

VerbandsMagazin

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

17 FUSS- UND RADVERKEHR IM QUARTIER –
RUHRKONFERENZ DES NRW-VERKEHRSMINISTERIUMS

30 18. VDW FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT
AM 9./10. JULI 2019 IN DÜSSELDORF

4 SCHWERPUNKT – EUROPAWAHL
Europa geht auch die
Wohnungswirtschaft an



Europäische Freiheit und Frieden wahren



„Für die Wohnungswirtschaft ist Europa eine starke und wichtige Bezugsgröße“

Vom 23. bis 26. Mai 2019 findet in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union (EU) die mittlerweile neunte Direktwahl zum Europäischen Parlament statt, wo derzeit 751 Abgeordnete an Gesetzgebungs-, Aufsichts- und Haushaltsfragen der Staatengemeinschaft arbeiten.

Die EU steht für einen Prozess, der unserem Kontinent nach zwei verheerenden Kriegen über viele Jahrzehnte Frieden und wirtschaftlichen Wohlstand gebracht hat. In einer Eurobarometer-Umfrage der Bundeszentrale für politische Bildung aus dem Frühjahr 2018, beantworteten 58 Prozent der Befragten die Frage nach den positivsten Errungenschaften der EU beim freien Verkehr von Personen, Gütern und Dienstleistungen innerhalb der Partnerstaaten.

Trotzdem geben aktuell mehrere Entwicklungen Anlass zur Sorge. Da ist zum einen der „British Exit“, kurz „Brexit“, der Austritt Großbritanniens aus der EU, vor allem motiviert durch die gefühlten Chancen einer neuen, vermeintlich nationalen Souveränität. Im Juni 2016 stimmten in einem Referendum rund 51,9 Prozent gegen den Verbleib Großbritanniens in der EU. Die anfängliche Euphorie ist längst einer Katerstimmung gewichen: Bis heute dauern die inhaltlichen Diskussionen und politischen Querelen an, der Austrittstermin wurde mehrmals verschoben weshalb der Ausgang völlig offen bleibt. Darüber hinaus sieht sich die EU seit einigen Jahren einem zunehmenden Einfluss von rechts- sowie linkspopulistischen Entwicklungen ausgesetzt, wie wir sie in Ungarn, Österreich, Italien sowie zuletzt in Spanien beobachten können. Aktuelle Umfragen prognostizieren deutliche Stimmenverluste für die christdemo-

kratischen, liberalen und sozialdemokratischen Parteien zugunsten eines EU-skeptischen und stärker nationalistisch fokussierten Parteienspektrums.

Es bleibt zu hoffen, dass die demokratischen und europafreundlichen Kräfte die Oberhand behalten und die EU gestärkt aus dieser Wahl hervorgeht, denn auch für die Wohnungswirtschaft ist Europa eine starke und wichtige Bezugsgröße. Die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz füllt die europäische Idee seit vielen Jahren erfolgreich mit Leben. Die durch einen kollegialen Fachaustausch geprägte Zusammenarbeit, zum Beispiel in unserem European Table of Housing Corporations zusammen mit unseren unmittelbaren Nachbarn aus Belgien, Luxemburg und den Niederlanden, in europäischen Netzwerken wie etwa Housing Europe, beim jährlichen Europatag des EBZ oder der European Summer School, durch den Dialog mit europäischen Kollegen bei Fachexkursionen unserer Arbeitsgemeinschaften und Arbeitskreise durch ganz Europa sowie zuletzt durch die nordrhein-westfälische Unterstützung für Ostbelgien beim Aufbau eines sozialen Wohnraumförderprogramms, macht deutlich, wie wichtig auch uns diese Gemeinschaft ist. Europa geht uns alle an, jetzt am 26. Mai 2019 aber auch weit darüber hinaus.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorsitzender des
VdW Rheinland Westfalen

2 INHALT

- 4 Europa geht auch die Wohnungswirtschaft an – Wohnungspolitik im großen Stil



SCHWERPUNKT

- 4 **Europa geht auch die Wohnungswirtschaft an**
Wohnungspolitik im großen Stil
- 6 **„Die EU-Gesetzgebung hat einen großen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft“**
Interview mit Dr. Özgür Öner, Europabüro – Interessenvertretung in Brüssel – Leiter des Brüsseler Büros
- 8 **Sozialer Wohnungsbau im Ländervergleich**
Gemeinsame Ziele – unterschiedliche Systeme
- 10 **Die Wohnungswirtschaft ist auch in Europa gut vernetzt**
Europäische Netzwerkarbeit
- 12 **Position zur Europawahl 2019**
Weniger Regulierungen, mehr Spielräume
- 13 **Wohnungspolitische Schwerpunkte der Parteiprogramme**
Europawahl 2019
- 14 **Netzwerken und Wissensaustausch mit Kollegen aus den europäischen Nachbarländern**
Veranstaltungshinweise

- 18 MOKO 2019 – Abschied von Inseln und Kirchtürmen



AKTUELLES

- 15 **Deutscher Nachbarschaftspreis und Preis Soziale Stadt kooperieren**
Gemeinsame Auslobung 2019
- Deutscher Bauherrenpreis 2020**
Wettbewerb für Wohnungswirtschaft, Kommunen und Architekten
- 16 **Emissionsfrei wohnen**
4. Dialogforum
„Wohnen leitet Mobilität“

AKTUELLES NRW

- 17 **Fuß- und Radverkehr im Quartier**
Ruhrkonferenz des NRW-Verkehrsministeriums
- 18 **Abschied von Inseln und Kirchtürmen**
Mobilitätskonferenz Metropole Ruhr – MOKO 2019
- 20 **Gemeinsamer Messeauftritt auf der diesjährigen Messe „Stuzubi – bald Student oder Azubi“ in Essen**
Ausbildungsunternehmen der Wohnungswirtschaft stellen sich vor
- Das neue Mietrecht im Bauhaus-Jahr 2019**
Aktuelles Mietrecht in Krefeld

- 23 Was hält Menschen in ihrer Heimat?
Kommunalkongress 2019 in Bitburg



- 21 **„Digitalisierung in Stadt und Region: Smart Cities – Smart Regions – Smart Citizens“**
21. Konferenz für Planerinnen und Planer 2019
- Zeigen, was man hat: Baudenkmäler öffnen!**
Bundesweiter Aktionstag am 8. September 2019
- 22 **Nerv der Zeit, Nerv der Kunden**
Partnertreffen von EBZ und VdW Rheinland Westfalen

AKTUELLES RLP

- 23 **Was hält Menschen in ihrer Heimat?**
Kommunalkongress 2019 in Bitburg
- 24 **Arbeitssitzung zur Vorbereitung weiterer Aktivitäten**
Erste Gesellschafterversammlung des Bauforums im Jahr 2019
- 25 **Engagiert im Neubau und bei der Nachverdichtung**
Regionaltreffen der Trierer Wohnungsunternehmen

- 32 **Bezahlbares Wohnen in historischem Umfeld**



- 35 **Serielles Bauen – Eine Option für bezahlbaren Wohnraum**



- 46 **Welche Vorteile bietet Wohnungsgenossenschaften der Einstieg ins Bauträgergeschäft?**



VdW-ARBEITSKREISE

- 26 **Haben wir eigentlich eine Sozial-Media-Seite?**
Arbeitskreis Marketing & PR
- 27 **Wie sieht das Quartier der Zukunft aus?**
Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung
- Forschungsprojekt zu einem fairen Belegungsmanagement**
Sitzung des Arbeitskreises Integration in Gelsenkirchen
- 28 **Erster Austausch zum Mietrechtsanpassungsgesetz**
Arbeitskreis Recht
- Putz, Balkone und Geländer**
Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung
- 29 **Im Wohnprojekt5 finden alle Generationen ihren Platz**
Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen

VERBAND UND GREMIEN

- 30 **Europa und die Digitalisierung im Fokus**
18. VdW Forum Wohnungswirtschaft

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 31 **Arbeitsaufakt in Oberkassel**
Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 31 **Essen künftig mit Immobilienholding**
Bündelung von Aufgaben und Kompetenzen
- 32 **Bezahlbares Wohnen in historischem Umfeld**
8. Symposium der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG
- Auf Wiedersehen, Frau Dr. Steveling**
Spar- und Bauverein eG Dortmund
- 33 **Auszubildende begleiten Bauprojekt**
Mülheimer Wohnungsbau eG
- 34 **Wohnungswirtschaft ermöglicht kostenloses Busfahren**
Bielefelder Beitrag zur Verkehrswende
- Carsharing offiziell gestartet**
Bauverein Gräfrath eG

- 35 **Eine Option für bezahlbaren Wohnraum**
Serielles Bauen
- 36 **Bezahlbarer Wohnraum im Lübbecke Land**
Im Dialog mit der Politik
- Rückschau auf postrevolutionären Gründungsboom**
Spar- und Bauverein Leichlingen eG

TERMINE 2019

- 37 **Termine 2019**
- Save the date**
Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen am 25. September 2019

- 38 **STEUERN**
- 41 **RECHT**
- 44 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 48 **SEMINARE**

Europa geht auch die Wohnungswirtschaft an

WOHNUNGSPOLITIK IM GROSSEN STIL >> Für welche Zukunftsprojekte sollte die EU mehr Geld bereitstellen? Braucht es eine europaweite Grundsicherung und, wenn ja, wer soll sie bezahlen? Wie können 500 Millionen Unionsbürger dauerhaft in Wohlstand und Frieden leben? Über Fragen wie diese müsste auf allen politischen Ebenen in der Europäischen Union mehr gerungen werden. Stattdessen kosten der bevorstehende Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU und Diskussionen auf Nebenschauplätzen personelle Ressourcen, mediale Aufmerksamkeit und nicht zuletzt politisches Kapital.



Wozu es führen kann, wenn die grundsätzliche Unterstützung der Bürger für die europäische Einigung auf stetige europapolitische Abwehrdiskussionen trifft, zeigt die Wahlbeteiligung bei der Europawahl 2014: Damals gaben europaweit nur 43,09 Prozent

der Wahlberechtigten ihre Stimme ab. 2019 wäre es wichtiger denn je, diesen Trend zu brechen und für eine hohe Beteiligung an den Europawahlen zu sorgen: Denn zum ersten Mal erscheint das absurde Szenario realistisch, dass sich Nationalisten und Po-

pulisten europäisch integrieren und eine politisch relevante Fraktion im Europäischen Parlament bilden können – mit fatalen Folgen für die Arbeitsfähigkeit der Volksvertretung.

Nichtbeteiligung kann zu unerwünschten Ergebnissen führen

Immerhin: Dass Nichtbeteiligung mit dem Gedanken „Es wird schon werden“ zu unerwünschten Ergebnissen führen kann, sollten seit dem Brexit-Referendum die meisten Menschen wissen. Wer den über 70 Jahre währenden Friedensprozess schätzt und ihn fortsetzen möchte, wer die Freizügigkeit innerhalb Europas zu reisen, zu arbeiten und zu wohnen beibehalten will, wem die Gedanken-, Religions-, Meinungs- und Informationsfreiheit viel bedeutet, der muss sich engagieren und am 26. Mai für die Zukunft Europas stimmen. Unsere Demokratie, die Gleichstellung vor dem Gesetz, die Rechtsstaatlichkeit und die Wahrung der



GASTBEITRAG

Dr. Linn Selle
Präsidentin der
Europäischen Bewegung Deutschland e. V.

Kirsten Eink
Landesgeschäftsführerin
Europa-Union NRW e. V.

Die Europa-Union ist eine deutschlandweit tätige Nichtregierungsorganisation, die seit 1946 für eine weitreichende europäische Integration eintritt. Die Mitglieder agieren ehrenamtlich, unabhängig und überparteilich. Die Europa-Union ist lokal, regional und national aktiv und vereint unter ihren etwa 18.000 Mitgliedern Vertreter aller gesellschaftlichen Gruppen. www.europa-union-nrw.de





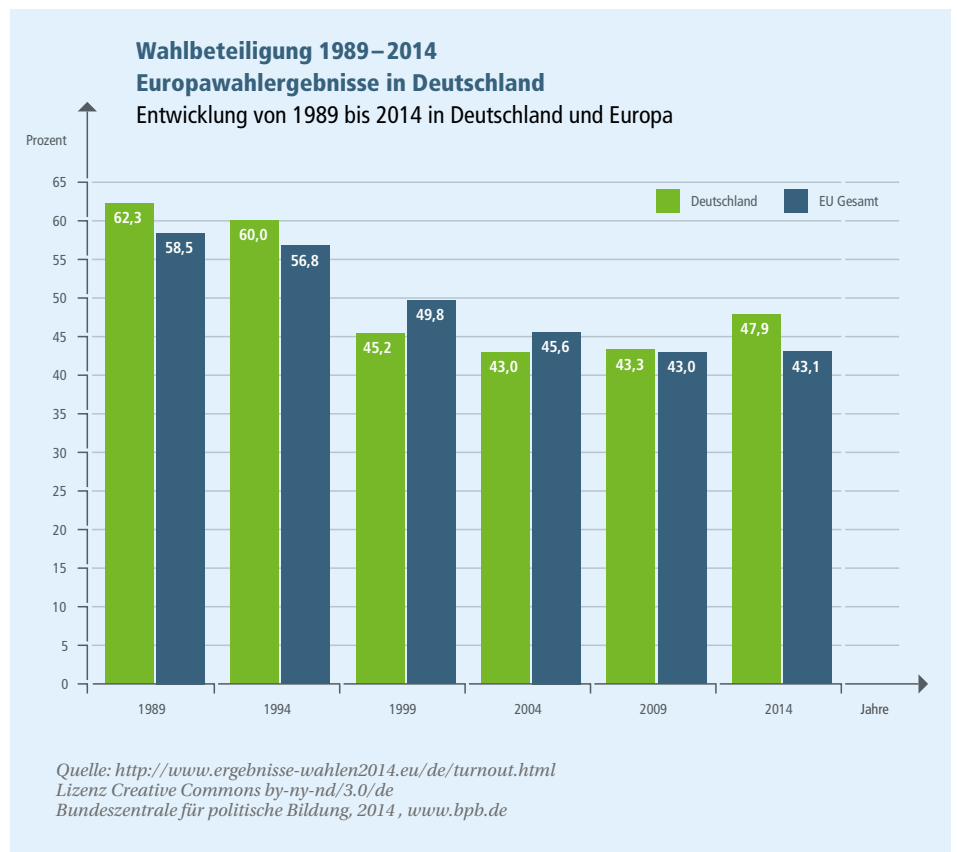
Menschenrechte überall in der EU dürfen keiner Gefahr ausgesetzt, sondern müssen bei dieser Wahl am 26. Mai durch ein klares Votum für Europa gestärkt werden.

Multiplikatoren der politischen Kommunikation

Dass nicht nur Parteien, sondern auch gesellschaftliche Organisationen wichtige und gewichtige Multiplikatoren der politischen Kommunikation sind, lässt sich schon an ihrer Reichweite ablesen. Die im Bundestag vertretenen Parteien vereinen zusammen rund 1,3 Millionen Mitglieder – so viele hat allein der Deutsche Feuerwehrverband. Die beiden größten Verbände Deutschlands, der Deutsche Olympische Sportbund und der ADAC, bringen es Schätzungen der Deutschen Gesellschaft für Verbandsmanagement zufolge gemeinsam auf 43 Millionen Mitglieder. Zum Vergleich: Spanien hat nur unwesentlich mehr Einwohner. Auch die Medienmacht ist enorm: Die verkaufte Auflage von Spiegel, Stern und Focus beträgt zusammen aktuell knapp eine Million. Das Mitgliedermagazin von ver.di hat eine Auflage von 1,86 Millionen.

Gegen Desinformation und Populismus

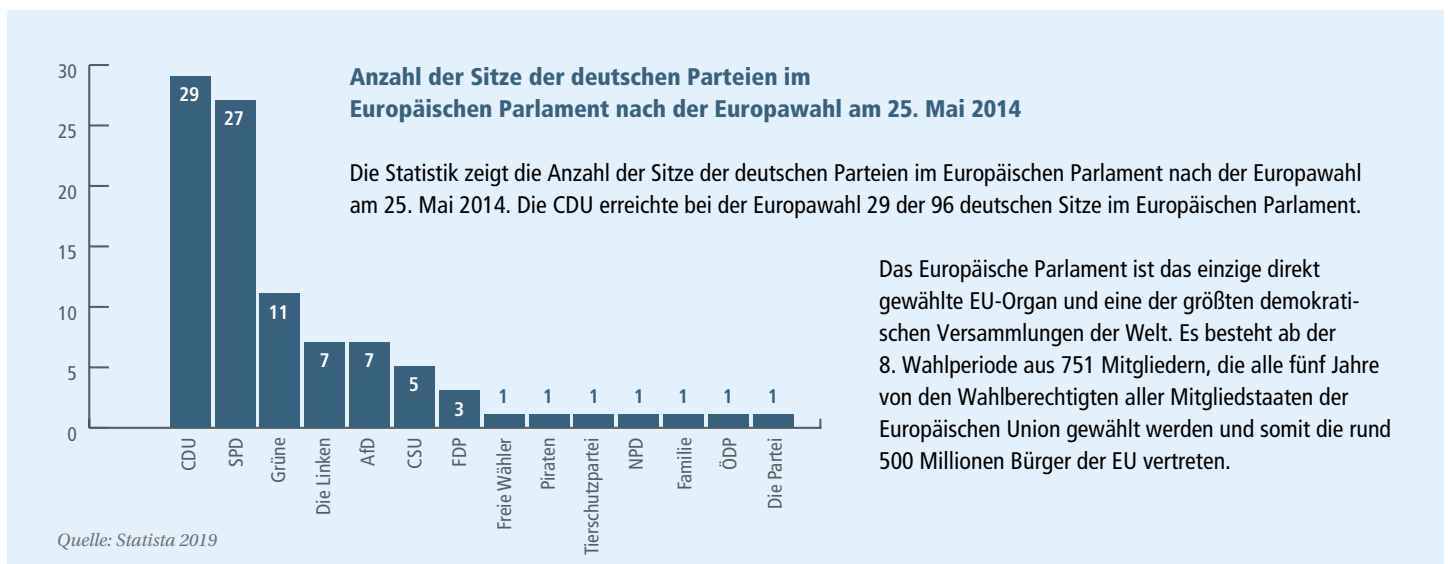
Wir sind deshalb überzeugt: Verbände können den Europawahlkampf entscheidend prägen. Eigentlich müssen sie dafür nichts anderes tun als im politischen Alltag auch: die Auseinandersetzung suchen und Einfluss nehmen. Beides steckt in der politischen DNA von Interessengruppen, und beides wird 2019 wichtiger denn je sein, um nationalistischen und antiliberalen Kräften Paroli zu bieten. Konkret bedeutet das: Fakten liefern und Desinformation bekämpfen.



Populismus lebt von Verallgemeinerung, Unschärfen, in den Raum gestellten Behauptungen. Verbände können dem etwas Wertvolles entgegensetzen: Informationen aus erster Hand, Beispiele aus der Praxis, mit Bedeutung für die eigene Zielgruppe. Nicht immer ist Desinformation so plump wie die vor dem Brexit-Referendum ins Spiel gebrachten 350 Millionen britischer Pfund pro Woche, die die Regierung statt nach Brüssel doch besser ins Gesundheitssystem stecken

sollte. Oft sorgen schon kleine sprachliche Verschiebungen, etwa wie der Begriff „EU-Ausländer“, für eine trennende Wahrnehmung von „uns“ und „den anderen“, wenn es zum Beispiel um Kindergeldansprüche von Unionsbürgern geht. Hier helfen Wachsamkeit für den Gebrauch der Sprache und ein beherrztes Eingreifen, wenn europäische Werte sprachlich unter Beschuss stehen.

>>



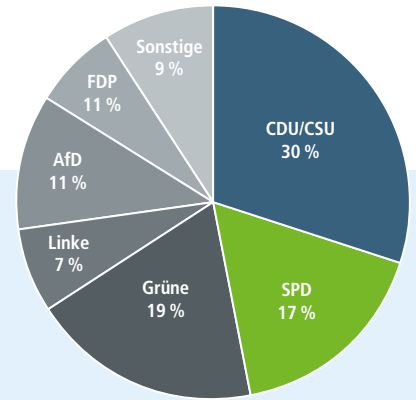
Positionierung auch zu größeren Fragen zulassen

„Wirken Sie auf die Abschaffung der Einstimmigkeit für fiskalische Aspekte hin. [...] Dadurch wird die EU handlungsfähiger und weniger durch Partikularinteressen einzelner Staaten blockiert.“ Dieser Aufruf an Mitglieder des Europaparlamentes stammt nicht etwa aus der Feder ultra-föderalistischer Jubeleuropäer, sondern aus dem umweltpolitischen Forderungskatalog des Deutschen Naturschutzrings. Verbände besitzen eine große Expertise in ihrem fachpolitischen Bereich, aber auch berechnete Interessen darüber hinaus – zum Beispiel an transparenten und nachvollziehbaren Entscheidungsprozessen oder fairen Bedingungen für Partizipation auf europäischer Ebene. Wenn diese Interessen nicht im Europawahlkampf eingebracht werden können, wann dann? Verbände können so die politische Auseinandersetzung vor der Europawahl im doppelten Sinne fördern: einerseits, indem sie ihren Mitgliedern jenseits des eigenen Tellerrandes aufzeigen, wo europapolitischer Regulierungs- oder Modernisierungsbedarf

besteht, und andererseits, indem sie politischen Mandatsträgern (oder denen, die es werden wollen) über die Fachpolitik hinaus Positionierungen entlocken.

Selbst zum Ort für Auseinandersetzung werden

„Europa ist auch Ihr Bier“ – so warb der Deutsche Brauerbund 2014 für eine hohe Beteiligung an der Europawahl unter seinen Mitgliedern. Gesellschaftlichen Organisationen sollte daran gelegen sein, dass ihre Mitglieder wählen gehen und dass sie ihr Kreuz an einer bestimmten Stelle im parteipolitischen Spektrum machen: genau dort, wo ein oder eine Abgeordnete in spe möglichst glaubhaft und nachhaltig versichert, eben diese Interessen zu vertreten. Verbände können damit auch selbst zu Orten werden, an denen Europawahlkampf stattfindet und wo politische Alternativen zu Themen deutlich werden, die nahe an den eigenen Mitgliedern sind.



Welche Partei würden Sie wählen, wenn am kommenden Sonntag (7. April 2019) Europawahl wäre?

Diese Grafik zeigt das Ergebnis der Sonntagsfrage zur Europawahl, durchgeführt von Infratest dimap. 30 Prozent der Befragten hätten zum Zeitpunkt der Erhebung die CDU/CSU gewählt, wenn am nächsten Sonntag (07. April 2019) Europawahl wäre. Die Grünen kämen auf 19 Prozent der Stimmen. Als Sonntagsfrage (auch Wahlabsichtsfrage) wird die Frage nach der aktuellen Wahlabsicht bezeichnet. Sie wird als Grundlage zur Berechnung der aktuellen Wahlmeinung verwendet.

Quelle: Statista 2019

INTERVIEW MIT >> Dr. Özgür Öner, Europabüro – Interessenvertretung in Brüssel – Leiter des Brüsseler Büros

„Die EU-Gesetzgebung hat einen großen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft“

Dr. Özgür Öner leitet seit 2010 das Brüsseler Europabüro des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. In Brüssel arbeitet er bereits seit 20 Jahren, u. a. im Europäischen Parlament und im Europaministerium von Nordrhein-Westfalen, und baute zudem die Europavertretung des Paritätischen Wohlfahrtsverbands auf.



Foto: Anke Jacob

VM: Dr. Öner, warum ist die EU für die Wohnungswirtschaft überhaupt relevant? Welchen Einfluss hat sie?

Dr. Özgür Öner: Der GdW, der größte deutsche Branchendachverband, vertritt rd. 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. sechs Millionen Wohnungen, in denen mehr als 13 Millionen Menschen wohnen. Darum

hat der GdW den Auftrag, Politik dort zu beraten, wo diese ihren Ursprung hat: Auf der Ebene der Bundesländer durch seine Regionalverbände, auf der Bundesebene in Berlin und für die europäische Ebene in Brüssel.

Die EU hat zwar in Sachen Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft keine direkte Kompetenz, das heißt, dass die Gesetzgebung in diesem Bereich Sache der Mitgliedstaaten ist. Trotzdem hat die EU-Gesetzgebung einen großen Einfluss auf die Wohnungswirt-

schaft ihrer Mitgliedstaaten – allen voran wirkt sich z. B. die Energie- und Umweltpolitik mit ihren Vorgaben für nachhaltige Gebäude oder energieeffizientes Heizen auf die Immobilienwirtschaft aus.

Sind Gesetze in Brüssel erst einmal beschlossen, müssen die Mitgliedstaaten der EU diese national umsetzen, wie sie sind. Uns ist es deswegen wichtig, die Diskussionen im Vorfeld des Gesetzesentwurfs vor Ort zu begleiten – denn nach der Ent-

scheidung kann man national nur noch wenig bewegen. Deswegen hat der GdW nun schon seit 19 Jahren ein Europabüro in Brüssel. Wir vertreten den Standpunkt unserer Mitglieder zu verschiedenen Entwürfen und Vorschlägen. Der Fokus unserer Arbeit liegt dabei auf Energie-, Finanz-, Beihilfe- sowie Umweltthemen und spiegelt die für die Wohnungswirtschaft relevanten aktuellen europäischen Gesetzesvorhaben wider.

VM: Was sind die wichtigsten Verordnungen und Richtlinien der EU, die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben?

Dr. Özgür Öner: Derzeit steht die Implementierung der im vergangenen Jahr revidierten EU-Richtlinien zur Energieeffizienz (EED), Gebäude (EPBD) und Erneuerbare Energien (RED) an, die sich mit Vorgaben zu Sanierung, unterjährigen Verbrauchsinformationen und dezentraler Energieerzeugung auf die Wohnungswirtschaft auswirken.

Bei der Energieeffizienz-Richtlinie haben wir eine verpflichtende energetische Sanierungsquote von drei Prozent jährlich für unsere öffentlichen Wohnungsunternehmen abwenden können. Die in der Gebäude-Richtlinie im Rahmen der Elektromobilität vorgesehene verpflichtende Vorverkabelung für Parkplätze unserer Mitgliedsunternehmen haben wir in eine Vorgabe für die Verlegung von Leerrohren bei der Erschließung von Parkplätzen im Neubau oder bei weitreichenden Sanierungsarbeiten in Tiefgaragen ändern können. In der Erneuerbare-Energien-Richtlinie wird die Rolle der Wohngebäude für die dezentrale Energieerzeugung anerkannt und die Mitgliedstaaten werden aufgefordert, nicht durch zusätzliche Gebühren die Ausweitung regenerativer Energieerzeugung zu behindern.

Darüber hinaus sind einige neue Gesetze in Arbeit, etwa die Trinkwasser-Richtlinie, die gerade aktualisiert wird und sich zwar primär an Wasserversorger richtet, aber auch die Wohnungswirtschaft betrifft. Das Ziel der EU ist es, die Qualität der öffentlichen Wasserversorgung zu steigern. Hier steht es im Raum, die Wohngebäude mit Krankenhäusern und Altersheimen



als „priority premises“ zu definieren und somit weiter gehende Prüf- und Gutachtenvorschriften den Wohnungsunternehmen aufzuerlegen. In den Beratungen im Europäischen Parlament hat der GdW die Abgeordneten überzeugen können, die Vorschriften nicht auf Wohnungsunternehmen anzuwenden. Jedoch ist die Position der Mitgliedstaaten noch offen.

Last but not least: Die Menschen in Europa wählen am 26. Mai 2019 ein neues Parlament und auch einen neuen Kommissionspräsidenten. Für die deutsche Wohnungswirtschaft ist der Ausgang der Europawahlen wichtig, da die europapolitische Perspektive auf Wohnungsunternehmen und die Anforderungen an den Gebäudebestand und die zukünftige Klimapolitik von großer Bedeutung für unsere Mitgliedsunternehmen sind.

VM: Bei den Mitgliedstaaten der EU treffen unterschiedliche Strukturen und Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes aufeinander. Welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede sind erkennbar?

Dr. Özgür Öner: Bei noch 28 Mitgliedstaaten treffen in der Tat auch 28 unterschiedliche Systeme aufeinander. Das betrifft sowohl die Struktur der Wohnungswirtschaft und die Gesetzgebung als auch die Praxis im Vermietungsalltag – „one size fits all“ gibt es

da nicht. Z. B. wird der soziale Wohnungsbau in den europäischen Ländern ganz unterschiedlich organisiert. In Deutschland ist es typisch, dass geförderter und nicht geförderter Wohnungsbau im selben Gebäude und in derselben Qualität stattfinden, das ist nicht auf das übrige Europa übertragbar.

Auch was die Branchenthemen angeht, gibt es Unterschiede – während wir in Nord- und Westeuropa die „Luxusdiskussion“ der Digitalisierung führen, haben rd. ein Fünftel der Wohnungen in Rumänien noch keinen Wasseranschluss. Ein verbindendes Element der Mitgliedstaaten ist aber z. B. unser europäischer Dachverband Housing Europe, wo 24 europäische Staaten vertreten sind und in dem wir gemeinsam das Ziel nach bezahlbarem Wohnraum verfolgen. Unserer gemeinsamen politischen Arbeit mit unseren europäischen Partnern und unseren Initiativen in Housing Europe ist es zu verdanken, dass die EU-Union durch die Europäische Investitionsbank (EIB) die energetische Sanierung von Wohngebäuden fördert. Dies wird in der neuen Finanzperiode 2021 – 2027 durch das Programm InvestEU fortgeführt werden.



GEMEINSAME ZIELE – UNTERSCHIEDLICHE SYSTEME

Sozialer Wohnungsbau im Ländervergleich

Derzeit zählt die EU mit Großbritannien 28 Mitgliedsstaaten. Viele Branchenthemen werden von den Ländern unterschiedlich diskutiert bzw. die Voraussetzungen für die Umsetzung sind differenter. So kümmern wir uns in Deutschland um Digitalisierungsthemen, Building Information Modeling und viele weitere Themen, während in manchen Ländern noch nicht jedes Haus mit einem Wasseranschluss ausgestattet ist. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist sicherlich ein verbindendes Ziel der Mitgliedsstaaten, auch wenn unterschiedliche Systeme, Strukturen oder Gesetzgebungen aufeinandertreffen. Ein Blick in die Nachbarländer kann neue Ideen und Ansätze bringen, die unterschiedlichen Rahmenbedingungen müssen dabei aber bedacht werden. Denn „Birnen mit Äpfel“ sollten nie miteinander verglichen werden. Am Beispiel der Sozialen Wohnraumförderung im Ländervergleich Deutschland-Österreich-Frankreich-Niederlande wird dies deutlich.

Österreich

„Wenn es um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geht, sollte sich Deutschland Wien zum Vorbild nehmen.“ Diesen Satz haben wir schon in zahlreichen wohnungspolitischen Diskussionen gehört. Von den rd. 10.000 Neubauwohnungen sind etwa 70 Prozent Sozialwohnungen. Rd. 60 Prozent aller Mietwohnungen gehören der Stadt Wien oder werden von gemeinnützigen Wohnbauträgern verwaltet. So sorgt Wien dafür, dass ein ausreichendes Angebot von bezahlbarem Wohnraum in der Metropole vorhanden ist.

Österreich

- **Einwohner:** 8,8 Millionen
- **Bevölkerungsdichte:** 106,8/km²
- **BIP pro Kopf:** 38.000 €
- **Wohneigentumsquote:** 55 %
- **Wohnungswirtschaftliche Dachorganisation:** GBV (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen mit 99 Genossenschaften, 81 Gesellschaften mit beschränkter Haftung und 10 Aktiengesellschaften)



Im Detail: Rd. ein Prozent der österreichischen Lohnsteuer fließt in den Wohnungsbau. Insgesamt hat Österreich im Jahr 2017 1,98 Milliarden Euro in die Soziale Wohnraumförderung investiert, was 0,5 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) darstellt (369,9 Milliarden Euro). Pro Einwohner werden somit 224,7 Euro in die Wohnraumförderung investiert. Soziale Wohnungspolitik hat in Österreich Tradition – und in Deutschland?

In Deutschland wurde im Vergleichszeitraum ungefähr die gleiche Summe der Bundesländer (1,97 Milliarden Euro) investiert, was aber lediglich 0,06 Prozent des BIPs darstellt und einer Förderung von 23,8 Euro/Einwohner entspricht. Wollte man den Wohnungsbau in Deutschland wie in Österreich

fördern, müssten mindestens 18,6 Milliarden Euro investiert werden. Zum Vergleich: Die Einnahmen aus dem Solidaritätszuschlag betragen im Jahr 2017 rd. 18 Milliarden Euro.

Frankreich

Auch in Frankreich ziehen die Menschen vom Land und den Randgebieten immer stärker in die Städte. Die Immobilienpreise steigen stetig und eine bezahlbare Wohnung zu finden, ist für viele Menschen eine Herausforderung. Mehr als zwei Millionen Antragsteller warten auf eine geförderte Wohnung, rd. zehn Prozent sind es alleine in Paris. In Frankreich gibt es rd. 700 gemeinnützige soziale Wohnungsunternehmen, die mit rd. fünf Millionen Wohneinheiten elf Millionen Mietern (rd. 17 Prozent der Bevölkerung) ein Zuhause geben. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dürfen ihre Gewinne nur in soziale Maßnahmen wie dem Bau von Kindergärten investieren. Die sozialen Wohnungsunternehmen profitieren von staatlichen Zuschüssen, Steuerbefreiungen sowie einem reduzierten Mehrwertsteuersatz und unterliegen der Kontrolle durch die öffentliche Hand. Mit dem Ziel, die Staatsverschuldung zu senken, wurden 2018 neue Haushaltsregelungen und ein neues Wohnungsbaugesetz verabschiedet. So wurde beispielsweise der reduzierte Mehrwertsteuersatz von 5,5 Prozent auf zehn Prozent reduziert, was für die Wohnungsunternehmen eine Mehrbelastung von 700 Millionen

	Soziale Wohnraumförderung	Wohnungsbauförderung je Einwohner	1 % des Einkommens
Deutschland	1,97 Mrd. € 0,06 % des BIP*	23,8 €/Einwohner	13,7 Mrd. € ¹
Österreich	1,98 Mrd. € 0,5 % des BIP**	224,7 €/Einwohner	1,1 Mrd. € ²

* Gesamtes Volumen 2017 der Wohnraumförderung von Bund und Ländern (Zinssubvention und Zuschüsse): 1,96684 Mrd. €, BIP 2017: 3.263,4 Mrd. €
 ** Wohnraumförderung 2017: 1,982 Mrd. € (Objektförderung Sanierung und Neubau), BIP 2017: 369,9 Mrd. €
¹ Bruttolöhne: 1.369,5 Mrd. € in Deutschland insgesamt (VGR 2017, ohne Sozialbeiträge des Arbeitgebers)
² Rund 1,1 Mrd. € Wohnungsbauförderungsbeitrag in Österreich – überwiegend aus dem 1952 eingeführten „Wohnbauförderungsbeitrag“, 1 % der Lohn- bzw. Gehaltssumme, jeweils zur Hälfte von Arbeitgeber und Arbeitnehmer getragen.
 Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



entspricht. Für das Jahr 2018 wurden die Mieten eingefroren – der Verlust der Mehreinnahmen wird für 2020 auf 180 Millionen Euro geschätzt. Das Wohnungsbaugesetz schreibt zudem eine Mindestgrenze von 12.000 Wohneinheiten pro Organisation vor. Die Wohnungswirtschaft in Frankreich steht nun vor großen Herausforderungen. Ob die Neuausrichtung des Sozialen Wohnungsbaus in Frankreich positive Auswirkungen hat, wird sich zeigen.

Niederlande

Der Mietwohnungsmarkt in den Niederlanden ist von den rd. 400 gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften geprägt, die rd. 2,4 Millionen Wohneinheiten bewirtschaften und verwalten. Dies entspricht rd. 31 Prozent aller Wohnungen überhaupt. Auch in den Niederlanden gibt es seit 2015 eine Neuausrichtung der Wohnungspolitik mit gesetzlichen Verschärfungen und Reglementierungen. Hintergrund ist, dass zuvor die „schwarzen Schafe“ der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften Millionen bei Immobilienprojekten und fragwürdigen Investitionen in Finanzderivate verloren haben und dabei den Fokus ihrer Haupttätigkeit scheinbar abfanden. Entsprechend hat die niederländische Regierung Gesetzesänderungen vorgenommen und die Überwachung der Wohnungsbaugesellschaften verstärkt.

Jüngste gesetzliche Entwicklungen sind, dass die Niederlande ihre Politik „Wohnraumver-

sorgung für breite Schichten der Bevölkerung“ weiter verfolgen darf und diese nicht, wie es die EU-Kommission gefordert hat, auf benachteiligte Bürger sowie sozial schwächere Gruppen einschränken muss. Zum Hintergrund: Die niederländischen Wohnungsunternehmen, vertreten durch ihren Wohnungsbauverband AEDES, hatten die EU-Kommission verklagt, dass sie mit der DAWI-Bestimmung (Dienstleistungen von Allgemeinem Wirtschaftlichem Interesse) von 2009 ihre Kompetenz überschritten habe, indem sie eine europäische Definition des sozialen Wohnungsbaus in den Niederlanden einführt und somit den Zugang zu sozialem Wohnungsbau auf benachteiligte

Bürger sowie sozial schwächere Gruppen einschränkte. Die Bestimmung stieß in den Niederlanden auf großen Protest, da die niederländische Wohnungsbaupolitik bis dahin eine Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung vorsah und auf die Entscheidung der EU-Kommission hin ein Einkommenslimit für die Vergabe von Sozialwohnungen von 33.400 Euro Haushaltseinkommen im Jahr festgelegt wurde. Für die deutsche Wohnungswirtschaft ist das finale Urteil von großer Bedeutung, da der Fall klärt, wo die Kompetenzen für die Gestaltung der Wohnraumversorgung in den Mitgliedstaaten und damit der Daseinsvorsorgeaufgaben liegen. Investitionen der Mitgliedstaaten in den sozialen Wohnungsbau sind generell von der Beihilfenotifizierung der EU ausgenommen und werden damit nicht als Beihilfen angesehen. Von dieser Regelung profitieren die Bundesländer in Deutschland, da die Landeswohnraumförderprogramme unter die Ausnahme der Beihilfenotifizierung fallen, erläutert der GdW Bundesverband. Durch das aktuelle Urteil der europäischen Richter wird nun bestätigt, dass die Mitgliedstaaten andere Kriterien als die des Einkommens für die Zielgruppe des sozialen und geförderten Wohnungsbaus verwenden können. Für Deutschland bedeutet dies, dass auch weiterhin durch geförderten Wohnungsbau eine ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung mit sozial durchmischten Quartieren möglich ist. Für die europäischen Mitgliedstaaten, in denen bezahlbarer Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ein politisches Primat bildet, ist dieses Urteil eine Bestätigung ihrer Politik. LW

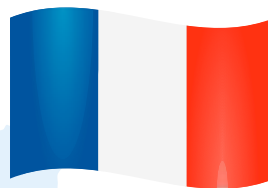
Niederlande

- **Einwohner:** 17,2 Millionen
- **Bevölkerungsdichte:** 501,1/km²
- **BIP pro Kopf:** 41.600 €
- **Wohneigentumsquote:** 69 %
- **Wohnungswirtschaftliche Dachorganisation:**
AEDES (Aedes vereniging van woningcorporaties)



Frankreich

- **Einwohner:** 67 Millionen
- **Bevölkerungsdichte:** 105,5/km²
- **BIP pro Kopf:** 32.900 €
- **Wohneigentumsquote:** 64,9 %
- **Dachorganisation der sozialen Wohnungsbauunternehmen:**
USH Union Sociale pour l'Habitat



Quelle Streckbriefe: eurostat + destatis
FRankreich: Bertrand Bret, Berater
des Vorsitzenden Paris Habitat, DW
1/2019, S. 48–52

Die Wohnungswirtschaft ist auch in Europa gut vernetzt

EUROPÄISCHE NETZWERKARBEIT >> Vor den Herausforderungen des demografischen Wandels, der digitalen Transformation, der Schaffung von bezahlbarem, klimabewusstem Wohnraum stehen alle Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in der EU. Über den eigenen Tellerrand zu sehen und Best-Practice zu teilen, kann helfen eigene Lösungsansätze zu entwickeln. Das ist die Idee von europäischen Netzwerken wie dem Europäischen Tisch. Möchte man die Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den EU-Ländern verbessern, braucht man eine starke gemeinsame Stimme, die in Brüssel spricht. So vertritt der europäische Dachverband Housing Europe 24 Länder, die zwar unterschiedliche Rahmenbedingungen und Fördersysteme haben, aber sich gemeinsame Ziele wie „bezahlbares Wohnen“ gesetzt haben. Im Folgenden werden exemplarisch europäische Netzwerke vorgestellt.

Housing Europe – Europas Zukunft fängt zu Hause an

Housing Europe ist der europäische Verband der öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungswirtschaft. Gegründet im Jahr 1988, ist Housing Europe ein Netzwerk, in dem 45 nationale und regionale Verbänden zusammengeschlossen sind, die zusammen über 43.000 öffentliche, soziale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in 24 Ländern repräsentieren. Auch der GdW Bundesverband ist in der Mitgliedsorganisation vertreten. Insgesamt verwalten die Wohnungsunternehmen über 26 Millionen Wohnungen und damit etwa elf Prozent der vorhandenen Wohnungen in Europa. Der Hauptsitz von Housing Europe ist in Brüssel und von dort aus steuert Housing Europe die tägliche Arbeit rund um fünf Hauptthemen. Die Kernthemen sind Energie, Stadt, Soziales, Finanzen und Forschung. Diese Schwerpunkte spiegeln sich auch in den vielfältigen Arbeitsgruppen von Housing Europe wider. Der Verband vertritt zudem die Interessen seiner Mitglieder gegenüber der Politik, fördert den Wissensaustausch und die Vernetzung. Aber auch die Forschung wird durch das Housing Europe Observatorium vorangetrieben.

Am Jahresanfang 2019 veröffentlichte Housing Europe sein Positionspapier für die Europawahlen 2019 und startete eine eigene Kampagne unter dem Titel „Europas Zukunft fängt zu Hause an“. Das Manifest argumentiert, warum Investitionen in den öffentlichen, kooperativen und sozialen Wohnungsbau ein vielfältiger Gewinn für Europa sind. Das Positionspapier verdeutlicht unter anderem die Wohnraumherausforderungen in Europa, das Angebot der Wohnungsanbieter, aber auch die Wohnungsnot in der EU nach 2020. Es werden zudem konkrete Lösungsvorschläge vorgestellt. Das Manifest ist unter www.housing4all.eu abrufbar. (Anmerkung: Das GdW-Europapositionspapier 2019-2024 wird auf Seite 12 thematisiert.)



European Federation for Living (EFL)

„Die EFL (European Federation for Living) ist das am schnellsten wachsende europäische Netzwerk von Wohnungsunternehmen, Universitäten und gewerblichen Unternehmen in der Wertschöpfungskette von Wohnungsbau. Mit derzeit rd. 65 verbundenen Organisationen in 15 Ländern, die mehr als 1,2 Millionen Haushalte in Europa abdecken, kann die Gruppe ihren Mitgliedern einen klaren Mehrwert bieten“, betont Joost Nieuwenhuijzen, Verbandsdirektor der EFL.



„Das Hauptziel von EFL ist, dass unsere Mitglieder und assoziierten Partner voneinander lernen. Die EFL verfügt über ein breites Portfolio an Möglichkeiten, diesen Austauschprozess in Gang zu setzen. Am wichtigsten sind unsere zweijährlichen Konferenzen, die in ganz Europa stattfinden. Die EFL behandelt die Hauptthemen im Wohnungswesen und bietet hochkarätige Experten für die Konferenz als Redner. Darüber hinaus leiten wir Arbeitsgruppen, Workshops, initiieren europäisch geförderte Projekte, veranstalten eine Sommerschule zusammen mit EBZ und Housing Europe für junge Wohnungsfachleute und organisieren einen jährlichen Studienbesuch in einer europäischen Stadt. In 2020 kommt dazu einen Executive Course für das Senior Management in Paris (in Zusammenarbeit mit der Science Po, einer Top-Universität in Frankreich).“

Inspiration, Innovation und grenzüberschreitendes Lernen sind für EFL von entscheidender Bedeutung. EFL freut sich, neue Mitglieder aus Europa aufzunehmen, die innovativ und neugierig sind. Zu den Schlüsselthemen des Jahres 2019 gehören Digitalisierung, Investitionen in soziale Auswirkungen (Social Impact Investments), Verbesserung der Nachbarschaft, Smart Homes und nachhaltiges Bauen. Die EFL wurde 2007 in Zusammenarbeit mit niederländischen und deutschen Wohnungsunternehmen gegründet. Deutsche Gründungsmitglieder sind THS (heute VIVAWEST) und die Joseph Stiftung aus Bamberg.

■ Weitere Informationen www.ef-l.eu



Europäischer Tisch – European Table of Housing Corporations



Wohnungswirtschaftliche Herausforderungen kennen keine europäischen Grenzen, deshalb sollten wir uns mit unseren Nachbarländern vernetzen, Erfahrungen und Best-Practice-Lösungen austauschen. Das ist die Grundidee des Europäischen Tisches, der bereits vor 28 Jahren vom VdW Rheinland Westfalen und dem niederländischen Verband aedes vereniging van woningcorporaties sowie von Wohnungsunternehmen gegründet wurde. Im Zusammenhang mit der Schaffung des Europäischen Binnenmarktes sollte dokumentiert werden, dass nicht nur die Wirtschaftsräume, sondern auch die Wohnungsmärkte in den Grenzregionen zusammenwachsen. Der Europäische Tisch war von Beginn an auf die Grenzregion Belgien, Deutschland, Luxemburg und Niederlande ausgelegt. Seit 1991 haben mittlerweile mehr als 55 Zusammenkünfte von Wohnungsunternehmen aus den vier Ländern stattgefunden, in denen ein reger Erfahrungsaustausch praktiziert wird. Manfred Krause, Vorstandsmitglied des Spar- und Bauvereins Solingen eG und Mitglied des Europäischen Tisches, reflektiert: „Es ist wichtig, über den „Gartenzaun“ in andere Länder zu schauen. So kann man erfahren, wie mit dem Menschenrecht auf Wohnen umgegangen wird und wie sozial engagierte Wohnungsunternehmen sich besser aufstellen können.“

- Haben Sie Interesse, im Europäischen Tisch mitzuarbeiten und Teil des Netzwerkes zu werden? Erfahren Sie mehr auf www.europaischertisch.de

Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V.

Von den meisten deutschen Flughäfen dauert der Direktflug nach Warschau oder Kiew nicht viel länger als nach Paris oder Madrid. Dennoch erscheint Osteuropa vielen weit weg. Auch der wohnungspolitische Dialog in Deutschland und der EU bezieht Osteuropa nur am Rande ein. „Gleichwohl liegen im dortigen Gebäudebestand – geprägt durch industrielle Bauweise und veraltete Hausinfrastruktur aus Zeiten der Sowjetunion – sehr große Potenziale für Energieeffizienz und Klimaschutz“, betont Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ und zugleich der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V. Der gemeinnützige Verein wurde 2001 auf Initiative des damaligen Bundesbauministeriums gegründet, um dem bis heute dringenden Handlungsbedarf bei der Modernisierung der Wohngebäude in Osteuropa nachzukommen. Seither befasst sich IWO im Rahmen unterschiedlicher Projekte mit der nachhaltigen Transformation des Wohnungs- und Gebäudewesens in und jenseits der östlichen EU. Ein wesentliches Anliegen dieser Arbeit ist die Verstärkung des Dialogs zwischen Akteuren und Experten aus West- und Osteuropa und der Austausch guter Praktiken und Erfahrungen. In der IWO engagieren sich derzeit 25 Mitglieder aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von politischen und zivilgesellschaftlichen Institutionen aktiv für die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen und des Klimaschutzes in der osteuropäischen Region.



- Erfahren Sie mehr auf www.iwoev.org

Eurhonet – European Housing Network

40 Wohnungsunternehmen aus Frankreich, Deutschland, Italien, Schweden, Österreich und Großbritannien bilden das Netzwerk Eurhonet. Sie alle stehen im Eigentum der „öffentlichen Hand“ und helfen benachteiligten Haushalten durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum. Mit 12.000 Angestellten verwalten sie über eine Million Wohnungen und geben damit 2,3 Millionen Menschen ein Zuhause.

In vier thematischen Arbeitsgruppen tauschen sich die Mitglieder zu Digitalisierung, nachhaltigem Wohnungsbau, sozialer Integration und den Auswirkungen des demografischen Wandels kontinuierlich aus. Dieser Erfahrungsaustausch, Best-Practice-Beispiele und gemeinsame europäische Forschungsprojekte bilden das Herzstück des Netzwerks. Daneben gibt es zahlreiche Angebote für die Mitarbeiter der Unternehmen, wie ein europäisches Austauschprogramm, spezielle Fortbildungsangebote für Nachwuchsführungskräfte und eine jährliche Tagung für Geschäftsführer. All diese Aktivitäten werden vom Sekretariat, dessen Sitz in Brüssel liegt, betreut.

„Eurhonet bietet unseren Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, über Grenzen hinweg zusammenzuarbeiten und voneinander zu lernen. Gemeinsam finden wir neue, innovative Wege, die Dienstleistungen für unsere Mieter zu optimieren und unsere Unternehmen weiterzuentwickeln“, so Jon Lord, Geschäftsführer von Bolton at Home Ltd. und amtierender Eurhonet Präsident.

- Weitere Informationen unter www.eurhonet.eu



WENIGER REGULIERUNGEN, MEHR SPIELRÄUME

Position zur Europawahl 2019

Um die Interessen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch im europäischen Wahlkampf geltend zu machen, hat die Wohnungswirtschaft in Deutschland ein Positionspapier zur Europawahl zusammengestellt. Im Folgenden sind die wichtigsten Punkte zusammengefasst.

Regionalpolitik und Stadtentwicklung

Im Kontext einer allgemeinen **Strukturpolitik** weist der GdW daraufhin, dass angesichts des demografischen Wandels und der ökonomischen Strukturkrise der strukturelle Wohnungsleerstand zu einem immer größeren Handlungsfeld wird. Der Fokus liegt dabei auf den Großsiedlungen der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre, da diese Wohngebiete vielerorts ganze Stadtteile ausmachen.

Die **Kohäsionspolitik der EU** befasst sich aktiv mit der Förderung des Zusammenwachsens der einzelnen Mitglieder und deren Regionen. In Deutschland sind dafür derzeit der Europäische Fond für regionale Entwicklung (EFRE) sowie der Europäische Sozialfonds (ESF) verfügbar. In diesem Zusammenhang fordert der GdW besonderes Augenmerk auf quartiersbezogene, innovative Maßnahmen aus verschiedenen Sektoren.

Auch für die Zukunft sieht die europäische Kommission eine Förderung der sozialen Infrastruktur sowie der baulichen Sanierung oder **ökonomischen Förderung von benachteiligten städtischen oder ländlichen Gemeinden in den Mitgliedstaaten** vor. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist es vonnöten, diese Förderung vor allem im Kontext integrierter Ansätze der Stadtentwicklung zu verfolgen und dabei weiterhin eine ausreichende finanzielle Förderung sicherzustellen.

Weiter bezieht sich der GdW auf Aussagen der EU zum **Breitbandnetzausbau**. Eine mangelnde Versorgung mit breitbandigem Internet liegt i. d. R. nicht an den immobilieninternen Vernetzungen, sondern viel mehr an einer unzureichenden Anbindung der Straße und der Gebäude. Daher lehnt der GdW jegliche Bestrebungen bzgl. verbindlicher Infrastrukturvorgaben für Gebäude in diesem Kontext ab.

Technik, Normung, Umwelt-, Energie- und Klimapolitik

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit verbundenen Umstrukturierungen in Wirtschaft und Gesellschaft ist für die EU der **Energieverbrauch des Gebäudebestands** in den Blickpunkt gerückt. Dabei muss aus Sicht des GdW sowohl die Verlässlichkeit und Planungssicherheit als auch die Wirtschaftlichkeit für Unternehmen weiterhin gewahrt werden, was mit weiteren energietechnischen Regularien nur schwer zu vereinbaren ist.

Für den Gebäudesektor zeichnet sich ein Paradigmawechsel ab. Nachdem viele Regelungen im Bereich der Energieeffizienz getroffen wurden, steht nun die Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden im Fokus. Im Kontext einer **Kreislaufwirtschaft und der Lebenszyklusbetrachtung** auch von Immobilien fordert der GdW die Beachtung der bereits auf nationaler Ebene umgesetzten Anstrengungen und plädiert für eine Technikoffenheit sowie für die Innovationskraft des freien Marktes unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz.

Die sog. Ökodesign-Richtlinie legt EU-weite Mindeststandards energieverbrauchsrelevanter Produkte fest. In diesem Zusammenhang betont die Wohnungswirtschaft Deutschland, dass eine bessere Transparenz von Produktion zu begrüßen sei, aber dies nicht zu einer Behinderung der Inverkehrnahme von Produkten zur Instandsetzung führen darf.

Wirtschaft, Steuern und Finanzierung

Mit der Einleitung des sog. **Europäischen Semesters** rückt die Aufstellung der nationalen Reformprogramme in zeitliche Nähe. Die Wohnungswirtschaft Deutschland fordert als wesentlicher Akteur der Wirtschaft ebenfalls eingebunden zu werden.

Mit dem neuen EU-Förderprogramm „**InvestEU**“ werden künftig mehrere bestehende Förderprogramme zusammengefasst. Der GdW schlägt in diesem Zusammenhang vor, auch Investitionsvolumen von deutlich geringerem Volumen durch eine Bündelung gesammelt zu finanzieren, damit viele



Wohnungsunternehmen in den Genuss der Förderung kommen können.

Des Weiteren erwähnt der GdW den direkten Einfluss von **Finanzmarktregulierungen** auf GdW-Mitgliedsunternehmen. Gleichzeitig spricht sich der GdW für eine Ausweitung der Regularien ebenfalls für die kapitalsuchenden Unternehmen aus und die Festlegung der Leverage Ratio als Meldekennziffer.

Die Förderung des **sozialen Wohnungsbaus** wird in der EU nicht als Beihilfe angesehen und ist somit von der Beihilfenotifizierungspflicht ausgenommen. Aus Sicht der deutschen Immobilienwirtschaft sollte die Befreiung weiter beibehalten und langfristig garantiert werden.

2016 hat die EU Richtlinienvorschläge für eine „Gemeinsame Körperschaftssteuerbemessungsgrundlage“ und die „**Gemeinsame konsolidierte Körperschaftssteuerbemessungsgrundlage**“ erarbeitet. Der GdW begrüßt eine solche generelle Bestrebung, weist jedoch darauf hin, dass eine solche Vereinheitlichung erst eingeführt werden sollte, wenn sichergestellt ist, dass es dadurch zu keiner Verschärfung des deutschen Unternehmenssteuerrechts kommt und damit nicht zulasten der deutschen Unternehmen geht.

Binnenmarkt

Als letzten Punkt wird auf die notwendige Aktualisierung der europäischen **EU-KMU-Definition** aufmerksam gemacht. Nach der derzeitigen Definition fallen öffentliche Unternehmen, wie kommunale Wohnungsunternehmen in Deutschland, nicht unter diese Definition und erfahren somit, trotz meist finanzieller und personeller Unabhängigkeit von den jeweiligen Kommunen, hinsichtlich Förderprogrammen eine Benachteiligung.



EUROPAWAHL 2019

Wohnungspolitische Schwerpunkte der Parteiprogramme

Wie bei jeder Wahl haben die Parteien auch dieses Mal zur Europawahl ihre Wahlprogramme mit ihren jeweiligen Forderungen und Konzepten veröffentlicht. Wir haben für Sie einen Blick in die Programme geworfen und die wichtigsten Aspekte mit wohnungswirtschaftlicher Relevanz zusammengefasst.

Interessant dabei ist vor allem die unterschiedliche Fokuslegung der Parteien auf das Thema Wohnen. Während die Union aus CDU und CSU die Thematik nur kurz im Kontext des digitalen Fortschritts an-

spricht, widmet Die Linke ihr ausführlich mehrere Seiten. Ebenso augenscheinlich ist der Einfluss der derzeit ablaufenden Debatte zur Enteignung von Wohnungsunternehmen aufgrund der angespannten Wohnungsmärkte in vielen Großstädten in Deutschland. Ein weiteres mehrfach von unterschiedlichen Parteien aufgegriffenes Thema stellt die mögliche Einschränkung von Daseinsgrundversorgungen (zu denen u. a. auch das Wohnen gehört) durch internationale Handelsverträge und -abkommen dar. RM

Kommt zusammen und macht Europa stark! Wahlprogramm für die Europawahl am 26. Mai 2019

- sozial schwächeren Menschen den Zugang zu Sozialwohnungen oder qualitativer Wohnungsbeihilfe gewähren und damit Bereitstellung von öffentlichen Gütern nicht alleine dem Markt überlassen
- kein Zwang zur Deregulierung und Privatisierung öffentlicher Güter durch Handelsabkommen
- mögliche Einschränkungen für Rekommunalisierungen durch das Handelsrecht unterbinden
- Energieeffizienz fördern u. a. durch verstärkte Anstrengungen beim Gebäudebestand
- Ländlichen Raum durch Ausbau von technischer und sozialer Infrastruktur stärken und attraktivieren
- Förderung einer sauberen urbanen Mobilität bei gleichzeitiger Gleichberechtigung unterschiedlicher Verkehrsträger
- <https://bit.ly/2EGXXMW>



Unser Europa macht stark. Für Sicherheit, Frieden und Wohlstand.

- Stärkung der Regionen und Förderung der ländlichen Räume in Europa
- Deutschland und Europa zu einem führenden KI-Standort (Künstliche Intelligenz) machen. Damit die Entwicklung von „intelligenten Häusern“ (Smart Home) vorantreiben, welche den Energieverbrauch selbstständig und effizient regeln, zur Steigerung der Lebensqualität beitragen können und älteren Menschen ermöglichen, länger zu Hause zu wohnen
- Einen besseren Ausgleich bzgl. der Verfügbarkeit von erneuerbaren Energien schaffen
- Energiesicherheit durch eine Vielfalt im Angebot als auch dem Transportweg gewährleisten
- Sicherung der individuellen Mobilität und Entwicklung neuer emissionsarmer Antriebsformen nach einem technologieoffenem Ansatz
- <https://bit.ly/2UHKvKF>



Europas Versprechen erneuern. Europawahlprogramm 2019

- Einschränkungen der EU-Kommission von 2011 zur Förderung von sozialem Wohnraum aufheben
- Förderung von Sozialwohnungen durch den europäischen Struktur- und Investitionsfonds ermöglichen
- Unterstützung einer EU-weiten Gemeinwohlökonomie, die Genossenschaften und soziale Unternehmen als Chance versteht
- Etablierung einer europäischen Kreislaufwirtschaft, in der Gebäude aus möglichst nachwachsenden Baustoffen gebaut werden und bei Abrissen entsprechendes Recycling vorangetrieben wird
- Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen bei Häusern mit gleichzeitigen sozial flankierenden Maßnahmen, um die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu sichern
- Umstellung auf Erneuerbare Energien zu 45 Prozent bis 2030 und zu 100 Prozent bis 2050 für die gesamte EU gewährleisten
- Umstieg auf eine möglichst klimaneutrale und kostengünstige Mobilität mit dem Fokus auf Fuß- und Radverkehr sowie dem ÖPNV
- <https://bit.ly/2YUq0AH>



Europas Chancen nutzen – Das Programm der Freien Demokraten zur Europawahl 2019



- Berücksichtigung der technischen Entwicklungen und der zunehmenden Sektorkopplung, wie z. B. der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und Power-to-X aus Windenergie und Photovoltaik in den Emissionsminderungszielen
- Auftretende Mehrbelastungen von privaten Verbrauchern sowie dem Handwerk und Gewerbe durch einen CO₂-Emissionspreis sollen soweit wie möglich durch Entlastungen bei bestehenden Steuern und Abgaben (z. B. auf Strom und Kraftstoffe) kompensiert werden
- Forderung eines fairen Wettstreits der Technologien in der Mobilität und Energiegewinnung
- Forderung einer grundlegenden Reform der EU-Kohäsionspolitik hin zu zwei Zieldimensionen, nach denen zum einen eine subsidiäre Unterstützung für schwache Regionen zur Stärkung der ökonomischen und sozialen Leistungsfähigkeit und zum anderen zur Stärkung von Regionen mit Entwicklungspotenzialen vollzogen wird
- Bürokratischer Aufwand für Steuerpflichtige und Finanzverwaltung minimieren
- <https://bit.ly/2WQq7ex>

Für ein solidarisches Europa der Millionen, gegen eine Europäische Union der Millionäre – Wahlprogramm der Partei DIE LINKE zur Europawahl 2019



- Europaweite Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit Zwang zur Barrierefreiheit
- Europaweite Ermöglichung der Enteignung und des Rückkaufs von Wohnungen durch öffentliche und soziale Träger
- Entzug der Zulassung von Immobilienfonds sowie der Börsenzulassung von Unternehmen, die mit Wohnraum handeln, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Unternehmen „Vonovia“ und „Deutsche Wohnen“ gelegt wird
- Erstellung eines bundesweiten Mietspiegels mit verbindlichen Mietobergrenzen
- Räumungen in die Obdachlosigkeit sollen verboten werden
- Stärkere Regulierung von Airbnb und ähnlichen Geschäftsmodellen sowie dem Verbot einer ausschließlichen Nutzung zur Vermietung an Touristen
- Restriktionen zur Durchführung von energetischen Sanierungen mit dem Ziel einer Mietpreissteigerung
- Stärkung kollektiver Betriebe (Belegschaftsbetriebe, Genossenschaften und öffentliche Unternehmen)
- Entzug der Energieversorgung aus der Zuständigkeit von Konzernen hin zu Stadtwerken und Energiegenossenschaften
- Verbesserung des Nahverkehrs und die Ermöglichung von kostenfreiem Fahren
- <https://bit.ly/2U4Wpkn>

VERANSTALTUNGSHINWEISE

Netzwerken und Wissensaustausch mit Kollegen aus den europäischen Nachbarländern

Im Sommer 2019 finden wieder zahlreiche Veranstaltungen statt, die ein Kennenlernen und den Austausch mit Kollegen und Experten der Wohnungswirtschaft aus den europäischen Nachbarländern ermöglichen. Zwei besondere Events werden nachfolgend vorgestellt.

International Social Housing Festival in Lyon

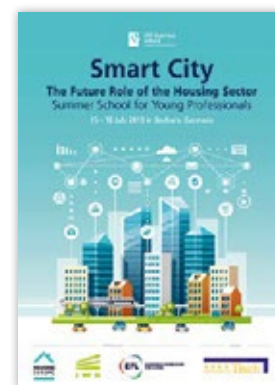
Vom 4. bis 8. Juni 2019 lädt Housing Europe zusammen mit Union Sociale pour l'Habitat, Aura HLM und der Lyon Metropole zum zweiten „International Social Housing Festival“ ein. Die Veranstaltung findet in Lyon (Frankreich) statt und bietet mit mehr als 70 Veranstaltungen an fünf Tagen ein abwechslungsreiches Programm. Im Rahmen des Festivals wird die lange Tradition des öffent-

lichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungswesens gefeiert und gezeigt, welche wichtige Rolle Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum spielen. Seien Sie Teil dieser internationalen Veranstaltung und tauschen Sie sich aus mit Wohnungswirtschaftlern, Mietern, Architekten, Forschern und Politikvertretern.

- **Erfahren Sie mehr unter**
www.ishf2019.com

Summer School 2019 in Bochum

Die diesjährige Summer School findet vom 15. bis 18. Juli statt. Hier werden junge Fach- und Führungskräfte der weltweiten Woh-



nungs- und Immobilienbranche zum gemeinsamen Austausch zusammengebracht. Thema in diesem Jahr ist u. a. die digitale Veränderung von Städten und die Rolle von Smart Cities.

- **Weitere Infos unter:** <https://bit.ly/2IkWVcu> oder bei Susanne Juranek, Leitung International Office/Koordinatorin ENH, Tel.: +49 (0)234 9447-719, E-Mail: s.juranek@ebz-bs.de.

GEMEINSAME AUSLOBUNG 2019

Deutscher Nachbarschaftspreis und Preis Soziale Stadt kooperieren

Gute Nachbarschaft und lebendige Quartiere fördern – diese Ziele verfolgen der Deutsche Nachbarschaftspreis und der Preis Soziale Stadt ab diesem Jahr gemeinsam. 2019 werden die beiden Preise erstmals zusammen ausgeschrieben und auf einer gemeinsamen Preisverleihung in Berlin vergeben. Durch die Kooperation soll herausragendes Engagement auf lokaler Ebene in Zukunft noch mehr Aufmerksamkeit und Unterstützung erhalten.

Der Deutsche Nachbarschaftspreis wird von der nebenan.de Stiftung vergeben und von einem großen Partnernetzwerk aus Wirtschaft und Gesellschaft unterstützt. Der Preis Soziale Stadt ist eine Gemeinschaftsinitiative der Auslober GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Deutscher Mieterbund e. V., AWO Bundesverband e. V. und Deutscher Städtetag. Beide Preise fördern Projekte und Initiativen, die sich für gesellschaftlichen Zusammenhalt und ein

soziales Miteinander im städtischen wie im ländlichen Raum einsetzen.

Quartier und Nachbarschaft im Blick: gemeinsame Ziele – unterschiedliche Zugänge

Der Deutsche Nachbarschaftspreis richtet sich an Initiativen aus der Zivilgesellschaft, die sich für eine lebenswerte Nachbarschaft und ein gutes Zusammenleben vor Ort einsetzen. Der Preis Soziale Stadt zeichnet Projekte von kommunalen Institutionen, Wohnungsunternehmen, Verbänden und anderen Organisationen aus, die in der Stadt- und Quartiersentwicklung aktiv sind. Das Ziel beider Preise ist, dem Engagement dieser Akteure mehr Sichtbarkeit zu geben, ihren vielfältigen Einsatz für lebendige Nachbarschaften und soziale Stadtentwicklung zu würdigen und andere zur Nachahmung zu inspirieren.

Stärken bündeln, Wirkung erweitern

Die komplexen Herausforderungen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in

Nachbarschaften sowie der Stadt- und Quartiersentwicklung erfordern große, gemeinsame Anstrengungen. Deshalb bündeln der Deutsche Nachbarschaftspreis und der Preis Soziale Stadt künftig ihre Kräfte. Durch die Kooperation wollen sie ihre Netzwerke erweitern sowie einen größeren Austausch zwischen den Projekten und Akteuren ermöglichen.

GdW/KS



DIE AUSSCHREIBUNG

Die Ausschreibung „Deutscher Nachbarschaftspreis“ und „Preis Soziale Stadt“ erfolgt am 3. Juni 2019 auf www.nachbarschaftspreis.de.

Bewerbungsschluss ist der 29. Juli 2019. Der Deutsche Nachbarschaftspreis ist auf Landes- und Bundesebene sowie in einer Publikums-kategorie mit insgesamt 53.000 Euro dotiert; der Preis Soziale Stadt wird erstmals mit einem Preisgeld von 10.000 Euro vergeben.



WETTBEWERB FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFT, KOMMUNEN UND ARCHITEKTEN

Deutscher Bauherrenpreis 2020

Bezahlbarer und qualitätsvoller Wohnungsbau ist derzeit wichtiger denn je. Seit über 30 Jahren werden herausragende Wohnungsbauprojekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet. Der wichtigste Preis der Wohnungswirtschaft setzt am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten an – Faktoren, die aktuell wichtiger sind als je zuvor. Als einziger Preis in der Branche hebt der Deutsche Bauherrenpreis die besondere Rolle der Bauherren hervor.

Der Wettbewerb wird von der Arbeitsgruppe Kooperation des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, des Bundes Deutscher Architekten (BDA) und des

Deutschen Städtetages (DST) zur Unterstützung positiver Ansätze und Lösungen im Wohnungsbau ausgelobt. Unterstützt wird der Wettbewerb vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

Der Preis richtet sich vor allem an Projekte mit experimentellem Charakter, in denen Gewohntes und Herkömmliches infrage gestellt worden sind. Gerade solche Projekte sind geeignet, die Diskussion über neue Wege im Wohnungsbau und im Umgang mit vorhandener Substanz zu beleben und weiterzuführen. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, private und öffentliche Bauherren, Investoren, Bauherrengruppen, Kommunen und Bauträger, freiberufliche

Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten sowie Arbeitsgemeinschaften von Planern in Abstimmung mit ihren Bauherren können Projekte einreichen, die in Deutschland zwischen Januar 2015 und April 2019 realisiert worden sind.

Die Einreichung der Wettbewerbsunterlagen ist ausschließlich online möglich. Das Bewerbungsportal finden Sie auf www.deutscherbauherrenpreis.de. Die Bewerbungsfrist endet am 11. Juni 2019 um 18 Uhr.

GdW/KS

■ Weitere Informationen zu den Auslobern gibt es auch unter <https://bit.ly/2UYj0Dq>

4. DIALOGFORUM „WOHNEN LEITET MOBILITÄT“

Emissionsfrei wohnen

Die Verkehrsmittelwahl vor der Haustür beeinflusst die mobilitätsbedingten Emissionen vor allem in urbanen Quartieren entscheidend, findet aktuell jedoch kaum Berücksichtigung. Hier setzt das im Bundesumweltministerium beheimatete Projekt „Wohnen leitet Mobilität“ an – mit dem Ziel der Förderung von klimaverträglichen Verkehrsmitteln am Wohnstandort. Am 26. März 2019 trafen sich im Neuen Rathaus Hannover Akteure aus Wohnungswirtschaft, Kommunen, Planung und Forschung sowie der Mobilitätsbranche zum 4. Dialogforum in der Projektregion Hannover zum Thema Radverkehrsförderung.

Wie so oft ist die Praxis aufschlussreicher als alle Theorien. Das bewies der Besuch des Kölners Hans-Georg Kleinmann, Vorsitzender des Nachbarschaftsvereins „Nachbarn 60 e. V.“ und Mitbegründer und Bewohner der Siedlung „Stellwerk 60“ in Köln-Nippes.

Autofrei ist ein Lebensstil

Kleinmann stellte das Konzept der komplett autofreien Siedlung vor und zeigte aufschlussreich, wie sich der vollständige Verzicht auf einen Pkw auf das Quartier und den eigenen Lebensstil auswirkt. Umzüge, Paketlieferungen oder die Müllabholung müssen neu gedacht werden, aber Plätze und Wege sind im Siedlungsinne mit einem Mal in erster Linie zur Begegnung da, selbst Fahrräder sind eigentlich nicht gerne gesehen: Die Wegführung im Quartier ist extra so gestaltet, dass Rasen mit dem Rad erst gar nicht möglich ist.



Keine Autos – hohe Aufenthaltsqualität, vor allem für Kinder

Fahrradfreundliche Quartierstrukturen

Dennoch ist das Fahrrad als Verkehrsmittel erste Wahl, wenn es um die Fortbewegung im Quartier und vor allem aus dem Quartier und damit in konventionelle verkehrliche Strukturen herausgeht. Das zeigt eine Vielzahl von Abstellplätzen und die fahrradfreundliche Infrastruktur – zugegebenermaßen ist es auf den ersten, autosozialisierten Blick gewöhnungsbedürftig, wenn Tiefgaragenstellplätze im Zuschnitt eines Fahrrades daherkommen. Kleinmanns Vortrag vermittelte einen anschaulichen Eindruck davon, wie hoch der Zugewinn an Lebensqualität durch verminderte Emissionen wie Lärm, Abgase und Feinstaub sein kann.

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung diskutierten die Teilnehmer im Rahmen einer Vernetzungsbörse die Themenbereiche Bikesharing, Carsharing und digitale Informationssysteme wie beispielsweise Apps.

Die Ergebnisse der Dialogforen werden in einem Maßnahmenkatalog für Wohnungsunternehmen als Leitfaden für die Förderung nachhaltiger Mobilität am Wohnstandort einfließen.

KS



Fotos: Nachbarn 60 e. V.

Zwei bis fünf Tiefgaragenstellplätze pro Wohnung: für Fahrräder



Die autofreie Siedlung im Überblick

RUHRKONFERENZ DES NRW-VERKEHRSMINISTERIUMS

Fuß- und Radverkehr im Quartier

Mit Projekten in insgesamt 20 Themenbereichen will die Landesregierung NRW unter dem Dach der sog. „Ruhrkonferenzen“ das Ruhrgebiet, das vor allem durch das Ende des Steinkohlebergbaus vor großen Herausforderungen steht, weiter- und wieder nach vorne bringen. Die Wohnungswirtschaft im Westen ist in gleich mehrere Themenbereiche eingebunden. Am 25. März 2019 lud das NRW-Verkehrsministerium zu VIVAWEST in den Nordsternpark ein, um im Themenforum „Neue Mobilität“ verkehrliche Chancen und Herausforderungen der Region zu diskutieren. Auf dem Programm standen u. a. die Themen Quartiersmobilität und die Förderung des Fuß- und Radverkehrs im Bereich der Nahmobilität.



Unterschätzter Hebel: das Potenzial von guter Nahmobilität

Der zum 1. November 2018 in die VIVAWEST-Geschäftsführung eingetretene Dr. Ralf Brauksiepe eröffnete als Gastgeber die Veranstaltung und zeigte den Zusammenhang auf, in dem Immobilien und Mobilität zueinander stehen: Wer mobil sein will, startet in den allermeisten Fällen gleich von zu Hause aus, hier müssen entsprechende Angebote bereitstehen.

Keine Papiertiger

„Die Ruhrkonferenzen sollen keine Papiertiger sein“, begrüßte im Anschluss NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst die rd. 100 Gäste aus Politik, Verbänden, Wirtschaft, Wissenschaft, Verwaltung und mobilitätsnahen Institutionen und schickte sie damit auch gleich an die Arbeit. An insgesamt sechs Thementischen sollten Ideen, Konzepte und Lösungen für die verkehrlich angespannte Situation in NRW benannt und diskutiert werden.

Einbindung der Wohnungswirtschaft

Für die Wohnungswirtschaft relevante Aspekte kamen vor allem an den Thementischen „Mobilitätskonzepte – Quartierserschließung“ und „Fuß-/Radverkehr – Nahmobilität“ zur Sprache. Zentral ist hier vor allem die Fragestellung, wie Wohnungsunternehmen in Mobilitätsangebote eingebunden werden können, denn der Beginn und das Ende von individuellen Reiseketten sind in den allermeisten Fällen die eigenen vier Wände. Für alles, was hier benutzt, abgestellt wird und bereitstehen soll, wird Fläche, bauliche und ggf. auch technische Infra-



NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst (l.) suchte bei der Ruhr-Konferenz nach guten Ideen

struktur benötigt, die sich auf den Besitz von nicht-öffentlichen Eigentümern wie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bezieht. Damit sind sie ein wichtiger Partner, wenn es um die lückenlose und komfortable Bereitstellung von Mobilitätsangeboten geht.

Ergebnisse im Sommer

Die in der Veranstaltung erarbeiteten Projektideen und zusammengeführten Arbeitsergebnisse werden am 8. Juli 2019 in Duisburg vorgestellt. KS



An Thementischen wurde vertiefend an einzelnen Mobilitätsthemen gearbeitet



Ungewöhnlich, aber erfolgreich: Ein Wohnungsunternehmen war Gastgeber für den Austausch zu Mobilitätsthemen

MOBILITÄTSKONFERENZ METROPOLE RUHR – MOKO 2019

Abschied von Inseln und Kirchtürmen

Wie müssen Quartiere geplant werden, um Menschen kurze Wege zu Schule, Arbeit, Freizeit, Supermarkt oder Arzt zu ermöglichen? Was muss betriebliches Mobilitätsmanagement leisten, damit ein Unternehmensstandort für Arbeitnehmer, Kunden und Lieferanten gut erreichbar und gleichzeitig umwelt- und sozialverträglich erreichbar ist? Zu diesen Fragen der Digitalisierung und Intermodalität diskutierten am 3. April 2019 in den Räumlichkeiten der DASA – Arbeitswelt Ausstellung rd. 250 Akteure aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung, Verbänden und Wissenschaft. Die mittlerweile zweite Mobilitätskonferenz bot in verschiedenen Workshops Platz für konkrete Lösungsansätze und mutige Ideen, um die Herausforderungen einer bedarfsgerechten Mobilität in der Metropole Ruhr zu meistern.

Unübersichtliche Strukturen in NRW

Schirmherr der Veranstaltung war NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst. In seinem Wortbeitrag skizzierte er die Herausforderungen der Mobilität in ganz NRW – und geeignete Lösungsansätze: Es gehe darum, die Infrastruktur über alle Verkehrsträger in einen bedarfsgerechten Zustand zu bringen und dabei die Chancen der Digitalisierung für eine bessere Vernetzung zu nutzen. Ziel sei, dass der Kunde strukturelle Gegeben-



heiten im Bereich Mobilität nicht bemerken sollte, dafür müsse aber auch Abschied von Inseln und Kirchtürmen genommen werden, eine Anspielung auf die Vielzahl von kommunalen Verkehrsunternehmen im Land und ein für die Nutzer nur schwer zugängliches Waben-, Ticket- und Preissystem.

Mitgliedsunternehmen zur Quartiersmobilität

Die Wohnungswirtschaft im Westen gestaltete die Veranstaltung vor allem im Workshop „Quartiersmobilität“ maßgeblich mit. Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, stellte das Projekt „6 Seen Wedau“ vor: Auf 90 Hektar betrieblich nicht mehr benötigten Bahnflächen entsteht hier eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Nordrhein-Westfalen. Konkret auf das Projekt bezogen verdeutlichte Wortmeyer die Wichtigkeit einer übergeordneten verkehrlichen Anbindung von Quartieren im Bereich ÖPNV, vor allem, wenn es um konkrete Entwicklungsziele wie beispielsweise die Etablierung von Entlastungsstandorten geht. Das Quartier in Wedau soll künftig vor allem den Nachfragedruck auf die Landeshauptstadt Düsseldorf nehmen, dort kann bezahlbares Wohnen in größerem Stil kaum noch realisiert werden.

Dirk Büsing, Fachbereichsleiter Technische Produktentwicklung/Umwelt bei VIVAWEST, richtete in seinem Vortrag den Blick in die Quartiere hinein und stellte die Aktivitäten des Unternehmens vor, um Mitarbeiter und Mieter (e-)mobil zu machen und zu halten. VIVAWEST verfügt bereits über Erfahrungen in der Eigennutzung von



NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst (m.) und die Partner der MOKO 2019 wollen die Ruhrregion mobiler machen



GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer (l.) und Dirk Büsing, Fachbereichsleiter Technische Produktentwicklung/Umwelt bei VIVAWEST (r.) lieferten die Impulsvorträge für die Workshops zur Quartiersmobilität

E-Fahrzeugen in Kundencentern, beteiligte sich am Forschungsprojekt RUHRAUTOe und arbeitet aktuell am Angebot von Carsharing-Leistungen.

Nicht über den Kopf der Wohnungswirtschaft

Am Ende der Veranstaltung stand – wieder einmal – gemeinsame Aufbruchsstimmung in Richtung Verkehrswende. Konkrete Ansätze soll das „Regionale Mobilitätsentwicklungskonzept“ liefern, der Regionalverband Ruhr (RVR) arbeitet mit dem Papier erstmalig an einer verkehrsträgerübergreifenden Mobilitätsstrategie für die Metropole Ruhr,

die auch einen Baustein für die Ruhrkonferenzen der Landesregierung im Themenfeld Mobilität darstellen wird.

Dass die Wohnungswirtschaft als Akteur dazugehört, zeigte die Veranstaltung einmal mehr als deutlich: Die Forderungen nach weniger Abstellplätzen für Pkws, überdachte Fahrradaufbewahrung im Hausnahbereich, optimierte Fußwegführung, lieferantenübergreifende Paketstationen und Lade-Stationen für Elektrofahrzeuge werden von der öffentlichen Hand mit großem Selbstbewusstsein an die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland

Westfalen herangetragen. Dafür müssen aber die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden, beispielsweise über passende Förderprogramme, ineinandergreifende Gesamtkonzepte und geeignete rechtliche Rahmenbedingungen wie eine flexible Stellplatzsatzung je nach Gegebenheit im Quartier.

MoKo/KS

- Veranstalter der MOKO 2019 waren der RVR, Emschergenossenschaft/Lippeverband, die Stadt Dortmund, die NRW.BANK und der VdW Rheinland Westfalen.



Mit rd. 250 Teilnehmern war die zweite Auflage der MOKO ein echter Erfolg. Die Wohnungswirtschaft im Westen war zum ersten Mal vertreten



Kopenhagen ist schon da, wo andere noch hinwollen. Andreas Røhl von Gehl architects erklärte, wie Radfahren ganze Städte attraktivieren kann



Ein Investitionsvolumen von 40 bis 50 Milliarden Euro für Infrastruktur kündigte der Landesverkehrsminister für die kommenden zehn bis 15 Jahre in NRW an

AUSBILDUNGSUNTERNEHMEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT STELLEN SICH VOR

Gemeinsamer Messeauftritt auf der diesjährigen Messe „Stuzubi – bald Student oder Azubi“ in Essen

Am 23. März 2019 kamen zum inzwischen neunten Mal Ausbildungsinteressierte und Fach- und Nachwuchskräfte der Wohnungswirtschaft in Essen und der Region am Messestand der Immobilienkaufleute zusammen.

Viele Messebesucher zeigten sich überrascht, welche vielfältigen und spannenden beruflichen Möglichkeiten die Unternehmen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bieten können. Auch die Vielfalt und Flexibilität innerhalb der Angebote zur beruflichen Aus- und Weiterbildung begeisterte wieder viele Standbesucher.

Wie wichtig auch nach inzwischen zehnjähriger erfolgreicher Durchführung und stetiger Weiterentwicklung der Azubikampagne die persönliche Ansprache der potenziellen Bewerber immer noch ist, zeigte der Groß-



teil der Gespräche am Messestand. Viele der Besucher kannten die Wohnungswirtschaft als Arbeitgeber bisher nicht, auch der Ausbildungsberuf ist bei vielen noch völlig unbekannt. Erst einmal in ein persönliches Gespräch eingebunden, zeigte sich jedoch meist schnell ein wachsendes Interesse.

Aber nicht nur die Messebesucher gingen am Nachmittag mit positiven Erfahrungen und neuen Ideen nach Hause. Auch die Azubis

der Mitgliedsunternehmen profitierten als beratende Standbesetzung von dem Messetag. Sie konnten das positive Gefühl mit nach Hause nehmen, zu einer tollen, zukunfts-sicheren Branche zu gehören und für eine sinnvolle Ausbildung geworben zu haben. NI

- Die nächsten Stuzubi-Messen unter Beteiligung des Verbandes finden am 14. September 2019 in Köln und am 28. September 2019 in Düsseldorf statt.

AKTUELLES MIETRECHT IN KREFELD

Das neue Mietrecht im Bauhaus-Jahr 2019

Am 11. April 2019 fand die Veranstaltung „Aktuelles Mietrecht“ in Krefeld statt. Inhaltlichen Schwerpunkt dieser Veranstaltung bildete das Thema Modernisierung, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des neuen Mietrechtsanpassungsgesetzes, das seit dem 1. Januar 2019 in Kraft ist. Im Anschluss hatten die Teilnehmer die Gelegenheit, an einer Architekturführung durch die Häuser Lange und Esters in Krefeld teilzunehmen.

Die VdW-Referentinnen Rechtsanwältin Eva Stelzner und Rechtsanwältin Cindy Merz berichteten zunächst über die gesetzlichen Änderungen im Mietrecht, insbesondere im Hinblick auf die Mietpreisbremse und Modernisierungsvorhaben. Dr.-Ing. Jasmin Janßen, Vorstand der Wohnbau eG Essen, und Axel Schmidt, Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft in der Wohnbau eG Essen, stellten in diesem Zusammenhang vor, welche Auswirkungen die Neuerungen in der Praxis auf die Modernisierungstätigkeit haben.

Die anschließende Führung durch das Villenensemble Haus Lange und Haus Esters von Ludwig Mies van der Rohe vermittelte auf beeindruckende Weise den zeitlosen Bauhaus-Gedanken. Der vielleicht wichtigste Erneuerer der Architektur, Ludwig Mies van der Rohe (1886 bis 1969) von 1930 bis 1933 Direktor des legendären Bauhauses, war vor seiner Übersiedlung in die USA 1938 rd. zehn Jahre lang für Auftraggeber aus Krefeld tätig. Gemeinsam mit der Designerin Lilly Reich (1885 bis 1947) schuf er bahnbrechende Architekturen und Ausstellungsbauten für die Krefelder Seidenindustrie. Die Villen Haus Lange und Haus Esters (1927 bis 1930), erbaut für die Gründer der größten Seidenstoffweberei der Zeit, werden von den Kunstmuseen Krefeld für Ausstellungen genutzt. CM



Architekturführung durch die Häuser Lange und Esters in Krefeld

- Die Wiederholungsveranstaltung wird im Herbst 2019 stattfinden.

21. KONFERENZ FÜR PLANERINNEN UND PLANER 2019

„Digitalisierung in Stadt und Region: Smart Cities – Smart Regions – Smart Citizens“

Etwa 120 Vertreter aus Wissenschaft, Planungspraxis und Politik trafen sich am 22. März 2019 im Kunstmuseum Bochum, um die Auswirkungen der Digitalisierung auf den Raum, die Stadt-, Regional- und Landesplanung sowie die Gesellschaft zu diskutieren.

Wirtschaftsminister Prof. Dr. Andreas Pinkwart, Prof. Dr. Dr. h.c. Michael ten Hompel (Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik, TU Dortmund) und Dr. Klaus Schafmeister von der Fachhochschule des Mittelstands Bielefeld beleuchteten in ihren Vorträgen die Perspektive der Landesregierung, der Wissenschaft sowie der Planungspraxis und zeigten die faszinierende Bandbreite des Themas Digitalisierung auf. Es wurde deutlich, dass der digitale Wandel in Produktion und Logistik durch Künstliche Intelligenz und maschinelles Lernen wesentlich weiter vorangeschritten ist als die Digitalisierung

der Gesellschaft. Um die gesellschaftlich relevanten Lebensbereiche digital weiterzuentwickeln braucht es entsprechende technische Infrastruktur, von der Bevölkerung mitgestaltete Konzepte und Maßnahmen sowie politische Akzeptanz und einen großen Umsetzungswillen auf allen Seiten. Zudem wird auf Stadt-, Regional- und Landesebene zukünftig eine agile, digital basierte Planung benötigt, um flexibel und zeitgenau reagieren zu können.

In parallelen Workshops wurde das Leitthema anschließend exemplarisch in Bezug auf den ländlichen Raum, den Handel, das Quartier sowie Dienstleistung und Produktion vertiefend behandelt. VdW-Referentin Lisa Wilczek und Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Ruhr Universität Bochum, waren die Referenten des Workshops Digitalisierung im Quartier. Wilczek zeigte in ihrem Vortrag auf, wie die Digitalisierung eine bessere Teilhabe und Lebensqualität der Bewohner im Quartier

fördern kann und wie sich die Wohnungswirtschaft bereits heute engagiert.

Paßlick/LW

- **Ansprechpartnerin im ILS:**
Sandra Paßlick
Tel.: + 49 (0)231 9051-110
E-Mail: sandra.passlick@ils-forschung.de



BUNDESWEITER AKTIONSTAG AM 8. SEPTEMBER 2019

Zeigen, was man hat: Baudenkmäler öffnen!

Der VdW Rheinland Westfalen ruft seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften auf, ihre Baudenkmäler in ihrem Bestand zum Tag des offenen Denkmals am 8. September 2019 für die Öffentlichkeit zu öffnen.

Der bundesweite Aktionstag wird bereits im 25. Jahr durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz organisiert und findet immer am zweiten Sonntag im September statt. In diesem Jahr steht er unter dem Motto „Modern(e): Umbrüche in Kunst und Architektur“ und lädt anlässlich des 100-jährigen Bauhaus-Jubiläums ein, den Blick auf neue Ideen und technische Fortschritte zu richten.

An diesem Tag teilnehmen können Sie, indem Sie

- sonst nur teilweise oder gar nicht zugängliche Denkmäler für die Öffentlichkeit öffnen
- eine thematische Führung durch eine Siedlung oder ein Gebäude anbieten oder

- einen ganz eigenen Programmpunkt gestalten.

Orientierung gibt das Beispiel der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH. Diese wird am 8. September die historische Cecilienschule in Moers Scherpenberg von 14 bis 16 Uhr öffnen, einen kleinen Imbiss und Führungen durch das Gebäude von 1908 anbieten, in dem seit gut einem Jahr eine moderne Tagespflge angesiedelt ist.

Über die Aktivierung und Information hinaus bietet der VdW Rheinland Westfalen Ihnen an, alle Aktivitäten zu sammeln und bei der Stiftung Denkmalschutz für das offizielle Programm zu melden, das u. a. in einer App rd. 3.000 Baudenkmäler in ganz Deutschland ausweisen wird.

In diesem Jahr sollen die teilnehmenden Unternehmen und ihre Baudenkmäler auf Kanälen des Verbands breit beworben und



Foto: Wohnungsbau Stadt Moers GmbH

Zum Aktionstag wird die Cecilienschule von 14 bis 16 Uhr für die Öffentlichkeit geöffnet und Führungen angeboten

mit einer Broschüre gebündelt der Fachöffentlichkeit präsentiert werden. AM

- **Alle weiteren Informationen zum Aktionstag finden Sie unter www.tag-des-offenen-denkmals.de. Zur Teilnahme müssen lediglich bis zum 24. Mai 2019 die geöffneten Baudenkmäler genannt werden.**

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

PARTNERTREFFEN VON EBZ UND VdW RHEINLAND WESTFALEN

Nerv der Zeit, Nerv der Kunden

Durch Netzwerke zum Erfolg: Beim Partnertreffen von EBZ und VdW Rheinland Westfalen kamen am 26. März 2019 die Dienstleister der Branchen zum alljährlichen Austausch zusammen. Im EBZ in Bochum informierten sich rund 50 Teilnehmer über Neuigkeiten aus dem Verband und die kommenden Veranstaltungen im Jahr. Das vor zwei Jahren neu eingeführte Ausstellerkonzept wurde diskutiert und wird in weiterentwickelter Form weiterhin den direkten Kontakt zu den Wohnungsunternehmen ermöglichen.

Kundenbindung, Image, Kontakte – beim Partnertreffen schauten die Teilnehmer auf Veranstaltungen im letzten Jahr zurück und bekamen Einblicke in die Planung der Events in 2019. Als Einstieg gab Verbandsdirektor Alexander Rychter den Teilnehmern einen Überblick über aktuelle Themen und Ziele des Verbandes und der Wohnungswirtschaft. Seine Schwerpunkte: energetische und altersgerechte Bestandssanierung, energieeffiziente und generationengerechte Wohnangebote sowie bezahlbarer Wohnraum. Die Teilnehmer stimmten überein, dass sich die Wohnungswirtschaft diesen Herausforderungen auch in Zukunft stellen wird – der Spagat zwischen gesetzlichen Bestimmungen und steigendem Wohnraumbedarf wird jedoch zunehmend schwieriger.

Für die Industriepartner spielte dabei das seit Anfang 2017 neue Ausstellerkonzept

des EBZ, das ohne klassische Messestände auskommt, eine wichtige Rolle: Aussteller und potenzielle Sponsoren tauschen sich mit ihren Ansprechpartnern aus den Mitgliedsunternehmen bei Veranstaltungen virtuell und bei Bedarf auch persönlich an Meeting Points aus. Eine auf dem bereits achten Partnertreffen präsentierte Teilnehmerbefragung bestätigte den Erfolg dieses Konzepts: Alle Teilnehmer sprachen sich für das neue und gegen eine Rückkehr zum alten Konzept aus.

Das Energieforum West, das VdW Forum Wohnungswirtschaft und der VdW Verbandstag bieten als Veranstaltungen somit auch in Zukunft die Möglichkeit zum effektiven persönlichen Austausch mit Branchenvertretern und zum Ausbau des Dialogs zu neuen Lösungen und Produkte der Industrie. „Mit der neuen Messeplanung treffen wir den Nerv der Zeit und der Kunden“, sagte Tobias Innig, Leiter Marketing und Vertrieb am EBZ. „Unsere Befragungen nach den Veranstaltungen haben außerdem eine höhere Gesamtzufriedenheit der Aussteller ergeben. Ein Großteil will im nächsten Jahr wiederkommen und hat eigene Ziele, etwa die Neukundengewinnung, erreicht.“

Nachdem Christian Kesselring, stellvertretender Leiter der EBZ Akademie, die Strukturen in der Wohnungswirtschaft dargestellt und einen Überblick über die Branche gegeben hatte, wurde einem Wunsch



der letzten Partnertreffen entsprochen: Der VdW Rheinland Westfalen bot einen Einblick in seine Verbandsarbeit. Drei Fachreferenten stellten ihre wohnungspolitischen Fachkompetenzen vor und informierten zu Aktivitäten von Bautechnik über Immobilienrecht bis zu Multimedia und wohnungswirtschaftlicher IT. Der interessierte Austausch mit den Industriepartnern zu diesen Themen wurde auch beim gemeinsamen Ausklang im Bochumer Exzenterhaus fortgeführt.

EBZ/AM



Der VdW Rheinland Westfalen präsentierte sein Leistungsspektrum



Im Bochumer Exzenterhaus klang die Veranstaltung stimmungsvoll aus

KOMMUNALKONGRESS 2019 IN BITBURG

Was hält Menschen in ihrer Heimat?

Was bringt Menschen dazu, in ihrem Dorf wohnen zu bleiben? Was treibt sie an, fortzuziehen? Für Verantwortliche in der Kommunalpolitik bis hin zur Landespolitik sind dies wichtige Fragen. Auf dem Kommunalkongress 2019 am 18. März 2019 in Bitburg präsentierte Prof. Harald Simons von empirica seine ersten Erkenntnisse dazu aus seiner Studie „Haltefaktoren“. Interkommunale Kooperation, Stadt-Umland-Beziehungen, Entwicklung im ländlichen Raum waren weitere Schwerpunkte des Kongresses.

Das Leben für die Menschen in Dörfern und Städten attraktiv zu halten und weiterhin zu gestalten, ist zuvorderst eine Aufgabe für alle kommunalen und regionalen Akteure. Das Alltagsgeschäft mit rechtlichen Standards, Formalitäten und fehlenden Ressourcen kennt viele Hürden, aber es kennt auch viele Möglichkeiten. Der Kommunalkongress 2019 bot die Gelegenheit, den Blick über den Tellerrand zu werfen.

Innenminister Lewentz: Neue Chancen durch Kreisentwicklungskonzepte nutzen

Innenminister Roger Lewentz kündigte seinen Plan an, Maßnahmen der kommunalen Entwicklung ausweiten zu wollen. Den Landkreisen sollen weitere Möglichkeiten eröffnet

werden, um umfassende Strukturen vor Ort zu etablieren. Neben bewährten Programmen wie Dorferneuerung oder Städtebauförderung sollen Kreisentwicklungskonzepte, der Zukunfts-Check Dorf und sog. Aktive Angebotsorte ein Dach über die Einzelprojekte spannen, um eine ganzheitliche Betrachtung und Herangehensweise zu fördern. „Das Innenministerium wird die Landkreise unterstützen, um sie für die Zukunft und als attraktive Standorte zum Arbeiten, Wohnen und Leben aufzustellen“, so Innenminister Lewentz.

Vorreiter Eifelkreis Bitburg-Prüm

„Kreisentwicklungskonzepte oder der Zukunfts-Check Dorf sind Hilfe zur Selbsthilfe, die bei den Ideen der Menschen vor Ort ansetzen und sie konkret in der Umsetzung von Initiativen unterstützen“, betonte der Minister.

Vorreiter beim Zukunfts-Check Dorf ist der Eifelkreis Bitburg-Prüm, der in einer Testphase von 2012 – 2014 bewusst eingefahrene Pfade verlassen hat, um in Modellgemeinden des Zukunfts-Checks Dorf neue Lösungsansätze zu entwickeln. Nach dieser Testphase konnte der Eifelkreis den Zukunfts-Check Dorf mit Förderung des Innenministeriums auf mittlerweile 170 Ortsgemeinden ausweiten. „In den Ortsgemeinden können sich rd. 50.000 Bürgerinnen und Bürger des Eifelkreises aktiv einbringen, den sozialen Zusammenhalt stärken, Infrastrukturen sichern und bauliche Entwicklungen voranbringen“, sagte Landrat Dr. Joachim Streit. Dabei würden keine unrealistischen Ideen geboren, sondern handfeste Projekte, die das Leben im Kleinen und manchmal im Großen verbessern.

Damit der Eifelkreis das bereits gesammelte Wissen an andere Kreise weitergeben kann, fördert das Innenministerium die Einrichtung eines Transfer- und Kompetenzzentrums für Kreisentwicklung und Zukunfts-Check Dorf mit insgesamt rd. 120.000 Euro.

Aktive Angebotsorte – neue Möglichkeiten der Raumordnung

Als Aktive Angebotsorte sollen solche Orte definiert werden, die eine besonders gute Ausstattung mit Angeboten und Einrich-



Foto: MdL RLP

tungen der Daseinsvorsorge für die eigene Gemeinde und darüber hinaus aufweisen. Mit dieser planerischen Festlegung stehen den Kommunen dann Möglichkeiten zur Verfügung, neue Impulse für ihre Entwicklung zu setzen. Aktive Angebotsorte sollen im Rahmen der Kreisentwicklungskonzepte definiert werden, können aber auch separat durch die unteren Landesplanungsbehörden ermittelt werden, um dann durch die regionalen Planungsgemeinschaften festgesetzt zu werden.

Großräumige Wanderungen haben sich aufgelöst

Mit dieser knackigen Aussage eröffnete Prof. Simons seinen Vortrag zur neuen Studie „Haltefaktoren“. Das Wanderungsverhalten wird erkennbar von Nah- und mittelweiten Wanderungen bestimmt. Die Binnenwanderung ist somit die entscheidende Determinante der Entwicklung. Menschen bleiben in der Region und bewegen sich aus dem Hin-

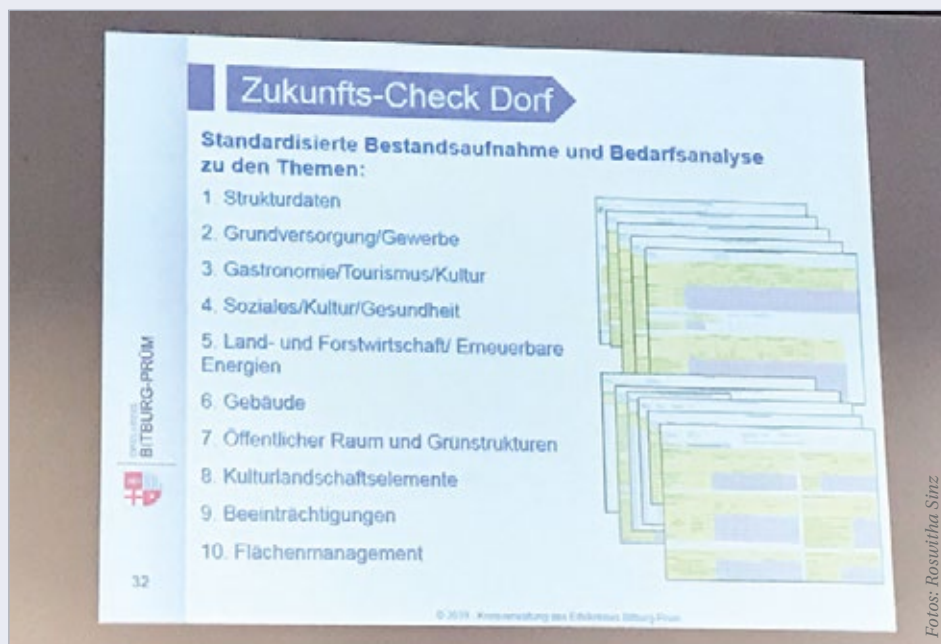


Innenminister Roger Lewentz plädiert für Kooperation

terland mit einer bis zwei Stunden Entfernung. Wer kein Hinterland hat, wächst nicht, so Simons. Als Beispiel nannte er die Stadt Wiesbaden. Diese ausgewählte Regionalisierung stellt sich als zielgerichtete Mitteldistanzwanderung und als Nahwanderung in ausgesuchte Grund- und Mittelzentren dar. Letztere gewinnen aus einem Hinterland mit zehn bis 20 Kilometer Entfernung.

Simons zweite Kernaussage lautete: Der Arbeitsmarkt ist nicht (mehr) entscheidend. Hingegen spielt die Bildungsausweitung eine große Rolle.

Vor diesem analytischen Hintergrund des veränderten Wanderungsverhaltens stellt sich die zentrale Frage: Was macht Attraktivität aus? Was sind die Haltefaktoren? Zu diesem Teil der Studie machte Simons nur sehr grobe Aussagen, da die Studie für die Öffentlichkeit noch nicht freigegeben ist. Simons illustrierte anhand weniger Beispiele, dass es zusammengefasst auf die Lebensqualität am Wohnort ankommt; das ist der wichtigste Haltefaktor.



Bitburg-Prüm zeigt, wie es geht!

Die Veröffentlichung der Studie ist nunmehr abzuwarten. Das Publikum wartet auf mögliche Handlungsempfehlungen und solche

Erkenntnisse, die das Handeln vor Ort unterstützen können.

RS

ERSTE GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG DES BAUFORUMS IM JAHR 2019

Arbeitssitzung zur Vorbereitung weiterer Aktivitäten

Die erste Gesellschafterversammlung des Bauforums Rheinland-Pfalz im Jahr 2019 konzentrierte sich vor allem auf die weitere Vorbereitung von geplanten Aktivitäten des Bauforums in diesem Jahr.

Nach dem üblichen allgemeinen Informationsaustausch über aktuelle Angelegenheiten aus Sicht der Gesellschafter berichtete Roswitha Sinz über den wenige Tage zuvor stattgefundenen Kommunalkongress 2019 in Bitburg. Für das Bauforum stand der Vortrag von Prof. Harald Simons zu den „Haltefaktoren“ im Mittelpunkt des Interesses. Das Bauforum hat bereits

im letzten Jahr eine Arbeitsgruppe Entwicklungspotenziale strukturschwacher Räume in Rheinland-Pfalz eingerichtet. Diese wartet nun mit Spannung auf die Erkenntnisse der Studie, um diese bei ihren weiteren Aktivitäten nutzen zu können. Ein Workshop mit Vertretern aus solchen Räumen in Rheinland-Pfalz ist nun in Planung.

Die Geschäftsstelle des Bauforums konnte in der Sitzung das mittlerweile weit gediehene Programm für das 19. Bauforum „Bauen und Gesundheit“ am 2. Juli 2019 in der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz vorstellen. Im Durchschnitt verbringen wir



90 Prozent unserer Lebenszeit in Räumen und davon fast 60 Prozent in Wohnungen. Die gebaute Umwelt hat somit einen starken Einfluss auf unser Wohlbefinden. Gutes Wohnen setzt ein komfortables, sicheres und gesundes Wohnumfeld voraus. Welche Schlüsselfaktoren für gute Wohn- und Aufenthaltsbedingungen sind wichtig? Wie viel Dichte verträgt die Stadt? Nach dem Hitzesommer 2018 liegt ein besonderer Fokus auf der Reduzierung der Auswirkungen von klimatischen Extremen auf Wohlbefinden und Gesundheit. Weitere Themen sind u. a. die Bedeutung von guter Tageslichtversorgung für Leistungsfähigkeit und Gesundheit und die psychologischen Wirkungen von Farbe und Lichtgestaltung.

RS

Foto: xmagics - stock.adobe.com



REGIONALTREFFEN DER TRIERER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Engagiert im Neubau und bei der Nachverdichtung

Am 21. März 2019 kamen die Trierer Wohnungsunternehmen auf Einladung des Verbandes zu einem regen Informationsaustausch zusammen. Willkommene Gäste von der kommunalen Seite waren Bürgermeisterin Elvira Garbes und Beigeordneter Andreas Ludwig.

Zunächst informierten Verbandsdirektor Alexander Rychter und Roswitha Sinz (Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen) über die aktuellen wohnungspolitischen Angelegenheiten auf Bundes- und Landesebene. Ordnungsrechtliche Investitionshemmnisse, aber auch neue unterstützende Fördermöglichkeiten des Landes waren die Themen.

Bürgermeisterin Garbes, Dezernentin u. a. für Wohnen, und Beigeordneter Ludwig, Dezernent u. a. für Planen und Bauen, lenkten ihren Blick dann auf verschiedene kommunale Aktivitäten, mit denen die Stadt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Trier weiter befördern will. Ludwig lobte das große Engagement der Trierer Wohnungswirtschaft und lud werbend zur weiteren Beteiligung an aufbereiteten Verfahren zur Grundstückbereitstellung ein. In der anschließenden Diskussion um das städtische



Interessierte Zuhörerschaft beim Vortrag des Beigeordneten Andreas Ludwig

Vorgehen stand die Erörterung der Zahl notwendiger Stellplätze im Mittelpunkt.

Abschließend belegte die Trierer Wohnungswirtschaft eindrucksvoll ihr Engagement in Trier. Die Wohnungsprojekte der Unternehmen, teilweise im Bau, teilweise in Planung, reichen von Umbau eines ehemals

bedeutenden Klosters zum Wohnen mit ergänzendem Neubau, städtebaulich gelungener Nachverdichtung einer 50er- bis 60er-Jahre-Siedlung mit mittlerweile großer Akzeptanz der Bewohnerschaft bis hin zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung. RS

Anzeige



Einfach effizient kombiniert

Wohnungsstation Flow 8001 mit Gas-Brennwertkessel



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

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



ARBEITSKREIS MARKETING & PR

Haben wir eigentlich eine Sozial-Media-Seite?

Im wohnungswirtschaftlichen Umfeld ist das Berufsbild Marketing, PR und Kommunikation im Vergleich zu anderen Aufgabenfeldern nach wie vor eher unterrepräsentiert. Dabei sind die Kommunikationsaufgaben für Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren umfangreicher und komplexer geworden – auch durch den zunehmenden Einsatz und die intensivere Verwendung von sozialen Medien. Die Herangehensweisen an das Thema reichen von strategisch bis explorativ. Am 19. März 2019 traf sich der Arbeitskreis Marketing & PR bei der GAG Immobilien AG in Köln, um den aktuellen Stand in der Branche zu diskutieren.

Einmal vor Ort nutzte die rd. 25-köpfige Gruppe die Gelegenheit und verschaffte sich einen Überblick über die neu errichtete Zentrale des größten Vermieters in Köln. Im Stadtteil Kalk ist ein modernes Gebäude entstanden, konsequent an den Arbeitsanforderungen und -strukturen der Zukunft orientiert.

Nicht Low Budget, sondern no budget

Noch spürbar geprägt vom Einblick in neue Arbeits- und Kommunikationswelten begann der fachliche-inhaltliche Teil der Arbeitskreissitzung. Karin Fuchs, Fachbereichsleiterin bei der VIVAWEST Wohnen GmbH, zeigte auf, wie sich aus der Unternehmensstrategie sowie der Digitalisierungs- und Kommunikationsstrategie eines Unternehmens eine geeignete Vorgehensweise zum Thema Social Media ableiten lässt und



Bei Köln krieg ich Herz-Bum-Bum: der Gewinnerspruch aus der GAG-Aktion „Dein bester Spruch für Köln“ im Bild

wie Zielgruppen, Kanäle und Botschaften dazu inhaltlich passend ausgestaltet werden können.

Im Folgevortrag gab Michael Nake, Social Media Manager in Diensten der LEG, in seinem Vortrag „Haben wir eigentlich eine Sozial-Media-Seite?“ einen spannenden Einblick in seinen Arbeitsalltag, berichtete über Erfolgreiches und Verbesserungswürdiges und darüber, wie auch ohne nennenswertes Budget qualitative Entwicklungen in der Social Media Kommunikation eines Immobilienunternehmens möglich sind.

Am besten mit Digital Natives

Beiden Gastrednern gemein war die Einschätzung, dass die Kommunikation in sozialen Netzwerken am besten mithilfe derer gelingt, die sie täglich benutzen. Sowohl VIVAWEST als auch die LEG integrierten Auszubildende in ihre Überlegungen zum Umgang mit Facebook, Instagram & Co. *KS*

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Marketing & PR findet im November 2019 bei der VONOVIA in Bochum statt.



Ein Arbeitsplatz für künftige Generationen sollte es werden: Moderne Gebäudegestaltung ist nur ein Baustein der neuen GAG-Zentrale



Intensiver fachlicher Austausch zum Thema Social Media zeichnete die Arbeitskreissitzung aus

ARBEITSKREIS STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Wie sieht das Quartier der Zukunft aus?

Am 20. März 2019 gastierte der Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung bei der VIVAWEST Wohnen GmbH in Gelsenkirchen. Im Fokus der Sitzung stand die Frage, welche Themen und Leitbilder die Quartiersentwicklung in Zukunft prägen werden. Als Beispiele wurden aktuelle Projekte des gastgebenden Unternehmens präsentiert und zur Diskussion gestellt.

Gemeinsam präsentierten Haluk Serhat und Tilo Butermann, VIVAWEST Wohnen GmbH, das Projekt „Glückauf Nachbarn – Modellquartier Integration“. Hier hat die VIVAWEST eine Toolbox für eine integrierte und ganzheitliche Quartiersentwicklung in einem umfassenden und wissenschaftlich begleiteten Beteiligungsprozess entwickelt. Das Projekt wurde im Rahmen der Initiative „Glückauf Zukunft!“ ins Leben gerufen. Anhand des Stadtteils Duisburg-Vierlinden, wo die VIVAWEST größere zusammenhängende Wohnungsbestände besitzt, wurden so verschiedene Leitthemen abgeleitet, die die Entwicklung des Quartiers künftig flankieren. Im We-

sentlichen soll so modellhaft eine größere Quartiersentwicklungsmaßnahme mit dem Schwerpunkt „Integration“ unter breiter Beteiligung der Bevölkerung durchgeführt werden.

Dr. Torsten Bölting, Geschäftsführer InWIS Forschung & Beratung GmbH, ergänzte diese Berichte aus der Praxis mit dem Vortrag „Das Quartier der Zukunft. Oder: Die Zukunft im Quartier?“. Dabei betonte er, dass Quartiersentwicklung ein stetiger Prozess sei, der immer wieder sich ändernden ge-

sellschaftlichen Herausforderungen und Veränderungsprozessen unterworfen sei. Auch prägten städtebauliche Leitbilder die Entwicklung unserer Quartiere. Entscheidend, so Bölting, sei jedoch, dass die kleinräumige Betrachtungsweise es erlaube, Konzepte und Lösungen zu entwickeln, die an den Lebenswelten und -stilen der Quartiersbewohnenden orientiert seien. Hier entscheide sich, wie tragfähig und zukunftsfähig die Konzepte zur Weiterentwicklung von Quartieren seien, so Bölting.

SH



Im Anschluss an die Sitzung besichtigten die Arbeitskreisteilnehmer den Campus Nordstern – ein beeindruckendes Beispiel zur Transformation eines Quartiers nach dem Strukturwandel

SITZUNG DES ARBEITSKREISES INTEGRATION IN GELSENKIRCHEN

Forschungsprojekt zu einem fairen Belegungsmanagement

Der Wohnungsmarkt gilt als eine zentrale Stellschraube für das Gelingen sozialräumlicher Integration. Es lohnt daher, die Belegungspraktiken institutioneller Wohnungsanbieter in unterschiedlichen städtischen Kontexten näher zu betrachten.

Dr. Heike Hanhörster vom ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH widmet sich diesem Thema im Rahmen eines derzeit laufenden Forschungsprojektes. Über den aktuellen Stand berichtete sie dem Arbeitskreis Integration in seiner Sitzung in den Räumlichkeiten der VIVAWEST Wohnen GmbH am 28. März 2019.

Das Forschungsprojekt stellt u. a. die Frage, wie eine Benachteiligung von Mietinteressenten mit Migrationshintergrund vermie-

den und eine ausgewogene soziale Mischung der Quartiere erreicht werden kann. Untersucht werden hierbei exemplarisch die Wohnungsmärkte in Düsseldorf, Berlin und Hamburg. Zudem wird ein Vergleich zur Situation in Frankreich, den Niederlanden und Österreich gezogen.

Dr. Hanhörster stellt fest, dass kaum Leitbilder und Orientierungen für eine „Kultur des fairen Vermietens“ sowie eine ideale soziale Mischung bestehen. Nur schwer vorstellbar sei derzeit außerdem, eine Vergabe von Wohnungen mittels eines automatisierten Verfahrens zu realisieren, um eine Diskriminierung einzelner Interessentengruppen auszuschließen. Das Einschätzungsvermögen des in der Vermietung tätigen Personals sei die entscheidende Komponente des Belegungsmanagements.

In der anschließenden Diskussion warfen die Mitglieder des Arbeitskreises u. a. auf, ob der Informationsfluss zwischen den staatlichen Akteuren und den Wohnungsunternehmen verbessert werden kann. Denn wesentlich für eine sachgerechte Vermietungsentscheidung seien beispielsweise auch Informationen zur Bleibeperspektive von Mietinteressenten mit Migrationshintergrund.

Es herrschte im Übrigen Konsens, dass die Wohnungswirtschaft ein hohes Engagement bei der Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum gezeigt habe und weiterhin zeige. Kritisch beleuchtet wurde, dass bei der Vergabe von Wohnungen auch unbewusste Diskriminierungen eine Rolle spielen können. Dem Thema müsse daher weiterhin Aufmerksamkeit geschenkt werden. **ST**

ARBEITSKREIS RECHT**Erster Austausch zum Mietrechtsanpassungsgesetz**

Am 3. April 2019 fand die erste Sitzung des Arbeitskreises Recht im neuen Jahr statt. Der Arbeitskreis folgte der Einladung der Wohnstätte Krefeld AG in den neuen Sitz der Wohnungs-Aktiengesellschaft.

Eingangs begrüßte Dipl.-Betriebswirt Thomas Siegert, Vorstand der Wohnstätte Krefeld AG, die Teilnehmer des Arbeitskreises und stellte das Unternehmen und den neuen Sitz des Unternehmens vor. Anschließend erläuterte Rechtsanwältin Cindy Merz, Referentin für Rechtsangelegenheiten des VdW Rheinland Westfalen, die wesentlichen Änderungen des „Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“, das am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist. Ergänzend hierzu berichtete sie über die wesentlichen Inhalte des Deutschen Mietgerichtstags 2019 am 22. und 23. März 2019

in Dortmund. Hier wurde insbesondere über das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20. Juli 2016, Az.: VIII ZR 263/14 zur Abwicklung der Kautions bei Vertragsende, das neue Datenschutzrecht und die Abwehrrecht des Mieters im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung diskutiert (die Vorträge sind unter www.mietgerichtstag.de abrufbar). Danach tauschten sich die Mitglieder des Arbeitskreises zu ersten Erfahrungen und Einschätzung der Novellierung aus.

Einen weiteren Schwerpunkt der Veranstaltung bildete ein erster Austausch der Mitglieder zum Umgang mit Verkehrssicherungspflichten im und am Mietobjekt. Eine der größten Herausforderung ist hierbei die Erstellung eines Katalogs der regelmäßig zu prüfenden Tatbestände als auch die Festsetzung der Prüfintervalle. Konkrete gesetzliche Anforderungen gibt es nicht und häufig stellen unterschiedliche Gerichte unterschiedliche Anforderungen an die Erfüllung der



Vorstand Thomas Siegert zeigte den Teilnehmern das neue Gebäude

Verkehrssicherungspflicht des Vermieters. Teilweise erfüllen die Unternehmen ihre Verkehrssicherungspflicht mittels einer dafür entwickelten App, teilweise werden die Vorgänge auf Papier dokumentiert. In der nächsten Sitzung des Arbeitskreises Recht werden die Mitglieder die Inhalte der jeweiligen Kataloge der Unternehmen vorstellen und herausarbeiten, welche Punkte zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht in welchem Intervall geprüft werden sollten. **ES**

Foto: CM - VdW RW

ARBEITSKREIS ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG**Putz, Balkone und Geländer**

Auf Einladung der Spar- und Bauverein eG in Dortmund kam der Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des wohnungswirtschaftlichen Verbands VdW Rheinland Westfalen am 28. März 2019 zusammen. Etwa ein Dutzend Fach- und Führungskräfte aus dem technischen Bereich der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften widmete sich dem

Erfahrungsaustausch und Fachvorträgen zur Betriebssicherungsverordnung sowie Best-Practice-Projekten.

„Grau ist alle Theorie“: Deshalb wurde den unterschiedlichen Fragestellungen und Herausforderungen im Alltag der Technischen Leiter auch im Rahmen einer Quartiersbegehung nachgegangen. Im Unionviertel stellte Florian Ebrecht, Prokurist der Sparbau und

Leiter des Technischen Gebäudemanagements, die verschiedenen Großmodernisierungen in ihren unterschiedlichen Stadien vor, angefangen von der Albrechtstraße – erst kürzlich im WDR Fernsehen als „schönste Straße Dortmunds“ betitelt – mit ihren fertig restaurierten Gründerzeitfassaden über die Innenhöfe der Heinrichstraße mit modernen Müll- und Entsorgungslösungen bis hin zur aktuellen Modernisierung der Häuser in der Paulinenstraße, die gerade dem quartiersweit gültigen Gestaltungskonzept folgend einen modernen und freundlichen weiß-grau-roten Anstrich erhalten. Im Unionviertel investiert Sparbau insgesamt 42 Millionen Euro, um das innenstadtnahe Wohnviertel zu einem attraktiven Quartier mit hoher Lebensqualität zu entwickeln. Die Mieten bleiben mit unter 5,40 Euro pro Quadratmeter bezahlbar und ermöglichen den Bewohnern, ihr Zuhause zu behalten. **SPAR- UND BAU/KS**



Foto: Sparbau

ARBEITSKREIS GENERATIONENGERECHTES WOHNEN

Im Wohnprojekt5 finden alle Generationen ihren Platz

In der ersten Sitzung im Jahr 2019 des AK Generationengerechtes Wohnen wurden viele interessante Projekte für unterschiedliche Zielgruppen vorgestellt. Anlass dazu gab vor allem das Wohnprojekt5 in Bielefeld, in das die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (BGW) den Arbeitskreis eingeladen hat.

Nachdem BGW-Geschäftsführerin Sabine Kubitzka die Teilnehmer des Arbeitskreises in Bielefeld herzlich willkommen geheißen hatte, präsentierte Fabian Haselbacher die Geschichte und die Kennzahlen des Wohnprojekt5, in dessen Gemeinschaftsraum getagt wurde. Das Wohnprojekt5 wurde auf Initiative eines eigens dafür gegründeten Vereins im Jahr 2013 angestoßen und sollte das Zusammenleben verschiedener Generationen in Bielefeld ermöglichen. Nach einem Wettbewerb entschied sich der Verein, das Projekt mit der BGW durchführen zu wollen, die als kommunaler Partner verlässlich war und sich gleichzeitig erstmalig an einem solchen Projekt beteiligte. Mit einer Mischung aus frei finanzierten, Eigentums- und öffentlich geförderten Wohnungen stehen nun knapp 3.000 Quadratmeter Gesamtnutzfläche zur Verfügung, die 2017 bezogen werden konnte. Großes Interesse



Oliver Klingelberg stellt die aktuell wichtigsten generationengerechten Projekte der BGW Bielefeld vor

riefen die Lösung mit einem Generalmietvertrag und die Finanzierung hervor.

Im weiteren Verlauf berichtete BGW-Sozialmanager Oliver Klingelberg von weiteren generationengerechten Bauprojekten: Aktuell wird bereits die zwölfte Kindertagesstätte in modularer Holzbauweise fertiggestellt, die barrierefrei und im Passivhaus-Standard sind. Außerdem wurde in Kooperation mit Bethel.regional ein Wohnangebot für Eltern mit Behinderung und deren Kinder entwickelt. Und als bundesweit erstes ambulantes Wohnangebot für Menschen mit Autismus

wurde ein Wohnhaus zu einem Wohnprojekt für sieben junge Menschen mit Autismus-Spektrum-Störung umgebaut. Dazu sollen durch laufende Evaluationen bewährte Projekte weiterentwickelt und deren Zukunftsfähigkeit gesichert werden.

Als Gastreferentin des Arbeitskreises berichtete Jannica Wiesweg, Sozialmanagerin Allbau GmbH Essen, von ihrer Arbeit als Kinderbeauftragte. So brachte sie u. a. eine kinderfreundliche Hausordnung mit, die als Ergänzung zur regulären Hausordnung von allen Mietern unterschrieben wird und den jüngeren Bewohnern einige Freiheiten zusichert. Weitere wichtige Instrumente ihrer Arbeit sind der Erhalt und die Nutzung von 270 Spielplätzen, verschiedene Feste für Kinder, ein Kinderonline-Klub und das Taschengeldprojekt, mit dem jugendliche Mieter für saubere Quartiere sorgen und dafür rd. 100 Euro monatlich erhalten. Bei allen Aktivitäten sind die Kooperationen mit (Grund-)Schulen, sozialen Trägern und dem Jugendamt von besonderer Bedeutung. Das gesamte Umfeld wird so in das soziale Engagement des Unternehmens eingebunden und die Verbesserungen des Wohnumfeldes durch die Aktivitäten für Kinder werden breit kommuniziert. In der Folge können die Quartiere gestärkt, neue Identifikationen mit dem Wohnumfeld und eine starke Mieterbindung geschaffen werden. AM



Im Gemeinschaftsraum des Wohnprojekt5 in Bielefeld traf sich der Arbeitskreis zur ersten Sitzung in 2019

18. VdW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Europa und die Digitalisierung im Fokus

Am 9. und 10. Juli 2019 heißt es wieder: Herzlich willkommen zum VdW-Forum Wohnungswirtschaft! Denn auch in diesem Jahr lädt der VdW Rheinland Westfalen zum beliebten Branchentreff ins Van der Valk Airporthotel ein.

Ralph Sina, Leiter des WDR/NDR-Studios in Brüssel, wird in seiner Keynote „Europa nach der Wahl – gestärkte oder gelähmte Union?“ einordnen können, wie die EU sich trotz Brexit-Verhandlungen und populistischen Gegenbewegungen weiterentwickeln wird und welche Auswirkungen das für Politik und Wohnungswirtschaft in Deutschland und Nordrhein-Westfalen haben wird.

Als Vertreterin der Landespolitik wird Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, der Branche in einem innovativen Dialogformat Rede und Antwort stehen. Die Zuhörer werden die Möglichkeit bekommen, ihre Fragen digital und in Echtzeit an die NRW-Ministerin zu stellen.

Nachdem die Wohnungswirtschaft den ersten Tag des VdW-Forums bei der Abendveranstaltung gemeinsam ausklingen lässt, wird der Arbeitsphilosoph und Stand-up-Comedian Frank Eilers den Auftakt in den zweiten Tag gestalten: In seiner Keynote „Der Hurricane ‚Digitalisierung‘: Er kommt und bleibt!“ wird er einen fachlich-humoristischen Einblick geben, welche Bereiche durch digitale Technologien durchgewirbelt werden – und welche nicht.

Auch die Praxis-Workshops beim diesjährigen Forum Wohnungswirtschaft stehen im Zeichen der Digitalisierung: Im ersten Workshop werden die digitale Transformation und die damit verbundenen Herausforderungen in der Umsetzung für Wohnungsunternehmen beleuchtet. Im zweiten Workshop steht das Building Information Modeling (kurz: BIM; deutsch: Bauwerksdatenmodellierung) im Fokus: Hier werden die technischen Einsatzmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft aus Planer- und aus Praxissicht besprochen und die rechtlichen Voraussetzungen dargestellt.



Im dritten Workshop werden dagegen die Möglichkeiten besprochen, die Tochterunternehmen bieten: Hier werden beispielhaft Gestaltungsideen vorgestellt, sich mit Motivationen für Tochtergesellschaften auseinandersetzen, und die Rahmenbedingungen für Gesellschaftsgründungen, Ausgliederungen bzw. Separierungen skizziert. Der vierte Workshop thematisiert Aufgaben und Bausteine des Bau-Controllings aus praktischer Sicht. Nach einer Einführung geeigneter Controlling-Werkzeuge werden verschiedene Projektbeispiele vorgestellt und auch auf typische Fehler aufmerksam gemacht, die im praktischen Bauprozess umgangen werden sollten.

Ein etwas anderer Workshop wird im interaktiven Innovationslabor angeboten: Hier können neue Technologien für die Wohnungswirtschaft ausprobiert und erlebt werden, wie die Digitalisierung die Zukunft beeinflussen wird. Experten aus Wissenschaft und von Mitgliedsunternehmen werden 3D-Druck, die Virtual-Reality-Technologie mit VR-Brillen und 3D-Laserscanning mit Industriedrohnen erklären und berichten,

wie diese schon heute im Bau- und Vermietungsprozess eingesetzt werden können. Anschauungsmodelle laden dabei zum besseren Verstehen ein. AM



GEBÜHREN UND ANMELDUNG

- **Tagungsgebühr:** jeweils 460,00 Euro für die ersten beiden angemeldeten Personen eines Unternehmens, ab der dritten Person jeweils 330,00 Euro (inklusive Abendveranstaltung). Für Teilnehmer, die weder von Mitgliedsunternehmen kommen noch sich als Aussteller/Sponsor beteiligen, beträgt die Tagungsgebühr jeweils 1.200,00 Euro (inkl. Abendveranstaltung).
- **Anmeldung:** bitte bis spätestens 25. Juni 2019 online oder auch mobil auf www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de
- **Zimmerreservierungen:** Im Van der Valk Airporthotel, im TRYP Düsseldorf Airport Hotel und im Leonardo Hotel Düsseldorf Airport sind für Teilnehmer Zimmerkontingente reserviert.

ARBEITSGEMEINSCHAFT DÜSSELDORFER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Arbeitsauftakt in Oberkassel

Bestes Wetter bildete am 9. April 2019 den Rahmen für den Arbeitsauftakt der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen und der Region. In lockerer Atmosphäre trafen sich die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft im Oberkasseler Brauhaus Alter Bahnhof, tauschten sich über aktuelle Entwicklungen in Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft aus und richteten den Blick auf das Arbeitsprogramm für 2019. Ein Schwerpunkt wird in diesem Jahr die Wiederauflage der sogenannten „Sommerlounge“ sein.

Am 2. Juli 2019 lädt die Arbeitsgemeinschaft unter Vorsitz von Rheinwohnungsbau-Ge-

schaftsführer Thomas Hummelsbeck Partner aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Industrie ins Düsseldorfer AREAL BÖHLER ein.

Ina Scharrenbach, NRW-Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, wird ein Grußwort sprechen, auf dem wohnungspolitisch besetzten Podium werden der CDU-Landtagsabgeordnete Peter Preuß, der Neusser Bürgermeister Rainer Breuer (SPD), Monika Düker, Landtagsabgeordnete Bündnis 90/Die Grünen und FDP-Ratscherr Mirko Rohloff diskutieren. Des Weiteren freut sich die Arbeitsgemeinschaft über den Besuch des Düsseldorfer Oberbürgermeister Tho-



mas Geisel. Durch die Veranstaltung führen wird WDR-Moderatorin Judith Schulte-Loh.

Bei einem abschließenden Barbecue mit erfrischenden Getränken soll dann gemeinsam bei guten Gesprächen die Sommerstimmung genossen werden. CG/KS

BÜNDELUNG VON AUFGABEN UND KOMPETENZEN

Essen künftig mit Immobilienholding

In seiner Sitzung Ende März 2019 beschloss der Rat der Stadt Essen, die immobilienwirtschaftlichen Aufgaben und Kompetenzen im Stadtkonzern zu konzentrieren und unter dem Dach einer neuen Immobilienholding zusammenzuführen. Zum 1. Januar 2020 werden die Beteiligungen an der Allbau GmbH und der Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH (GVE) mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften in die Holding „Immobilienmanagement Essen GmbH (IME)“ überführt. Die IME übernimmt die Strategie- und Steuerungsfunktion im Sinne einer portfolioübergreifenden Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohn-, Gewerbe- und Verwaltungsimmobilien. Gleichzeitig werden der IME sämtliche Zentralfunktionen aus den Einzelgesellschaften übertragen und in einem Shared Service Center zusammengeführt.

Die operativen Handlungsfelder verbleiben überwiegend in den Einzelgesellschaften und werden in Teilen neu sortiert. Die Allbau GmbH wird dabei als eigenständige Marke und Essens größter Wohnungsanbieter weiter für das Thema Wohnen, Städtebau und Quartiersentwicklung ste-

hen; die Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH wird weiterhin für das Facility-Management von kommunalen Liegenschaften, Bildungseinrichtungen und Hochkulturimmobilien sowie für den Bau und die Sanierung eines Teils von Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindertageseinrichtungen u. Ä. verantwortlich sein. Die in den letzten Jahren gewachsenen Leistungsbeziehungen zum Fachbereich „Immobilienwirtschaft“ der Stadt Essen werden stark ausgebaut.

Unter dem Dach der Holding IME werden sich künftig ca. 380 Mitarbeiter mit immobilienwirtschaftlichen Aufgaben befassen. Auch auf der Ebene der operativen Gesellschaften ist ein umfangreicher Leistungsaustausch vorgesehen.

Sowohl in der Holding als auch in allen Beteiligungsgesellschaften ist (und wird) Dirk Miklikowski hauptamtlicher Geschäftsführer. Er freut sich über die Zusammenführung: „Diese Bündelung von bau- und wohnungswirtschaftlichen Akteuren und Aufgaben im Konzern Stadt Essen unter einer Verantwortung und einheitlichen Steuerung wird die Geschäftsmodelle der beiden operativen Unternehmen fördern und weiterentwickeln



Geschäftsführer der neuen Immobilienholding: Dirk Miklikowski

lassen. „Bauen für und in Essen“ soll als Label diesen Anspruch formulieren!“

Allbau/KS

8. SYMPOSIUM DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE EG

Bezahlbares Wohnen in historischem Umfeld

„Heimat schaffen, gestalten und erhalten“ war das Thema des 8. Symposiums, zu dem die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte als Hauptreferentin Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, begrüßen konnte. Rd. 110 Gäste aus Wohnungswirtschaft, Politik, Kommune, Handwerk und Industrie kamen am 28. März ins historische Haus Witten.

„Wohnen ist das soziale Thema unserer Zeit“, so Vorstandsvorsitzender Frank Nolte in seiner Begrüßungsansprache. „Durch gesetzliche Vorgaben und die Kostenentwicklung bei Neubau und Modernisierung wird es auch für die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.“ Bürgermeisterin Sonja Leidemann stellte in ihrem Grußwort dar, was Heimat ausmacht und lobte das nachhaltige Engagement der Genossenschaft, Heimat zu schaffen und zu gestalten.

Flächen aktivieren – Neubau fördern – Bestand modernisieren

„Wir brauchen Wohnungsneubau in allen Segmenten, sowohl im frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungs- wie auch im Eigentumsbereich, in verschiedenen Größen und für alle Nachfragegruppen“, so die Ministerin in ihrem Wortbeitrag. Dazu müssen auf Bundes- und Landesebene und auf kommunaler Ebene gleichermaßen Voraussetzungen geschaffen und fördernde Maßnahmen ergriffen werden. Die Landesregierung unterstützt in Verbindung mit



Verbandsdirektor Alexander Rychter, Vorstandsmitglied Gerhard Rother, Ministerin Ina Scharrenbach, Vorstandsvorsitzender Frank Nolte, Prof. Dr. Wolfgang Sonne

der NRW.BANK die Realisierung von Neubau, Bestandsmodernisierung sowie Quartiersentwicklung und -aufwertung durch günstige Förderprogramme. Ergänzend gilt es, bezahlbares Bauland durch die Entwicklung von Frei- oder Brachflächen zu mobilisieren.

Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in NRW

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter präsentierte aktuelle Daten und Fakten zum Wohnungsmarkt und erläuterte die sich daraus ergebenden Herausforderungen und Handlungsstrategien für die Wohnungswirtschaft in NRW. Nachverdichtung im Wohnungsbestand und Aufstockung von Wohngebäuden sind beispielsweise Möglichkeiten, um bei fehlendem oder teurem Bauland Wohnraum zu schaffen. Die anstehende Grundsteuerreform, eine mögliche Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen oder die Verschärfung des Mietrechts

sind weitere aktuelle Themen, die derzeit die Wohnungswirtschaft umtreiben.

Heimat Stadtquartier: Städtebau statt Siedlungsbau

Prof. Dr. Wolfgang Sonne von der TU Dortmund, Fakultät Architektur und Bauingenieurwesen, Lehrstuhl Geschichte und Theorie der Architektur, präsentierte zehn Thesen, damit lebendige und lebenswerte Stadtquartiere entstehen und funktionieren können. Das Rückgrat eines Stadtquartiers bilden die öffentlichen Räume wie Straßen und Plätze. Wohnungen oder Häuser sorgen als private Räume fürs individuelle Leben. Nur gemeinsam gedacht und entwickelt ermöglichen alle diese Räume städtisches Leben. Als Beispiel nannte Prof. Dr. Sonne die Blockrandbebauung, also die Ausrichtung der Häuser zur Straße hin, wodurch auf der Rückseite geschützte, grüne oder individuell gestaltete Innenhofbereiche für die Menschen entstehen.

Witten-Mitte/KS

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

Auf Wiedersehen, Frau Dr. Steveling

Aktive und ehemalige Studenten der Spar- und Bauverein eG Dortmund an der EBZ Business School Bochum haben sich im Rahmen eines gemeinsamen Frühstücks in besonderer Weise von Dr. Lieselotte Steveling bedankt, die in Kürze den wohlverdienten Ruhestand antreten wird. Seit Gründung in den 1990er-Jahren hat Dr. Steveling die Studienorganisation an der EBZ Business School und Vorläuferorganisationen maßgeblich koordiniert und inhaltlich ausgefüllt. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft, sowie Florian Ebrecht, Prokurist, würdigten dabei das besondere persönliche und fachliche Engagement, mit dem sich Dr. Steveling für Wissenschaft und jede einzelne Nachwuchsführungskraft eingesetzt hat.

Sparbau/KS



MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG

Auszubildende begleiten Bauprojekt

Seit dem Frühling des Jahres 2016 begleiten die Auszubildenden der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) ein markantes Projekt in Mülheims Innenstadt: Zuerst dokumentierten sie den Zustand des verfallenen, leer stehenden Kaufhof-Gebäudes, dann begleiteten sie den Abriss. Schließlich waren sie hautnah mit dabei, als an derselben Stelle das StadtQuartier Schloßstraße in die Höhe wuchs. Über eine eigens dafür geschaffene Facebook-Seite @sqsmuelheim und zeitweise auch über den Twitteraccount @SQS_Muelheim teilten sie Fotos, kurze Videos und Berichte über den Fortgang der Arbeiten. Dabei konnten sie selbstständig und unabhängig Themen auswählen. Unterstützt wurden sie von einem erfahrenen Journalisten, den die Genossenschaft als externen Berater in das Projekt einband.

MWB zielt in der Ausbildung auf einen starken Praxisbezug ab: Während die Auszubildenden die verschiedenen Abteilungen durchlaufen, erhalten sie schnell Gelegenheit, Aufgaben auch eigenständig und eigenverantwortlich zu erfüllen. Da kam das Projekt rund um die leer stehende Kaufhof-Immobilie gerade recht. In ganz Mülheim waren Abriss und Neubau des „StadtQuartiers Schloßstraße“ von Anfang an ein großes Thema: In der 170.000-Einwohner-Stadt wird stets angeregt über die Entwicklung der Innenstadt diskutiert. „Wir wollten den Menschen die Gelegenheit geben, hautnah dabei zu sein“, sagt der MWB-Vorstandsvorsitzende Frank Esser. „So kamen wir auf die Idee, dass eine Berichterstattung durch



unsere Auszubildenden für beide Seiten Vorteile bringt.“

Klare Absprachen, fairer Bewegungsspielraum

Eine zusätzliche Belastung für die Auszubildenden sollte das Projekt jedoch nicht werden, auch musste sichergestellt sein, dass deswegen andere Ausbildungsinhalte zurückstehen müssen. Hier schafften klare Absprachen mit allen Abteilungen den entsprechenden Bewegungsspielraum.

„Sicherheit im Umgang mit Medienvertretern“

Ronja Schlegel gehörte zu den ersten Auszubildenden, die mit der Berichterstattung über das StadtQuartier Schloßstraße betraut

wurden und ist heute als Immobilienkauffrau Assistentin des MWB-Vorstands. Sie erinnert sich: „Wir konnten viele kreative Ideen verwirklichen, darunter etwa einen Jahreskalender mit Fotos vom Abriss und Neubau auf dem Gelände für die Genossenschaftsmitglieder. Weil es so viele Ideen gab, mussten wir auch lernen uns abzusprechen und zu koordinieren.“

Zum kreativen Output des Azubiteams gehörte auch, dass die Auszubildenden Passanten und Anwohner interviewten, im Internet über Baufortschritte berichteten, Quiz-Fragen stellten und Persönlichkeiten von der Baustelle vorstellten. Mit einer Webcam dokumentierten sie täglich die Entwicklung auf der Baustelle. Das hatte zur Folge, dass die Zahl der Abonnenten ihrer Facebook-Seite kontinuierlich zunahm. Auch Journalisten wurden auf das Projekt aufmerksam, sodass Berichte in Tageszeitung, Radio und Fernsehen folgten.

Erfolgreiches Projekt mit Beispielcharakter

Zum Sommer des Jahres 2019 wird das StadtQuartier Schloßstraße in Mülheims Innenstadt abgeschlossen sein. „Unsere Auszubildenden haben stark dazu beigetragen, dass dieses Projekt mit viel Transparenz unter den Augen der Öffentlichkeit Gestalt annehmen konnte“, sagt Ausbildungsleiterin Magdalena Czarzbon. „Aus unserer Sicht ist es für alle Beteiligten ein Erfolg.“

MWB/KS



BIELEFELDER BEITRAG ZUR VERKEHRSWENDE

Wohnungswirtschaft ermöglicht kostenloses Busfahren

Freie Fahrt für bis zu 1.200 Menschen in Bielefeld-Sennestadt: Sie können seit dem 1. Januar 2019 die Linienbusse in dem Stadtbezirk im Bielefelder Süden nutzen, ohne dafür bezahlen müssen. Ermöglicht wird dies durch ein bundesweites Pilotprojekt, das von der Wohnungswirtschaft in Kooperation mit dem Verkehrsunternehmen moBiel initiiert wurde.

Die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (BGW) und die Baugenossenschaft Freie Scholle eG, die in Sennestadt insgesamt rd. 720 Wohnungen bewirtschaften, bieten ihren Bewohnern ein kostenloses Mieterticket an – das Sennestadtticket. „In der wachsenden Stadt Bielefeld stehen wir nicht nur vor der Herausforderung, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sondern auch attraktive Mobilitätslösungen zu entwickeln, die zur Verkehrswende beitragen“, begründet BGW-Geschäftsführerin Sabine Kubitzka das neue Angebot.

Die BGW hat rd. 400, die Freie Scholle 320 Wohnungen in Sennestadt. Deren Hauptmieter und Nutzer haben im Dezember einen personengebundenen Gratisfahrchein zugeschickt bekommen. Für jedes weitere Haushaltsmitglied, das mindestens 18 Jahre alt ist, können zusätzliche Sennestadttickets angefordert werden.

Alle Inhaber dieses Tickets profitieren zudem von weiteren Vorteilen: Um in ganz Bielefeld mit Bus und Bahn unterwegs zu sein, erhalten sie die regulären Tickets des Westfalentarifs zu deutlich günstigeren Preisen. Damit kostet das rund um die Uhr nutzbare Abo monatlich 29,45 statt 58,90 Euro und das ab neun Uhr geltende Abo 19,45 statt 46,50 Euro. Unabhängig von der tatsächlichen Zahl der angeforderten Tickets zahlen die Freie Scholle und die BGW pro Monat fünf Euro je Wohnung an das Verkehrsunternehmen moBiel, für das sich das Projekt aufgrund einer Mischkalkulation auch wirtschaftlich rechnet.

Neben Carsharing-Modellen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und guten Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder in den Wohngebieten stellt das Sennestadtticket für Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Freien



Foto: Susanne Freitag

Machen ihre Mieter mobil: BGW-Geschäftsführerin Sabine Kubitzka (r.) und Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Freien Scholle

Scholle, einen weiteren Anreiz dar, das individuelle Mobilitätsverhalten zu überdenken. „Das Thema Mobilität ist ein wichtiger Bestandteil der Quartiersentwicklung. Wir können unsere Quartiere nicht noch mehr zubetonieren, um zusätzliche Parkplätze zu schaffen, und auch Tiefgaragen sind wegen ihres hohen Kostenfaktors keine Lösung. Attraktive Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs können aber eine Alternative zur Nutzung des eigenen Pkws bilden“, betont er.

Das Sennestadtticket ist zunächst bis Ende 2020 befristet. Ziel des auch von der Sennestadt GmbH begleiteten Projektes ist es herauszufinden, ob sich durch ein solches niedrigschwelliges Angebot das Mobilitätsverhalten verändern lässt und mehr Menschen dadurch bewegt werden können,

den ÖPNV häufiger zu nutzen. Befragungen der Mieter sollen darüber Aufschluss geben: Im Rahmen des vom Land NRW geförderten MobiliSta-Projektes erfolgt eine wissenschaftliche Begleitung durch das Dortmunder Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) und die Fachhochschule Bielefeld.

Mit der Frage, wie man Wohnen und Mobilität verknüpfen kann, werden sich die Bielefelder Kooperationspartner künftig weiter intensiv beschäftigen. „Es ist zu überlegen, ob es Sinn macht, Mobilität als umlagefähige Komponente in das Wohnen einzubeziehen. Wie ein Internet- oder Kabelanschluss könnten dann Mobilitätsangebote Ausstattungsmerkmale für eine Wohnung werden“, blickt Schwartz in die Zukunft. BGW/KS

BAUVEREIN GRÄFRATH EG**Carsharing offiziell gestartet**

Ausgehend vom genossenschaftlichen Grundgedanken, Eigentum miteinander zu teilen, startete der Bauverein Gräfrath eG am 1. März 2019 in Solingen ein Carsharing-Angebot für Mieter und interessierte Anwohner aus der Umgebung.

Gemeinsam mit dem Solinger Autohaus Schönauen (Drive) und der Stadt Solingen gelang der Genossenschaft eine Kooperation, die das Carsharing im Stadtteil Gräfrath nun ermöglicht. Entscheidend für den Erfolg des Angebotes wird die Preissensibilität der potenziellen Nutzer sein: Autos, die nur wenig Laufleistung pro Jahr ausweisen, oder Zweitfahrzeuge, sind bei genauer Betrachtung sehr kostenintensiv. Die gemeinsame Fahrzeugnutzung könnte helfen, ökonomischer unterwegs zu sein. Bauverein Gräfrath/KS

SERIELLES BAUEN

Eine Option für bezahlbaren Wohnraum

Eine Veranstaltung von Gewobau und Stadt Bad Kreuznach zieht erneut viele Gäste an. Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft diskutierte mit Politik und Verwaltung.

„Alles andere als Platte – Wohnungsbau in Serie“ war der Titel einer Veranstaltung, zu der die Stadt Bad Kreuznach und die Gewobau ins Parkhotel Kurhaus eingeladen hatten. Unter den Gästen waren viele lokale und externe Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Vertreter von Stadt und Kreis und Einwohner, die in der Stadt bauen wollen. „Sie alle treibt die Frage um, wie lässt sich kostengünstig und gleichzeitig qualitativvoll bauen, in Zeiten steigender Grundstückspreise und Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft?“, fasste Oberbürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Heike Kaster-Meurer die weiterhin angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zusammen.

Von der Baustelle in die Fabrikhalle und zurück

Eine Antwort könnte im seriellen Bauen liegen. Karl-Heinz Seeger, Geschäftsführer der Gewobau, führte durch die Geschichte des seriellen Bauens ab den frühen 20ern und zeigte, dass Bauen in Serie in Bad Kreuznach keine Modeerscheinung ist, sondern probate Lösungen für rasch umsetzbaren bezahlbaren Wohnbau für den jeweiligen Bedarf bietet. So verlagerte man in der kristallinen Zeit

des Art déco bereits die Produktionsstätte von der Baustelle in die Fabrikhalle. Seeger zeigte an aktuellen Beispielen der Gewobau wie dem Holzhybrid-Neubau in der Schubertstraße oder dem Projekt Gerbergasse 2 und 2a, welche Vorteile das Bauen mit vorgefertigten Modulen hat. „Durch industrielle Vorfertigung von Bauteilen lassen sich die Baustellenzeiten verkürzen. Insgesamt kann man nach Schätzungen der Wohnungswirtschaft bis zu 20 Prozent an Baukosten sparen mit dieser Bauweise.“

Seriell bauen heißt nachhaltig bauen

Auch im Bestand lassen sich die Kosten durch Serienelemente niedrig halten, führte Prof. Dr. Stephan Ruhl von der Hochschule Mainz aus. Ruhl sieht darin sogar eine Notwendigkeit: „Um die Klimaschutzziele zu erreichen, sind im Bestand umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich.“ Zunehmende Qualitäts- und Anforderungsveränderungen sowie der Fachkräftemangel führten zu steigenden Neubau- und Sanierungskosten, die die erforderlichen Sanierungen konterkarieren. Die Bauwirtschaft bleibe in der Produktivitätsentwicklung und dem damit verbundenen Kostensenkungspotenzial hinter der Gesamtwirtschaft zurück. Doch serielles Bauen bzw. serielles Sanieren bietet hier Lösungsansätze. Z. B. die holländische Energiesprung-Initiative, die im Rahmen einer warmmietenneutralen NetZero-Sanierung Energie- und Kos-

teneffizienz durch Industrialisierung des Bauprozesses in Einklang bringt. „Es bleibt abzuwarten, ob das Konzept den Markt revolutionieren und damit den Klimaschutz unterstützen kann.“

Die Vielfalt in der Monotonie herausstellen

Dass Serienbau zu Unrecht einen teils schlechten Ruf hat – viele denken an die tristen Plattenbauten der ehemaligen DDR – zeigte das preisgekrönte Beispiel von Architekt Thomas Kruppa vom Thinktank Foundation of Art and Tectronic (FAT), eine Vereinigung von Architekten und Ingenieuren mit Sitz in Luxemburg. 2016 nahm das Architekturbüro FAT an einem Architektenwettbewerb des Landes Rheinland-Pfalz unter dem Titel „Sozial. Schnell. Gut“ teil.

„Mit der Kombination von Element- und Modulbau lassen sich auch mit Blick auf die Baukosten spannende Akzente setzen“, führte Kruppa in seinem Vortrag aus. Die Vielfalt des Serienbaus sei kein Widerspruch in sich, sondern möglich durch den Einsatz von variablen Elementen, beispielsweise bei Fassaden und natürlichen Materialien wie Holz. Bei der hybriden Bauteil-Elementierung ist die Materialeffizienz hinsichtlich Kosten- und CO₂-Reduzierung von Vorteil. Kruppa plädiert zudem für typisierte Ausbaumodelle mit flexiblen Grundrissen, die sich an die Lebensphasen von Familien anpassen lassen.

Politik und Bürger für Thema interessieren

Im anschließenden Talk wurden Fragen der Zuhörer beantwortet. Moderatorin Nathalie Doleschel fragte nach den Entwicklungen von Wohnraum und Zuzug in der Stadt sowie Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Bei der Gewobau warten derzeit rd. 600 Personen auf eine freie Wohnung im unteren Mietpreissegment. Die Talkrunde komplettierte Frederik Ruhrort, Referent für Energie, Umwelt und Bautechnik im Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen. Im Februar haben der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) und Spitzenverbände aus Bau- und Wohnungswirtschaft eine Rahmenvereinbarung für neun serielle und modulare Wohnungsbaukonzepte unterzeichnet.

Gewobau Bad Kreuznach



Referenten und Gastgeber der Veranstaltung „Alles andere als Platte“: Stadtbauamtsleiter Klaus Christ, Prof. Dr. Stephan Ruhl von der Hochschule Mainz, Architekt Thomas Kruppa aus Luxemburg, Referent Frederik Ruhrort vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen, Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer und der Geschäftsführer der Gewobau Karl-Heinz Seeger

IM DIALOG MIT DER POLITIK

Bezahlbarer Wohnraum im Lübbecke Land

Der heimische Bundestagsabgeordnete und stellvertretende SPD-Fraktionsvorsitzende Achim Post besuchte die GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG. An der Diskussion nahmen die Bürgermeister der Städte Lübbecke und Rahden, Frank Haberbosch und Dr. Bert Honsel, der Aufsichtsratsvorsitzende der GBSL, Manfred Spilker, und die Vorstandsmitglieder Achim Grube und Andreas Krauß teil.

Ein Kernthema des Gespräches war, wie unter dem Gesichtspunkt der in den letzten Jahren enorm gestiegenen Bau- und Grundstückskosten im ländlichen Raum bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Hierbei spielte die Frage eine Rolle, wie Neubauten gefördert werden können, auch mit Blick auf die energetischen Anforderungen und die über 20.000 Bauvorschriften. Auch über den Breitbandausbau, E-Mobilität, Telemedizin und den öffentlichen Nahverkehr wurde lebhaft diskutiert. Abschließend kamen noch das zum 1. Januar 2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz und die Eckpunkte zur Grundsteuerreform zur Sprache. Die Teilnehmer waren sich schnell einig, in diesen wichtigen Themen im Gespräch zu bleiben. GBSL/KS



Bürgermeister Frank Haberbosch, Bürgermeister Dr. Bert Honsel, MdB Achim Post, Aufsichtsratsvorsitzender der GBSL Manfred Spilker, Vorstand der GBSL Achim Grube und Andreas Krauß (v. l.)

SPAR- UND BAUVEREIN LEICHLINGEN EG

Rückschau auf postrevolutionären Gründungsboom

Mit der Revolution im November 1918 begann eine Phase von grundlegenden Umwälzungen in Staat und Gesellschaft hin zu einer demokratisch verfassten Republik. In dieser Phase des Umbruchs erlebte die Idee der Selbsthilfe und Selbstverwaltung zur Lösung drängender Probleme einen Boom. Besonders groß war die Wohnungsnot. In Leichlingen wurde früh auf Eigeninitiative gesetzt und schon am 18. April 1919 gründeten 84 Männer, vor allem Arbeiter aus den örtlichen Industriebetrieben, die Genossenschaft Spar- und Bauverein Leichlingen. 100 Jahre später gibt es Grund zum Feiern.

Zu Beginn wurde ein Grundstück angekauft und sogar ein eigener Gleisanschluss zum Materialtransport gelegt. Die in dieser Zeit besonders schwierige Finanzierungsfrage konnte durch eine Bürgschaft der Stadt gelöst werden, sodass die ersten Häuser 1920 bezugsfertig waren. Gebaut wurden zunächst zehn für die Zeit typische Doppelwohnhäuser mit Nutzgärten, die angesichts der eklatanten Nahrungsmittelknappheit zur Selbstversorgung dienten.

Der geplante Verkauf der Häuser an die Mitglieder zur Finanzierung weiterer Bauten wurde angesichts der Inflation zurückgestellt und konnte erst 1925 realisiert werden. Von 1927 bis 1931 errichtete die Genossenschaft effizientere Vier- bis Zehn-Familienhäuser mit insgesamt 80 Wohnungen. Zur Gartenutzung wurden jetzt zusätzliche Parzellen zur Verfügung gestellt.

Durch die Weltwirtschaftskrise kam die Bautätigkeit erneut zum Erliegen. Nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten wurden SPD-Mitglieder auf der Leitungsebene entfernt, und die Gremien mehrheitlich mit NSDAP-Mitgliedern besetzt. 1934 attestierte der Prüfungsverband ein vollständiges Versagen der Leitung. Auf der Generalversammlung konnte die Genossenschaft ihre Vertreter wieder selbst wählen und damit die Übernahme im Zuge der „Gleichschaltung“ weitgehend rückabwickeln.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges ergriff der 1933 abgesetzte Aufsichtsratsvor-

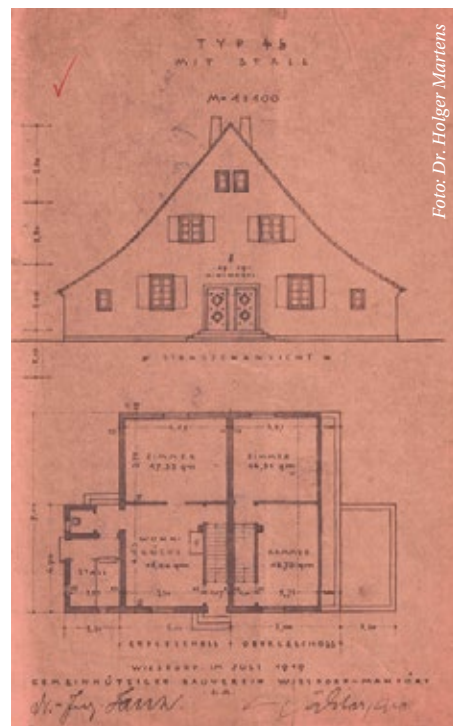


Foto: Dr. Holger Martens

Die Planung und Bauausführung der ersten Häuser Am Schraffenberg übernahm der Gemeinnützige Bauverein Wiesdorf-Manfort. Die Entwürfe erstellte der Architekt Wilhelm Fähler (1889 bis 1953). 1919 bis 1921 hatte er in Leverkusen die Siedlung „Heidehöhe“ geplant, die heute unter Denkmalschutz steht

sitzende Peter Bremer die Initiative für den Neubeginn. Erneut herrschte große Wohnungsnot und schon 1949 begann die Genossenschaft mit dem Wohnungsbau. Mit der Stadt wuchs auch die Spar- und Bauverein Leichlingen eG, kam Anfang der 1930er-Jahre eine Genossenschaftswohnung auf 100 Einwohner, so sind es heute eine auf 30 bei 880 Wohnungen. Glückwunsch!

Dr. Holger Martens/KS



DR. HOLGER MARTENS

E-Mail: martens@historikergeno.de
www.historikergenossenschaft.de

Termine 2019

Termine Verband

VdW-Arbeitskreis Bauträgerwesen	Montag, 20. Mai 2019	Münster
VdW-Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik	Mittwoch, 22. Mai 2019	Düsseldorf



Foto: Lars Langemeier

Save the date

Mitgliederversammlung des
VdW Rheinland Westfalen
am 25. September 2019

im Rahmen des VdW-Verbandstages
am 24. und 25. September 2019 in der
Historischen Stadthalle Wuppertal

Anzeige

Wir sind eine leistungsstarke und innovative Wohnungsgenossenschaft, bewirtschaften ganz im Sinne des Genossenschaftsgedankens ca. 1.200 Wohnungen im eigenen Bestand. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine erfahrene Führungspersönlichkeit als



Hauptamtlichen Vorstand (m/w/d)

Gemeinsam mit einem nebenamtlichen Vorstand übernehmen Sie als Geschäftsführer Gesamtverantwortung für die strategische und operative Leitung der Genossenschaft. Wir erwarten eine engagierte führungs- und kommunikationsstarke Persönlichkeit. Sie sind versiert in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft. Der Verantwortungsbereich umfasst alle Geschäftsfelder der Genossenschaft.

Ihr Verantwortungsbereich

- Strategische Weiterentwicklung der Wohnungsgenossenschaft unter Berücksichtigung der sozialen und genossenschaftlichen Verantwortung des Unternehmens
- Sicherstellen eines nachhaltigen Bestandsmanagements durch effiziente Bewirtschaftungsstrategien sowie durch gezielte Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Verantwortung für die wirtschaftliche Ausrichtung der Genossenschaft einschließlich Investitionsplanung und Finanzierung
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und motivierende und ergebnisorientierte Führung der Belegschaft

Ihre Qualifikationen

- Ein betriebswirtschaftliches oder vergleichbares Studium mit immobilienwirtschaftlicher Ausrichtung
- Ausgeprägte Führungsmotivation und mehrjährige Leitungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Überdurchschnittliche soziale Kompetenz und Teamfähigkeit
- Unternehmerisches Denken und Handeln nach genossenschaftlichen Grundsätzen

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung, gerne auch per E-Mail, mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihrem möglichen Eintrittstermin an Herrn Aufsichtsratsvorsitzenden Stefan Raetz, Stadt Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, stefan.raetz@stadt-rheinbach.de

Für Rückfragen steht Ihnen der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Raetz (Tel. 02226-917100) gerne zur Verfügung.

LOHNSTEUER**Neue steuerfreie Leistungen des Arbeitgebers**

Mit dem Gesetz zur Vermeidung von Umsatzsteuerausfällen beim Handel mit Waren im Internet und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 11. Dezember 2018 (USTAVermG) wurden neue steuerfreie Leistungen des Arbeitgebers geschaffen. Zur 0,5-Prozent-Regelung bei der Dienstwagenbesteuerung für Elektro- und Hybridelektrofahrzeuge verweisen wir auf den Artikel in unserem VerbandsMagazin Ausgabe März 2019.

Zuschüsse des Arbeitgebers (Jobtickets, § 3 Nr. 15 EStG)

Voraussetzungen: Nach § 3 Nr. 15 Satz 1 Einkommensteuergesetz (EStG) sind Zuschüsse des Arbeitgebers für Fahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Linienverkehr (ohne Luftverkehr) zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte und nach § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4a Satz 3 EStG sowie für Fahrten im öffentlichen Personennahverkehr steuerfrei. Im Einzelnen sind für die Steuerbefreiung folgende Tatbestandsvoraussetzungen zu beachten:

Zuschuss des Arbeitgebers (Zahlung eines Geldbetrages an den Arbeitnehmer):

- für Fahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Linienverkehr zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte oder
- für Fahrten i. S. von § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4a Satz 3 EStG oder
- für Fahrten im öffentlichen Personennahverkehr (inkl. private Fahrten im öffentlichen Personennahverkehr)

Die Zahlung erfolgt zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn. Die Regelung erfasst Leistungen an Arbeitnehmer (auch geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse).

Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte (§ 3 Nr. 15 Satz 1 EStG)

Beförderung im Linienverkehr: Neben der Voraussetzung einer Fahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln setzt die Vorschrift des § 3 Nr. 15 Satz 1 EStG voraus, dass diese Fahrt im Linienverkehr durchgeführt wird. Die Definition von Linienverkehr ergibt sich aus § 42 Personenbeförderungsgesetz (PBefG). Danach spricht man von einem Linienverkehr, wenn eine zwischen bestimmten Ausgangs- und Endpunkten eingerichtete re-



Foto: Photographee.eu - stock.adobe.com

gelmäßige Verkehrsverbindung besteht, auf der Fahrgäste an bestimmten Haltestellen ein- und aussteigen können. Er setzt nicht voraus, dass ein Fahrplan mit bestimmten Abfahrts- und Ankunftszeiten besteht oder Zwischenhaltestellen eingerichtet sind. Daher können auch Fahrten mit einer weiten Entfernung steuerbefreit sein. Insoweit gilt somit keine Kilometerbegrenzung.

Aufwendungen des Steuerpflichtigen für eine BahnCard

Ob Zuschüsse des Arbeitgebers für eine BahnCard 25, 50 oder 100 von der Vorschrift erfasst werden, ist differenziert zu beurteilen. Grundsätzlich gilt, dass Aufwendungen für eine BahnCard nicht allein Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte betreffen, sondern auch Privatfahrten (z. B. Urlaubsreisen). Soweit eine Aufteilung der Kosten für die BahnCard auf die Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte und die sonstigen Fahrten nicht erfolgen kann, kann auch ein Zuschuss bezogen auf die BahnCard nicht berücksichtigt werden. Es fehlt an einem Aufteilungsmaßstab für gemischt veranlasste Aufwendungen (s. Beschluss des Bundesfinanzhofs vom 21. September 2009).

Beispiel: A wendet für Einzelfahrscheine/Monatskarten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte bisher pro Jahr 5.000 Euro auf. Um Kosten zu sparen, erwirbt er eine BahnCard 100 zweiter Klasse für 4.395 Euro. Die Kosten für die BahnCard werden vom Arbeitgeber erstattet.

Lösung: Die Aufwendungen sind in voller Höhe steuerbegünstigt, da die Aufwendungen für Einzelfahrscheine/Monatskarten für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte höher sind als die Aufwendungen für die BahnCard. Legt man die in einzelnen Verwaltungsanweisungen geäußerte Verwaltungsauffassung zu BahnCards allgemein zugrunde, dürfte auch die Verwaltung dieser Ansicht sein. So hat die Oberfinanzdirektion (OFD) Frankfurt die Ansicht vertreten, dass die Erstattung der Monatskarte durch den Arbeitgeber vollumfänglich steuerfrei erfolgen kann, wenn die Kosten der während des Gültigkeitszeitraums ersparten Einzelfahrkarten für die dienstlichen Fahrten den Preis der Monatskarte erreichen oder übersteigen (s. OFD Frankfurt, Verfügung vom 31. Juli 2017).

Fahrten im öffentlichen Personennahverkehr

Des Weiteren sind Fahrtkostenerstattungen für Fahrten im öffentlichen Personennahverkehr steuerfrei. Welche Fahrten zum öffentlichen Personennahverkehr gehören, ergibt sich aus § 2 RegG (Gesetz zur Regionalisierung des öffentlichen Personennahverkehrs). Danach ist öffentlicher Personennahverkehr die allgemein zugängliche Beförderung von Personen mit Verkehrsmitteln im Linienverkehr, die überwiegend dazu bestimmt sind, die Verkehrsnachfrage im Stadt-, Vorort- oder Regionalverkehr zu befriedigen. Das ist im Zweifel der Fall, wenn in der Mehrzahl der Beförderungsfälle eines Verkehrsmittels die gesamte Reiseweite 50 Kilometer oder die gesamte Reisezeit eine Stunde nicht übersteigt.

Anders als bei Fahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Linienverkehr zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte können Kosten für Fahrten im Personennahverkehr direkt auch steuerfrei erstattet werden, wenn es sich um private Fahrten handelt.

Beispiel: A kauft Monatsfahrkarten für den öffentlichen Personennahverkehr, die er auch für private Fahrten nutzt. Der Arbeitgeber erstattet die Monatsfahrkarte.

Lösung: Die Monatsfahrkartenerstattung ist vollumfänglich steuerfrei nach § 3 Nr. 15 EStG.

Zahlung zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn

Die Voraussetzung, dass die Zuschüsse des Arbeitgebers zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gezahlt werden müssen, ist unproblematisch, wenn der Steuerpflichtige diese Vergünstigung neben dem bisher erhaltenen Arbeitslohn bekommt. Nach dem Bericht des Finanzausschusses gilt die Steuerfreiheit nicht für Arbeitgeberleistungen (Zuschüsse und Sachbezüge), die durch Umwandlung des ohnehin geschuldeten Arbeitslohns finanziert werden, da nur zusätzliche Leistungen begünstigt werden.

Folgewirkungen der Steuerbefreiung

Steuerliche Folgen: Aufgrund der Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 15 EStG ergeben sich Folgewirkungen für andere Regelungsbe- reiche. Waren bisher die Arbeitgeberleis- tungen für ein Jobticket steuerfrei, wenn sie die 44-Euro-Grenze pro Monat nicht überschritten, bleiben sie ab 1. Januar 2019 als steuerfreie Leistungen insoweit außer Ansatz. Denn steuerfreie Leistungen bleiben bei der Berechnung der 44-Euro-Grenze unberücksichtigt.

Sozialversicherungsrechtliche Folgerungen

Soweit nach § 3 Nr. 15 EStG die Leistungen des Arbeitgebers steuerfrei sind, gilt dies auch für die Sozialversicherung. Auch insoweit sind die Leistungen sozialversiche- rungsfrei. In die Prüfung der 450-Euro-Ar- beitsentgeltgrenze sind diese Leistungen nicht miteinbezogen. JG

DIVIDENDEN- UND ZINSAHLUNGEN VON WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Übergangsregelung für Nichtveranlagungs-Bescheinigungen ohne Steuer-Identifikationsnummer

Bei Dividenden- und Zinszahlungen von Wohnungsgenossenschaften ist bei der Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung einer natürlichen Person kein Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen.

Die Finanzverwaltung hat in der letzten Aktualisierung des Schreibens des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zu Einzelfragen zur Abgeltungsteuer vom 17. Januar 2019 eine Übergangsregelung für solche Nichtveranlagungsbescheini- gungen getroffen, die noch keine Steuer- Identifikationsnummer tragen.

Danach dürfen Nichtveranlagungs-Be- scheinigungen ohne Steuer-Identifikati- onsnummer nur noch bis zum 31. Dezem- ber 2019 berücksichtigt werden. Sollen

Nichtveranlagungs-Bescheinigungen auch darüber hinaus für Kapitalerträge, die nach dem 31. Dezember 2019 zuflie- ßen, Anwendung finden, muss die Steuer- Identifikationsnummer des Steuerpflich- tigen (bei Ehegatten und Lebenspartnern von beiden Personen) nacherhoben bzw. nachgepflegt werden.

Eine Ausnahme gibt es: In der Vergangen- heit ohne Angabe der Steuer-Identifikati- onsnummer erteilte Nichtveranlagungs- Bescheinigungen dürfen im Rahmen ihrer Gültigkeitsdauer weiterhin berücksichtigt werden, wenn Ihnen die Steuer-Identifi- kationsnummer des/der Steuerpflichtigen bereits aus anderen Gründen vorliegt, Sie diese z. B. im Rahmen der Abfrage zum Kirchensteuerabzug ermittelt haben. JG

ABGABENORDNUNG

EC-Karten – Umsätze in der Kassenführung

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat mit Schreiben vom 29. Juni 2018 ergänzend zu seinem Schreiben vom 16. August 2017 klargestellt, dass bei (zumindest zeitweiser) Erfassung von EC-Karten-Umsätzen im Kassenbuch grundsätzlich Zusatzerfassungen durch- zuführen wären.

Voraussetzung für eine ordnungsge- mäßة Buchführung sei aber, dass der Zahlungsweg ausreichend dokumen- tiert wird und die Nachprüfbarkeit des tatsächlichen Kassenbestandes jeder- zeit besteht. Im Einzelnen ist auf das BMF-Schreiben vom 29. Juni 2018 zu verweisen. JG

STEUERERKLÄRUNGEN**Belegvorlage**

Foto: pure-life-pictures - stock.adobe.com

Aufgrund des Gesetzes zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens gilt für Steuererklärungen ab dem Besteuerungszeitraum 2017 die sog. Belegvorhaltepflcht. Diese besagt, dass Belege grundsätzlich nicht mehr zusammen mit der Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht, sondern nur noch für etwaige Beleganforderungen vorgehalten werden müssen. Um eine Vielzahl von Rückfragen und Mehraufwand durch eine nachträgliche Belegvorlage zu vermeiden, hat die Steuerberaterkammer Düsseldorf auf der Grundlage der Veröffentlichung des Ministeriums der Finanzen NRW (Tz. 7 der Kammermitteilungen 133) und der Erfahrungsberichte aus den Klimagesprächen mit den örtlichen Finanzämtern eine „Empfehlung zur Belegvorlage“ entwickelt.

Der Umfang der Beleganforderung liegt im Ermessen der Finanzämter, die durch ein maschinelles Risikomanagementsystem bei der Erkennung prüfungswürdiger Sachverhalte unterstützt werden.

Bei folgenden Sachverhalten kann es sinnvoll sein, Belege gleich mit der Steuererklärung einzureichen, um Rückfragen vorzubeugen. Je bedeutender ein steuerlicher Sachverhalt ist, desto höher sind

Für die Körperschaftsteuererklärung gelten folgende Empfehlungen:

Sachverhalt	Beleg/Nachweis
Änderung der Beteiligungsverhältnisse sowie der vertraglichen Vereinbarungen mit Anteilseignern und diesen nahestehenden Personen	Verträge/Gesellschafterbeschlüsse bzw. Begründung für die Änderung
Umwandlungen und Einbringungen	Verträge und ggf. die dazugehörigen Registeranmeldungen
Anrechenbare Kapitalertragsteuer	Steuerbescheinigung zur anrechenbaren Kapitalertragsteuer

die Anforderungen an die Belegvorlage. Ein steuerlicher Sachverhalt ist in der Regel bedeutend, wenn er

- neu bzw. erstmalig oder einmalig ist,
- einen außergewöhnlichen (Geschäfts-) Vorfall darstellt,
- sich gegenüber dem Vorjahr erheblich ändert oder
- eine spürbare steuerliche Auswirkung nach sich zieht.

Die Steuerverwaltung geht davon aus, dass alle relevanten Angaben bereits in der Steuererklärung vorgenommen werden.

Für Wohnungsunternehmen empfiehlt es sich unseres Erachtens weiterhin, die Überleitung vom handelsrechtlichen zum steuerlichen Jahresabschluss der Finanz-

verwaltung zur Verfügung zu stellen. Bei Vermietungsgenossenschaften wird über die Anlage Geno/Ver, Zeile 34 der genossenschaftliche Prüfungsbericht angefordert.

Bezüglich der Zeile „Ergänzende Angaben zu den Steuererklärungen“ hat der VdW Rheinland Westfalen ein gesondertes Rundschreiben veröffentlicht. *JG*

- Die vollständigen Empfehlungen der Steuerberaterkammer Düsseldorf zur Belegvorlage und unser Rundschreiben vom 27. September 2018 übersenden wir Ihnen gerne (WP/StB Jürgen Gnewuch, j.gnewuch@vdw-rw.de, Tel.: 0211 16998-28).

Wann liegt eine erlaubnispflichtige Wohnimmobilienverwaltung vor?

NEUE FASSUNG DES § 34C ABS. 1 DER GEWERBEORDNUNG >> Seit dem 1. August 2018 muss gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 der Gewerbeordnung (GewO) für eine gewerbsmäßige Wohnimmobilienverwaltung zunächst die Erlaubnis der zuständigen Aufsichtsbehörde eingeholt werden. Für bereits tätige Wohnimmobilienverwalter hatte der Gesetzgeber eine Übergangsfrist vorgesehen, die am 1. März 2019 abgelaufen ist. Sofern ein Mitgliedsunternehmen eine gewerbsmäßige Wohnimmobilienverwaltung betreibt und noch nicht über eine Erlaubnis verfügt, muss die Einholung dringend nachgeholt oder die Verwaltung eingestellt werden.

Eine erlaubnispflichtige Wohnimmobilienverwaltung liegt vor, wenn das Wohnungsunternehmen

- für Dritte (beispielsweise für natürliche Personen oder andere Gesellschaften) Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder
- das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet.

Unerheblich ist, ob das zugrunde liegende Vertragsverhältnis mit dem Dritten noch andere Leistungen umfasst oder nicht als „Verwaltervertrag“ bezeichnet ist. Der Erlaubnispflicht unterliegt somit beispielsweise auch ein **Geschäftsbesorgungsvertrag** einer Wohnungsgesellschaft mit einer anderen Wohnungsgesellschaft, falls dieser (u. a.) Verwaltungsleistungen hinsichtlich der Mietverhältnisse beinhaltet.

In einer Anfang 2019 vom Bund-Länder-Ausschuss „Gewerberecht“ beschlossenen Musterverwaltungsvorschrift wird zudem vertreten, dass § 34c Abs. 1 GewO auch auf Fälle anwendbar ist, in denen Mitarbeiter einer Tochtergesellschaft die Verwaltung von Wohneinheiten übernehmen, die sich im Eigentum der Muttergesellschaft befinden. Gleiches trifft auf den umgekehrten Fall zu. Legt man Sinn und Zweck der Erlaubnispflicht zugrunde, lassen sich durchaus Argumente gegen die in der Musterverwaltungsvorschrift vertretene Auffassung finden. Es ist allerdings zu erwarten, dass die Musterverwaltungsvorschrift von den zuständigen Aufsichtsbehörden herangezogen wird.



Foto: magele-picture - stock.adobe.com

Bereits lange vor der neu eingeführten Erlaubnispflicht musste eine gewerbsmäßige Wohnimmobilienverwaltung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäß § 14 Abs. 1 GewO angezeigt werden. Wir bitten zu beachten, dass eine solche (ggf. in der Vergangenheit vorgenommene) Gewerbeanzeige die Einholung einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO nicht ersetzt.

Ebenso ersetzt eine etwaige dem Wohnungsunternehmen bereits vorliegende Erlaubnis für ein Bauträgersgeschäft oder eine Maklertätigkeit die Einholung einer Erlaubnis für die Wohnimmobilienverwaltertätigkeit nicht.

Eine Nichtbeachtung der Erlaubnispflicht ist bußgeldbewährt. Hinzu kommt, dass die Aufsichtsbehörde in der Folge eine Unter-

sagung der Wohnimmobilienverwaltung aussprechen könnte. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine ohne die nötige Erlaubnis betriebene Wohnimmobilienverwaltung nachteilhafte versicherungsrechtliche, wettbewerbsrechtliche sowie zivilrechtliche Folgen mit sich bringt.

Es ist zu berücksichtigen, dass § 34c Abs. 2a GewO zudem eine **Weiterbildungspflicht** regelt, die Immobilienverwalter und Makler betrifft. Zu weiteren Einzelheiten der Erlaubnis- sowie der Weiterbildungspflicht hat der VdW mit mehreren Rundschreiben – zuletzt mit Rundschreiben vom 6. März 2019 – berichtet. Sollten Sie hierzu Fragen haben, steht Ihnen Ihr Ansprechpartner beim VdW, Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt) Sebastian Tackenberg, gerne zur Verfügung. **ST**

LG BERLIN, URTEIL VOM 12. MÄRZ 2019 – 67 S 345/18

Kündigung von Mietern im hohen Alter

Das Landgericht Berlin entschied am 12. März 2019, dass der kündigungsbedingte Verlust der gemieteten Wohnung für Mieter hohen Alters grundsätzlich eine Härte i. S. d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB darstellt, die im Regelfall die Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß §§ 574a Abs. 1, Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 308a Abs. 1 Zivilprozessordnung (ZPO) gebietet. Wann jedoch ein hohes Alter vorliegen soll, ließ das Gericht offen.

Die Parteien stritten über die Räumung und Herausgabe einer von den 87- und 84-jährigen Beklagten im Jahre 1997 angemieteten Wohnung. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31. Juli 2016 mit der Begründung, sie wolle zukünftig nicht mehr zusammen mit ihrem erwachsenen Sohn zur Miete, sondern stattdessen in der in ihrem Eigentum stehenden und von den Beklagten innegehaltenen Wohnung leben. Die Beklagten widersprachen der Kündigung unter Verweis auf ihr hohes Alter, ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu beschränkten finanziellen Mittel.

Das Amtsgericht (AG) hat die Räumungsklage abgewiesen, nachdem es zunächst ein Sachverständigengutachten über die für die Beklagten zu besorgenden Kündigungsfolgen hatte einholen lassen. Die Eigenbedarfskündigungen seien zwar begründet. Die mittlerweile erheblich eingeschränkte

Gesundheit der Beklagten gebiete aber auch unter Würdigung der Interessen der Klägerin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Die dagegen erhobene Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Das Landgericht (LG) Berlin erkannte den Beklagten einen Anspruch auf eine zeitlich unbestimmte Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB zu. Es hat es dabei dahinstehen lassen, ob die von den Beklagten behaupteten gesundheitlichen Beeinträchtigungen tatsächlich derartig erheblich sind wie vom AG angenommen. Die beklagten Mieter hätten sich berechtigt darauf berufen, dass der Verlust der Wohnung – unabhängig von dessen gesundheitlichen und sonstigen Folgen – für Mieter hohen Alters eine „Härte“ im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bedeute. Die Vorschrift sei mit Blick auf den durch Art. 1 Abs. 1 Grundgesetz (GG) und das Sozialstaatsprinzip verkörperten und garantierten Wert- und Achtungsanspruch alter Menschen entsprechend weit auszulegen.

Die Richter haben es dabei dahinstehen lassen, ab welchem Alter sich Mieter auf den Härtegrund „hohen Alters“ berufen können, da das Lebensalter der bereits zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung über 80-jährigen Beklagten nach sämtlichen in Betracht zu ziehenden Beurteilungsmaßstäben hoch sei.

Das LG hat gleichzeitig befunden, dass das als Härtegrund eingewandte hohe Alter des Mieters auch unter Würdigung der berech-

tigten Interessen des Vermieters bei nicht auf einer Pflichtverletzung des Mieters beruhenden Kündigungen durch den Vermieter in der Regel die Fortsetzung des Mietverhältnisses gebiete. Eine Interessenabwägung zugunsten des Vermieters komme grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn der Vermieter besonders gewichtige persönliche oder wirtschaftliche Nachteile für den Fall des Fortbestandes des Mietverhältnisses geltend machen könne, die ein den Interessen des betagten Mieters zumindest gleichrangiges Erlangungsinteresse begründeten. Ein solches müsse in seiner Bedeutung für den Vermieter über ein gewöhnliches „berechtigtes Interesse“ zur Kündigung noch hinausgehen und an die Gründe heranreichen, die die Beendigung des Mietverhältnisses aus seiner Sicht berechtigterweise als geradezu notwendig erscheinen lassen.

Ein entsprechend hohes Erlangungsinteresse könne die Klägerin aber nicht geltend machen, da die von ihr beabsichtigte Eigennutzung der Wohnung zum einen nicht auf eine ganzjährige Nutzung und zum anderen auf bloßen Komfortzuwachs und die Vermeidung unerheblicher wirtschaftlicher Nachteile gerichtet sei. Das LG hat die Revision zum Bundesgerichtshof nicht zugelassen.

Das Gericht nimmt hier eine Abwägung zwischen den jeweiligen Interessen der Parteien vor, sodass es sich um eine Einzelfallentscheidung handelt. Die pauschale Behauptung des LG Berlin, dass allein ein hohes Alter einen Härtegrund darstellt, ist jedoch nicht nachvollziehbar und mithin abzulehnen. Es ist aufgrund der stets zunehmenden Erhöhung des Lebensalters der Bevölkerung und des medizinischen Fortschritts nicht definierbar, wann überhaupt ein „hohes Alter“ gegeben ist. Rüstige Mieter mit ausreichendem Einkommen werden zudem unabhängig vom Lebensalter eine Wohnung finden und ein Wohnungswechsel muss nicht unbedingt mit nicht hinnehmbaren Nachteilen verbunden sein. Dies wird auch überwiegend in der Rechtsprechung angenommen (Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 10. März 2003, Az.: 16 U 72/02; KG, Urteil vom 6. Mai 2004, Az.: 8 U 288/03).



NACHBARRECHT

Verjährung des Anspruchs des Grundstückseigentümers auf Zurückschneiden herüberraagender Äste

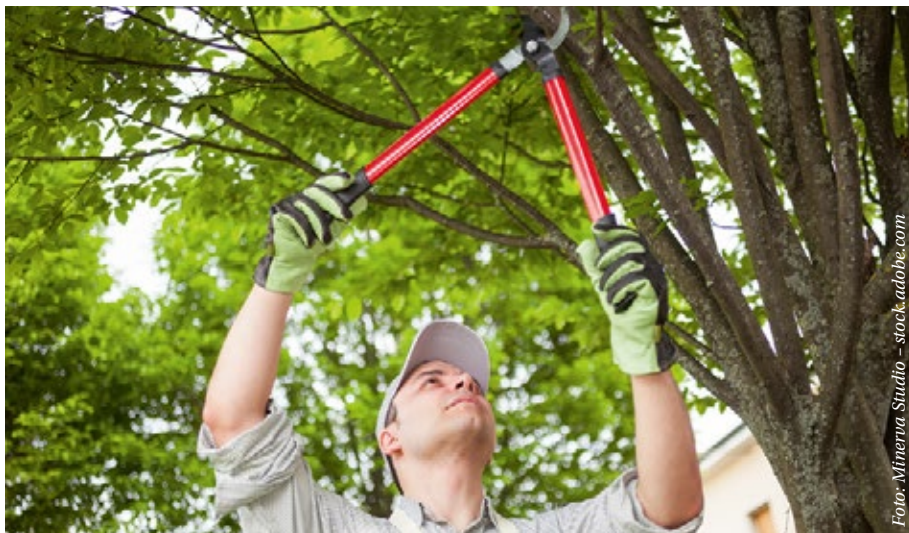
Mitunter ist die Wohnqualität eines Viertels u. a. auf einen alten Baumbestand zurückzuführen. Doch nicht jedermann freut sich über das grüne Umfeld. Gelegentlich bietet es auch Anlass für nachbarliche Auseinandersetzungen, beispielsweise wenn im Herbst das Laub der hochgewachsenen Bäume die Dachrinne der Nachbarn verstopft und diese regelmäßig mit hohem Kostenaufwand gereinigt werden muss oder wenn die Grundstücksbenutzung aufgrund herüberraagender Wurzeln oder Äste beeinträchtigt ist.

Auch der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich jüngst mit etwaigen Abwehrrechten eines Nachbarn aufgrund herüberraagender Äste zu befassen (BGH, Urteil vom 22. Februar 2019, Az. V ZR 136/18).

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. In der Nähe des Grenzpunktes befindet sich eine Fichte, die zugleich auf zwei Grundstücken steht. Die Äste der Fichte ragen auf das Grundstück der Klägerin herüber. Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin von der Beklagten das Zurückschneiden der Fichte dergestalt, dass Zweige und Äste nicht auf ihr Grundstück herüberraagen.

Der BGH hatte sich in diesem Fall mit zwei wichtigen Fragen zu befassen: 1. ob der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch der Verjährung unterliegt und 2. ob der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gegen alle Grundstückseigentümer geltend zu machen ist, auf deren Grundstück der Baum steht, oder ob es ausreichend ist, den Anspruch nur gegen einen geltend zu machen.

Zu Beginn stellt der BGH fest, dass es für das Bestehen eines Abwehranspruchs nicht ausreichend ist, wenn Äste des im Eigentum des Nachbarn stehenden Baumes auf ein anderes Grundstück herüberraagen. Ein Anspruch auf Beseitigung der herüberraagenden Äste steht dem Nachbarn nur



dann zu, wenn dadurch die Benutzung des Grundstücks beeinträchtigt ist. Fehlt es an einer solchen Beeinträchtigung, müsse das Herüberraagen geduldet werden.

Anschließend geht er auf die umstrittene Frage ein, ob der Anspruch auf Zurückschneiden herüberraagender Äste der regelmäßigen Verjährung unterliegt. Der BGH stellt fest, dass der Anspruch auf Zurückschneiden herüberraagender Äste der regelmäßigen Verjährung unterliegt, es dem Grundstückseigentümer jedoch unabhängig von dem der Verjährung unterliegenden Anspruch auf Beseitigung zustehe, die herüberraagenden Äste selbst abzuschneiden.

Der Anspruch auf Beseitigung der Störung entstehe in dem Zeitpunkt, in dem die Eigentumsbeeinträchtigung infolge des Wachstums der Äste einsetze. Nehme der Nachbar den störenden Zustand länger als drei Jahre hin, könne er die Beseitigung nicht mehr verlangen. Anderes könne sich auch nicht aus landesrechtlichen Regelungen zum Nachbarrecht ergeben, da der Bund umfassend von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht habe und das Land keine Gesetzgebungskompetenz in diesem Punkt habe.

Zweitens ging der BGH auf die Frage ein, wen die Verkehrssicherungspflicht eines Baums

trifft, der auf zwei Grundstücken steht. Der BGH stellt fest, dass bei einem Grenzbaum jedem Grundstückseigentümer der Teil des Baumes gehört, der sich auf seinem Grundstück befindet (vertikal geteiltes Eigentum). Infolgedessen sei jeder Grundstückseigentümer für den ihm gehörenden Teil des Grenzbaums verkehrssicherungspflichtig, und zwar wie für einen vollständig auf seinem Grundstück stehenden Baum. Dementsprechend sei wegen des Alleineigentums jedes Grundstückseigentümers an einem Teil des Grenzbaums jedem (Teil-)Eigentümer auch grundsätzlich nur die Beeinträchtigung als Störer zuzurechnen, die von seinem Baumteil ausgehe. Von ihm allein kann ein (dritter) Nachbar, der dadurch in der Benutzung seines Grundstücks beeinträchtigt ist, gemäß § 1004 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Beseitigung der Eigentumsstörung verlangen.

Zusammengefasst ist mithin zunächst festzustellen, dass etwaige Beeinträchtigungen durch herüberwachsende Äste oder Wurzeln nicht zu lange geduldet werden sollten, da etwaige Abwehransprüche ansonsten verjähren könnten. Außerdem ist zu beachten, dass ein Grundstückseigentümer auch dann die Verkehrssicherungspflicht für einen Baum trägt, wenn dieser zusätzlich auf einem anderen Grundstück steht.

ES

AUFRUF ZUR BETEILIGUNG**Förderprojekt EnerPRO als Innovationsmotor für kleine und mittelständische Unternehmen im Gebäudebereich**

Die Einsparung von fossilen Brennstoffen zur Energieversorgung von Gebäuden birgt neben Risiken für die regionale Wirtschaft die große Chance, an der Entwicklung zukünftiger Effizienztechnologien unternehmerisch teilzuhaben. Jetzt ist der Startschuss für das deutsch-niederländische INTERREG Förderprojekt EnerPRO gefallen. Die förderfähigen Unternehmen müssen in der deutsch-niederländischen Grenzregion am Niederrhein angesiedelt sein. Durch die Vergabe von Fördergeldern an kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) wird die regionale Wirtschaftsstruktur gestärkt.

Die KMU sollen durch Ideen zu Produktinnovationen für energieeffiziente Gebäude und/oder Handlungskonzepten zu CO₂-Einsparungen überzeugen. Der Förderbereich von EnerPRO lässt sich gut auf die Wohnungsbranche übertragen. Beispielsweise können neue Materialien zur Gebäudedämmung erprobt werden, welche im Idealfall konventionelle durch nachhaltige Materialien ersetzen. Aktuell wird die Integration von kleinen Photovoltaikzellen in elektrische Jalousien durch EnerPRO geprüft, wodurch der Vorteil besteht, dass eine Stromversorgung und -leitung nicht mehr benötigt wird.

Zur Förderung durch EnerPRO wird ein mehrstufiges Verfahren angewandt und das Ziel verfolgt, am Ende der Projektlaufzeit entsprechende Prototypen oder Geschäftsmodelle zu realisieren. Das Förderkonzept von EnerPRO sieht die Unterstützung von KMU bei Konzeptentwicklungen (Förderung bis 2.500 Euro), Machbarkeitsstudien (Förderung bis 8.000 Euro) und Entwicklungsprojekten (Förderung bis 60.000 Euro) vor. Obwohl die Module aufeinander aufbauen, können Unternehmen auch einen Querein-



Das Kerngebiet von EnerPRO umfasst Teile des Landes Nordrhein-Westfalen und die Provinzen Gelderland, Flevoland, Oost-Brabant und Limburg. KMU aus diesem Kerngebiet können Projektanträge stellen. Die Kooperationspartner dürfen aus dem gesamten Gebiet INTERREG VA Deutschland-Niederlande kommen

stieg in die Machbarkeitsstudie (Modul 2) oder Entwicklungsprojekt (Modul 3) vornehmen.

Neben der finanziellen Unterstützung der Unternehmen steht den KMU bei der Umsetzung der einzelnen Projektphasen ein Team von Experten beratend zur Seite. Niederländisch-deutsche Teams der Pro-

jektpartner (Regiokoordinatoren) helfen bei der Partnerfindung innerhalb der Zielgruppen auf der anderen Seite der Grenze und unterstützen die KMU/Unternehmen bei der operativen Umsetzung der Aktivitäten.

Dr. Philipp Riegebauer, Hochschule Düsseldorf

■ **Ansprechpartner und Website:**
www.enerpro-interreg.eu

FINANZIERS ENERPRO

provincie limburg
gesubsidieerd door de Provincie Limburg



Ministerium für Wirtschaft, Innovation,
Digitalisierung und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen



provincie
Gelderland

Provincie Noord-Brabant



PROVINCIE
FLEVOLAND

INTERREG
Deutschland
Niederlande



EnerPro ist ein deutsch-niederländisches Projekt,
das von INTERREG VA Programm unterstützt wird.



Foto: Gorodenkoff - stock.adobe.com

BMWI UND BMVI VERÖFFENTLICHEN ECKPUNKTEPAPIER

Auswirkungen der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes auf die Wohnungswirtschaft

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) haben am 26. Februar 2019 ein Eckpunktepapier zur Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG-Novelle 2019) vorgestellt. Das für dieses Thema federführende Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) ist an dem Papier nicht beteiligt. Ein Referentenentwurf wird für Herbst 2019 angekündigt.

Das Eckpunktepapier sieht u. a. die mögliche Streichung des § 2 Nr. 15 b der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vor. Dies hätte eine Einschränkung oder Streichung der geregelten Umlagemöglichkeit von TV-Entgelten zur Folge.

Bei der Vorstellung der Eckpunkte haben der GdW Bundesverband sowie teilweise der Kabelnetzverband ANGA und einzelne Netzbetreiber auf die negativen Auswirkungen der Streichung des § 2 Nr. 15 b BetrKV hingewiesen.

Unter anderem argumentiert der GdW, dass

- die Option einer Sammelinkassierung für einen Basis-TV-Dienst den derzeitigen Wettbewerb nicht behindere und eine Streichung der Option nicht zu mehr Wettbewerb führe; im Gegenteil die bestehende Regelung den Wettbewerb um Gestattungsverträge mit der Wohnungswirtschaft fördere, indem auch kleinere bzw. lokale Netzbetreiber über die Sammelinkassioption faire Wettbewerbsbedingungen gegenüber größeren Anbietern erhalten;
- eine Streichung der Abrechnungsoption in der BetrKV zu steigenden Entgelten für alle betroffenen Haushalte führe und dies besonders die Gruppe der Transferhilfeempfänger treffen würde, da eine Übernahme einer Basis-TV-Versorgung über die Kosten der Unterkunft dann entfalle.

Der GdW und seine Regionalverbände werden die zuständigen Ministerien auf die Vorteile der derzeitigen Regelung sowie auf die negativen sozial- sowie breitband- bzw. investitionspolitischen Folgen einer etwa-

igen Änderung von Ziffer 15 BetrKV hinweisen. Eine Änderung oder Streichung wäre zudem mit einer massiven Rechtsunsicherheit für Wohnungsunternehmen und Mieter verbunden.

Das Eckpunktepapier beinhaltet zudem wenige konkrete Ausführungen zu den Regelungen der Wegerechte und Mitnutzung/Wohnungsstich, insbesondere § 77k TKG. Aus Sicht des GdW besteht hier jedoch umfassender Änderungsbedarf, die Eckpunkte seien unzureichend. Bei der Vorstellung der Eckpunkte hat der GdW u. a. auf notwendige Klarstellungen und Änderungen zu den Themen Entgeltregelung und Ablehnungsgründe einer Mitnutzung verwiesen. Der GdW arbeitet zu einzelnen Fragen in der Unterarbeitsgruppe „Inhouse“ des BMVI mit, die jedoch wesentliche Themen noch nicht behandelt hat.

LW/GDW

Welche Vorteile bietet Wohnungsgenossenschaften der Einstieg ins Bauträgergeschäft?

DIVERSIFIKATION >> Im Südwesten des Ruhrgebiets verbindet die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) ihre genossenschaftstypischen Aktivitäten mit einem erfolgreichen Bauträgergeschäft. Die Kombination bietet zahlreiche Vorteile für die Wohnungsbaugenossenschaft und ihre Mitglieder.

Heißen ist ein beliebter Stadtteil in der 170.000-Einwohner-Stadt Mülheim an der Ruhr. Am historischen Hellweg gelegen, mit guter Anbindung an die A40 und per Straßenbahn nur einen gefühlten Katzensprung von der Nachbarstadt Essen entfernt, bietet er zugleich auch dörfliche Atmosphäre: Rund um die Kirche am kleinen Marktplatz leisten die Geschäfte eine gute Nahversorgung mit allen Dingen des täglichen Lebens. Von der Tendenz zur Vereinzelung, die so oft beklagt wird, ist hier nicht viel zu spüren: Auf der Straße grüßen sich die Passanten, beim Bäcker werden Neuigkeiten ausgetauscht.

Großes Interesse potenzieller Käufer

Nur wenige hundert Meter vom Ortskern entfernt steht Carolin Partsch auf der Straße „Fünter Hof“ und betrachtet, was die Mülheimer Wohnungsbau eG in den vergangenen drei Jahren hier errichtet hat: 24 Doppelhaushälften mit hellen Fassaden sind auf dem 8.790 Quadratmeter großen Grundstück entstanden und werden nun an die Erwerber übergeben, insgesamt wurden gut 7,8 Millionen Euro investiert. Viele Familien sind bereits in ihr neues Zuhause eingezogen. Sie haben zwischen 370.000 und 465.000 Euro für ihr neues Zuhause bezahlt, gegebenenfalls zuzüglich weiterer Kosten für die wunschgemäße Anpassung ihrer Immobilien.

Partsch leitet für die Genossenschaft die Abteilung Bauträgergeschäft/Marketing. „Es war hochinteressant, das Projekt ‚Fünter Hof‘ zu begleiten“, sagt sie. „Vom Beginn der Vermarktung über die Beratung der Erwerber bis hin zur schlussendlichen Übergabe kann ich mit meinem Team hautnah miterleben, wie ein solches Neubauprojekt Gestalt annimmt. Die große Nachfrage hat uns sehr gefreut.“

Eine Ruhepause gibt es für Partsch und ihre Abteilung nach Abschluss des Projekts nicht: Die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft hat auch an anderen Standorten Bauträgerprojekte angestoßen oder bereitet deren Start vor. So entstehen auf der anderen Seite Mülheims, im beliebten Stadtteil Saarn, im Projekt „Gartenhöfe Saarn 2“ für gut 10,2 Millionen Euro insgesamt 36 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 58 Quadratmeter bis 132 Quadratmeter und einer objekt-eigenen Tiefgarage. Um den Jahreswechsel 2019/2020 sollen sie an die Erwerber übergeben werden. Und 32 Kettenhäuser sollen zentrumsnah an der Scheffelstraße entstehen. Sie gehen voraussichtlich im Spätsommer 2019 in die Vermarktung.

Schrittweise Professionalisierung

Wie kommt eine Wohnungsgenossenschaft dazu, in einem solchen Maß auch als Bauträger tätig zu werden? „Die Entwicklung



Carolin Partsch und Carsten Czaika beim Bauträgerprojekt „Fünter Hof“ in Mülheim-Heißen: begehrter Wohnraum für Paare und Familien

ist schrittweise vonstattengegangen“, sagt Partsch. „Gebaut und verkauft wurde immer wieder einmal in der Geschichte der Genossenschaft. Nach einer längeren Pause ging es damit ab den 1990er-Jahren wieder los. In der jüngeren Vergangenheit aber haben wir diesen Geschäftszweig zunehmend professionalisiert. Wegweisend war sicher das Ruhrquartier mit 49 Miet- und 48 Eigentumswohnungen, das wir 2015 am Flussufer nahe der Innenstadt fertiggestellt haben.“ Mit seinem Umfang, einer Investitionssumme von mehr als 32 Millionen Euro und der städtebaulichen Bedeutung wurde es allgemein auch als Vorzeigeobjekt der Wohnungsbaugenossenschaft angesehen.

MWB hat – anders als viele andere Wohnungsunternehmen – nie die eigene Bauabteilung abgeschafft. Zwölf Bauingenieure und Architekten sind heute in der Abteilung „Planen und Bauen“ tätig. Neue Mehrfamilienhäuser werden hier konzipiert, aber auch Spezialimmobilien wie Seniorenzentren oder die neue Mülheimer Feuerwache. „Wir sind stolz auf unsere Vielseitigkeit“, sagt Abteilungsleiter Carsten Czaika. „Für die Genossenschaft bedeutet es einen erheblichen Gewinn an Unabhängigkeit, dass sie Projekte selbst planen und umsetzen kann.“



Richtfest für den 2. Bauabschnitt der Gartenhöfe Saarn: großes Interesse an den 36 Eigentumswohnungen

Gerade für das Bauträgergeschäft sind die hauseigenen Spezialisten ein großer Vorteil: Man muss bei Problemen nicht an einen Generalunternehmer verweisen, sondern kann selbst tätig werden. In fast allen Gewährleistungsfällen können sich die Erwerber direkt an ihre Genossenschaft wenden. „Das ist uns wichtig, weil wir uns auch in der Rolle als Bauträger an genossenschaftliche Werte gebunden fühlen“, sagt Partsch. „Transparenz, Verlässlichkeit und Nähe zu unseren Mitgliedern und Kunden haben für uns einen hohen Stellenwert.“

Neben der eigenen Bau- und Planungsabteilung ist auch weitere Infrastruktur nötig, damit alles reibungslos läuft: So müssen die entsprechenden Vorgänge im IT-Bereich abgebildet werden können und es ist zusätzliches Fachwissen in verschiedenen Rechtsbereichen notwendig. Das genossenschaftsinterne Controlling wacht als neutrale Instanz über den Geschäftszweig und kann über die entsprechenden Kennzahlen punktgenaue Auswertungen der Wirtschaftlichkeit und der bestehenden Risiken vornehmen.

Wird in Mülheim an der Ruhr ein Grundstück angeboten, dann setzt das einen detaillierten Prozess des Abwägens in Gang. „Wie in anderen Ruhrgebietsstädten, so haben wir auch in Mülheim an der Ruhr Nachbarschaften mit ganz verschiedenen Charakterzügen“, so Partsch. „Übergeordnete Ziele für uns sind die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum, baukulturelle Qualität und Vielfalt in den Wohnquartieren.“ Wenn es etwa an der oben genannten Scheffelstraße losgeht, dann soll neben den Kettenhäusern für Erwerber auch ein Mehrfamilienhaus für ein alternatives Mietwohnungsprojekt fester Bestandteil der Planungen sein.

Wohnraum für Mitglieder jeder Einkommensklasse

Auch kritische Stimmen sind gelegentlich zu vernehmen: „Auf Vertreterversammlungen wurde hinterfragt, warum wir das Bauträgergeschäft zum festen Bestandteil unserer Unternehmensstrategie gemacht haben“, sagt der MWB-Vorstandsvorsitzende Frank Esser. „Wir führen diese Diskussion offen und ehrlich und erläutern, welche Vorteile die Mitglieder – auch und gerade die mietenden Mitglieder – vom erfolgreichen Bauträgergeschäft der Genossenschaft haben.“

Insbesondere das Ruhrquartier brachte die Mitglieder dazu, nachzufragen: Warum,



Fotos: MWB Mülheim a. R.

Ruhrquartier in der Mülheimer Innenstadt: Vorzeigeprojekt der Genossenschaft

so die kritischen Stimmen, baut die Genossenschaft in Premium-Lage Eigentumswohnungen, anstatt die Investitionskosten lieber für die Modernisierung ihrer Bestände auszugeben?

Esser sagt: „So funktioniert das natürlich nicht. Wir erhalten von den Geldgebern nur dann günstige Kredite, wenn wir ihnen überzeugende Projekte präsentieren. In Mülheim an der Ruhr gibt es viele Menschen, die großes Interesse am Erwerb einer eigenen Immobilie haben. Zugleich sind manche der Grundstücke, die uns zum Erwerb angeboten werden, recht hochpreisig, was wir übrigens gerade gegenüber der Stadt auch kritisieren.“ Bezahlbare Mietwohnungen für die weniger betuchten Mitglieder könnten kaum entstehen, wenn der Boden zu teuer verkauft wird. „Wenn wir aber auf diesen Grundstücken die Nachfrage nach Wohnungseigentum bedienen oder eine Mischung aus Kauf- und Mietobjekten schaffen, dann können die Erträge dem Kerngeschäft der Genossenschaft zufließen.“

Esser verweist beispielhaft auf die Lerchenstraße im Mülheimer Stadtteil Winkhausen: Dort wurden neun Millionen Euro investiert, um 105 Mietwohnungen aus den 1970er-Jahren umfangreich zu modernisieren. Jegliche Mieterhöhung für die Bestandsmieter wurde ausgeschlossen, sodass diese auch weiterhin eine Kaltmiete von nur 5,20 Euro je Quadratmeter zahlen. Insgesamt investierte

die Genossenschaft im Jahr 2017 gut 27,95 Euro je Quadratmeter in die Modernisierung ihrer über 5.000 Mietwohnungen.

Die Wohnungsgenossenschaft als vielseitiger Immobilienanbieter, der die Brücke zwischen dem Bedarf der Normal- und Geringverdiener sowie der Besserverdienenden schlägt – so hat sich die MWB positioniert. „Die Geschäftsbereiche stehen sich nicht gegenseitig im Wege, sondern ergänzen sich sehr gut“, sagt Esser. Das umso mehr, da man auch eine eigene Abteilung für Immobilienverwaltung sowie eine Maklerabteilung aufgebaut hat, die ihre Dienste den frisch gebackenen Immobilienbesitzern anbieten können.

Als Partsch vom „Fünter Hof“ zurückgekehrt wieder im Büro ist, erfährt sie, dass die Interessentenliste wieder länger geworden ist: Viele Mülheimer wollen wissen, wann die Genossenschaft wieder so etwas „wie in Heißen“ bauen wird.

i **AUTOR**

Andreas Winkler
 Mülheimer Wohnungsbau eG
 Tel.: 0208 69612-212
 E-Mail: andreas.winkler@mwb.info
www.mwb.info

SEMINARE IM MAI UND JUNI 2019

20.05.2019	Hamburg	Baulicher Brandschutz	Dieter Uhlig	4
20.05.2019	Hannover	Passende Wohnungsbewerber bereits am Telefon bzw. in der Sprechstunde auswählen	Prof. Dr. Matthias Neu	3
20.05.2019	Köln	Forderungsmanagement in der Wohnungswirtschaft kompakt	Volker Bussler	2
21.05.2019	Schwerin	Vergaberecht: Umsetzungspflichten für kommunale Wohnungsunternehmen	Aline Heurley	4
21.05.2019	Hannover	Die Mitglieder- und Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft – Vorbereitung, Durchführung, Nachbereitung	Heinrich Kleine Arndt	3
21.05.2019	Frankfurt	Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erkennen und lösen	Prof. Dr. Jürgen Kefler	2
21.05.2019	Bochum	Erfolgreiche Kommunikation im direkten Mieterkontakt	Achim Dohmeier	2
22.05.2019	Schwerin	VOB/B und das aktuelle Bauvertragsrecht 2018	Frank Zillmer	4
22.05.2019	Bochum	Aktuelles Steuerrecht	Ingeborg Esser, Jürgen Gnewuch, Jörg Cammann, Anke Kirchhof	1
22.05.2019	Hamburg	Homepage, soziale Netzwerke, Mieterzeitung: Rechtssicher durch den Medien-Dschungel	Marcus M. Hotze	4
22.05.2019	Hannover	BIM bei Bestandsgebäuden – funktioniert das?	Philip Welcker	3
22.05. – 23.05.2019	Bochum	Digitale Prozesse in der Wohnungswirtschaft – Wie gelingt der Einstieg? Grundlagen und Modellierung	Christoph Windgassen	2
22.05.2019	Bochum	Konflikte am Bau erfolgreich vermeiden und lösen	Jürgen Mintgens	2
23.05.2019	Hamburg	WiFiP – Strategischer Wirtschafts- und Finanzplan	Frank Nolte	4
23.05.2019	Hannover	Mieterhöhung: Rüstzeug für die Umsetzung in der Praxis	Erhard Abitz	3
23.05.2019	Hannover	Aktuelles Steuerrecht	Ingeborg Esser, Jürgen Gnewuch, Jörg Cammann, Anke Kirchhof	3
23.05.2019	Bochum	Technisches Wissen für Immobilienmakler	Armin Hartmann	2
27.05.2019	Hannover	Mehr Zufriedenheit und erhöhte Leistungsfähigkeit dank modernstem Selbst- und Zeitmanagement	Marcus Schmidt	3
28.05.2019	Hamburg	Verkehrssicherungspflicht: Praxisnah und wirtschaftlich vertretbar	Prof. Dr. Nobert Raschper	4
28.05.2019	Bochum	Personalrechtliches Wissen für Aufsichtsräte – Nachfolgeplanung, Vertragsverhandlungen und Co.	Prof. Dr. Jürgen Kefler	2
28.05.2019	Hannover	Das Ende des Wohnraummietverhältnisses – Rechtssichere Kündigung und Abwicklung	Beate Heilmann	3
29.05.2019	Hannover	Personalwesen 4.0 – auf dem Weg in das digitale Personalmanagement	Heike Höf-Bausenwein	3
29.05.2019	Hamburg	Workshop Mietpreisbildung	Sabine Rautenberg	4
03.06.2019	Hamburg	Professionell ausbilden in der Fachabteilung	Stefanie Sohr	4
03.06.2019	Hannover	Ressourcenorientiert ausbilden – So führen, fordern und coachen Sie Ihre Auszubildenden	Iris Kadenbach	3
04.06.2019	Hannover	Brandschutz im Wohnungsbestand und -neubau	Gotthard Grieseler	3
04.06.2019	Köln	Technisches Wissen kompakt Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute	Armin Hartmann	2
04.06.2019	Schwerin	Wege der Mieterkommunikation	Dr. Cathrin Christoph	4
04.06. – 05.06.2019	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Elektrotechnik	Diverse	4
05.06.2019	Hannover	Energieautarke Mehrfamilienhäuser in der Wohnungswirtschaft – Pauschalmitte mit Energieflat – brauchen wir bald keinen Messdienst mehr?	Timo Leukefeld	3
05.06.2019	Bochum	Quartiersmanagement – Vom Problemviertel zum Aushängeschild	Christian Thomas	2
05.06.2019	Köln	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt?	Detlef Wendt	2
05.06.2019	Frankfurt	Technisches Wissen kompakt: Gewerbeimmobilien im Fokus	Norman Kaul	2
05.06.2019	Hamburg	Wie mache ich bessere Immobilienfotos	Maria Noglik	4
06.06.2019	Hannover	Die rechtssichere Wohnungsabnahme	Detlef Wendt	3
06.06.2019	Bochum	Digitale Mieterkommunikation – Rechtliche Möglichkeiten	Marcus M. Hotze	2
06.06.2019	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Brandschutz	Diverse	4
11.06.2019	Frankfurt	Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand	Gotthard Grieseler	2
11.06.2019	Köln	Mietinteressenten ablehnen – Rechtssicher, klar & höflich	Christian Thomas	2
12.06.2019	Frankfurt	EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) in der Praxis	Sven R. Johns	2
12.06.2019	Hannover	E-Mail-Korrespondenz – kurz, klar und kreativ	Dr. Steffen Walter	3
12.06.2019	Schwerin	Überzeugend argumentieren und schlagfertig kontern	Dr. Holger Eisold	4
13.06.2019	Bochum	EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) in der Praxis	Sven R. Johns	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

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.



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