemeinsam mit den Fachreferenten erörtert.

Die gemeinsame Multimediatagung des VdW-Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0 und der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Südwestfalen fand am 14. März 2019 in Drolshagen statt. Anliegen des Arbeitskreises war es, die erarbeiteten Ergebnisse der vergangenen Arbeitskreissitzungen allen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im Rahmen einer Multimediatagung vorzustellen. Die neugegründete ARGE Südwestfalen widmete sich dem vielfältigen Multimedia-Thema ebenfalls in einer ihrer ersten Sitzungen und kam zu dem Erkenntnis, dass der Informationsbedarf zu diesem Thema groß ist. So entstand die Idee, gemeinsam mit dem Verband eine Tagung auszurichten. Oliver Drenkard, Meinerzhagener Baugesellschaft und Vorsitzender der ARGE Südwestfalen, und Klaus Graniki, DOGEWO21 und Vorsitzender des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0, begrüßten die Teilnehmer und freuten sich, dass über 60 Mitgliedsunternehmen- und genossenschaften Interesse an der Tagung zeigten und der Einladung nach Drolshagen gefolgt sind.

Einleitend erläuterte Dr. Beate Rickert, KPR Capital, aktuelle technische sowie rechtliche Entwicklungen und ging in ihrem Vortrag insbesondere auf die DigiNetzG-Novelle und die daraus resultierenden Konsequenzen für Gebäudenetze ein. Das DigiNetzG (Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze) ist im November 2016 in Kraft getreten und ist im Telekommunikationsgesetz (TKG) verankert. Das DigiNetzG gewährt Netzbetreibern so-



Die Fachreferenten der Multimedia-Tagung freuten sich über die intensive Diskussion mit den Teilnehmern

wohl ein Recht auf Verlegung eigener Netze in Form eines „Wohnungsstichs“ als auch das Recht, bereits bestehende Netzinfrastrukturen innerhalb eines Gebäudes mitnutzen zu können. Dabei besteht das Recht auf einen entgeltfreien Wohnungsstich nur dann, wenn eine grundsätzlich entgeltspflichtige Mitnutzung vorhandener Netze nicht möglich ist. Um diese Ansprüche überhaupt anmelden zu können, muss der Mieter einen konkreten Vertrag mit dem jeweiligen Anbieter vorlegen. Wenn ein bestehendes Netz nicht leistungsfähig ist, droht die Verlegung eines parallelen Glasfasernetzes im Gebäude durch einen dritten Anbieter. Im Streitfall entscheidet auf Antrag die Bundesnetzagentur, ob und unter welchen Bedingungen die Mitnutzung zumutbar ist. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur haben am 26. Februar 2019 ein Eckpunktepapier zur TKG-Novelle 2019 vorgestellt. Das Eckpunktepapier beinhaltet leider nur wenige konkrete Ausführungen zu den Regelungen der Wegrechte und Mitnutzung/Wohnungsstich. Aus Sicht des GdW bestehe hier jedoch umfassender Änderungsbedarf, die Eckpunkte seien unzureichend.

Anschließend gaben Ingo Wöste, Wohnungsgesellschaft Werdohl, und Uli Sauerborn, Multimediaberater Wohnungswirtschaft, Hinweise zu Vertragsinhalten und Tipps zur Verfahrensgestaltung beim Abschluss eines neuen Breitbandkabelversorungsvertrages. Die Vertragsverhandlungen mit

dem Kabelnetzanbieter fanden in mehreren Runden statt. Am Ende konnte ein Vertrag geschlossen werden, der die Option der Übernahme der Hausverteilanlage (Netzebene 4) zusichert und den Vorgang bei rechtlichen oder technischen Änderungen wie die Abschaltung von SD-Signalen oder eine Änderung der Betriebskostenverordnung und der damit verbundene Wegfall der Umlagefähigkeit der laufenden monatlichen Grundgebühren für den Breitbandanschluss im Rahmen der Wohnnebenkosten regelt.

Dominik Steffan, Mülheimer Wohnungsbau eG, erläuterte das Modell der Genossenschaft zur Selbstabrechnung von Heiz- und Wasserkosten. So gründete die MWB Mülheim eine 100%-Tochtergesellschaft, die diese Dienstleistung für die Genossenschaft nun ausführt.

Im Abschlussvortrag „Integrierte Produkt- und Betriebs-Konzepte für TV und IP: eigenständige Angebote der Wohnungswirtschaft“ gab Reinhard Sauer, content4tv, einen Gesamtüberblick über die Endkunden-Trends sowie die wirtschaftlichen und technischen Entwicklungen.

In der abschließenden Expertenrunde gab es für die Teilnehmer die Möglichkeit, ihre individuellen Fragen zu stellen und die aktuellen Themen zu diskutieren. So konnte ein breiter Erfahrungsaustausch ermöglicht werden.



Foto: Jürgen Fächle – stock.adobe.com

WAS OBDACHLOSIGKEIT BEDEUTET

Draußen sein

In Deutschland leben derzeit rd. 52.000 Menschen „auf der Straße“, rd. eine Million Menschen sind von Wohnungslosigkeit bedroht und leben in Notunterkünften, Wohnheimen oder bei Freunden und Bekannten. Die Düsseldorfer Journalistin Stefanie Kaufmann und die Kommunikationsdesignerin Janna Lichter haben neun obdachlose Menschen zwei Jahre begleitet und porträtiert.

Gerade in Düsseldorf wirkt der Kontrast zwischen Armut und Reichtum besonders stark. Mit den Lebensgeschichten von neun völlig unterschiedlichen Menschen eröffnen die Autorinnen neue Perspektiven auf das Thema Obdachlosigkeit. Die Betroffenen berichten von ihren Erfahrungen vom Leben auf der Straße und auch den Gründen, welche individuellen Nöte und welche Entscheidungen in die Obdachlosigkeit geführt haben. Sucht, Schulden, Trennung, persön-

liche Probleme – der Verlust der Wohnung war oft eine Zäsur und das vorläufige Ende einer Entwicklung von unglücklichen, oft tragischen Umständen, in der die meisten Betroffenen eigentlich Hilfe gebraucht hätten. Die Porträts zeigen auf, vor welche Herausforderungen der Wohnungsverlust die Betroffenen gestellt, wie wichtig Wohnraum für das Überleben und die Würde von Menschen ist und wie sehr die Porträtierten mit ihrer Situation ringen mussten und immer noch müssen.

Die Autorinnen haben das Projekt komplett ehrenamtlich erstellt und kümmern sich auch um den Vertrieb selbst. Die Bürgerstiftung Düsseldorf finanziert den Druck. Das Buch kann im Buchhandel oder direkt über www.draussensein-duesseldorf.de bestellt werden. Die Erlöse sind vollständig für die Obdachlosenarbeit in Düsseldorf bestimmt. ON

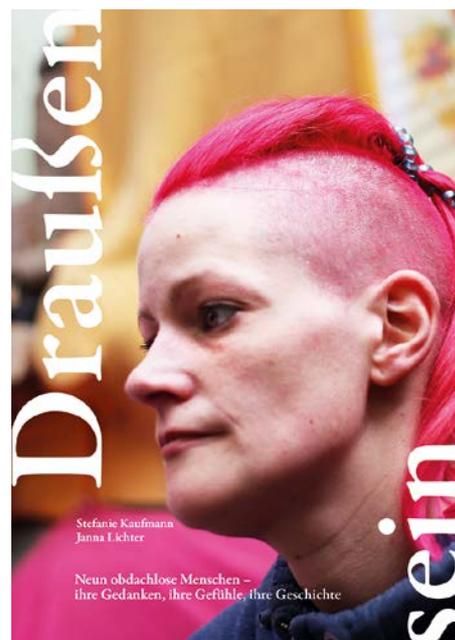


Foto: Janna Lichter

■ **Stefanie Kaufmann, Janna Lichter, „Draußen sein: Neun obdachlose Menschen – ihre Gedanken, ihre Gefühle, ihre Geschichte“, 1. Auflage, 4. Dezember 2018, Softcover, ISBN 978-3000611704, 9,90 Euro**

SEMINARE IM APRIL UND MAI 2019

16.04. – 17.04.2019	Bochum	Kompetenzen für Azubis	Achim Dohmeier Nicole van Lieshaut	2
16.04.2019	Hannover	Das agile Wohnungsunternehmen: Projekte im Unternehmen erfolgreich gestalten	Joerg D. Wacha	3
17.04.2019	Bochum	Hausbewirtschaftungsprozesse aus Sicht der Finanzbuchhaltung	Prof. Dr. Dirk Wenzel	2
23.04. – 25.04.2019	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	3
24.04. – 26.04.2019	Bochum	Technik lernen – Technisches Wissen für Auszubildende	Diverse	2

SEMINARE IM APRIL UND MAI 2019

25.04.2019	Hannover	Holzbau im Geschosswohnungsbau	Diverse	3
29.04. – 30.04.2019	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“	Heike David	3
29.04. – 30.04.2019	Hamburg	Klarheit geht vor Harmonie – Konfliktmanagement und Kommunikationstraining	Dr. Holger Eisold	4
06.05.2019	Hannover	Mietschulden abbauen & Räumungen verhindern	Robert Montau	3
06.05.2019	Hamburg	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Katharina Meybohm, Carlo Greifenberg	4
06.05.2019	Bochum	Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand	Gotthard Grieseler	2
06.05. – 07.05.2019	Bochum	Betriebskostenseminar für Fortgeschrittene – Mehraufwand und Mehrkosten vermeiden	Marcus Voelkel	2
07.05.2019	Bochum	Interkulturelle Kommunikation für Vermieter	Nazife Sarcan	2
07.05.2019	Hamburg	Forderungsmanagement: mahnen, klagen, vollstrecken	Rainer Maaß	3
07.05.2019	Hannover	Verkehrssicherungspflichten in der Immobilienwirtschaft	Gotthard Grieseler	4
08.05.2019	Bochum	Quereinsteiger in der Wohnungswirtschaft	Christian Thomas	2
08.05.2019	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Effiziente Energie- und Ressourcennutzung	N. N.	4
08.05.2019	Hamburg	Sozialkompetenz für technische und kaufmännische Bestandsbetreuer	Manfred Neuhöfer	4
08.05.2019	Essen	Aktuelles Genossenschaftsrecht	Cindy Merz Sebastian Tackenberg	1
08.05. – 09.05.2019	Hamburg	Die Buchhaltung in der Fremdverwaltung im Überblick	Kerstin Bonk	4
09.05.2019	Hamburg	Protokollführung – modern und stilsicher	Dr. Steffen Walter	4
09.05. – 10.05.2019	Frankfurt	Senioren im Bestand – Wohnkonzepte & pflegerechtliche, medizinische und bauliche Grundlagen	Diverse	2
09.05.2019	Bochum	Anlagenbuchhaltung in der Wohnungswirtschaft	Prof. Dr. Dirk Wenzel	2
09.05.2019	Bochum	Technisches Wissen für Hausmeister	Meike Riedesel-Nüßgen	2
13.05.2019	Hannover	Praxis Workshop: WiFiP – Strategischer Wirtschafts- und Finanzplan	Mark Oliver Köne- mund, Frank Nolte	3
13.05.2019	Hamburg	Nachträge und Bauablaufstörungen	Frank Zillmer	4
13.05.2019	Bochum	Modul 1: Schnell und sicher die besten Mitarbeiter für Ihr Wohnungsunternehmen finden	Lutz Willmer	2
14.05.2019	Frankfurt	An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Mona Meßing	2
14.05.2019	Bochum	Modul 2: So klappt es auch mit den Auszubildenden	Lutz Willmer	2
14.05.2019	Bochum	Tatort Treppenhaus – Mieterstreitigkeiten aus rechtlicher Sicht	Detlef Wendt	2
14.05.2019	Hannover	Gespräche mit „Zeitdieben“ kundenorientiert verkürzen	Astrid Horváth	3
15.05.2019	Hannover	Erfolgsfaktor Personal: Mitarbeiter finden und binden	Tobias Grohmann	3
15.05.2019	Frankfurt	Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	Thomas Jansen	2
15.05.2019	Bochum	Schimmel, Sanierung, Wohnungsabnahme – Wie sage ich es dem Mieter?	Robert Montau	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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



Verstärken Sie unser Team

Der VdW Rheinland Westfalen ist gesetzlicher Prüfungsverband und Interessenvertretung von rund 470 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW und dem nördlichen Rheinland-Pfalz. Etwa jeder fünfte nordrhein-westfälische Mieter lebt in den Wohnungsbeständen der Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen. Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes bewirtschaften mehr als eine Million Wohnungen alleine in NRW.

Sie suchen nach einer neuen Herausforderung in einem spannenden und eigenverantwortlichen sowie gestaltungsfähigen Arbeitsumfeld mit kurzen Kommunikations- und Entscheidungswegen, fairer und attraktiver Bezahlung und einer Projekt- und Einsatzplanung, die die Vereinbarkeit von Beruf und Familie unterstützt? Dann werden Sie Teil der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und bewerben Sie sich als **Personalreferent (m/w/d)** oder **Steuerfachangestellter (m/w/d)** beim bundesweit größten Regionalverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Düsseldorf.

Personalreferent (m/w/d), Vollzeit

Das Aufgabenfeld umfasst die generalistische Betreuung und Verwaltung des gesamten Personalzyklus von derzeit 92 Mitarbeitenden. Dazu gehören insbesondere die Pflege der Personalstammdaten, die Zuarbeit und Überwachung der Lohn- und Gehaltsbuchhaltung, die Betreuung und Beratung des Vorstandes sowie der Mitarbeitenden in allen personalwirtschaftlichen Fragestellungen, das Management von Bewerbungsprozessen, die Erstellung arbeitsrechtlicher Dokumente, die Steuerung interner Personalentwicklungsprozesse sowie die inhaltliche und organisatorische Begleitung von Fachgremien und die Beratung der Mitgliedsunternehmen in Fragestellungen der Beruflichen Bildung und Personalentwicklung.

Dazu sollten Sie über ein abgeschlossenes Studium im Bereich Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Personal oder vergleichbar sowie mindestens dreijährige Berufserfahrung verfügen, Erfahrungen im Arbeits- und bestenfalls auch Tarifrecht haben, persönliches Engagement mitbringen, selbstständig, genau und zielorientiert arbeiten und Wert auf ein kollegiales und konstruktives Miteinander im Team legen.

Steuerfachangestellter (m/w/d), Voll- oder Teilzeit

Das Aufgabenfeld umfasst die Vorbereitung bzw. Erstellung von Steuererklärungen, die Prüfung von Steuerbescheiden unserer Mitgliedsunternehmen, die Einlegung von Rechtsbehelfen in Zusammenarbeit mit unseren Steuerberaterinnen und Steuerberatern sowie die Kommunikation mit Mitgliedsunternehmen und Finanzbehörden. Unser Anspruch ist die individuelle Betreuung unserer Mitgliedsunternehmen als erster Ansprechpartner in allen bilanziellen und steuerlichen Fragen. Dabei verfolgen wir ein nachhaltiges, auf Kontinuität ausgerichtetes Geschäftsmodell.

Sie arbeiten in einem kleinen Team mit kurzen Informations- und Entscheidungswegen. Dazu sollten Sie über eine abgeschlossene Berufsausbildung zur/zum Steuerfachangestellten verfügen, persönliches Engagement mitbringen, selbstständig und eigenverantwortlich arbeiten, aber dennoch Wert auf ein kollegiales und konstruktives Miteinander im Team legen.

Der Verband und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter begleiten und gestalten seit mehr als 100 Jahren die Entwicklung in den Wohnungsunternehmen und das politische und wirtschaftliche Umfeld der Unternehmen und fühlen sich der Idee der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verpflichtet.

Ihre schriftliche Bewerbung senden Sie bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung per E-Mail bis zum **6. Mai 2019** an: VdW Rheinland Westfalen, Dipl.-Päd. Nadine Ibing, Leitung Personalwesen, Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf, bewerbung@vdw-rw.de.



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