

VerbandsMagazin

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



16 REGIONALEN AUSGLEICH STÄRKEN:
WOHNUNGSWIRTSCHAFT MACHT QUARTIERE
IN STADT UND LAND ZUKUNFTSFÄHIG

24 QUARTIERSBEREITUNG MIT
DER FDP-LANDTAGSFRAKTION

4 SCHWERPUNKT –
DAS LÖSUNGSORIENTIERTE NRW-MODELL
Wie die Enteignungsdebatte
im Faktencheck zerrinnt

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, Julia Kaiser, Tel.: +49 (681) 99281-37
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Bezahlbare Wohnungen statt teure Enteignungen



„Steigende Mietpreise dürfen nicht zu neuen Stadtmauern werden“

Steigende Mietpreise dürfen nicht zu neuen Stadtmauern werden, Menschen sollten nicht aus ihren Wohn- und Stadtquartieren verdrängt werden, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können. Kurzum: Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit, um hier Horst Seehofer zu zitieren, auch für den Wohnungsbau zuständiger Bundesminister.

Diese Entwicklung macht den Menschen vor allem in den Wachstumsmetropolen und Schwarmstadtreionen – auch in Berlin – Sorgen. In Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz begegnet man diesen Ängsten mit mietpreisbegrenzenden Instrumenten wie der Kappungsgrenzenverordnung, der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnungsbauland unter anderem entlang der Schienenwege, einer konsequenten Vereinfachung des Bauordnungsrechts als Beitrag zur Baukostensenkung sowie insbesondere seit Jahren durch eine verlässliche Wohnungsbauförderpolitik. In diesem Jahr stellt Nordrhein-Westfalen beispielsweise 1,3 Milliarden Euro für den geförderten Wohnungsbau bereit und damit mehr als alle Bundesländer zusammen.

Alle diese Handlungsansätze wurden im Land Berlin in den vergangenen Jahren mehr als vernachlässigt, stattdessen setzt man nun auf radikale Lösungsansätze wie das fünfjährige Einfrieren der derzeitigen Mieten durch einen eigenen Landesmietendeckel, für den inzwischen ein Eckpunkteentwurf vorliegt, oder aber die Enteignung beziehungsweise Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen. Damit ist der Populismus auch in der Wohnungspolitik angekommen.

Auf einer Senatsliste der potenziell vergesellschaftungs- und kollektivierungsfähigen Wohnungsunternehmen findet sich nun neben großen börsennotierten Wohnungsgesellschaften mit der Evangelischen Hilfswerksiedlung GmbH auch ein kirchliches Wohnungsunternehmen. Alternativvorschläge der Berliner Wohnungswirtschaft gibt es zur Genüge, so eine Stärkung von Wohnungsgenossenschaften, die gerne

mehr bauen würden, wenn ihnen das Land Berlin endlich das notwendige Bauland verkaufen würde, ein konsequenter Ausbau der ohnehin erst wieder seit wenigen Jahren bestehenden Berliner Wohnungsbauförderung auf ein den Herausforderungen angemessenes Förderniveau sowie endlich eine sozialverträgliche Bebauung an den Rändern des Tempelhofer Feldes. Bezahlbares Bauland ist einer der Schlüssel für mehr bezahlbaren Wohnungsbau. Die kaum nachvollziehbare Entscheidung, auf sozialen Wohnungsbau zugunsten von Freizeitnutzungen auf dem ehemaligen Flugplatzgelände zu verzichten, gerät angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen schlichtweg zur Groteske.

Wie es ein Stadtstaat besser machen kann, zeigt das Beispiel Hamburg. In der Hansestadt verfolgt man seit Jahren eine konsequente Wohnungsbauförderpolitik, deren Ergebnisse sich im Vergleich zur Bundeshauptstadt sehen lassen können. So entstanden dort von 2006 bis 2017 rund 25.000 geförderte Mietwohnungen, im Land Berlin im gleichen Zeitraum nur 7.500. Durch Landesmietendeckel oder Vergesellschaftung ganzer Wohnungsunternehmen, die in Teilen von den gleichen politischen Verantwortlichen noch vor wenigen Jahren veräußert worden sind, entsteht kein einziger Quadratmeter neuer Wohnraum.

Die verfassungsrechtlich notwendigen Entschädigungszahlungen, die ein Vielfaches der einstigen Verkaufserlöse betragen würden, sind schlichtweg verschwendetes Geld, das wesentlich sinnvoller in den Bau neuer bezahlbarer Wohnungen investiert werden müsste. „Wut baut keine Wohnungen und Enteignung auch nicht“, so der ehemalige nordrhein-westfälische Bauminister Michael Groschek. Dem ist nichts hinzuzufügen.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorsitzender des
VdW Rheinland Westfalen

- 4
Wie die Enteignungsdebatte
im Faktencheck zerrinnt



SCHWERPUNKT

- 4 **Wie die Enteignungsdebatte im Faktencheck zerrinnt**
Auf Sand gebaut
- 7 **SPD und CDU in Rheinland-Pfalz gegen Enteignungen**
Stimmen aus Rheinland-Pfalz
- 8 **„Mit Erstaunen und Unverständnis haben wir den Beschlusstext zur Kenntnis genommen“**
Interview mit Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Berliner Hilfswerk-Siedlung GmbH
- 9 **„Insgesamt wünsche ich mir mehr partnerschaftliche Zusammenarbeit“**
Interview mit Thomas Hegel, LEG Immobilien AG
- 10 **Wie steht's in Berlin um ...**
- 11 **Wie steht's in NRW um ...**
- 12 **„Die Forderung drückt vor allem den Wunsch aus, in einem möglichst großen Segment der Bestandswohnungen öffentliche Verantwortung und nichtgewinnorientierte Vermieterstrukturen zurückzugewinnen“**
Interview mit Dr. Andrej Holm, Stadtsoziologe
- 13 **Wut baut keine Wohnungen und Enteignung auch nicht**
Beitrag von Michael Groschek

- 18
Konferenz zur Schönheit und
Lebensfähigkeit der Stadt No. 10



- 14 **„Enteignung ist die Kapitulation vor der Bekämpfung der Ursachen“**
Interview mit Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

AKTUELLES

- 16 **Regionalen Ausgleich stärken: Wohnungswirtschaft macht Quartiere in Stadt und Land zukunftsfähig**
Werkstattgespräch mit Abgeordneten des Deutschen Bundestages am 8. Mai 2019 in Berlin
- 18 **„Nichts ist erledigt!“**
Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 10
- 20 **Infrastruktur und Elemente öffentlicher Räume**
Baukultur Werkstatt in Köln
- 21 **Neue Förderbedingungen bei der KfW**
Einbruchschutz
Fallstricke der genossenschaftsrechtlichen Praxis vermeiden
„Aktuelles Genossenschaftsrecht“ in Essen
- 22 **Schneller aufs Fahrrad als zum Auto?**
Stellplatzsatzung und Stellplatzschlüssel

- 24
Quartiersbereisung mit der
FDP-Landtagsfraktion –
Wohnen an Rhein und Ruhr



AKTUELLES NRW

- 24 **Wohnen an Rhein und Ruhr**
Quartiersbereisung mit der FDP-Landtagsfraktion
- 26 **Widersprüche zur Wohnraumförderung verringern sich**
Neue Kappungsgrenzenverordnung für NRW
- 27 **Anhaltende Spannung**
Wohnungsmarktbericht NRW 2018
- 28 **Landtag diskutiert in aktueller Stunde über Enteignung**
Mangelware Wohnraum
Der Markt regelt nicht alles – mehr Gemeinwohl wagen!
Diskussionsrunde im Landtag
- 29 **Endspurt zur Europawahl**
42. Landesparteitag der CDU NRW

AKTUELLES RLP

- 30 **Ergebnisse und Empfehlungen der Evaluation**
Wohn-Pflege-Gemeinschaften im Wohnpunkt RLP
- 31 **Landesregierung billigt Gesetzentwurf über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**
Beteiligungsverfahren eingeleitet
Verbesserte Förderkonditionen für mehr bezahlbaren Wohnraum ab 1. Mai 2019
Anpassung an Marktbedingungen

- 30 Wohn-Pflege-Gemeinschaften im Wohnpunkt RLP



- 36 Spar- und Bauverein eG zeigt breites genossenschaftliches Spektrum



- 44 Altersgerechtes Wohnen mithilfe von digitalen Assistenzsystemen ohne Umbau



VdW-ARBEITSKREISE

- 32 **Gemeinsame Studienfahrt nach Aachen, Maastricht und Eupen**
Arbeitskreis für Energie, Umwelt und Technik
„BIM“ – Wie kann diese Planungsmethode das Bauträgergeschäft verändern?
Sitzung des Arbeitskreises „Bauträgerwesen“
- 33 **„Cradle-to-Cradle“ im Bauwesen**
57. Europäischer Tisch

TERMINE 2019

- 33 Termine 2019

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 34 **Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften in Bochum**
40. Jubiläumssitzung

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 35 **100 Jahre Allbau – eine Essener Erfolgsgeschichte**
Festakt in der Philharmonie Essen am 13. Mai 2019
- 36 **Spar- und Bauverein eG zeigt breites genossenschaftliches Spektrum**
Quartierstour durch Dortmund

STEUERN

- 38 **Pkw-Überlassung an Arbeitnehmer – Unterschiedliche Bemessung bei der Lohnsteuer und der Umsatzsteuer**
Umsatzsteuer
- 39 **Adresse für den Vorsteuerabzug**
Umsatzsteuer
Überlassung von (Elektro-)Fahrrädern an Arbeitnehmer
Einkommensteuer
- Untergang von Verlustvorträgen bei Übertragung von gezeichnetem Kapital**
- 40 **Steuerliche Förderung der Elektromobilität und Änderung der Grunderwerbsteuer**
Referentenentwurf des BMF

RECHT

- 41 **Relevanz der korrekten Wohnflächenberechnung für das Mietverhältnis**
Mietrecht
- 42 **Kurzzeitige Vermietung im Wohnungseigentum verbieten?**
BGH, Urteil vom 12. April 2019, AZ.: V ZR 112/18
- 43 **Angaben auf Geschäftsbriefen**
Genossenschaftsrecht in der Praxis

TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 44 **Altersgerechtes Wohnen mithilfe von digitalen Assistenzsystemen ohne Umbau**
Ambient Assisted Living
- 45 **Was muss Software bieten, um energiewirtschaftliche Prozesse im Wohnungsunternehmen zu integrieren?**
Mieterstrom – Die lokale Energiewende wirtschaftlich nutzen

FÜR SIE GELESEN

- 47 **Luxusgut Wohnen**
Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist
- Die Enteignung**
Historische, vergleichende, dogmatische und politische Perspektiven auf ein Rechtsinstitut

SEMINARE

- 48 **Seminare im Juni und Juli 2019**

Wie die *Enteignungsdebatte* im Faktencheck zerrinnt



AUF SAND GEBAUT >> In der Bundeshauptstadt werden derzeit die Forderungen nach der Enteignung von großen Wohnungsunternehmen am lautesten vorgetragen – auf der Straße, in den Medien und den sozialen Netzwerken. Bezahlbar soll das Wohnen bleiben, so der durchaus nachvollziehbare Wunsch der Aktivisten. Doch die Zusammenhänge sind komplexer, als es sich griffig auf Transparenten und in Twitter-Zeichen fassen lässt. Also müssen kompakte Botschaften her: Mietenwahnsinn stoppen, Miethaien die Zähne ziehen, Spekulation bekämpfen. Die Vision: staatliche Wohnungen, bezahlbar, zukunftsfähig und generationengerecht. Doch bringen Enteignungen oder Vergesellschaftungen tatsächlich den gewünschten Erfolg?

Berlin – ein besonderer Fall

Zunächst zu den Ursachen der heutigen Entwicklung: Jahrzehntelange wohnungspolitische Versäumnisse haben zur heutigen Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten geführt. Berlin stellt dabei immer ein besonderes politisches Feld dar, die Stadt leidet an und unter den eigenen politischen Versäumnissen. Nicht nur hat sie jahrelang zu wenig Wohnungen gebaut und Grundstücke nach dem Höchstpreis-

verfahren vergeben, sondern sie hat auch ab 1997 trotz Ausgleichszahlungen des Bundes die Neubauförderung eingestellt und ab 2003 eine Politik des Rückzugs aus den Sozialbindungen betrieben.

Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung wurden zur Finanzierung von Altlasten eingesetzt und in den 90er-Jahren wurden gerade die städtischen Unternehmen finanziell gefordert. All das hat zum heutigen

politischen und gesellschaftlichen Klima beigetragen. Berlin wächst, möchte es aber eigentlich nicht: Der Anteil derer, die den Zuzug aus anderen Bundesländern nach Berlin als „bereichernd“ ansehen, hat sich laut einer Civey-Umfrage für den Tagesspiegel seit März 2017 von knapp 50 Prozent auf 30,7 Prozent (Stand Ende 2018) verringert. Diejenigen, die darin einen Schaden sehen, haben sich im selben Zeitraum von etwa 10 auf fast 17,9 Prozent erhöht.

Es waren zudem der zweite und dritte Senat unter dem damaligen Regierenden Bürgermeister Eberhard Diepgen in einer Koalition aus SPD und CDU sowie der rot-rote Senat unter dem Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit, die Ende der 90er-/Anfang der 2000er-Jahre städtische Wohnungsunternehmen privatisiert haben. Fast 200.000 Wohnungen der städtischen Gesellschaften verkaufte der Senat seit der Wende bis in die Mitte der Nuller-Jahre. Im November 1998 beschloss der Senat den Verkauf der GEHAG. Der Verkaufserlös belief sich auf 950 Millionen DM. Die größte Veräußerung war 2004 der Verkauf der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW) mit 65.000 Wohnungen. Die Vorlage dafür erstellte Finanzsenator Thilo Sarrazin für die damalige Koalition aus SPD/Die Linke, der auch der heutige Regierende Bürgermeister, Michael Müller, als damaliger Vorsitzender der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus Berlin angehörte. Der Kaufpreis betrug 400 Millionen Euro.

Es wirkt fast ironisch, wenn die damals wie heute an der Regierungskoalition beteiligten Parteien heute für viele Milliarden Euro ein Loch in den Haushalt der Hauptstadt reißen wollen, um Unternehmen zu enteignen, die von ihnen vor Jahren selbst verkauft wurden. Die Politik versucht durch eine fehlgeleitete Wohnungspolitik von ihren eigenen Unzulänglichkeiten abzulenken.

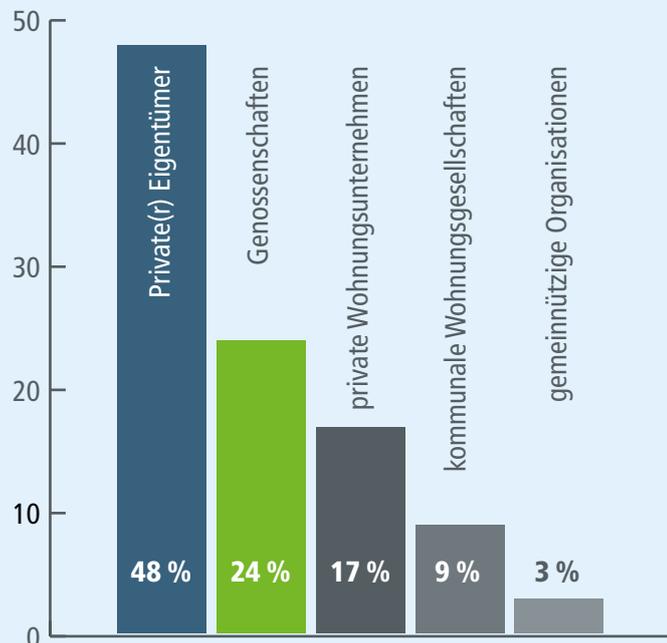
Enteignung bei mehr als 3.000 Wohnungen im Bestand

Auf diesem Nährboden säte die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ die Idee eines Volksbegehrens aus. Hat es Erfolg, sollen alle Berliner Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von über 3.000 Wohneinheiten enteignet werden. Zu den insgesamt zehn betroffenen Wohnungsunternehmen zählen auch vier Unternehmen, die dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen und damit auch im Bundesverband GdW organisierten Wohnungswirtschaft angehören.

Unternehmen	Wohneinheiten Berlin	Durchschnittsmieten
Deutsche Wohnen SE	114.289	6,46 €/m ²
Vonovia SE	41.943	6,62 €/m ²
Covivio SE	über 14.500	-
Hilfswerk-Siedlung GmbH	4.607 (+ 2.598 WE in Fremdverwaltung)	6,45 €/m ²

Anteile der Mietwohnungen nach Vermietertypen

Mittel der Jahre 2016–2017; Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern



Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

Dass mit der Hilfswerk-Siedlung mittlerweile auch ein kirchliches Wohnungsunternehmen von den Enteignungsfantasien betroffen ist, war der Initiative zunächst scheinbar nicht aufgefallen: „Wir wussten nicht, dass die Hilfswerk-Siedlung die Vergesellschaftungskriterien erfüllt und damit eines von den betroffenen Unternehmen ist“, so Rouzbeh Taheri, Kopf der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ in der Berliner Morgenpost. „Ich kenne die Gesellschaft gar nicht, weder im Guten noch im Schlechten.“

Allerdings, so Taheri, sei die Zahl von 3.000 Wohnungen eine Soll-Bestimmung und man werde sehen, wie der Senat das Gesetz beschließe. „Am besten wäre es aber, wenn das Unternehmen seine Wohnungen an die Mieter verschenkt und die GmbH in eine Genossenschaft umgewandelt wird, dann entgeht sie ganz sicher der Enteignung“, so Taheris Gegenvorschlag in der Berliner Morgenpost vom 14. März 2019.

Entschädigungen in zweistelliger Milliardenhöhe

Sollten sich die betroffenen Unternehmen dem Vorschlag Taheris nicht anschließen, stünden nach Kostenschätzung des Berliner Senats Entschädigungszahlungen in Höhe von 28,8 Milliarden bis 36 Milliarden Euro an die von der Vergesellschaftung betroffenen Wohnungsunternehmen an. Die Enteignung Berliner Wohnungsunternehmen hätte eine verheerende wirtschaftspolitische Signalwirkung und weitere negative Folgen für einen ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt in Berlin. Neben einer Rekordverschuldung des Berliner Haushalts durch Entschädigungszahlungen und Folgekosten der Vergesellschaftung würden auch künftige Investoren abgeschreckt, eine große Gefahr für den Wirtschaftsstandort Berlin. Die Folge wäre eine massiv geringere Investitionskraft der Hauptstadt und damit auch weniger Geld für dringend benötigte Investitionen in die Infrastruktur, Schulen, Kitas und nicht zuletzt Wohnraum.

Die Chimäre der Enteignung

Zielführender ist es sicher, den Forderungen der Wohnungswirtschaft Gehör zu schenken, und die strukturellen Voraussetzungen für das dringend benötigte Mehr an bezahlbaren Wohnungen zu schaffen. Denn helfen können nur mehr neue Wohnungen. Durch

>>



Enteignung entstehen aber keine Wohnungen, das Problem des Mangels bleibt weiter bestehen. Auch hätte eine Enteignung voraussichtlich gar keinen Einfluss auf die Mieten, denn die öffentliche Hand muss als Eigentümerin, um sich nicht weiter zu verschulden, kostendeckende Mieten erheben.

Bei zu geringen Mieten sind außerdem notwendige Investitionen in Instandhaltung, in das Erreichen der Klimaschutzziele oder in den altersgerechten Umbau gefährdet. Auch Schuldentrückzahlungen würden erschwert. Schon jetzt ist das Land Berlin kaum in der Lage, seine öffentlichen Gebäude instand zu halten. Allein der Sanierungsstau der Berliner Immobilienmanagement GmbH, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft des Landes Berlin, beträgt rund 2,8 Milliarden Euro, so „Der Tagesspiegel“ in seiner Online-Ausgabe vom 15. Mai 2018.

So bleibt festzustellen: Statt den Versuch zu unternehmen, die Fehler der Vergangenheit teuer zu bereinigen, ohne dem aktuellen Nachfrageschock zu begegnen, wäre es sinnvoller, die Debatte zu versachlichen und gemeinsam Lösungen für die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu finden.

NRW macht vor, wie es geht

Aufgrund der differenzierten Wohnungsmarktsituation ist die Enteignungsdebatte

erst mit Verzögerung und in geringerem Umfang von den Sozialverbänden und den Mietervereinen nach NRW getragen worden. Die Diskussion verläuft auch weitestgehend weniger hitzig, in puncto Wohnraumförderung ist der Landesregierung wenig vorzuwerfen. Das Wohnraumförderprogramm ist mit Abstand das größte und erfolgreichste in der ganzen Bundesrepublik.

Auch den Akteuren in den Sozialverbänden und den Mietervereinen müsste im Wesentlichen klar sein, dass nur eine Angebotsausweitung durch Neubau die Nachfrage in den angespannten Städten befriedigen kann. Und dass es weniger am fehlenden Willen, als an fehlenden Baugrundstücken und -kapazitäten sowie einer dynamischen Baukostenentwicklung liegt, dass dieser Wohnraum nicht im gewünschten Maße entsteht.

Deshalb sind auch in NRW Enteignungsforderungen wenig zielführend.

Stattdessen unterstützt der VdW Rheinland Westfalen das NRW-Modell für bezahlbares Wohnen, welches das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung gemeinsam mit Kooperationspartnern entwickelt hat und das im Wesentlichen auf vier Säulen ruht:

- **Kontinuierliche Förderung von öffentlich gefördertem Wohnen** mit klarem

Was mit 1 Euro WoWi-Miete wirklich passiert



Schwerpunkt auf dem preisgebundenen Mietwohnungsbau, einer energetischen, generationengerechten, mietpreisgebundenen Modernisierung von Wohnungsbeständen und studentischem Wohnen. Nordrhein-Westfalen stellt in 2019 rd. 1,3 Milliarden Euro für diese Ziele zur Verfügung und damit mehr als alle Bundesländer zusammen. An die Städte Köln, Düsseldorf, Münster und Dortmund vergab das Ministerium außerdem Globalbudgets zur gesicherten Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Handlungskonzepte. Weitere Städte sollen folgen.

- **Konsequente Maßnahmen und Instrumente zur Mobilisierung von Bauland:** Nordrhein-Westfalen macht sich mit einer Vielzahl von Initiativen, Programmen und Instrumenten für die Reaktivierung von Brachflächen und die Entwicklung neuer Flächen stark. Die Angebote richten sich an Städte und Gemeinden, aber auch an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften – denn auf teurem Grund und Boden kann am Ende kein preiswerter Wohnungsbau entstehen.
- **Senkung der Baukosten** durch die NRW-Baukostensenkungskommission: Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen. Mit der NRW-Baukostensenkungskommission unternimmt das Land deutliche Anstrengungen, um Gesetze und Verordnungen auf ihre baukostensteigernden Effekte zu überprüfen.
- **Baugenehmigungsverfahren beschleunigen.** Die Erlaubnis, Grundstücke zu bebauen, zu verändern oder anderweitig zu nutzen, dauert vielfach zu lange. Nordrhein-Westfalen will durch eine konsequente Digitalisierung von Baugenehmigungsbehörden schnelleres Bauen ermöglichen. Mit den Kreisen Gütersloh und Warendorf sowie den Städten Dortmund, Ennepetal, Köln und Xanten ist dafür in 2018 der Startschuss gefallen.



Resümierend lässt sich feststellen, dass sowohl der Wohnungswirtschaft als auch der Landesregierung die Herausforderungen der Wohnraumversorgung auf angespannten lokalen Märkten bewusst sind.

Die Enteignung von Unternehmen und die Rückführung in die „öffentliche Hand“, von der sie ursprünglich verkauft wurden, kann diese Probleme nicht lösen. Zumal die betroffenen Bestände sich nicht immer nur in den nachgefragten Städten befinden. Die da-

für notwendigen Haushaltsmittel wären besser in die Entwicklung von Bauland und die Versorgung mit Infrastrukturen investiert.

Enteignung baut keine Wohnungen, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bauen Wohnungen. Dem Bund, dem Land und den Kommunen obliegt es, das Thema Wohnungsbau in der Fläche zu priorisieren und die dazu notwendigen Rahmenbedingungen weiter zu verbessern. *GdW, KS, ON*

STIMMEN AUS RHEINLAND-PFALZ

SPD und CDU in Rheinland-Pfalz gegen Enteignungen

In einem Medienbeitrag des SWR Aktuell (Stand 8. April 2019) über die aktuelle Debatte um Enteignungen bzw. Vergesellschaftung von großen Wohnungsunternehmen sprechen sich in Rheinland-Pfalz Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen (SPD) und Landtagsabgeordneter Gerd Schreiner (CDU), haushalts- und finanzpolitischer Sprecher der rheinland-pfälzischen CDU-Landtagsfraktion, entschieden gegen Enteignungen aus. Sie sind im Kampf gegen die Wohnungsnot keine Lösung.

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, plädiert Ahnen unter anderem



Foto: Dominik Batzmann

Doris Ahnen, SPD
Stellvertretende Landesvorsitzende, Finanz- und Bauministerin in Rheinland-Pfalz

für eine Sozialwohnungsquote. Sie verweist auf die besondere finanzielle Unterstützung des Landes für Kommunen, wenn diese entsprechende Kooperationen mit dem Land eingehen.

Schreiner, erteilt dem Vorschlag ebenfalls eine klare Absage. „Mit Enteignung ist noch keine einzige Wohnung gebaut, ist noch keine Wohnung billiger“, sagte er dem SWR. Vielmehr müssten Kommunen billigen Wohnraum zur Verfügung stellen und das Land könne Ausbaustandards, insbesondere bei Renovierungen, senken. *RS*

INTERVIEW MIT >> Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Berliner Hilfswerk-Siedlung GmbH

„Mit Erstaunen und Unverständnis haben wir den Beschlusstext zur Kenntnis genommen“

Im Falle eines erfolgreichen Volksentscheids sollen nach dem Willen der Enteignungsbefürworter alle Berliner Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von über 3.000 Wohneinheiten enteignet werden. Zu den betroffenen Wohnungsunternehmen zählt auch die Hilfswerk-Siedlung GmbH, ein Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, mit Sitz in Berlin. Jörn von der Lieth ist seit dem 1. März 2002 Geschäftsführer des rund 10.000 Wohneinheiten starken Unternehmens. Im Interview berichtet der praxiserfahrene Wohnungswirtschaftler, der auch Immobilienmanagement an der Hochschule Mainz lehrt, über seine Wahrnehmung der Enteignungsdebatte.

VM: Ginge es nach den Enteignungsbefürwortern in Berlin, sollte auch die Hilfswerk-Siedlung GmbH enteignet werden, da auch sie die „Vergesellschaftungskriterien“ erfüllt. Welche Gefühle löst das bei Ihnen aus?

Jörn von der Lieth: Mit Erstaunen und Unverständnis haben wir den Beschlusstext der Enteignungsinitiative zur Kenntnis genommen, deren Bestreben wir nicht für verfassungskonform halten. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) ist kein großer Wohnungskonzern.

Unser vorrangiges Ziel ist es, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherzustellen und mit unserer Arbeit an der Erfüllung des kirchlichen Auftrages teilzunehmen. Enteignung ist sowohl verfassungsrechtlich als auch wirtschaftlich nicht der richtige Weg, um die Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen dauerhaft sicherzustellen.

VM: Welche Erfahrungen machen Sie auf dem Berliner Wohnungsmarkt? Wer ist von der Wohnungsnot besonders betroffen?

Jörn von der Lieth: Der Wohnungsmarkt befindet sich in starker Veränderung, weil sich die Nachfrage stark verändert hat. Besonders betroffen sind Personen, die eine neue Wohnung suchen, da auf dem Markt kaum Wohnungen angeboten

werden bzw. auf eine Wohnung eine große Anzahl an Bewerbern kommen. Gefragt sind in erster Linie bezahlbare Wohnräume mit innovativen und kleinen Grundrissen.

VM: Welche Konzepte setzen Sie als kirchliches Wohnungsunternehmen dem entgegen?

Jörn von der Lieth: Als Unternehmen im Raum der Kirche schaffen wir Ermessungsspielräume zugunsten sozial Schwächerer, wo immer dies möglich und vertretbar ist. In unseren Neubauprojekten setzen wir Wohnkonzepte um, die an eine Vielzahl neuer Lebensformen angepasst und für breite Bevölkerungsschichten finanzierbar sind (Berliner Mischung).

Jedes Jahr baut die HWS den gesellschaftlichen, demographischen und klimatischen Notwendigkeiten angepasste Wohnungen. Dies bedeutet, barrierearme, optimierte und damit bezahlbare Grundrisse. So entstehen 1 2/2-Zimmer-Wohnungen mit 42 m² für Alleinerziehende und 5-Zimmer-Wohnungen mit 77 m² für Familien.

Die HWS hat bis heute mehr als 4.600 Wohnungen – überwiegend im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau – in Berlin gebaut. Des Weiteren engagiert sich die HWS auch bei der Wohnraumbeschaffung für Obdachlose und Geflüchtete. 35 Prozent der Wohnungen sind noch heute Sozialwohnungen (berlinweit 6 Prozent).



Die weiteren 65 Prozent der Wohnungen sind frei finanzierte Wohnungen bzw. ehemalige öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von rund 6,46 Euro/m² und liegen damit unterhalb der Miete für Sozialwohnungen (6,50 – 8,00 Euro/m²). Zu unseren Mietern gehören auch Kindergärten, eine Demenz-WG, diakonische Einrichtungen, eine Begegnungsstätte, Künstler und ein Studentenwohnheim.

HWS Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches
Wohnungsunternehmen
in Berlin

INTERVIEW MIT >> Thomas Hegel, LEG Immobilien AG

„Insgesamt wünsche ich mir mehr partnerschaftliche Zusammenarbeit“

Seit 2013 sitzt Thomas Hegel als Chief Executive Officer (CEO) dem Vorstand der LEG Immobilien AG vor. Das heute börsennotierte Immobilienunternehmen war bis 2008 im Besitz des Landes Nordrhein-Westfalen und bewirtschaftet aktuell rund 134.000 Wohnungen. Am 29. Mai 2019 wird Hegel mit Ende der LEG-Hauptversammlung seinen Vorstandsvorsitz offiziell niederlegen und als Senior Advisor für die LEG tätig sein. Ab 1. Juni übernimmt Lars von Lackum seine Nachfolge.

VM: Der Handlungsrahmen für die Wohnungswirtschaft ergibt sich im Wesentlichen aus bundes- und landespolitischen Regelungen. Sind diese aus Ihrer Sicht bedarfsgerecht?

Thomas Hegel: Zunächst finde ich es richtig, wenn die Mietgesetzgebung nachhaltige Spielregeln für den Wohnungsmarkt vorgibt - und zwar im Rahmen und als Ausprägung der sozialen Marktwirtschaft. Wohnraum ist ein sensibles Gut.

Wer Mieter vertreibt oder Bestände verkommen lässt, sollte auch die rechtlichen Folgen spüren. Solche Vermieter sind für unsere Branche schwarze Schafe. Das hat aber nichts mit der Regulierungswelle der letzten Zeit zu tun. Mein Petitum lautet: So viel Regulierung wie nötig, so viel unternehmerische Freiheit wie möglich. Den Wohnungsmangel in Ballungsgebieten beheben wir weder mit der Mietpreisbremse noch mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz oder politisch motivierten Mietspiegeln. Diese Instrumente sind nicht bedarfsgerecht, ebenso wenig wie überzogene Bauvorschriften oder Klimaschutzvorgaben, bei denen Aufwand und CO₂-Ersparnis nicht zueinander passen. So nehmen wir keinerlei „Druck vom Kessel“. Im Gegenteil: Neubauinvestoren werden verschreckt und Mieter verunsichert.

Stattdessen sollten wir daran arbeiten, das Angebot zügig zu vergrößern und den ländlichen Raum attraktiver zu machen. Auf Bundesebene gibt es sinnvolle Initiativen, etwa die verbilligte Abgabe von

BlmA-Liegenschaften oder die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“. Aber es passiert zu wenig. Nicht zuletzt in NRW sehe ich positive Ansätze: Die Förderkulisse ist zielführend. Mietregularien gelten befristet. Es gibt Bestrebungen, Bauverfahren zu vereinfachen; dies braucht aber zu lang. Insgesamt wünsche ich mir mehr partnerschaftliche Zusammenarbeit. Die Wohnungswirtschaft verfügt über die Expertise, finanzielle Möglichkeiten und den Willen, die Probleme gemeinsam mit Bund, Land und Kommunen zu lösen.

VM: Auf der einen Seite sieht sich die LEG als Anbieter von bezahlbaren Wohnungen, auf der anderen Seite gilt es, den Vorstellungen der Aktionäre zu entsprechen. Wie geht die LEG mit dieser Herausforderung um?

Thomas Hegel: Bei unserer Aktionärsstruktur ist der Spagat zwischen Kunden- und Investoreninteresse nicht so groß. Unsere Aktionäre denken meist langfristig. Darunter sind viele Versicherungen und Pensionsfonds. Sie sichern die Altersversorgung vieler Menschen, darunter häufig Angehörige sozialer Berufe. Sie achten auf ein nachhaltiges Geschäftsmodell und dauerhaft stabile Einnahmen. Das erreichen wir am ehesten, wenn wir preiswürdiges Wohnen ohne Konflikte mit den Mietern bieten.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil unserer Geschäftspolitik ist es, unsere Wohngebäude im Sinne von Mietern und Aktionären in einem guten, zeitgemäßen und wertsteigernden Zustand zu halten.



Foto: LEG

VM: Sie haben den Verkauf der LEG im Jahr 2008 maßgeblich mitgestaltet und begleitet. Was ist Ihr persönliches Fazit nach mehr als zehn Jahren Privatisierung?

Thomas Hegel: Wir haben aus der unterkapitalisierten und schrumpfenden Landesentwicklungsgesellschaft ein zukunftsfestes Unternehmen geformt. Die Privatisierung 2008 war der erste Schritt. Am 1. Februar 2013 folgte der erfolgreiche Börsengang. Seither ist es gelungen, die LEG durch unternehmerisches Handeln und effizientes Wirtschaften im Sinne der Mieter, Mitarbeiter und Aktionäre weiterzuentwickeln und kontinuierlich wertvoller zu machen.

Die LEG steht für eine nachhaltige Strategie mit bezahlbarem Wohnraum und für gemeinsame wohnungswirtschaftliche Werte. Im Geschäftsjahr 2018 lag die Durchschnittsmiete bei 5,67 pro m². Im Vergleich zu 2008 konnten wir die Anzahl unserer Wohnungen von 92.000 auf 135.000 steigern. Wir beschäftigen jetzt über 1.300 Mitarbeiter statt 850. Wir haben unsere Eigenkapitalbasis gestärkt und unsere Verschuldung abgebaut - ohne all dies würde es die LEG heute nicht mehr geben. Dazu muss ein ganzes Unternehmen die Bereitschaft zur Anpassung an aktuelle Anforderungen, vor allem von Kunden und Mitarbeiterseite, haben. Hieran haben Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter ihren Anteil. Alles in allem war der Weg der LEG richtig. Er hat den Grundstein für nachhaltigen Erfolg gelegt.

Wie steht's in Berlin um ...

... die Wohnraumförderung?

2014 hat das Land Berlin nach einigen Jahren Pause wieder ein Wohnungsbauförderprogramm aufgelegt und damit auf den stark steigenden Bedarf an sozialem Wohnraum in der wachsenden Stadt reagiert. Das war ein notwendiger Schritt. Aber es gibt Optimierungsbedarf: Die Förderbedingungen müssen den Veränderungen am Markt angepasst werden, um langfristig die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen – vor allem mit Blick auf die in Berlin stark steigenden Neubaukosten.

Darüber hinaus werden die sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen vom Land in Form von Sachwerteinlagen in ihren Neubauanstrengungen unterstützt, indem landeseigene Flächen für den Neubau eingebracht werden. Das wurde 2017 in der zwischen Senat und Unternehmen geschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vereinbart. Allerdings gestalten sich die konkrete Übertragung und vor allem auch die zügige Beplanung dieser Grundstücke oft als sehr schwierig.

... den Umgang mit Flächen?

Bauland in Berlin ist begrenzt. Die GESOBAU prüft daher sämtliche Flächen auf Entwicklungspotenziale: für Neubau im Bestand, für Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken oder die Entwicklung ganz neuer Quartiere. Es bleibt aber dabei, dass wir noch mehr Bauland brauchen. Deshalb dürfen auch bisher ungenutzte Flächenpotenziale wie die

Elisabeth-Aue oder die Ränder des Tempelhofer Feldes kein Tabu mehr sein, wenn man die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Berlin langfristig sicherstellen will.

... die Zusammenarbeit mit Behörden?

In Berlin haben wir eine Zweiteilung der Verwaltung in Senats- und Bezirksebene. Bei den Bezirken machen sich nach wie vor erhebliche Engpässe bei der Personalausstattung projektverzögernd bemerkbar. Dies führt regelmäßig zu einer Verlangsamung der aufwendigen Genehmigungsprozesse und somit auch zu, teilweise erheblichen, Verzögerungen bei den Fertigstellungszahlen. Beim Senat wurde letztes Jahr eine Clearingstelle für die Klärung strittiger Bauvorhaben geschaffen, die seither schon gute Ergebnisse gezeitigt hat.

... die Entwicklung der Baukosten?

Auch in Berlin steigen die Baukosten derzeit deutlich. Zum einen wegen der Preissteigerungen seitens der Baufirmen. Die Nachfrage nach gutem Handwerk ist groß, die Kapazitäten sind begrenzt, das macht sich bemerkbar. Auch unsere Rolle als kommunaler Auftraggeber ist hier oftmals eine Hürde aufgrund der sehr hohen formellen Anforderungen bei öffentlichen Ausschreibungen.

Zum anderen wirken die immer anspruchsvolleren Bauvorschriften extrem kostentreibend. Heute denken wir viele Aspekte wie Umweltverträglichkeit, Sozialverträglichkeit oder Nachhaltigkeit mit, was gut ist. Es führt aber auch dazu, dass häufiger Gutachten und Maßnahmenpakete beauftragt werden müssen, sei es im Bereich Umweltschutz, Verkehr oder Lärmschutz. Hinzu kommen berlinspezifische Bauvorschriften, z. B. zu städtebaulichen Qualitätsstandards.

... die Baufertigstellungen?

Im Jahr 2018 hat die GESOBAU 486 Wohnungen fertiggestellt. In den kommenden Jahren wird die Anzahl deutlich steigen, da wir aufgrund der langen Projektplanungszeiten viele Neubauvorhaben parallel bearbeiten, um die ehrgeizigen Neubauziele umzusetzen. Ziel ist es, den kommunalen Wohnungsbestand in Berlin bis 2026 durch Neubau und Ankauf von aktuell rd. 310.000 auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Wir sind überzeugt davon, dass nur Neubau bei der Entspannung des Marktes hilft. Enteignungen sind kein geeignetes Mittel, da hierbei keine einzige neue Wohnung entsteht. ▶



IM GESPRÄCH



Jörg Franzen bekleidet seit mehr als 20 Jahren Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft. 2006 wurde er in den Vorstand der kommunalen GESOBAU AG in Berlin berufen, seit 2013 ist er Vorsitzender des Vorstands. Außerdem ist Franzen Sprecher der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften. Die GESOBAU AG bewirtschaftet aktuell rund 42.000 Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden.

Berlin (2018)

- **Durchschnittsmiete:** 6,72 € (2019)
- **Baugenehmigungen:** 24.218
- **Baufertigstellungen:** 16.706
- **Anteil gefördertes Wohnen:** 6,3 % (Mietwohnungsbau)
- **Mittlerer Angebotspreis Bauland:** 695 €/m²
- **Anteil Personen SGB II:** 6,4 % (2017)
- **Bevölkerungszahl:** 3,6 Millionen
- **Wohnraumfördervolumen:** 3.500 WE (max. 91.000 €/WE)



Wie steht's in NRW um ...

... die Wohnraumförderung?

Auch wenn wir uns permanent mit den Förderbedingungen auseinandersetzen und durchaus mit dem zuständigen Ministerium über Einzelthemen reiben, ist unsere Wohnraumförderung im bundesweiten Vergleich seit Jahren auf einem sehr guten Weg. Mit der Einführung der Tilgungsnachlässe kam der Durchbruch.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau ab dem Mietenniveau 3 ist konkurrenzfähig und wird deshalb auch abgerufen. Seit diesem Jahr haben sich die Bedingungen der unteren Mietenniveaus 1+2 verbessert – die Novellierung wird jedoch nicht zu den gewünschten Abrufen führen, weil sie Investitionen nicht verantwortbar macht. Gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen heißt für mich auch, Standorte mit lediglich qualifizierter Nachfrage zu stärken. Hier muss öffentliche Förderung in NRW noch besser werden.

... den Umgang mit Flächen?

Die Grundstücksbeschaffung ist das „Nadelöhr“. Wir brauchen mehr Flächen. Wir brauchen aber auch Kommunen, die sich aktiv mit den Potenzialflächen in der Stadt beschäftigen, um Innenentwicklungen voranzutreiben.

... die Zusammenarbeit mit Behörden?

Es ist vielleicht zu einem Reflex oder Sport geworden, grundsätzlich unseren Behörden ein schlechtes Zeugnis auszustellen. Das liegt mir fern. Ich habe Planungsämter in Mittelstädten erlebt, die engagiert, zielorientiert und kompetent mit uns Bauleitverfahren zügig vorangetrieben haben. Ich habe aber auch Planungsprozesse erlebt, in denen es nach entsprechender Partizipation der Bürger an handfester Entscheidungsfähigkeit von Verwaltung und Politik mangelte. Das Gleiche trifft auf Baugenehmigungsverfahren zu. Grundsätzlich ist festzustellen, dass viele Kommunen mit unbesetzten Stellen zu kämpfen haben und dieses Dilemma sich zwangsläufig auf Bearbeitungszeiten auswirkt.

Nordrhein-Westfalen (2018)

- Durchschnittsmiete: 7,28 €/m²
- Baugenehmigungen: 55.453
- Baufertigstellungen: 46.638
- Anteil gefördertes Wohnen: 9,4 % (Mietwohnungsbau)
- Mittlerer Angebotspreis Bauland: 182 €/m² (2017)
- Anteil Personen SGB II: 9,4 % (2017)
- Bevölkerungszahl: 17,9 Millionen (2017)
- Wohnraumfördervolumen: 1,1 Mrd. €



... die Entwicklung der Baukosten?

Die Kosten rennen uns weg. In den letzten drei bis vier Jahren haben wir Mehrkosten in Höhe von rd. 500 Euro auf den Quadratmeter Wohnfläche zu verzeichnen. Es ist an der Zeit, an Kostensenkungen zu arbeiten – beispielsweise an der Herabsetzung der Grunderwerbsteuer – oder auf die Anregungen der von der Bundesregierung eingesetzten Baukostensenkungskommission zu hören.

... die Baufertigstellungen?

Auch wenn wir noch nicht die propagierten Sollzahlen erreicht haben, gehe ich beim Auslastungsgrad des Handwerks und bei den zur Verfügung stehenden Flächen nicht von einer weiteren Steigerung aus. Entscheidend ist auch, was gebaut wird. Für das Münsterland haben wir mit dem Pestel-Institut eine umfassende Wohnungsmarktanalyse initiiert. Gebraucht werden nach der Studie mit Vorrang kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen. Das Delta in diesem Segment wird aber immer größer. Das hängt mit der Haushaltsentwicklung zusammen, aber

auch mit einem geringeren Einkommen im Rentenalter. Wir müssen uns daher genau fragen, was wir bauen.

i IM GESPRÄCH



Uwe Schramm (53) ist seit 1997 Vorstand der WohnBau Westmünsterland eG. In diesem Jahr schickt die Genossenschaft rd. 400 Neubauwohnungen in den Baustart und ist im Münsterland wesentlicher Impulsgeber rund um das Thema bezahlbares Wohnen. Die WohnBau bewirtschaftet derzeit rd. 5.400 Wohnungen. Auf Ebene des VdW Rheinland Westfalen engagiert sich Uwe Schramm im Verbandsrat, sitzt dem Finanzausschuss vor und ist Vorsitzender des Arbeitskreises Wohnraumförderpolitik.

Foto: Lokomativ/Thomas Willenssen

INTERVIEW MIT DR. ANDREJ HOLM, STADTSOZIOLOGE

„Die Forderung drückt vor allem den Wunsch aus, in einem möglichst großen Segment der Bestandswohnungen öffentliche Verantwortung und nichtgewinnorientierte Vermieterstrukturen zurückzugewinnen“

VM: Derzeit gibt es eine große wohnungspolitische Debatte in Deutschland. Aktivisten in Berlin fordern derzeit sogar die Enteignung der Deutschen Wohnen, einer der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften in Deutschland. Können Sie die Beweggründe dieser Forderung nachvollziehen?

Dr. Andrej Holm: Ja absolut. Viele Mieter haben mit Mieterhöhungen zu kämpfen, die ihre Einkommensentwicklung übersteigt, und Angst, ihre Wohnung zu verlieren. Vor allem in den privatisierten Beständen der ehemals öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften ist der Druck besonders hoch, weil dort immer noch viele Menschen mit geringen Einkommen leben. Die Forderung nach einer „Enteignung zum Zwecke der Sozialisierung“ – so steht es im Artikel 15 des Grundgesetzes – drückt vor allem den Wunsch aus, in einem möglichst großen Segment der Bestandswohnungen öffentliche Verantwortung und nichtgewinnorientierte Vermieterstrukturen zurückzugewinnen.



Foto: Sulamith Sallmann – stock.adobe.com

VM: Die Kosten einer Enteignung werden von den verschiedenen Parteien als sehr unterschiedlich dargestellt, wären aber in jedem Fall sehr hoch. Wäre das Geld nicht besser in den Wohnungsneubau investiert?

Dr. Andrej Holm: Die juristischen Gutachten und Stellungnahmen kommen überwiegend zu der Erkenntnis, dass eine Entschädigung „deutlich unter Marktpreisen“ zu erfolgen hat. Es wäre ja auch absurd für eine Sozialisierung zur Sicherung der sozialen Wohnversorgung, abstrakte Buchwerte oder Ertragsersparungen an künftige Gewinne zu erstatten.

Eine angemessene Entschädigung muss die tatsächlichen Kosten und Ausgaben decken – aber keinesfalls die potenziellen Gewinne, die mit der Verdrängung der Mieterschaft realisiert werden könnten. Wie alle anderen Immobiliengeschäfte auch würde die Entschädigungssumme nur zum Teil aus dem Landeshaushalt finanziert werden müssen, da bei einer langfristigen Bewirtschaftung die Refinanzierung aus den Mieteinnahmen erfolgen kann.

Es geht also nicht um 30 Milliarden Euro, sondern eher um einen Betrag von zwei bis drei Milliarden Euro, die das Land mobilisieren müsste. Da auch ein öffentlicher und geförderter Neubau für Berlin gewünscht und geplant ist, müsste sichergestellt werden, dass die Entschädigungssummen nicht zulasten des Neubaubudgets gehen. Real besteht die Gefahr nicht, da die Fördergelder für die Wohnraumförderung langfristig in den Haushalten gesichert sind und eine verlässliche Investitionsbasis bieten. Schon jetzt übrigens ist die lokale Bauwirtschaft an ihre Kapazitätsgrenze gelangt, sodass einem schnellen Aufstocken von Bauaktivitäten auch faktische Grenzen gesetzt sind.

VM: Auf einigen Wohnungsmärkten ist in der Tat eine hohe Anspannung festzustellen. Was wären aus Ihrer Sicht geeignete Maßnahmen, um die Situation zu entspannen?

i

DR. ANDREJ HOLM



Dr. Andrej Holm ist promovierter Sozialwissenschaftler und arbeitet an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seine Forschungsschwerpunkte sind Stadtentwicklung und Wohnungspolitik. Er unterstützt seit vielen Jahren Mieterinitiativen in der Stadt und berät die Berliner Politik. 2016/17 war er kurzzeitig Staatssekretär für Wohnen in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Foto: Matthias Heyde, Humboldt-Universität zu Berlin

Dr. Andrej Holm: In angespannten Wohnungsmärkten fehlen vor allem bezahlbare Wohnungen für die Geringverdiener. Bundesweit haben wir allein in den Großstädten eine Versorgungslücke von knapp zwei Millionen Wohnungen zu Mietpreisen zwischen vier und sechs Euro/m² (nettokalt) festgestellt. Diese Lücke kann nicht nur durch geförderten Neubau geschlossen werden, sondern setzt die Sicherung und Absenkung von Mieten im Bestand voraus.

Da solch restriktive Eingriffe privaten Wohnungsunternehmen kaum zumutbar sind, geht es eigentlich nur über die Ausweitung der öffentlichen und gemeinwirtschaftlichen Bestände. Mein Vorschlag für den Instrumentenmix: Mietendeckel als Akutmaßnahme zur Verhinderung weiterer Mietsteigerungen, Ausweitung der Förderprogramme für einen sozialen Wohnbau mit Dauerbindungen und konsequente Ausweitung der gemeinnützigen und gemeinwirtschaftlichen Bestände durch Rückkauf, Verkauf und auch Enteignungen.

BEITRAG VON MICHAEL GROSCHKEK

Wut baut keine Wohnungen und Enteignung auch nicht

In Berlin erleben wir, was passiert, wenn Aktivisten und Bürgerinitiativen die Politik mit den verständlichen Ängsten der Menschen vor Mieterhöhung und Verdrängung zu irrationalen und nicht erfüllbaren Maßnahmen treiben. Aus den wachsenden Protesten gegen die Modernisierungs- und Mietenpolitik einzelner Vermieter hat sich die Stimmung mittlerweile so hochgeschaukelt, dass Teile der Politik mit dem geplanten Volksentscheid zur Verstaatlichung der Immobilienbestände der Deutsche Wohnen und weiterer Immobilienkonzerne sympathisieren, obwohl dies weder rechtlich noch finanziell möglich sein dürfte und den Wohnungsmarkt nicht entspannt.

Für eine vernünftige und lösungsorientierte Wohnungspolitik sind die wachsenden Sympathien für die Enteignungsbefürworter brandgefährlich. Denn aus der berechtigten Wut über Einzelfälle stilisieren sie unvernünftige Scheinlösungen zu realen Problemlösungen hoch. Solche Schnapsideen produzieren nur dicke Schlagzeilen und Wolkenkuckucksheime, in denen niemand wohnen kann.



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Enteignung wäre pure Geldverschwendung. Alleine in Berlin würde die Entschädigung für die Verstaatlichung aller Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen rd. 40 Milliarden Euro kosten. Das sind keine bloßen Schätzungen, sondern Berechnungen, die auf Rechtsgutachten beruhen, unter welchen Umständen eine Enteignung vor Gericht überhaupt durchsetzbar wäre. Dieses Geld könnte an anderen Stellen viel dringlicher eingesetzt werden: für sozialen Wohnungsneubau, Modernisierung und die Bereitstellung von kostengünstigem Baugrund sowie mehr Personal für die zügige Erteilung von Baugenehmigungen.

Bund, Länder und Kommunen müssen jetzt halten, was sie uns auf dem Wohnungsgipfel versprochen haben: Bauen schneller und günstiger zu machen. Beispielsweise sollte der Bund endlich die Expertenkommission zu sozialverträglichen, energetischen Gebäudesanierungen einsetzen, damit Politik und Experten gemeinsam überlegen, wie die Energiewende für alle bezahlbar bleibt. Wer von Klimaschutz nicht nur reden, sondern ihn auch im Wohnungsbereich umsetzen will, muss eine Sanierungsoffensive bei den vorhandenen Wohnungen starten. Das kostet Milliarden, die durch die Energieeinsparung überhaupt gar nicht gegenfinanziert werden können. Deshalb brauchen wir die Bestandssanierung im gesamten Quartier und nicht nur im einzelnen Haus. Wie das



Foto: NRW SPD

Michael Groschkek, Staatsminister a. D., Präsident Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

kostengünstig geht, muss die Expertenkommission endlich klären.

Die Länder dürfen nicht weiter an der Steuerschraube drehen und müssen ihre Landesbauordnungen zur Kostenbremse machen. Damit Gebäudesanierungen größtmöglichen Erfolg erzielen, brauchen wir eine Verbindung von Wohnraumförderung und Städtebauförderung. Beides gehört zusammen, um Heimat vor der Haustür zu stärken.

Die Kommunen müssen Grundstücke auch gegen den Widerstand von Bürgerinitiativen durch schnelle Baugenehmigungen zur Verfügung stellen. Hier muss gelten: „Gemeinwohl statt Mein-Wohl.“ Wer Baugrundstücke brach liegen lässt, muss zur Kasse gebeten werden und Kommunen müssen beim Aufbau von Bodenfonds unterstützt werden. Jede Kommune sollte mit den verantwortungsvollen Wohnungsbauunternehmen und -verbänden ein Bündnis für gutes Wohnen schmieden. Praktische Arbeit nach dem Steigermotto „Schüpp, schüpp und quatsch nicht“ muss geleistet werden. Wir brauchen endlich wieder mehr Stimmen der Vernunft. Denn Wut und Populismus bauen keine einzige Wohnung.

Nur Neubau und kostengünstige Modernisierungsstrategien fördern soziales Wohnen.



Foto: Baugewerbe - stock.adobe.com

INTERVIEW MIT >> Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

„Enteignung ist die Kapitulation vor der Bekämpfung der Ursachen“

VM: In Berlin fordern Aktivisten derzeit die Enteignung von großen Wohnungsunternehmen – in der Hoffnung auf bezahlbare Mieten. Wie erleben Sie aktuell die Stimmungslage in NRW?

Ina Scharrenbach: Alle die, die sich ernsthaft mit Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen befassen, sind froh, dass sie in Nordrhein-Westfalen sind. Die CDU/FDP-geführte Landesregierung hat zahlreiche Initiativen ergriffen, um das Vertrauen der Wohnungswirtschaft in das staatliche Handeln zu stärken. Wir freuen uns über hohe Investitionen sowohl in den Neubau wie auch bei der Anpassung von Wohnraum an heutige Wohnstandards. Die Stichworte sind hier: Barrierefreiheit und Maßnahmen zur Einsparung von Kohlenstoffdioxid (CO₂).

Mit 5,5 Milliarden Euro öffentlicher Wohnraumförderung alleine für das Land Nordrhein-Westfalen steht hier mehr Geld zur Verfügung als in allen anderen Bundesländern. Wir haben einen verlässlichen Finanzrahmen gespannt, Förderrichtlinien modernisiert und Gesetze vereinfacht. Die, die in Nordrhein-Westfalen in vernünftigen und bezahlbaren Wohnraum investieren wollen, sind uns herzlich willkommen! Auch aus Berlin.

VM: Sind für Sie die Forderungen der Aktivisten nach der Enteignung großer Wohnungsunternehmen nachvollziehbar?

Ina Scharrenbach: Nein. Enteignung ist die Kapitulation vor der Bekämpfung der Ursachen. Zum Zweiten: Die politischen Kräfte, die diese Debatten führen, zerstören das Vertrauen der Wohnungswirtschaft, bereiten ein investitionsfeindliches Klima und – was hinzu kommt – vergiften die gesellschaftliche Atmosphäre. Erstaunlicherweise werden inzwischen im Land Berlin auch kommunale Wohnungsgesellschaften in die Debatten mit hineingezogen. Aber, und darauf weise ich

immer wieder hin: Berlin ist nicht die Bundesrepublik Deutschland. Wir haben ganz viele unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Märkte in unserer Republik. Es lohnen die Blicke außerhalb Berlins: Die CDU/FDP-geführte Landesregierung geht einen genau entgegengesetzten Weg. Wir brauchen mehr Wohnraum in allen Segmenten. Das ist unser Credo – und daran richten wir Gesetze und die öffentliche Wohnraumförderung aus.

VM: Auf welche kurz-, mittel- und langfristigen Instrumente setzen Sie hier in NRW, wenn es um bezahlbare Mieten geht?

Ina Scharrenbach: Die CDU/FDP-geführte Landesregierung hat nicht einzelne Werkzeuge zur Verfügung gestellt, sondern eine ganze Werkstatt. Der erste Flaschenhals ist die Verfügbarkeit von Grundstücken: Im Oktober 2018 haben wir eine neue Landesinitiative „Bauen an der Schiene“ gestartet. Wir wollen eine integrierte Siedlungsentwicklung, die die Mobilität von morgen mitdenkt. Knapp 50 Gespräche mit Kommunen sind geführt, gut 2.600 Hektar mögliches Wohnbauland identifiziert. In einem zweiten Schritt werden wir Kommunen bei der Umsetzung der erforderlichen Rahmenplanung unterstützen.

Ein Austausch mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die die Liegenschaften verwaltet, und den betroffenen Kommunen in Nordrhein-Westfalen hat Anfang April 2019 stattgefunden, um gemeinsam Lösungen für mögliche Hemmnisse beim Erwerb und der Nachnutzung von ehemals militärischen Liegenschaften zu finden.

Darüber hinaus stehen der Flächenpool Nordrhein-Westfalen, der Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen, der Standort-Check Wohnen und viele andere Instrumente zur Verfügung, um Kommunen bei der Beantwortung der nachfolgenden Frage zu unterstützen: Nur die Städte und Gemeinden entscheiden darüber, wo und was ge-



baut wird. Niemand anderes entscheidet diese Frage.

Auf der Bundesebene setzen wir uns im Rahmen der Bundesbaulandkommission für Gesetzesänderungen ein, um zukünftig den Grundsatz „Innen- vor Außenverdichtung“ besser umsetzen und zu einer schnelleren Planung kommen zu können. Ergebnisse sollen im Sommer 2019 vorliegen.

Im Land haben wir das Bauordnungsrecht stärker an die Musterbauordnung angepasst. Dies bedeutet: Weg von Zentimeter-Angaben im Gesetz, hin zu Schutzzieldefinitionen. Das heißt: Mehr Freiheit auf der einen Seite, die mit mehr Verantwortung für alle Beteiligten auf der anderen Seite einhergeht. Hier haben wir bereits den bundesweit geltenden Grundsatz der „Innen- vor Außenverdichtung“ in ein Gesetz gegossen. Die neue Bauordnung in Nordrhein-Westfalen wird dabei „eingeeübt“ werden müssen, darüber bin ich mir im Klaren. Die Umsetzung in der Praxis läuft.

Mehr Wohnraum in allen Segmenten bedeutet: Verbreitern wir das Angebot. Nur hierdurch wird es zu nachhaltigen Entwicklungen im Interesse der Bürgerinnen und Bürger und der Wohnungswirtschaft kommen.

GLASFASER IST MAGENTA

70 %

mehr Datenverbrauch in den letzten zwei Jahren pro Breitbandanschluss. Der Bedarf an Bandbreite wächst weiter.

Quelle: Cisco Visual Networking Index 2017, Cisco Systems, Juni 2017

Damit Sie und Ihre Mieter von den leistungsfähigsten Breitbandanschlüssen profitieren können, investieren wir massiv in den Glasfaserausbau in Ihrer Region.

Setzen Sie bereits heute auf die zukunftsstärkste Infrastruktur. Schreiben Sie uns, unsere Kollegen vor Ort beraten Sie gerne: wohnungswirtschaft@telekom.de

www.die-nächsten-10-jahre.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

WERKSTATTGESPRÄCH MIT ABGEORDNETEN DES DEUTSCHEN BUNDESTAGES AM 8. MAI 2019 IN BERLIN

Regionalen Ausgleich stärken: Wohnungswirtschaft macht Quartiere in Stadt und Land zukunftsfähig

Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ist vor allem in den Großstädten Deutschlands knapp und wird in der öffentlichen Diskussion intensiv und kontrovers diskutiert. Dringend gesucht werden Lösungen, um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten. Schnell fällt der Blick dabei auf Regionen, in denen das Wohnen noch immer bezahlbar ist. Offen ist jedoch die Frage, wie es gelingen kann, damit das Wohnen „jenseits der Metropolen“ zu einer tatsächlichen Alternative wird und die Großstädte dadurch Entlastung erfahren. Die Schaffung „gleichwertiger Lebensverhältnisse“ wird damit zur zentralen Aufgabe der Stadt- und Regionalentwicklung und erfordert den Schulterchluss einer Vielzahl von Akteuren.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland ergreift hier die Initiative und widmet sich mit dem Projekt „Regionalen Ausgleich stärken: Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ diesem Thema. Mit ihren Partnern hat sie daher einen Dialogprozess ins Leben gerufen, um gemeinsam an umsetzungsorientierten Lösungen zu arbeiten. Am 8. Mai 2019 diskutierten die Projektpartner in Berlin unter anderem mit Abgeordneten des Deutschen Bundestages, Vertretern des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, dem Deutschen Landkreistag und der neuen Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Anne Katrin Bohle, erste Erfahrungen aus dem Projekt.



Gemeinsam blickten die Projektpartner in die Regionen

GdW-Befragung gibt Einblick über Lebensqualität in Regionen jenseits der Metropolen

Eine Befragung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) der rund 1.900 Wohnungsunternehmen außerhalb der Metropolen hat ergeben, dass 63 Prozent in einer Region mit schrumpfender oder stagnierender Bevölkerungszahl liegen. Sie agieren also in einem Umfeld mit besonderen Herausforderungen. Die Einschätzung der Lebensqualität zeigt, dass mehr Anstrengungen für die Regionen notwendig sind. 81 Prozent der Unternehmen sind der Ansicht, das preisgünstige Mietniveau in der Region sei ein wichtiger Standortvorteil. Immerhin 46 Prozent sehen eine Chance darin, die Ballungszentren zu entlasten.

Wohnungswirtschaftliche Belange in regionale Entwicklung einbeziehen

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, betont in seiner Präsentation dieser ersten Zwischenergebnisse, dass Stadt und Land künftig verstärkt zusammenarbeiten müssen, beispielsweise in Planungsverbänden oder regionalen Entwicklungsgesellschaften, um die Entlastungspotenziale des Umlandes zu heben. Dafür, so der Präsident, sei es nötig, die wohnungswirtschaftlichen Belange künftig konsequent einzubeziehen. Denn die Wohnungsunternehmen seien zentrale Partner in der Region.

Ein Blick in die Regionen

Um dies zu verdeutlichen stellte Dr. Svenja Haferkamp, VdW Rheinland Westfalen, gemeinsam mit den Vertretern aus den insgesamt sechs Regionen in Sachsen-Anhalt, Thüringen mit der Stadt Jena und dem Saale-Holzlandkreis sowie Nordrhein-Westfalen mit den Modellregionen Südwestfalen, Ostwestfalen-Lippe, Duisburg sowie Köln die wesentlichen Fragestellungen und Herausforderungen vor.

Schrumpfung und Strukturschwäche sind weiterhin Thema

Den Auftakt machte dabei Ronald Meißner, Verbandsdirektor, Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. Er

betonte, dass der öffentliche Fokus derzeit vor allem auf Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten liege. Hingegen sei Sachsen-Anhalt von anhaltenden Schrumpfungsprozessen und Strukturschwäche geprägt. Mehr als 89.000 Wohnungen wurden daher seit 2000 in Sachsen-Anhalt zurückgebaut, 32.000 Wohnungen, so der Verbandsdirektor, stünden derzeit leer. Es sei daher nötig, gerade unter diesen strukturellen Vorzeichen auch über den Wohnungsrückbau und die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse nachzudenken. Die Städtebauförderung sei hier ein wichtiges und unabkömmliches Instrumentarium.

Wohnen als strategisches Handlungsfeld der Regionalentwicklung

Benno Wendeler, Kreissparkasse Köln, präsentierte im Kontrast dazu die Modellregion Köln und das Kölner Umland. Angesichts des angespannten Kölner Wohnungsmarktes sei es hier wichtig, über Möglichkeiten des regionalen Ausgleichs nachzudenken. Wohnungswirtschaftliche Fragestellungen, so Wendeler, seien in dem Zusammenhang auch im Diskurs bereits bestehender regionaler Kooperationen in Köln zu berücksichtigen und zu integrieren.

Quartiere für die Zukunft bauen: nicht nur eine Frage der Quantität, sondern der Qualität

Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, ergänzte in dem Zusammenhang, dass vor allem die Frage der Verkehrsanbindung entscheidend sei, um als leistungsfähiger Entlastungsstandort fungieren zu können. In Duisburg-Wedau entstünden derzeit 3.000 neue Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zur Stadt Düsseldorf. Dies, so Wortmeyer, sei auch für die Stadt Duisburg ein erhebliches Entwicklungspotenzial, allerdings müsse die verkehrliche Anbindung gewährleistet werden. Der anhaltende Strukturwandel stelle die Stadt Duisburg noch immer vor Herausforderungen. Mit der Entwicklung neuer, innovativer und zukunftsfähiger Stadtquartiere bestehe in Duisburg die Möglichkeit, neue Qualitäten in der Stadtentwicklung zu schaffen.



Anne Katrin Bohle, zum ersten Mal zu Gast bei einer GdW-Veranstaltung in ihrer neuen Position als Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Wirtschaftliche Attraktivität und Lebenswertigkeit in Einklang bringen

Oliver Drenkard, Geschäftsführer Meinerzhagender Baugesellschaft mbH, stellte stellvertretend für die Arbeitsgemeinschaft „Die Wohnungswirtschaft in Südwestfalen“ die Herausforderungen einer eher ländlich geprägten Region vor. „Dass in Südwestfalen 153 Weltmarktführer beheimatet sind, steht selten im öffentlichen Fokus“, so Drenkard. Er warf daher die Frage auf, wie es gelingen könne, die wirtschaftliche Attraktivität der Region und die Attraktivität als Wohnstandort künftig stärker in Einklang zu bringen. Gerade mit Blick auf schrumpfende Ein-

wohnerzahlen sei dies eine wichtige Aufgabe – auch für die Wohnungswirtschaft.

Start-ups fördern und Rahmenbedingungen für junge Gründerszene schaffen

Dies bestätigte auch Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer Aufbaugemeinschaft Espelkamp, für die Region Ostwestfalen-Lippe. Sein Unternehmen beschäftige sich aktuell intensiv mit der Frage, wie es gelingen kann, junge Fachkräfte sowie Start-up-Firmen – insbesondere aus der IT-Branche – für die Region zu gewinnen. In Espelkamp suche man daher den Dialog mit den örtlich ansässigen Unternehmen, um hier gemeinsam Lösungen und neue, innovative Wohn- und Arbeitsformen zu entwickeln.

Wille, Kooperation und Mut sind gefragt

Den Abschluss machte Tobias Wolfrum, Geschäftsführer Jenawohnen. Er berichtete, dass die Stadt Jena gemeinsam mit dem Saale-Holzlandkreis sich auf den Weg gemacht habe, eine regionale Kooperation zu schließen, um gemeinsam nach Entlastungsmöglichkeiten für den – auch für Thüringer Verhältnisse – angespannten Wohnungsmarkt in Jena zu suchen. „Wesentliches Erfolgskriterium unserer gemeinsamen Arbeit ist der Schulterschluss von Stadt, Landkreis und Wohnungswirtschaft, der gemeinsame Dialog, der Mut dazu eine solche Kooperation einzugehen und die

Verlässlichkeit aller Beteiligten im Projekt“, so Wolfrum.

Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen erfordert flexibles Maßnahmenpaket

Nach dem Blick in die Regionen diskutierten die Projektbeteiligten mit Vertretern des Deutschen Bundestages sowie kommunalen Spitzenverbänden. Dabei zeigte sich, dass die „Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen“ in der Bundesrepublik ein umfassendes und flexibles Maßnahmenpaket erfordert, das diesen unterschiedlichen Rahmenbedingungen gleichermaßen Rechnung trägt. Stadt und Land gemeinsam zu denken und für den regionalen Ausgleich (neue) Lösungswege zu erarbeiten, erfordere den Schulterschluss aller hier agierenden Akteure, betonte abschließend GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft habe mit dem Werkstattgespräch den gemeinsamen Diskurs eröffnet und wolle mit dem Kooperationsprojekt die Chancen, aber auch die Hemmnisse des regionalen Ausgleichs näher beleuchten, um konkrete Maßnahmen zu erarbeiten.

Gastgeber der Veranstaltung war die DKB Deutsche Kreditbank AG, die das Projekt neben NRW.BANK, der DZ HYP sowie der Kreissparkasse Köln inhaltlich und finanziell unterstützt.



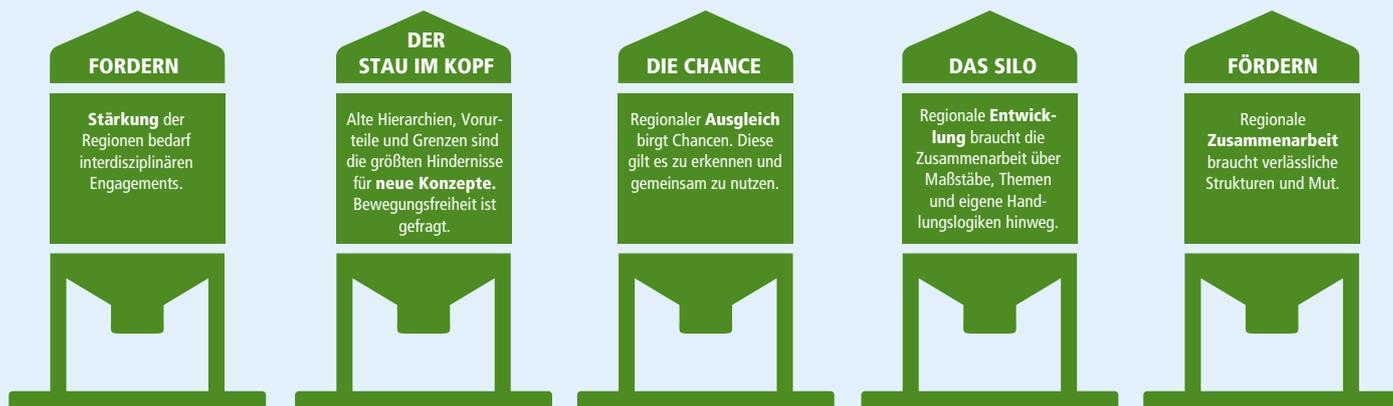
i INFOKASTEN

Das Projekt „Regionalen Ausgleich stärken: Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ wurde vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gemeinsam mit den jeweiligen

Regionalverbänden, dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw), dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., dem Verband der Wohnungsgenossenschaften

Sachsen-Anhalt sowie dem Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V. gestartet (siehe Schwerpunkt im VerbandsMagazin 03/2019).

Erste Ergebnisse aus dem Projekt im Überblick: Wer Stadt und Land neu denken will, muss anfangen neu zu denken.



KONFERENZ ZUR SCHÖNHEIT UND LEBENSFÄHIGKEIT DER STADT NO. 10

„Nichts ist erledigt!“

Am 8. und 9. Mai 2019 richtete das Deutsche Institut für Stadtbaukunst seine Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 10 mit dem Thema „Nichts ist erledigt!“ in der Rheinterrasse der Landeshauptstadt Düsseldorf aus. Teilnehmer aus Architektur, Stadtplanung, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Politik diskutierten kontrovers zur Bauordnung und den Gestaltungsmöglichkeiten moderner Städte.

Das abwechslungsreiche Programm bot viele Gelegenheiten, um die Grundsatz- und Detailfragen von Stadtplanung angereichert durch Praxisbeispiele zu besprechen. Zu Beginn boten Grußworte von Isabel Pfeiffer-Poensgen, Ministerin für Kultur und Wissenschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Markus Lewe, Oberbürgermeister der Stadt Münster und Präsident des Deutschen Städtetags, sowie Barbara Welzel, Prorektorin der TU Dortmund, erste Einblicke in die vielfältigen Perspektiven auf das Gestalten von und Zusammenleben in europäischen Städten. Dabei wurde besonders der Appell in den Mittelpunkt gestellt, die Stadt nicht zu ideologisch zu betrachten, sondern sich an den Bedürfnissen der Menschen zu orientieren. Außerdem wurde „Wohnen als das konst-

tuierende Element der Stadt“ immer wieder hervorgehoben und einem zu akademischen Umgang mit öffentlichen Räumen entgegengestellt.

Zentraler Diskussionsgegenstand war die Düsseldorfer Erklärung zum Städtebaurecht, die im Vorfeld der Konferenz von einigen, aber nicht allen Teilnehmern unterschrieben worden war. In der Erklärung werden wesentliche Aspekte der aus den 1960er-Jahren stammenden Baunutzungsverordnung infrage gestellt und eine Befassung mit einer neuen Städtebauverordnung gefordert, da die gültige Baunutzungsverordnung dem Leitbild der Europäischen Stadt aus der Leipzig-Charta von 2007 teilweise widerspricht. Die anwesenden Planungsdezernenten beklagten, dass die Entwicklung urbaner Stadtquartiere nur mit einem enormen (Personal-)Aufwand und häufig nur unter Umgehung der aktuellen Gesetze möglich ist. Daher war die Forderung nach klaren Regeln für einen



qualitätvollen Städtebau zentrales Anliegen des Plenums. Die zur Düsseldorfer Erklärung geführte und vom WDR-Hörfunk aufgenommene Podiumsdiskussion beleuchtete Fragen nach Besiedlungsdichte, Durchmischung, Haustypologien und dem Leitbild der „Europäischen Stadt“ für moderne Stadtquartiere aus den verschiedenen Perspektiven. Dabei wurde an die Bundespolitik wiederholt die Forderung nach einem eigenständigen Bauministerium gerichtet.

Am zweiten Konferenztage wurden ausführlich die Regelungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), der baulichen Dichte

sowie der sozialen und funktionalen Mischung diskutiert. Bei der TA Lärm wurde die unterschiedliche Bewertung des Schutzes vor gewerblichem Lärm und Freizeitlärm auf der einen und Verkehrslärm auf der anderen Seite kritisiert, die zu einer starken Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten führt. Bei der Auseinandersetzung mit der Bevölkerungs-



Alexander Rychter plädierte für mehr Akzeptanz beim Wohnungsbau

dichte wurde der Wohnbedarf pro Person angeführt, der 1900 bei 12 m² Wohnfläche pro Person lag, 1960 schon bei 22 m² lag und heute bei 46 m² liegt. Die Teilnehmer diskutierten daher eine wahrgenommene „Entdichtung“ als einen Grund für die drängende Wohnungsnot. Dabei war sich das Plenum mehrheitlich darüber einig, dass daher die Anhebung der Dichteobergrenzen umsetzbar ist und ein Baustein zur Eindämmung von Verkehrsproblemen, Flächenverbrauch und CO₂-Emissionen sein kann.

Die einzelnen Regelungen wurden mit spannenden Praxisbeispielen etwa aus der HafenCity Hamburg, den zuständigen Dezernaten der Städte Düsseldorf, Bochum und Frankfurt am Main oder dem Umweltamt der Stadt Dresden bereichert: Hier wurde deutlich, dass innovative Ideen und die Berücksichtigung von veränderten ökologischen, sozialen und baukulturellen Bedingungen immer wieder mit geltendem Recht in Konflikt stehen. Leicht polemisch wurde daher gefordert, die „Stadtplanung weniger Technokraten und Juristen überlassen.“ Aufgrund der interdisziplinären Zusammensetzung des Plenums hatten dann auch die anwesenden Juristen die Möglichkeit, die Notwendigkeit einer verlässlichen Bauordnung darzulegen und realistisch umsetzbare Änderungsvorschläge einzubringen.

Allerdings stellen sich gerade in der Arbeit der Stadtverwaltungen auch Fragen nach Bezahlbarkeit von Wohn- und Gewerbeflächen und auch nach Partizipation von Bürgern. Diese Fragen tauchten immer wieder auf und wurden für manch diskutierte Idee zum Realitätstest. Dabei war die Finanzierung bei der Gestaltung von Wohnraum oder öffentlichen Plätzen bei bereits umgesetzten Projekten ein zentraler Grund, alle relevanten Seiten anzuhören und deren Meinung einzubeziehen. Und bei einzelnen Projekten wurde eine erfolgreiche soziale Durchmischung durch unterschiedliche Mietniveaus innerhalb eines Quartiers berichtet. Diese Durchmischung werde auch immer stärker nachgefragt und entsprechende Quartiere als positive Angebote auf dem Wohnungsmarkt wahrgenommen.

Deutlich weiter auseinander gingen die Meinungen bei Fragen der Bürgerbeteiligung: Stadtplaner berichteten von aufwendigen und langfristigen Partizipationsverfahren, die letztlich eine für alle Seiten befriedigende Lösung eines Bauprojektes ermög-



An zwei Tagen diskutierte das Plenum im Rheingoldsaal in Düsseldorf

lichten und länger anhaltenden Kontakt zu den Bürgern ermöglichte. So berichtete Cornelia Zuschke, Beigeordnete für Planen, Bauen und Grundstückswesen der Stadt Düsseldorf, von einem engagierten Sozialmanagement der Stadt bei abgeschlossenen Quartiersentwicklungen, das aus den partizipativen Instrumenten hervorging. Diesen Erfahrungen wurde allerdings auch die Meinung entgegengestellt, dass die Komplexität von Vorhaben auch durch Partizipation nicht allen Bürgern vermittelt werden kann und auf diese Instrumente weitgehend verzichtet werden sollte, um ökologische und städtebauliche Verbesserungen zu erzielen.

Diese Diskussion nahm zum Ende des Plenums Michael Groschek, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen sowie Kuratoriumsvorsitzender des Deutschen Institut für Stadtbaukunst, für einen bemerkenswerten Zwischenruf auf: Unter dem Titel „Was kann die Politik tun?“ resümierte er die vergangenen Diskussionen und appellierte deutlich an die Anwesenden, Bürgerpartizipation ernst zu nehmen und damit auch Politikverdrossenheit vorzubeugen. Außerdem forderte Groschek eine noch stärkere Vernetzung aller Akteure über die Konferenz hinaus. Seine Herausforderung, bei der kommenden Konferenz kritisch zu hinterfragen, was in der Zwischenzeit wirklich erreicht wurde, wurde von allen Beteilig-

ten bereitwillig angenommen. Als Beitrag an die Politik bekräftigte auch er die Forderung, die Zweckbestimmung von Innenstädten zu öffnen und so dort höhere Lebensqualität zu schaffen. Und an verantwortliche Stadträte appellierte er den Mut zu haben, auch bei Gegenwind im laufenden Bauprozess an guten Projekten festzuhalten.

Zum Abschluss wurden Architekten, Stadtplaner, Baudezernenten, Wissenschaftler, Verbände und die Wohnungswirtschaft nochmals zu einer Podiumsdiskussion versammelt. Hier wurden, moderiert von Rainer Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, die verschiedenen Perspektiven auf die komplexen Sachverhalte zusammengefasst. Alexander Rychter, Vorstand und Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, brachte hier die wohnungswirtschaftliche Sicht und Erfahrungen mit Bürgerbeteiligungen ein. Diese spannende Diskussion brachte nochmals die vielen Erkenntnisgewinne aus der Jubiläumskonferenz zusammen und machte gleichzeitig deutlich, dass diese nun in der Realität umgesetzt werden müssen. *AM*

■ Eine ausführliche Publikation zu den Beiträgen der Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 10 wird im Vorfeld der Konferenz No. 11 im April 2020 erscheinen.

BAUKULTUR WERKSTATT IN KÖLN

Infrastruktur und Elemente öffentlicher Räume

Zum 13. und 14. Mai 2019 lud die Bundesstiftung Baukultur Interessierte verschiedener Professionen zum Austausch über „Infrastruktur und Elemente öffentlicher Räume“ nach Köln ein und organisierte einen abwechslungsreichen und konstruktiven Dialog. Die hier erarbeiteten Ergebnisse werden in den nächsten Baukulturbericht 2020/21 einfließen.

Nachdem im November 2018 der aktuelle Baukulturbericht veröffentlicht wurde, erarbeitet die Bundesstiftung Baukultur in Werkstätten bereits Themen und Handlungsempfehlungen für den nächsten Bericht, der Ende 2020 erscheinen wird. Dazu wurde nun der thematische Schwerpunkt auf die Auseinandersetzung mit den Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum gesetzt, zu denen die Stadt Köln viele Impulse bietet. Dies wurde bereits bei geführten thematischen Rundgängen zum Auftakt der Veranstaltung deutlich, die zum einen den baukulturell besonderen Stadtkern mit



Fotos: Martina Goyert für die Bundesstiftung Baukultur

OB Henriette Reker und Rainer Nagel begrüßten die Teilnehmer im Spanischen Bau des Rathauses der Stadt Köln

Domplatte und den Sichtachsen des Rheinufer und zum anderen die Via Culturalis als stadträumliche Ausgestaltung thematisierten. Zum programmatischen Auftakt begrüßten die Oberbürgermeisterin der Stadt Köln Henriette Reker und der Bundesvorsitzende der Bundesstiftung Baukultur Rainer Nagel die zahlreich erschienen Teilnehmer im Spanischen Bau des Kölner Rathauses.

Die Via Culturalis wurde auch in den Vorträgen sowohl als baulich-räumliche Gestaltung als auch als Kommunikationskonzept thematisiert und die Besonderheiten dieser Ini-

tiative im über 2000 Jahre alten Stadtzentrum Kölns erläutert. Weitere Impulse wurden zu moderner Gestaltung von Mobilität und Verkehr in Städten, zur architektonischen Gestaltung von Sicherheitselementen etwa gegen Terroranschläge und zum Baakenpark in der Hamburger HafenCity gegeben. Hieran konnten die vielfältigen Einflüsse auf öffentliche Räume aufgezeigt werden, die die vielen Aspekte ganzheitlicher Baukultur und zur Schaffung lebenswerten Wohnraums ebenfalls berühren.

Der eigentliche Werkstatt-Tag wurde mit einem Überblick über die Tätigkeiten der Bundesstiftung und einigen Kölner Beispielen eingeläutet. Hier gaben neben der Via Culturalis die neue Rheinuferpromenade in Köln-Deutz, die unter Einbeziehung historischer Infrastruktur einen modernen Freizeitort für bis zu 10.000 Menschen geworden ist, und das Rheinpendel, das als Seilbahn-System Wohngebiete mit der Innenstadt entlang des Rheines verbinden soll, ohne neuen Straßenverkehr zu erzeugen, spannende Impulse. In den anschließenden Werkstattstischen diskutierten die Teilnehmer intensiv und kontrovers zu den Themen Freiflächen, Stadttechnik und Stadtmobilität, zu denen Praxisbeispiele ungewöhnliche Denkanstöße gaben.

AM



An Werkstattstischen wurden die Unterthemen intensiv diskutiert

EINBRUCHSCHUTZ

Neue Förderbedingungen bei der KfW

Die Stiftung Deutsches Forum für Kriminalprävention (DFK) hat in Kooperation mit der Polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes gemeinsam mit zahlreichen Partnern wie dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und der KfW-Bankengruppe etliche Förderprodukte entwickelt. Auf diesem Wege konnten seit 2014 die Eigenvorsorge der Bürger gestärkt und zahlreiche Wohnungen und Häuser sicherer gemacht werden.

War dies zunächst nur in Kombination mit energetischer Sanierung oder altersgerechtem Umbau möglich, kann seit dem Jahre 2015 nun auch in isolierte Einzelmaßnahmen zum Einbruchschutz investiert werden. Im KfW-Zuschussprogramm zum Einbruchschutz „Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss – Einbruchschutz“ (455-E) gelten seit 1. April 2019 angepasste Förderbedingungen. Die förderfähigen Einbruchschutzmaßnahmen haben nun ein eigenes Merkblatt mit der Anlage der Technischen Mindestanforderungen erhalten. Zusätzlich

Die Fachunternehmererklärung bietet eine gute Möglichkeit, die Position des Zuschussempfängers gegenüber dem Fachunternehmer zu stärken und Einbruchschutz nachhaltig und wirkungsvoll umzusetzen

wurde eine Fachunternehmerbestätigung implementiert.

Trotz der Bemühungen, diese Bestätigung für die Zuschussempfänger als Nachweis zum fachgerechten Einbau verpflichtend umzusetzen, gilt diese nunmehr lediglich als optionaler „Nachweis der Einhaltung der Anforderung des Merkblatts sowie der Technischen Mindestanforderungen und förderfähigen Maßnahmen (...) zur eigenen Dokumentation“ (Merkblatt S. 5). *KS/DFK*



WEITERE INFORMATIONEN

Informationen zu den Förderbedingungen unter www.kfw.de/455-E und auf der Website www.kriminalpraevention.de/finanzanreize.html

Die Fachunternehmerbestätigung kann hier heruntergeladen werden: <https://bit.ly/2UVioiU>

„AKTUELLES GENOSSENSCHAFTSRECHT“ IN ESSEN

Fallstricke der genossenschaftsrechtlichen Praxis vermeiden

Die Veranstaltung „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ hat sich im Laufe der Jahre gewandelt. Neben den Erläuterungen zu festgelegten Themenschwerpunkten berichten die Referenten zunehmend auch über relevante Erfahrungen aus



Die Teilnehmer profitierten von Erläuterungen und Erfahrungsaustausch

der zurückliegenden Rechtsberatung der Mitgliedgenossenschaften. Sie greifen hierbei alle Fälle auf, die auch für andere Genossenschaften von Bedeutung sein können. Beleuchtet wird dabei insbesondere die Perspektive der involvierten Organmitglieder.

So berichteten die beiden Referenten, Rechtsanwältin Cindy Merz und Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg, in der Veranstaltung am 8. Mai 2019 in Essen nicht nur zur Begründung und Beendigung der Mitgliedschaft in Genossenschaften, sondern anhand von Fallschilderungen und Beispielen unter anderem auch zu Erfahrungen bei der Satzungsanpassung, zur Firmierung von Genossenschaften, zur Einberufung von au-

ßerordentlichen Mitgliederversammlungen aufgrund eines Mitgliederverlangens, zum Datenschutz bei der Vertreterliste und zu relevanten neuen mietrechtlichen Vorschriften.

Ergänzend zu den rechtlichen Vorträgen gab Stefan Gruner von der Hertener Wohnstätten Genossenschaft eG (hwg) einen kurzen Praxiseinblick in die soziale Beratung für die Genossenschaft. Anhand von Fallbeispielen schilderte er unter anderem, wie er mit Mitteln der Mieterkommunikation Probleme in einzelnen Mietverhältnissen bewältigen konnte (z. B. Mietzahlungsausfall, Umgang mit psychisch erkrankten Mietern). *ST*

Schneller aufs Fahrrad als zum Auto?

STELLPLATZSATZUNG UND STELLPLATZSCHLÜSSEL >> Luftqualität, Verkehrsdichte, Klimawandel: Es gibt viele gute Gründe, über die viel beschworene Verkehrswende nachzudenken. Doch niemand möchte ihr so recht begegnen, schon gar nicht vor der eigenen Haustür. Denn in vielen Fällen steht immer noch das Auto im Mittelpunkt der Mobilität, auch beim Wohnungsbau. Mit der Rechtsverordnung und Stellplatzsatzung halten Länder und Kommunen ein machtvolles Gestaltungsinstrument für die mobile Zukunft von Quartieren und ganzen Städten in der Hand.

Soll der Weg aufs Fahrrad schneller zu bewältigen sein als der zum Auto? Kann eine Mobilitätssatzung mit der Verankerung ergänzender Mobilitätsangebote im direkten Wohnumfeld etwas gegen die vielen „Stehzeuge“ ausrichten, die aus Angst vor Parkplatzverlust gerade in urbanen Quartieren kaum gefahren werden? Gehören Wohnen und Parken vielleicht sogar voneinander getrennt, beispielsweise durch Quartiersgaragen in Randlagen? Diese und andere Fragen diskutierten Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Kommunen und von Mobilitätsdienstleistern beim 4. Dialogforum „Wohnen leitet Mobilität“ in Wiesbaden.

Gleiche Fragen, unterschiedliche Antworten

Auch wenn die Grundfragen weitestgehend identisch sind, die Antworten von Ländern und Kommunen unterscheiden sich in konzeptioneller Herangehensweise und Detailtiefe. Frankfurt am Main beispielsweise praktiziert einen Erstellungsschlüssel nach Zonen (vgl. Stellplatzsatzung §3, Einschränkung nach Zonen).

In Mainz wird hierzu ergänzend sogar noch ein mehrstufiger „ÖPNV-Bonus“ zur Anwen-

dung gebracht (vgl. Anlage 2 zur Drucksache Nr. 1843/2015).

NRW sortiert sich neu

Auch in Nordrhein-Westfalen beschäftigen sich das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die Kommunen aktuell mit der Frage, wie eine Stellplatzverordnung oder Stellplatzsatzung ausgestaltet werden kann.

Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind gemäß § 48 BauO NRW Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter

Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Das für Bauen zuständige Ministerium regelt durch Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze.

Kommunen mit Gestaltungsspielraum

Daneben können die Kommunen eine Stellplatzsatzung erlassen, in der unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse festgelegt wird, ob und in welchem Umfang und in welcher Beschaffenheit bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geeignete Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze errichtet werden müssen.

Beispiel Frankfurt am Main: Erstellungsschlüssel nach Zonen

Zone	Erschließungsqualität im öffentlichen Personennahverkehr (ÖV; gemäß Anlage 2)	Beschränkung auf:
-	Stadtgebiet ohne schienengebundene ÖV-Erschließung	Keine Beschränkung
I	Bereiche mit einfacher ÖV-Erschließung	70 %
II	Sondergebiet Kaiserlei	50 %
III	Bereiche mit guter ÖV-Erschließung	30 %
IV	Bereiche mit sehr guter ÖV-Erschließung	15 %

Beispiel Mainz: Anwendung eines mehrstufigen ÖPNV-Bonus

Erschließungsqualität	ÖPNV-Bonus	Straßenbahnbonus
30 % weit überdurchschnittliche Erschließungsqualität	<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 12 Abfahrten/h*, höchstens 10 Minuten ab Hbf. mit ÖPNV oder • 6–11 Abfahrten/h*, höchstens 5 Minuten ab Hbf. mit ÖPNV oder • höchstens 10 Minuten ab Hbf. sowie Bhf. Römisches Theater direkt zu Fuß (entspricht Einzugsradius von ca. 600 m) 	<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 12 Abfahrten/h*, höchstens 15 Minuten ab Hbf. mit ÖPNV oder • 6–11 Abfahrten/h*, höchstens 10 Minuten ab Hbf. mit ÖPNV oder • unter 6 Abfahrten/h*, höchstens 5 Minuten ab Hbf. mit ÖPNV
20 % überdurchschnittliche Erschließungsqualität	<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 12 Abfahrten/h*, 11–15 Minuten ab Hbf. mit ÖPNV oder • 6–11 Abfahrten/h*, 6–10 Minuten ab Hbf. mit ÖPNV oder • unter 6 Abfahrten/h*, höchstens 5 Minuten ab Hbf. mit ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 12 Abfahrten/h*, höchstens 16–20 Minuten ab Hbf. mit ÖPNV oder • 6–11 Abfahrten/h*, 11–15 Minuten ab Hbf. mit ÖPNV oder • unter 6 Abfahrten/h*, höchstens 10 Minuten ab Hbf. mit ÖPNV
10 % durchschnittliche Erschließungsqualität	Alle übrigen Verbindungen	Alle übrigen Verbindungen
unterdurchschnittliche Erschließungsqualität	Praktisch nicht vorhanden, da nahezu alle besiedelten Bereiche in einem 300-m-Einzugsradius um Haltestellen liegen	Praktisch nicht vorhanden, da nahezu alle besiedelten Bereiche in einem 300-m-Einzugsradius um Haltestellen liegen

* in der Hauptverkehrszeit

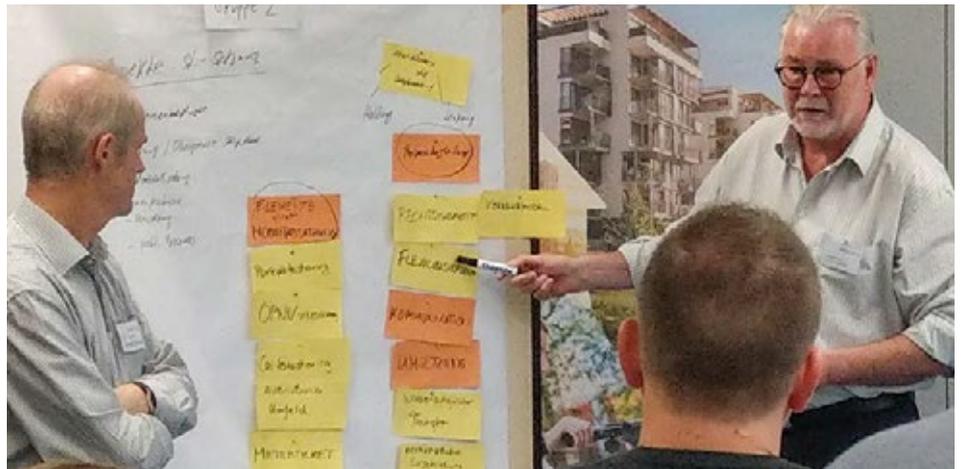
In Stellplatzsätzen können gemäß § 48 BauO NRW beispielsweise Regelungen zur Herstellungspflicht, zum vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung, die Ablösung der Herstellungspflicht und die Anzahl notwendiger Stellplätze, die mit einer Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen versehen werden müssen, geregelt werden.

Unterschiedliche Ansätze

Verschiedene Kommunen haben bereits eine Stellplatzsatzung erlassen. Die Regelungsinhalte der kommunalen Stellplatzsätzen sind vielfältig. So stützen sich die in den jeweiligen Stellplatzsätzen festgesetzten Stellplatzquoten teilweise auf die Wohnfläche, teilweise auf die Anzahl vorhandener Wohneinheiten oder die Bruttogeschossfläche. Einige Kommunen differenzieren ferner nach Zonen.

Zusätzlich enthalten die Satzungen häufig Regelungen dazu, unter welchen Voraussetzungen die Stellplatzquote reduziert werden könnte sowie Privilegierungen beim nachträglichen Ausbau/Neubau weiterer Geschosse auf vorhandene bauliche Anlagen. Eine Reduzierung notwendiger Stellplätze kommt nach diesen Regelungen beispielsweise bei guter/sehr guter ÖPNV-Anbindung, Errichtung einer öffentlich zugänglichen und nutzbaren Carsharing-Station oder Pedelec-Verleihstation und Job-Tickets in Betracht. Darüber hinaus finden sich in den jeweiligen Stellplatzsätzen auch Regelungen zur Gestaltung und Lage der Stellplätze sowie zur Höhe der Ablöse.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nord-



rhein-Westfalen erstellt derzeit einen Entwurf der Stellplatzverordnung, der in der Baukostensenkungskommission beraten wird. Die Baukostensenkungskommission befasst sich dabei mit den Fragen, welche Stellplatzquoten für Kraftfahrzeuge und Fahrräder angemessen sind und unter wel-

chen Voraussetzungen und in welchem Umfang Reduktionen möglich sein könnten. Darüber hinaus bestehen Überlegungen, neben der Anzahl der Stellplätze auch Regelungen zur Gestaltung der Stellplätze in die Rechtsverordnung aufzunehmen. *KS/ES*



Fotos: VdW RW

QUARTIERSBEREISUNG MIT DER FDP-LANDTAGSFRAKTION

Wohnen an Rhein und Ruhr

Düsseldorf und Essen waren am 13. Mai 2019 die Stationen einer halbtägigen Bereisung mit Vertretern der FDP-Landtagsfraktion. Im Mittelpunkt standen zwar die Besuche von gelungenen Praxisbeispielen zum Thema „Bezahlbares Wohnen“, es blieb bei den insgesamt vier Stationen aber auch immer ausreichend Zeit für Gespräche über wohnungspolitische Rahmenbedingungen, regionale Marktlagen

und das gesamtgesellschaftliche Umfeld, in dem sich Wohnungsunternehmen und -genossenschaften derzeit bewegen.

Los ging es im Rheinland, wohnungswirtschaftlich ist die Landeshauptstadt ein besonderes Umfeld. Eingebettet in die Rheinschiene ist die Stadt mit rund 640.000 Einwohnern ein attraktiver Wohnort für Arbeitnehmer und Studierende, der darüber

hinaus mit hoher Lebensqualität lockt. Das spiegelt auch der Wohnungsmarkt wider: Hohe Nachfrage, niedriges Angebot, insbesondere günstige Mietwohnungen sind Mangelware.

DÜSSELDORF

STATION 1

Ehemaliger Güterbahnhof in Düsseldorf-Oberbilk

Mit den „Schöffenhöfen“ will die VIVAWEST dem entgegenwirken. Im südlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil Oberbilk, auf einem

ehemaligen Güterbahnhof-Areal, entstehen auf einer Fläche von 33.000 Quadratmetern derzeit 370 Mietwohnungen mit Größen von 46 bis 132 Quadratmetern. 40 Prozent des Wohnraums sind öffentlich gefördert oder preisgedämpft. Eine Kindertagesstätte ergänzt das Quartier.



STATION 2

Unter alten Kastanien

Im Düsseldorfer Stadtteil Eller/Lierenfeld ist die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft DüBS schon einen Schritt weiter.

Die „Kastanienhöfe“ sind bereits seit 2017 bezogen, für die Genossenschaft war das Bestandsersatzprojekt ein Großprojekt, das alle Herausforderungen wert war. Herausgekommen sind rund 100 bezahlbare Wohnungen zwischen 48 und 129 Quadratmetern Größe, mit einem Innenhof, in dem man inmitten von alten Kastanien gerne sitzt. Rund 25 Millionen investierte die DüBS in die Wohnanlage, die neben einem Quartierstreff auch über eine Gästewohnung verfügt.



ESSEN

Nächster Halt: Essen

Mit den Eindrücken aus dem Rheinland ging es weiter nach Essen. Seit jüngerer Zeit verzeichnet die Ruhrgebietsmetropole wieder Zuzüge, das stellt auch den Wohnungsmarkt vor neue Herausforderungen. Die steigende Nachfrage treibt die Mietpreise, wobei Essen im Vergleich zu anderen Ruhrgebietsstädten hier bereits vergleichsweise hoch aufsetzt. Im Neubau haben die durchschnittlichen Mieten die Grenze von 10 Euro/m² überschritten. Der Mangel, vor allem an bezahlbarem Wohnraum, spiegelt sich in der Einstufung in die höchste Stufe der Wohnraumförderung (Mietenstufe 4) wider.

STATION 3

Mischnutzung in Holsterhausen

Im Essener Stadtteil Holsterhausen baut die Allbau GmbH derzeit im Rahmen des Stadtteilentwicklungsprojektes „Cranachhöfe“ 71 Mietwohnungen, davon 42 öffentlich gefördert. Ebenfalls einziehen soll eine 5-zügige Kindertagesstätte, betrieben von der AWO Essen. Am neuen Holsterhauser Platz sind im Erdgeschoss außerdem Einzelhandelnutzungen vorgesehen.



STATION 4

Bemerkenswerte Entwicklung

Zum Abschluss der Reise ging es ins Essener „Eltिंगviertel“. Das ehemalige Arbeiterviertel nahe Universität und Innenstadt war lange Zeit als sozialer Brennpunkt verschrien – unvorstellbar, wenn man heute zu Fuß durch die modernisierten Gebäude und über den kleinen Quartiersplatz schlendert. Vonovia setzte hier gemeinsam mit Partnern und mit dem Eltingviertel als InnovationCity-Projekt einen „Masterplan Quartiersentwicklung“ um, der die Lebensqualität im Quartier nachhaltig sichern sollte. Nach heutigem Stand lässt sich guten Gewissens sagen: Dieser Plan ist geglückt. KS



NEUE KAPPUNGSGRENZENVERORDNUNG FÜR NRW

Widersprüche zur Wohnraumförderung verringern sich

Im Koalitionsvertrag wollte die Landesregierung von CDU und FDP die mietrechtlichen Verordnungen der Vorgängerregierung noch abschaffen, nachdem zunächst das Auslaufen der Zweckentfremdungsverordnung für Diskussionen im Bauausschuss des Landtags geführt hatte. Jetzt hat sich die zuständige Bauministerin zu einem Moratorium für die ursprünglich Ende Mai auslaufende Kappungsgrenzenverordnung entschlossen.

Der Kurswechsel war aufgrund der wohnungspolitischen Dynamik auf Bundes- und Landesebene letztendlich nicht überraschend. Aus politischer Sicht ist die Weiterführung der Verordnung nachvollziehbar, nachdem sich zuletzt auch in NRW die Sozialverbände, Gewerkschaften und Mietervereine zum Bündnis „Wir wollen wohnen“ zusammengeschlossen hatten.

Keine der auslaufenden Wohnungen wird die hohe Nachfrage nach Wohnraum senken

Neue Wohnungen entstehen so nicht. Der Verband hatte bereits bei der Einführung der Verordnung im Jahr 2014 auf die mangelhafte methodische Grundlage der Gebietskulisse hingewiesen. Die Feststellbarkeit einer materiellen Gefährdungslage auf diesem Weg wurde angezweifelt. Die gleiche Methodik hatte derselbe Gutachter, das Büro F+B aus Hamburg, später auch für die Gebietskulisse der Mietbegrenzungsverordnung und die Wohnraumförderung zu Rate gezogen.

Mal angespannte, mal entspannte Märkte

Irritierenderweise führte das in der Konsequenz zu unterschiedlichen Ergebnissen – je nach Verordnung war der Wohnungsmarkt mal angespannt, mal nicht. Die Gebietskulisse der Wohnraumförderung hatte der Verband durch das Forschungsinstitut InWIS Forschung & Beratung seinerzeit begutachten lassen (vgl. VM Ausgabe 10/2018). Insbesondere diese methodischen Widersprüche hatte der Verband kritisiert. Es ist schwer vermittelbar, dass in einer Kommune die Kappungsgrenze gilt, für die Wohnraumförderung allerdings nur die bis dato unwirtschaftliche Mietstufe 2.

Der aktuelle Entwurf nähert sich zumindest den Erfahrungen vor Ort an und widerspricht



Foto: marcus_hofmann - adobe.stock.com

der Gebietskulisse der Wohnraumförderung nicht mehr. Statt in 59 Kommunen gilt die Kappungsgrenzenverordnung nur noch in 37 Kommunen – bis auf wenige Ausnahmen solche, in denen auch in der Wohnraumförderung die Mietstufen 4 gelten. Für die zukünftig betroffenen Kommunen Bielefeld, Bochum, Essen, Solingen etc. soll künftig Mietstufe 4 gelten – eine sachlogische Entscheidung.

Für die Zukunft hat der Verband einen transparenten und kooperativen Prozess zur Schaffung einer einheitlichen Gebietskulisse gefordert. Mehr Wohnungen werden die Verordnungen aber auch dann nicht bauen. ON

Regierungsbezirk	Gemeinde
Düsseldorf	Düsseldorf, Erkrath, Essen, Hilden, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Mettmann, Monheim am Rhein, Mülheim an der Ruhr, Neuss, Ratingen, Solingen
Köln	Aachen, Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bonn, Bornheim, Brühl, Frechen, Hennef (Sieg), Hürth, Kerpen, Köln, Leverkusen, Overath, Rösrath, St. Augustin, Siegburg, Troisdorf, Wesseling
Münster	Münster
Detmold	Bielefeld, Paderborn
Arnsberg	Bochum, Dortmund

In diesen Gebieten ist die Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf 15 Prozent begrenzt, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist

WOHNUNGSMARKTBERICHT NRW 2018

Anhaltende Spannung

Der Wohnungsmarkt in NRW blieb auch in 2017/18 weiter angespannt. Trotz steigender Bautätigkeit konnte die Nachfrage nach Wohnraum nicht gedeckt werden. Zu diesem und anderen Ergebnissen kommt der diesjährige Wohnungsmarktbericht für NRW der NRW.BANK.

Durch die weiterhin gute wirtschaftliche Entwicklung bei gleichzeitig niedrigen Zinsen kommt die NRW.BANK zu dem Schluss, dass die Grundbedingungen für die Wohnungswirtschaft weiterhin günstig sind.

Wohnungsneubau wächst

Dies spiegelt sich u. a. in der Neubautätigkeit wider. So steigt der Wohnungsneubau im Vergleich zum Vorjahr um weitere 2,4 Prozent auf insgesamt 48.300 neu errichtete Wohnungen, wovon 23.300 dem Geschosswohnungsbau sowie 9.800 dem Eigentumssegment zugeordnet werden können.

Ebenso einen Zuwachs verzeichnet die Schaffung von Wohnraum im Bestand mit einem Plus von 3,1 Prozent (5.800), wohingegen der Wohnheimbau stark rückläufig ist (-23,5 Prozent). Zudem leicht rückläufig sind außerdem die Zahlen des Ein- und Zweifamilienhausbaus (-1,7 Prozent, 16.300).

Engpässe bleiben

Trotz dieser insgesamt positiven Zahlen stellt sich keine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt ein. Insbesondere in den prosperierenden Großstädten und den wirtschaftlich starken Kreisen kommt es weiterhin zu Wohnungsempässen. Dies spiegelt sich vor allem in den Wiedervermietungsrenten wider, die erneut stärker stiegen, als die Inflation



und die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte.

Als Grund für die weiterhin angespannte Lage in vielen regionalen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes sieht die NRW.BANK sowohl vor- als auch nachgelagerte Gründe. Durch ein weiterhin positives Wanderungssaldo aus dem Ausland, vornehmlich aus dem Süden, Osten und Südosten der EU, sowie dem Zuzug junger Menschen bei gleichzeitig steigender Anzahl älterer Haushalte ist die Nachfrage nach (vor allem günstigem) Wohnraum ungebrochen. So beziffert die NRW.BANK für ganz NRW die jährliche Nachfrage auf 80.000 zusätzlichen Wohnungen, die der Neubau derzeit nicht befriedigen kann.

Als weiterer vorgelagerter Grund kommt die bereits angesprochene wirtschaftlich gute Lage hinzu, die nicht nur den Wohnungsunternehmen gute Voraussetzungen für die Schaffung neuen Wohnraums liefert, sondern zudem die Arbeitslosenzahlen sinken und die Zahl der Erwerbstätigen weiter steigen lässt.

So konstatiert die NRW.BANK, dass gut verdienende Haushalte mit den steigenden Preisen auf dem Wohnungsmarkt mithalten könnten, während sich die Chancen auf bedarfsgerechten Wohnraum für Haushalte im unteren und mittleren Segment verschlechtert hätten. Damit schreibt die NRW.BANK Haushalten mit niedrigem Einkommen die höchste Wohnkostenbelastung zu.

Rekordüberhang an Baugenehmigungen

Zwar wurde im Kontext des angespannten Wohnungsmarktes die wichtige Rolle des Wohnungsneubaus auch im preisgünstigen Segment erkannt, was beispielsweise am zunehmenden Einsatz von festgeschriebenen Quoten für geförderten Wohnungsbau abzulesen ist, gleichzeitig führen aber nachgelagerte Gründe weiterhin zu einer im Verhältnis zur Nachfrage niedrigeren Quote von Wohnungsneubauten. Zurückzuführen ist dies auf verschiedene Hintergründe. So ist die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin zu niedrig. Dabei verweist die NRW.BANK auf einen Rekordüberhang an Genehmigungen von über 100.000. Gleichzeitig stellen aber auch die hohe Auslastung der Bauwirtschaft sowie vorherrschende Engpässe an verfügbarem Bauland und hohe Bodenpreise weitere Hemmnisse für die Neubautätigkeit dar.

NRW.BANK/RM



WOHNUNGSMARKTBERICHT

Der Wohnungsmarktbericht kann unter <https://bit.ly/2WoOSP3> kostenlos als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Alle Tabellen, Grafiken und Karten können bei der NRW.BANK als separate Datei angefordert werden.

MANGELWARE WOHNRAUM**Landtag diskutiert in aktueller Stunde über Enteignung**

Nachdem am ersten Aprilwochenende tausende Menschen bundesweit auf verschiedenen Mietendemos auf die Straße gingen, um gegen die Wohnungsnot zu demonstrieren, wurde in der Plenarsitzung am 10. April 2019 das Thema Enteignung in einer Aktuellen Stunde diskutiert.

Sowohl die Fraktion der Grünen als auch CDU und FDP hatten entsprechende Anträge gestellt, um sich zum aktuellen Thema auszusprechen. Erwartungsgemäß wurde im Rahmen der Debatte das ganze Bündel wohnungspolitischer Forderungen von den Oppositionsparteien und den regierungstragenden Fraktionen ausgebreitet. CDU und FDP kritisierten die Enteignungsforderungen und wiesen auf die abschreckende Wirkung auf Investoren hin. Ministerin Ina Scharrenbach unterstrich dies. Die Landesregierung stehe für Wohnungsbau in allen Segmenten, so Ministerin Scharrenbach.

SPD für landeseigene Wohnungsbaugesellschaft

Die SPD wiederholte ihre Forderungen nach einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft sowie der Förderung kommunaler Unternehmen und Genossenschaften. Wo Investoren die soziale Marktwirtschaft, den Staat und die Menschen hintergingen, ermöglichten die Verfassung und das Baugesetzbuch auch Enteignungen.

Auch die Grünen forderten eine Intensivierung des Wohnungsneubaus und schlugen ein Maßnahmenbündel vor. So sollen kommunale Unternehmen und Genossenschaften gestärkt werden, Genehmigungsverfahren beschleunigt und eine sozial orientierte Bodenpolitik eingeführt werden. Im Zusammenhang mit der aktuellen Stunde wurden auch zwei umfangreiche Anträge von SPD und Grünen diskutiert und zur weiteren Beratung in den Fachausschuss verwiesen. ON

DISKUSSIONSRUNDE IM LANDTAG**Der Markt regelt nicht alles – mehr Gemeinwohl wagen!**

Auf dem Podium saßen Prof. Dr. Martin zur Nedden, Jan Kuhnert und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.)

Unter diesem Motto lud die NRW-Fraktion der SPD am 30. April 2019 ins Besucherzentrum des Düsseldorfer Landtags ein. Auf der wohnungspolitischen Diskussionsagenda stand schon fast ein Klassiker: das Potenzial einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit für eine stärker gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik.

Gemütlich sah es aus, das Podium. Auf Ohrensesseln hatten Jan Kuhnert, Berliner Gutachter zur Wohnungsgemeinnützigkeit, Prof. Dr. Martin zur Nedden, Beigeordneter a. D. aus Leipzig, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter Platz genommen, um über das Für und Wider eines weiteren Konzeptes zu diskutieren, das vor allem öffentlich einfache Lösungen für komplexe und erklärungsbedürftige Sachzusammenhänge suggeriert.

Zunächst keine Kontroverse in Sicht

Eine Kontroverse kündigte Moderator und SPD-Landtagsmitglied Jochen Ott den rd. 30 Zuhörern an, bis dahin floss aber zunächst viel Wasser den im Bühnenhintergrund befindlichen Rhein hinunter. Einigkeit herrschte im Problemaufriss: wohnungspolitische Verfehlungen der Vergangenheit, Wegfall

preiswerter Bestandsbauten durch auslaufende Bildungen aus älteren Wohnraumförderprogrammen und Modernisierung einzelbesessener Altbauten, dazu Hemmnisse in der Errichtung bezahlbarer Neubauten durch hohe Grundstückspreise, intransparente Grundstücksvergaben und geringe Personalkapazitäten. Ein „Weiter so“ könne es vor diesem Hintergrund nicht geben, so das Podium einhellig.

Wie viel Gemeinwohl brauchen tragfähige Lösungen

Doch am Umgang mit diesen Herausforderungen schieden sich dann die Geister. Während Rychter gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik auch in bestehenden Strukturen für realisierbar hält, beispielsweise durch die konsequente Vergabe von Grundstücken an nachweislich gemeinwohlorientiert handelnde Wohnungsunternehmen und -genossenschaften anstelle an den oder die Höchstbietenden, sahen Kuhnert und zur Nedden beispielsweise die Wiederbelebung der öffentlichen Hand als Bauherr oder unbefristete öffentliche Bindungen als die wirksameren Hebel. KS



Brachten die wohnungswirtschaftliche Praxissicht ein: Uwe Schramm (Wohnbau Westmünsterland eG (l.)), Olaf Rabsilber (Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG (2. v. r.)) und Udo Bartsch (Eisenbahner Bauverein eG (r.))

42. LANDESPARTEITAG DER CDU NRW

Endspurt zur Europawahl

Die Landtagswahl vor zwei Jahren hat die CDU gelehrt, dass es die letzten Meter sein können, die eine Wahl entscheiden. Mit diesen Erinnerungen setzte die CDU NRW am 4. Mai 2019 im Düsseldorf Maritim Hotel zum Endspurt zur Europawahl an und schwor sich mit namhaften Vertretern aus der Landesregierung und dem Spitzenkandidaten der Europäischen

Volkspartei für das Amt des Kommissionspräsidenten, Manfred Weber, auf die heiße Phase des Wahlkampfes ein.

Inhaltlich gab es auf dem Parteitag eine muntere Reise durch die aktuelle politische Themenlandschaft: zunehmende politische Radikalisierung, CO₂-Steuer und ein selbstbewusster Rückblick auf die bisherige

Arbeit der amtierenden Regierungskoalition: „G8/9 gelöst, mehr Sicherheit, keine neuen Schulden, Rekord-Investitionen in Infrastruktur: Gemeinsam mit der FDP haben wir in weniger als zwei Jahren die Probleme in NRW gelöst, von denen Rot-Grün vorher sieben Jahre erzählt hat, sie seien unlösbar“, konstatierte NRW-Ministerpräsident Armin Laschet in seiner Rede. CDU/KS



Weber (l.) kandidierte auch für das Präsidentenamt der Europäischen Kommission

Yes, WE-can! Euphorisch verabschiedet ging der EVP-Spitzenkandidat Manfred Weber ins Rennen

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

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

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

Ihre Regionaldirektoren:
Udo Eggenhaus » Tel. +49 170 6285709 » udo.eggenhaus@dzhyp.de
Konrad Huwig » Tel. +49 170 2162145 » konrad.huwig@dzhyp.de

dzhyp.de

Premium Fördermitglied im GdW

WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN IM WOHN-PUNKT RLP

Ergebnisse und Empfehlungen der Evaluation

Sabine Bätzing-Lichtenthäler, Ministerin für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie (MSAGD), hat zum 2. Mai 2019 Projektbeteiligte und interessierte Fachleute aus Kommunen, der Pflege- und Wohnungswirtschaft eingeladen, um die Ergebnisse der Evaluation von WohnPunkt RLP vorzustellen und die daraus entwickelten Handlungsempfehlungen gemeinsam zu diskutieren.

WohnPunkt RLP erprobt seit Herbst 2014 in bislang 33 ausgewählten Gemeinden Verfahrenswege zur Realisierung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften in ländlichen Dörfern in Rheinland-Pfalz. Um die zukünftige Auswahl von geeigneten Projekten zu erleichtern, die Beratung zu optimieren und Projekte zügiger umzusetzen, wurde der Projektverlauf von empirica Forschung und Beratung, Büro Bonn, evaluiert. Hierzu wurden 22 Modellkommunen schriftlich befragt und vor Ort besucht. Mit beteiligten Akteuren wurden Expertengespräche geführt. Praxisbeispiele aus anderen Bundesländern liefern weitere Hinweise zur Optimierung. Aus Nordrhein-Westfalen wird beispielhaft das Projekt Ambulant betreute Wohngemeinschaft „Ahl Wipp“ in Köln-Buchheim der GAG Immobilien AG Köln vorgestellt.

Die Ergebnisse der Evaluation werden in einem Endbericht (Stand April 2019) ausführlich dargestellt. Die Art und Tiefe der Evaluation der Modellkommunen und der bislang erfolgreichen wie auch „ruhenden“ oder gar gescheiterten Projekte liefern gute, sehr konkrete Hinweise darauf, wie Projekte besser, schneller und mit mehr Erfolgs-

aussicht initiiert und durchgeführt werden können.

Drei der im Rahmen der Evaluation geprüften 22 Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Rheinland-Pfalz sind fertiggestellt und bezogen.

Empirica nutzt die Evaluation wie auch die Kenntnis von Projekten in anderen Bundesländern, um eine Reihe von ganz praktischen Empfehlungen zur Weiterentwicklung von WohnPunkt RLP zu formulieren. Im Rahmen der Evaluation weist empirica u. a. auch auf die bisher eingeschränkte Rentabilität für den Investor hin, die es zu verbessern gilt.

Die Empfehlungen sind sortiert nach:

- Veränderung der auszuwählenden „Größe der Gemeinde“ – konkret bis zu 10.000 Einwohner (bisher 5.000 Einwohner)
- Weiterentwicklung des Beratungsprozesses
- Erarbeitung von Unterstützungsstrukturen
- Durchführung von strukturellen Veränderungen

Das MSAGD bekundete noch in der Veranstaltung, dass sie einen Teil der Empfehlungen ab sofort übernehmen und umsetzen wollen. Schwieriger wird es, den empfohlenen strukturellen Veränderungen zu folgen. Hier ist das MSAGD bzw. das Land darauf angewiesen, dass weitere Partner mitziehen. Dabei geht es u. a. um verbesserte ISB-Förderungen für Kommunen im eher ländlichen Raum, die Verbesserung des finanziellen

Engagements von Kommunen, die ohne ausreichenden Haushalt dastehen, oder um die Anpassung der Übernahme höherer Mietkosten bei Wohn-Pflege-Gemeinschaften durch eine veränderte Zusammensetzung der angemessenen Kosten der Unterkunft.

Infolge der guten Berichterstattung über die Evaluation wie über praktische Erfahrungen aus den Modellkommunen durch anwesende Bürgermeister bot die Veranstaltung viele hilfreiche Informationen. Darüber hinaus knüpften sogleich interessierte Menschen als mögliche Bewohner einer Pflege-WG und potenzielle Investoren erste Kontakte auf der Veranstaltung.

Die nächste Bewerbungsphase zur Aufnahme in WohnPunkt RLP wurde gestartet. Das MSAGD bietet dazu allen Interessierten eine Auftaktveranstaltung am 4. September 2019 an. Bis zum 15. November 2019 sollen dann fünf neue Kommunen ausgewählt werden. Der Start der Begleitung durch WohnPunkt RLP soll im Februar 2020 sein. RS



WEITERE INFOS

Nähere Informationen und Ansprechpartner sind auf der Homepage der Landeszentrale für Gesundheitsförderung des Landes Rheinland-Pfalz unter WohnPunkt RLP zu finden: <https://bit.ly/2JhCf5s>

Der Endbericht der Evaluation kann unter <https://bit.ly/2Vkun0a> eingesehen werden.



Die fertiggestellten Projekte in den Gemeinden Merkelbach „Marjanns-Haus“, Feilbingert Wohn-Pflege-Gemeinschaft, Neuburg „Wohnen am Dorfplatz“ (v. l.)

BETEILIGUNGSVERFAHREN EINGELEITET

Landesregierung billigt Gesetzentwurf über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Der rheinland-pfälzische Ministerrat hat am 16. April 2019 einen Gesetzentwurf des Ministeriums der Finanzen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum im Grundsatz gebilligt. Danach können Städte wie Mainz, Trier und Koblenz die Zweckentfremdung von Wohnraum ahnden.

Der Gesetzentwurf des Landes ermöglicht es Kommunen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum besonders gefährdet ist und in denen diesem Mangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit abgeholfen werden kann, Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen. Mit einer solchen Satzung können die Kommunen beispielsweise auch auf die Vermietung von privaten Wohnungen als Ferienunterkünfte über Internetportale reagieren.

Letzteres hatte die größeren Städte in Rheinland-Pfalz wie Mainz und Trier motiviert, das Land auf eine rahmensetzende gesetzliche Regelung zu drängen, die den betroffenen Kommunen die Möglichkeit eröffnet, Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen. In Vorbereitung des Gesetzentwurfes setzte das Finanzministerium eine Arbeitsgruppe ein, an der neben den besagten Städten, die kommunalen Spitzenverbände und die Wohnungswirtschaft, darunter die ARGE rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, teilnahmen. Dabei wurden insbesondere die rechtlichen Voraussetzungen wie auch das kommunale Handling erörtert. Auf Initiative des VdW Rheinland Westfalen erläuterte u. a. der Wohnungsamtsleiter der Stadt Bonn dort sein kommunales Vorgehen inklusive der damit verbundenen kommunalen Personalausstattung. Mithilfe der gesetzlichen Landesregelung können zukünftig

Sachverhalte wie etwa eine überwiegende gewerbliche oder freiberufliche Nutzung von Wohnraum, die Vermietung für Zwecke der Fremdenbeherbergung über einen Zeitraum von zwölf Wochen pro Kalenderjahr hinaus oder auch ein länger als sechs Monate andauernder Leerstand von Wohnraum eingeschränkt werden. Die Entscheidung, eine Zweckentfremdungssatzung einzuführen, sowie deren konkrete Ausgestaltung sind dem örtlichen Satzungsgeber, also den Kommunen, überlassen.

Mit der Billigung des Gesetzentwurfs hat der Ministerrat zugleich der Einleitung des Verfahrens zur Beteiligung und Anhörung gemäß §§ 27, 28 GGO (Gemeinsame Geschäftsordnung der Bundesministerien) zugestimmt. Die Anhörung auf schriftlichem Wege ist aktuell eingeleitet. RS

ANPASSUNG AN MARKTBEDINGUNGEN

Verbesserte Förderkonditionen für mehr bezahlbaren Wohnraum ab 1. Mai 2019

Auch wenn die Förderzahlen in den letzten drei Jahren kontinuierlich gestiegen sind, bleibt bezahlbarer (Miet-)Wohnraum in Rheinland-Pfalz ein knappes Gut. Dies gilt vor allem in den angespannten Wohnungsteilmärkten, in den attraktiven Städten und deren Umland. Angesichts ebenfalls kontinuierlich steigender Boden- und Baupreise hat das Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz die Förderkonditionen, insbesondere für den Mietwohnungsbereich, den veränderten Marktbedingungen angepasst. So werden die Grunddarlehen bei der Mietwohnraumförderung, bei der Förderung des Baus von Wohngruppen und Wohngemeinschaften sowie Studierendenwohnheimen angehoben. Mit dieser Änderung erhöhen sich auch automatisch die Tilgungszuschüsse. Ebenfalls werden die Förderkonditionen bei der



Modernisierung von Wohnraum verbessert, womit Wohnungsbestände an zeitgemäße Bedarfe angepasst werden können. Der Tilgungszuschuss zu den erhöhten Förderdarlehen beträgt landesweit 20 Prozent.

Die Regelungen zum Erwerb von Belehnungsrechten an bestehendem Wohnraum bleiben hinsichtlich der zulässigen Miethöhe unberührt. Im Rahmen des Beteiligungs- und Anhörungsverfahrens zu den veränderten Konditionen haben die beiden wohnungswirtschaftlichen VdW-Verbände mit Unterstützung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen hierzu erfolgreich interveniert. RS

- Die Anpassungen der Programme zur sozialen Wohnraumförderung sind zum 1. Mai 2019 in Kraft getreten. Detaillierte Informationen zu den Förderprogrammen sind auf der Homepage des Ministeriums der Finanzen zu finden, unter <https://bit.ly/2JdJOKw> sowie auf der Internetseite der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, unter <https://bit.ly/2HI97Zf>.

ARBEITSKREIS FÜR ENERGIE, UMWELT UND TECHNIK

Gemeinsame Studienfahrt nach Aachen, Maastricht und Eupen

In diesem Jahr führte die gemeinsame Fachexkursion vom Ausschuss Planung und Technik des vdw Niedersachsen Bremen und vom Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen ins Dreiländereck Belgien, Niederlande und Deutschland. Vom Ausgangspunkt Aachen wurden die Grenzstädte Maastricht in den Niederlanden und Eupen in Ostbelgien erkundet.

Die gemeinsame Ausschusssitzung eröffnete Ulrich Warner, Vorstand der gewoge AG aus Aachen, mit einem Einblick in den örtlichen Wohnungsmarkt und die Vielzahl der Neubauprojekte des Unternehmens. Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil. Christoph van Treeck zeigte in seinem anschließenden Fachvortrag zum Thema BIM deren Herausforderungen und Potenziale auf. Mikael Paronen stellte abschließend eine technische Lösung zur Ermittlung realer U-Werte von Baukonstruktionen vor.

Am zweiten Tag stand Maastricht mit seiner Vielzahl an spannenden Wohnungsprojekten des sozial geförderten Wohnungsbaus im Fokus. Hier beeindruckten vor allem, bei den von uns besichtigten Projekten, der



Empfang am Sitz des Ministerpräsidenten durch Kabinettschef Marc Xhonneux (3. von rechts vorne)

partizipatorische Ansatz im Umgang mit den Bewohnern und die dafür entwickelten Raumlösungen.

Am letzten Tag konnten die Teilnehmer der Fachexkursion in Eupen dank Marc Xhonneux, Kabinettschef der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft, das System der belgische Wohnraumförderung kennenlernen.

Unser besonderer Dank gilt Ilka Birnbaum und Hiram Kahler vom vdw Niedersachsen Bremen für die hervorragende Organisation und das abwechslungsreiche Programm! Wir freuen uns schon auf die nächste gemeinsame Fahrt und den tollen Austausch. *FRR*

SITZUNG DES ARBEITSKREISES „BAUTRÄGERWESEN“**„BIM“ – Wie kann diese Planungsmethode das Bauträgergeschäft verändern?**

Am 20. Mai 2019 führte der Arbeitskreis „Bauträgerwesen“ seine 2. Sitzung zu Gast bei der Wohn + Stadtbau GmbH in Münster durch.

Nach einer Begrüßung durch die Vorsitzende des Arbeitskreises Stefanie Moser stellte Stefan Wismann, Abteilungsleitung Bereich Bauleitung der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen, das Unternehmen und die zahlreichen laufenden und zukünftigen Projekte vor. Besonders die dabei gewählte Durchmischung großer neuer städtebaulicher Quartiere mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau, frei finanziertem Wohnungsbau und Bauträgermaßnahmen sichert, neben wirtschaftlichen Aspekten, die Entwicklung

lebendiger Quartiere. Die ehemaligen Kasernenflächen rund um Münster bieten dafür Raum zur Weiterentwicklung und Aufwertung von Konversionsflächen.

Schwerpunkt der Sitzung war das Thema BIM (Building Information Modelling) und seine aktuellen sowie zukünftigen Anwendungsmöglichkeit mit Fokus auf das Bauträgergeschäft. Mit seinem Vortrag "BIM ungeschminkt - ein Blick aus der Perspektive des Generalplaners" konnte Referent Oliver Wienand, BIM-Manager bei agn Niederberg-haus & Partner GmbH aus Ibbenbüren, einen wichtigen Impuls für die anschließende Diskussion setzten. Besonders die Definition von Aufgaben, Pflichten und Qualitäten für alle am Planungs- und Ausführungsprozess

Beteiligten ist essenziell, da schließlich nur noch in einem virtuellen Gebäudemodell geplant wird.

Abschließend informierte Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Eva Stelzner, VdW Rheinland Westfalen, die Mitglieder über aktuelle Rechtsprechung in Bezug auf die Änderung zur Definition von „Vollgeschosse“ durch die novellierte Bauordnung NRW zum Jahreswechsel 2019.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen findet voraussichtlich am 16. Oktober 2019 bei der VBW Bauen und Wohnen GmbH in Bochum statt. *FRR*

57. EUROPÄISCHER TISCH

„Cradle-to-Cradle“ im Bauwesen

Am 6. und 7. Mai 2019 tagte der Europäische Tisch – European Table of Housing Corporations – in Delden, Niederlande. Gastgeber der diesjährigen Sitzung waren die Mitglieder Harry Rupert von der Woningstichting Welbions, Hengelo und Lucas Fransens von Woningstichting Do-mijn, Enschede.

Der erste Tag startete mit der Projektbesichtigung des Kasbah-Wohnprojekts in Hengelo. Das Wohnprojekt mit 184 Häusern auf Säulen ist eine Weiterentwicklung der Ideen des Architekten Piet Blom für ein „Leben auf dem städtischen Dach“.

Im niederländischen Wohnungsbau der 70er-Jahre sah Blom die Gefahr der Entfremdung und Vereinsamung. Das Projekt ist inspiriert von der Nachbarschaft, in der Blom aufgewachsen ist, dem Jordaan in Amsterdam und der nordafrikanischen Architektur.

Die Idee ist ein Leben über den Dächern der Stadt, das Leben spielt sich direkt unter den Wohnhäusern ab. Dieses Wohnprojekt erreicht eine Siedlungsdichte von rund 100 Wohnungen pro Hektar und ist damit viermal so hoch wie in einem normalen Wohngebiet.

Im Anschluss erfolgte noch ein Besuch des historischen Landgutes in Twickel, eines



Der Europäische Tisch besuchte das Kasbah-Wohnprojekt von Piet Blom in Hengelo

der besterhaltenen Landgüter in den Niederlanden. Zu dem Landgut zählen u. a. ein Holzsägewerk, Immobilien und ein Hotel.

Am zweiten Tag war der Sitzungstag mit dem Themenfokus Cradle-to-Cradle in der Bauwirtschaft. Das Prinzip „Cradle-to-Cradle“ im Bauwesen bedeutet, dass die Entstehung unrecycelter Abfälle möglichst vermieden wird, etwa durch die Erhaltung bestehender Bausubstanz und auf lange Nutzungsdauer ausgelegte Konstruktionen. Nicht vermeidbare Abfälle sollten etwa durch recyclinggerechtes Konstruieren, Betreiben und Ab-

bruch der Bauten im Wirtschaftskreislauf gehalten werden.

Die Beseitigung von Bau- und Abbruchabfällen wird auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt und erfolgt umweltgerecht. Im Anschluss diskutierten die Mitglieder des Europäischen Tisches die Herausforderungen der Leitidee, die sich an die Praxis stellen.

LW

■ Der nächste Europäische Tisch findet am 4. und 5. November 2019 statt.

Termine 2019

Termine Verband		
Arbeitskreis „Berufliche Bildung und Personalentwicklung“	Montag, 17. Juni 2019	Essen
Arbeitskreis „Betriebswirtschaft“	Montag, 24. Juni 2019	Düsseldorf
Parlamentarischer Abend des VdW	Mittwoch, 26. Juni 2019	Düsseldorf
VdW Arbeitskreis Recht und Fachausschuss Recht VdW südwest	Donnerstag, 27. Juni 2019	Langen
VdW-Präsidium, VdW-Beirat, VdW-Finanzausschuss VdW-Verbandsrat	Mittwoch, 3. Juli 2019	Düsseldorf
Arbeitskreis „Datenschutz“	Donnerstag, 4. Juli 2019	Gelsenkirchen
18. VdW-Forum Wohnungswirtschaft	Dienstag/Mittwoch, 9./10. Juli 2019	Düsseldorf
Arbeitskreis „Compliance“	Donnerstag, 11. Juli 2019	Köln

40. JUBILÄUMSSITZUNG

Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften in Bochum

Zum 40. Mal kamen am 30. April 2019 die Vorsitzenden der Regionalen Arbeitsgemeinschaften (ARGEN) zum Treffpunkt in Bochum zusammen. Gemeinsam wurden aktuelle wohnungs- und immobilienpolitische Themen erörtert und sich über die Arbeit in den ARGEN informiert und ausgetauscht.

VdW-Referentin Lisa Wilczek eröffnete den 40. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften im Exzenterhaus in Bochum. Wilczek übernahm vertretungsweise die Sitzungsleitung für ihre Kollegin Christina Göbel, die im Verbandsgebiet die Regionalen Arbeitsgemeinschaften betreut. In ihrem anschließenden Vortrag zeigte Wilczek vielfältige Möglichkeiten auf, wie sich die ARGEN im Verband und in der Öffentlichkeit stärker präsentieren können. Dazu zählen beispielsweise die Darstellung auf der Website des Verbandes mit eigenem Steckbrief sowie die Präsenz in den sozialen Medien. Darüber hinaus bietet der Verband Unterstützung bei der Organisation von Aktionswochen, politischen Gesprächen wie z. B. zur Grundersteuerreform oder Fachexkursionen an.

Im Anschluss berichtete Verbandsdirektor Alexander Rychter über aktuelle wohnungs- und immobilienpolitische The-



VdW-Referentin Lisa Wilczek führte in den 40. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften ein

men auf Bundes- und Landesebene sowie verbandsinterne Entwicklungen.

VdW-Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg berichtet über den zum 1. Januar 2019 im Rahmen des Mietrechtsanpassungsgesetzes neu eingeführten § 578 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der § 578 Abs. 3 BGB sei insoweit problematisch, als zahlreiche Regelungen des Wohnraummietrechts (u. a. zum Kündigungsrecht und der Möglichkeit der Vereinbarung befristeter Mietverhältnisse) auf einen Hauptmietvertrag mit

Kommunen oder anerkannten sozialen Trägern der Wohlfahrtspflege Anwendung finden, soweit dieser dem Zwecke der Unterbringung von Personen mit dringendem Wohnbedarf dient. Dies schränke den Regelungsspielraum beim Hauptmietvertrag erheblich ein. Im Anschluss wurden mögliche Anwendungsfälle des § 578 Abs. 3 BGB diskutiert. *LW*

■ Der 41. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften findet am 22. Oktober 2019 in Bochum statt.



Die 40. Jubiläumssitzung des Treffpunktes Regionale Arbeitsgemeinschaften fand im Exzenterhaus in Bochum statt

FESTAKT IN DER PHILHARMONIE ESSEN AM 13. MAI 2019

100 Jahre Allbau – eine Essener Erfolgsgeschichte

Mit einem großen Festakt beging der Allbau in der Essener Philharmonie seinen 100. Geburtstag. 180 Gäste aus Politik, Wirtschaft und Kultur, darunter Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, sowie Dr. Stephan Holthoff-Pförtner, Minister für Bundes- und Europaangelegenheiten und Internationales des Landes Nordrhein-Westfalen, GdW-Präsident Axel Gedaschko, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Essens Oberbürgermeister Thomas Kufen folgten der Einladung und feierten zusammen dieses besondere Jubiläum.

Im April 1919 wurde der Allbau in der Stadt Essen gegründet. Der allgemeine Bauverein, kurz Allbau, setzt sich seitdem als verantwortungsvolles, sozial engagiertes und gestalten- des Wohnungsunternehmen bewusst und nachhaltig in der Stadt Essen ein. Der Allbau wuchs in den Jahren zu Essens größtem Wohnungsanbieter heran und investierte bis heute stetig in Modernisierungs- und Neubauprojekte wie beispielsweise zurzeit in den Cranachhöfen (Essen-Holsterhausen) oder zukünftig am Niederfeldsee (Essen-Altendorf).

In einer Talkrunde sprachen Ina Scharrenbach, Axel Gedaschko, Thomas Kufen und Dirk Miklikowski über die Herausforderungen der Immobilienwirtschaft 4.0 und die wachsenden Anforderungen der Branche.



Thomas Rotter (Aufsichtsratsvorsitzender Allbau), Axel Gedaschko (Präsident GdW), Thomas Kufen (OB Stadt Essen), Dirk Miklikowski (Vorstand Allbau), Ina Scharrenbach (Ministerin MHKBG NRW) und Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen) (v. l.)

„Der Allbau ist eine starke Marke in der Stadt und wohnungswirtschaftlich weit über Essen hinaus anerkannt. Mit unseren Impulsprojekten schaffen wir städtebaulich und inhaltlich die Grundlagen für nachhaltige und zukunftsfähige Quartiersentwicklungen. Immobilien, Wohnungen und die Mieter werden auch bei uns zukünftig durch die Themen Sensorik und künstliche Intelligenz sowie Digitalisierung deutliche Mehrwerte erhalten“, so Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski.

Ministerin Ina Scharrenbach verwies auf das klare Bekenntnis ihrer Landesregierung für den öffentlichen Wohnungsbau und lobte die gemeinsamen Projekte mit dem Allbau. Innerhalb der Projekte gelingt nach ihren Worten regelmäßig gemeinsam die Kombination von barrierearmen Stadtwohnungen und Sondernutzungen verbunden mit öffentlich gefördertem Wohnraum hervorragend, wie beispielsweise in den Cranachhöfen in Holsterhausen. Aber nicht nur die Vertreterin der Landesregierung würdigte die langjährigen Leistungen des Allbau, sondern auch Essens Oberbürgermeister Thomas Kufen: „Der Allbau hat das Gesicht unserer Stadt entscheidend mitgeprägt und gibt heute als größter Wohnungsmarktakteur den Takt an für nachhaltiges, sicheres und bezahlbares Wohnen.“ GdW-Präsident Axel Gedaschko verwies auf die Rolle des Allbau im Verband, wo der Allbau als wichtiger Vertreter kommunaler Wohnungsunternehmen gilt und sich intensiv in die Gremienarbeit einbringt.

Im Jubiläumsjahr wird der Allbau zahlreiche Aktionen für alle Einwohner Essens starten, um gemeinsam diesen Geburtstag zu feiern. Hierzu gehören zum Beispiel die Verlosung von Wohnzimmerkonzerten oder eine Tour des mobilen Bistros „Allbau à la Route“ durch Quartiere. Auch das Sponsoring-Budget wurde im Jubiläumsjahr nochmal erhöht, so Dirk Miklikowski. Dieter Remy (Allbau)/SH



Dirk Miklikowski, Allbau-Vorstand, begrüßte die 180 Gäste, die anlässlich des 100-jährigen Jubiläums des Allbau in die Philharmonie Essen kamen

QUARTIERSTOUR DURCH DORTMUND

Spar- und Bauverein eG zeigt breites genossenschaftliches Spektrum

Drei Quartiere in drei Stunden: Eine Delegation mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach an der Spitze nahm am 13. Mai 2019 interessiert Einblick in das wohnungswirtschaftliche Wirken der Dortmunder Spar- und Bauverein eG – und sah bei blauem Frühlingshimmel energieeffiziente Neubauten, modernisierte Bestände und eine Nachbarschaftsinitiative mit viel Herz.

Sparbau-Vorstandsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde und Prokurist Florian Ebrecht begleiteten die rund zehnköpfige Gruppe, die aus Vertretern des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, der Stadt Dortmund und dem VdW Rheinland Westfalen bestand, auf dem Stadtrundgang, der vom Südosten über den Norden in den Westen Dortmunds führte.

Autofrei im Grünen, stadtnah mit hohem Komfort – die Energie-Plus-Siedlung in Schüren

Das Miteinander verschiedener Generationen war die soziale Leitidee bei der Entwicklung des familienfreundlichen Energie-Plus-Quartiers in Schüren. Ziel des Bauvorhabens war die Schaffung von hochwertigen Gebäu-



Der Rundgang bot auch die Gelegenheit zum persönlichen Austausch

den für komfortables Wohnen. Zugleich wurden ehrgeizige energetische Ziele verfolgt. Als Siedlung des KfW-55-Standards unterschreitet die Energiebilanz die gesetzlichen Anforderungen an ressourcenschonendes Bauen und Wohnen um 45 Prozent.

Mit der Mischung aus barrierefreien Geschoss- und familieneigneten Maisonettewohnungen im Reihenhausstil und 17 Einfamilienhäusern ergänzt Sparbau das vorhandene Wohnungsangebot um bislang fehlende Wohnformen. Als Teil der Kampagne „100 Energie-Plus-Häuser“ der Stadt Dortmund basiert das energetische Konzept auf dem Ziel, dass das Quartier per Saldo mehr Energie erzeugt, als es verbraucht.

Kurse, Kochen und Gemeinsamkeit

Schon seit zehn Jahren kooperiert die Spar- und Bauverein eG mit dem Planerladen e. V., um nicht nur baulich auch im Stadtbezirk Innenstadt-Nord den Wohnkomfort zu verbessern, sondern durch eine aktive und motivierende Nachbarschaft die Lebensqualität aller Bewohner aus 36 Nationen noch zu verbessern. Seit 2018 hat der ehemalige Nachbarschaftstreff neue Räume an prominenter Stelle – mit dem „Quartierstreff Concordia: gemeinsam am Borsigplatz“ bieten der Spar- und Bauverein und der Kooperationspartner Planerladen e. V. Bildung, Kultur, soziales Miteinander und einen Anlaufpunkt für alle



Erste Station der Bereisung war die Energie-Plus-Siedlung in Dortmund-Schüren

Nachbarn am Gründungsort der Borussia Dortmund.

Franz-Bernd Große-Wilde sieht in dem jährlich sechsstelligen Betrag für den Betrieb eines Treffpunkts wie im Concordia eine lohnende Investition, denn „Wohnen ist keine Ware und weiche Standortfaktoren – Gemeinschaft, Nachbarschaft, Sicherheit – sorgen erst dafür, dass die Bewohner sich wirklich Zuhause fühlen.“

**Gründerzeit reloaded:
der Wandel des Unionviertels vom
Arbeiter- zum Kreativviertel**

Zwischen Westpark und Rheinischer Straße, Althoffblock und Klinikviertel liegt die Keimzelle der Spar- und Bauverein eG, das Unionviertel. Das erste Haus der Genossenschaft steht hier und viele der 950 Wohneinheiten der Sparbau befinden sich in Gebäuden aus der Zeit der Jahrhundertwende. Es ist ein vielfältiges, innenstadtnahes und sozial sowie kulturell gemischtes Quartier.

Mit dem Ziel ausgewogener, urbaner Nachbarschaften engagiert sich Sparbau zusätzlich in Kooperation mit lokalen Akteuren, etwa der im Stadtteil verankerten Street-Art-Szene. Im Zeitraum von 2008 bis 2021 werden insgesamt etwa 42 Millionen Euro in die vorhandenen Wohngebäude im Unionviertel fließen, charakterstarke Gründerzeitgebäude mit schmuckvollen Fassaden und typischen Altbauwohnungen.

„Über die Schaffung einer zeitgemäßen technischen Funktionalität in den Häusern



Im Planerladen e. V. durfte sich NRW-Ministerin Ina Scharrenbach über ein persönliches Geschenk freuen

hinaus ist es unser Anliegen, den Wohnkomfort der Bewohner nachhaltig und sinnvoll zu steigern. Ein bedeutsamer Aspekt ist beispielsweise, dort wo es geht, Balkone an die Rückfronten zu bauen. Diese fehlen im Unionviertel bis dato nahezu vollständig“, erläutert Große-Wilde. Um generationenübergreifende Wohnmodelle für unterschiedliche Lebensphasen anbieten zu können, werde etwa in der Paulinenstraße ein Gebäude mit einem Außenaufzug versehen, damit das barrierearme Erreichen der Wohnungen möglich wird.

Im Zuge der umfassenden Arbeiten wird besonderer Wert auf die detailgetreue Wiederaufarbeitung der stadtteilprägenden Stilelemente gelegt. Die Miethöhen nach Modernisierung haben ein Niveau von aktuell zwischen 5,50 Euro und 6,00 Euro, denn 100 Prozent der Modernisierungskosten können gemeinsam mit dem Land NRW finanziert werden, die Abwicklung wird über die Stadt Dortmund, Amt für Wohnen erfolgen.

**Modernisierungsoffensive
macht's möglich**

Das Unionviertel ist eines von rund 20 Quartieren der Modernisierungsoffensive „Besser wohnen – zu Hause im Quartier“. Die Initiative des Landes NRW hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnungsbestände umfassend weiterzuentwickeln.

Durch Großmodernisierungen und ergänzenden Neubau mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes sollen lebenswerte und bezahlbare Wohnquartiere geschaffen werden.

Die Förderung folgt der Devise 100-100-20-20: 100 Prozent Finanzierung der Modernisierungskosten, bis zu 100.000 Euro pro Wohnung. Der Tilgungsnachlass auf das Förderdarlehen beträgt landesweit einheitlich 20 Prozent, die Dauer der Sozialbindungen in den geförderten Wohnungen ist 20 Jahre.

Sparbau / KS



Gründerzeitflair zu bezahlbaren Mieten: das Unionviertel

Fotos: Spar- und Bauverein

UMSATZSTEUER**Pkw-Überlassung an Arbeitnehmer – Unterschiedliche Bemessung bei der Lohnsteuer und der Umsatzsteuer**

Überlässt ein Arbeitgeber einem Arbeitnehmer einen Firmenwagen unentgeltlich oder verbilligt zur privaten Nutzung, handelt es sich lohnsteuerlich um einen steuerpflichtigen geldwerten Vorteil. Darüber hinaus stellt dies einen umsatzsteuerpflichtigen Sachbezug dar. Grundsätzlich können auch für Umsatzsteuerzwecke die lohnsteuerlichen Werte als Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden, allerdings sind Abweichungen möglich.

Lohnsteuerliche und umsatzsteuerliche Einordnung

Die nicht nur gelegentliche Firmenwagenüberlassung an den Arbeitnehmer stellt lohnsteuerlich laufenden Arbeitslohn dar, der als Sachbezug nach § 8 Abs. 2 Satz 2 ff. Einkommensteuergesetz (EStG) zu bewerten ist. Umsatzsteuerlich liegt bei dieser entgeltlichen Fahrzeugüberlassung zu Privatzwecken des Personals ein tauschähnlicher Umsatz nach § 3 Abs. 12 Satz 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) vor. Grundsätzlich kann für die umsatzsteuerrechtliche Bemessungsgrundlage von den lohnsteuerrechtlichen Werten ausgegangen werden. Die lohnsteuerrechtlichen Werte sind als Bruttowerte anzusehen, aus denen die Umsatzsteuer herauszurechnen ist.

Abweichungen bei Zuzahlungen und Überlassung von Elektro- oder extern aufladbaren Hybridelektrofahrzeugen

Leistet der Arbeitnehmer eine Zuzahlung zu den Anschaffungskosten oder ein laufendes Nutzungsentgelt, können diese Zuzahlungen beim jeweiligen Fahrzeug lohnsteuerlich auf den geldwerten Vorteil angerechnet werden. Umsatzsteuerlich dürfen diese Zuzahlungen die Bemessungsgrundlage nicht mindern. Auch die lohnsteuerliche Minderung für Batteriesysteme bei Überlassung von Elektro- oder extern aufladbaren Hybridelektrofahrzeugen darf umsatzsteuerlich nicht berücksichtigt werden.

Abweichungen bei doppelter Haushaltsführung

Benutzt der Arbeitnehmer den Firmenwagen auch für Familienheimfahrten im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung, entsteht der geldwerte Vorteil nur, wenn der Arbeit-



Foto: Arica Studio – stock.adobe.com

nehmer mehr als eine Familienheimfahrt wöchentlich mit dem Firmenwagen durchführt. Bei nur einer wöchentlichen Familienheimfahrt wird lohnsteuerlich kein geldwerter Vorteil angesetzt. Umsatzsteuerlich liegt aber bereits ab der ersten Familienheimfahrt ein umsatzsteuerpflichtiger Sachbezug vor.

Gesetz zur Vermeidung von Umsatzsteuerausfällen (UStAVermG)

Durch das Gesetz zur Vermeidung von Umsatzsteuerausfällen beim Handel mit Waren im Internet und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (UStAVermG) wird die Elektromobilität noch stärker gefördert. Danach wird die Besteuerung der privaten Nutzung von Elektro- oder extern aufladbaren Hybridelektrofahrzeugen begünstigt, indem der Listenpreis dieser Fahrzeuge nur zur Hälfte angesetzt wird. Für extern aufladbare Hybridelektrofahrzeuge gilt eine weitere Einschränkung. Diese unterliegen der Regelung nur, wenn deren Kohlendioxidemission höchstens 50 Gramm je gefahrenen Kilometer beträgt oder die Reichweite unter ausschließlicher Nutzung der elektrischen

Antriebsmaschine mindestens 40 Kilometer beträgt (Verweis auf § 3 Abs. 2 Nummern 1, 2 Elektromobilitätsgesetz (EmoG)). Die Neuregelung gilt für Anschaffungen nach dem 31. Dezember 2018 und vor dem 1. Januar 2022. Entscheidend ist der Anschaffungszeitpunkt, nicht der Zeitpunkt der Bestellung. Umsatzsteuerrechtlich wird die Halbierungsregelung bislang nicht berücksichtigt.

Beispiel: Im Jahr 2019 wird ein extern aufladbares Hybridelektrofahrzeug erworben und dem Arbeitnehmer als Firmenwagen inklusive Privatnutzung überlassen. Der Bruttolistenpreis beträgt 40.000 Euro.

Der Bruttolistenpreis ist nach der Neuregelung (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 und 3 EStG i. d. F. des UStAVermG) nur zur Hälfte anzusetzen und beträgt 20.000 Euro. Der geldwerte Vorteil für die private Nutzung des Firmenwagens beträgt nach der 1-Prozent-Regelung für lohnsteuerliche Zwecke 200 Euro/Monat. Für umsatzsteuerliche Zwecke ergibt sich ein geldwerter Vorteil in Höhe von 400 Euro/Monat.

UMSATZSTEUER

Adresse für den Vorsteuerabzug

Die Finanzverwaltung übernimmt die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) zur Firmenanschrift und erleichtert damit den Vorsteuerabzug aus Rechnungen.

Eine Rechnung muss die vollständige Anschrift des leistenden Unternehmers und des Leistungsempfängers enthalten (§ 14 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG)). Nach § 15 Abs. 1 UStG berechtigt nur eine vollständige und richtige Rechnung den Leistungsempfänger zum Vorsteuerabzug. Bisher hatte der BFH in Bezug auf die Rechnungspflichtangabe „vollständige Anschrift“ die Auffassung vertreten, dass der leistende Unternehmer unter dieser Anschrift auch seine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben muss (BFH-Urteil vom 22. Juli 2015, Az.: VR 23/14).

Zwischenzeitlich hat der BFH seine Rechtsprechung geändert (Urteil vom 21. Juni

2018, Az.: V R 25/15, V R 28/16) und entschieden, dass die Ausübung des Rechts auf Vorsteuerabzug nicht voraussetzt, dass die wirtschaftlichen Tätigkeiten des leistenden Unternehmers unter der in der Rechnung genannten Anschrift ausgeübt werden, vorausgesetzt, er ist unter dieser Anschrift erreichbar.

Das Bundesfinanzministerium hat mit Schreiben vom 7. Dezember 2018 die Auffassung des BFH übernommen und den Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) entsprechend geändert. Den Anforderungen des § 14 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 UStG genügt jede Art von Anschrift (auch eine c/o-Adresse, ein Postfach oder eine Großkundenadresse), solange der leistende Unternehmer beziehungsweise der Leistungsempfänger unter dieser Anschrift erreichbar sind. Das gilt auch für Zwecke des Vorsteuerabzugs. JG

Untergang von Verlustvorträgen bei Übertragung von gezeichnetem Kapital

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat die Regelungen des § 8c Abs. 1 S.1 Körperschaftsteuergesetz (KStG) a. F. zum Wegfall des Verlustabzugs bei Körperschaften bei einem Anteilswechsel von mehr als 25 Prozent bis zu 50 Prozent für verfassungswidrig erklärt. Die Regelung wurde durch das Jahressteuergesetz 2018 rückwirkend ab 2008 gestrichen. Die bisherige Regelung zum Wegfall des Verlustabzugs bei Anteilswechseln sah vor, dass bei Übertragung von mehr als 25 Prozent bis zu 50 Prozent der Anteile einer Körperschaft ein bestehender Verlustvortrag partiell in der Höhe der übertragenen Anteile untergeht. Ab einer Anteilsübertragung von mehr als 50 Prozent sollte ein bestehender Verlustvortrag vollständig untergehen, also vom neuen Mehrheitsgesellschafter nicht mehr nutzbar sein. Da die Neuregelung des § 8c KStG nur den partiellen Verlustuntergang zwischen 25 Prozent und 50 Prozent abschafft, bleibt der vollständige Verlustuntergang bei Anteilswechseln über 50 Prozent grundsätzlich bestehen. Jedoch wurde mit § 8d KStG eine Ausnahme von dieser Regelung geschaffen, die an eine Betriebsfortführungsprämisse geknüpft ist. Demnach bleiben bestehende Verlustvorträge auf Antrag trotz Anteilswechseln von über 50 Prozent erhalten, wenn die betroffene Körperschaft zumindest in den drei Veranlagungszeiträumen vor dem Anteilswechsel denselben Geschäftsbetrieb unterhalten hat und mindestens bis zum Ende des Veranlagungszeitraums, in dem der Anteilswechsel stattgefunden hat, unverändert fortführt. Kapitalgesellschaften, deren Anteile seit dem 1. Januar 2008 zu mindestens 25 Prozent übertragen wurden, empfehlen wir eine Prüfung der ergangenen Verlustfeststellungsbescheide hinsichtlich ihrer Änderbarkeit. Daneben wird der vollständige Untergang von Verlustvorträgen derzeit ebenfalls verfassungsrechtlich geprüft. Der VdW Rheinland Westfalen wird über das Ergebnis dieser Prüfung berichten. CO

EINKOMMENSTEUER

Überlassung von (Elektro-)Fahrrädern an Arbeitnehmer

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat die gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur steuerlichen Behandlung der Überlassung von (Elektro-)Fahrrädern an Arbeitnehmer vom 13. März 2019 veröffentlicht.

Dieser Erlass betrifft betriebliche (Elektro-)Fahrräder, die verkehrsrechtlich ein Kfz darstellen. Für E-Bikes, die kein Kfz darstellen, greift die befristete Steuerbefreiung des § 3 Nr. 37 Einkommensteuergesetz (EStG).

Nach § 3 Nr. 37 EStG ist die Fahrradüberlassung an den Arbeitnehmer ab 2019 steuerfrei, wenn sie zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt wird.

Mit dem Tatbestandsmerkmal „zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn“ sollen Gehaltsumwandlungen aus-



geschlossen werden. Es soll honoriert werden, dass der Arbeitgeber eine echte Zusatzleistung erbringt und nicht im Gegenzug das Bruttoentgelt absenkt.

Zur Gewährung von Zusatzleistungen und Zulässigkeit von Gehaltsumwandlungen wird auf das BMF-Schreiben vom 22. Mai 2013 - IV C 5-S 2388/11/100001-02 - verwiesen. JG

REFERENTENENTWURF DES BMF

Steuerliche Förderung der Elektromobilität und Änderung der Grunderwerbsteuer

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat den Referentenentwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 8. Mai 2019 veröffentlicht.

Steuerliche Förderung der Elektromobilität

Zur weiteren Umsetzung des Zieles der umweltfreundlichen Mobilität sind nach dem Inkrafttreten entsprechender steuerlicher Regelungen zur Förderung im Jahr 2018 zusätzliche Maßnahmen im Steuerrecht vorgesehen. Hierzu gehören:

- eine Sonderabschreibung für rein elektrische Lieferfahrzeuge,
- eine neue Pauschalbesteuerung ohne Anrechnung auf die Entfernungspauschale insbesondere bei Jobtickets,
- die Verlängerung der Halbierung der Bemessungsgrundlage bei der Dienstwagenbesteuerung bei privater Nutzung

- eines betrieblichen Elektro- oder extern aufladbaren Hybridelektrofahrzeugs,
- die Verlängerung der Steuerbefreiung für vom Arbeitgeber gewährte Vorteile für das elektrische Aufladen eines Elektrofahrzeugs oder Hybridelektrofahrzeugs im Betrieb des Arbeitgebers oder eines verbundenen Unternehmens und für die zeitweise zur privaten Nutzung überlassene betriebliche Ladevorrichtung.
- Weitere begünstigende/entlastende Maßnahmen beinhalten u. a. steuerliche Entlastungen für Arbeitnehmer und Verfahrenserleichterungen für Arbeitgeber und unterstützende Maßnahmen zur Entspannung am Wohnungsmarkt:
- Einführung eines neuen Pauschbetrages für Berufskraftfahrer,
- Anhebung der Pauschalen für Verpflegungsmehraufwendungen,
- Einkommensteuerbefreiung von Sachleistungen im Rahmen alternativer Wohnformen (z. B. „Wohnen für Hilfe“),
- Ermäßigter Umsatzsteuersatz für E-Books.

Änderungen zur Grunderwerbsteuer

Dieser Referentenentwurf enthält auch die seit längerem angekündigten Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG), die nach Auffassung des Gesetzgebers dazu dienen sollen, missbräuchliche Gestaltungen im Rahmen von Share Deals zu verhindern.

Dafür sollen die bisherigen Beteiligungsgrenzen von 95 Prozent auf 90 Prozent abgesenkt und die im GrEStG derzeit vorhandenen Fristen von fünf auf zehn Jahre verlängert werden (mit Ausnahme der Fünfjahresfrist des § 6a GrEStG – Steuerbefreiung für Umstrukturierungen im Konzern – und der darin enthaltenen 95-Prozent-Grenze).

Außerdem soll mit § 1 Abs. 2b GrEStG-E ein – auch bereits mehrfach kritizierter – neuer Ergänzungstatbestand aufgenommen werden. Der neue § 1 Abs. 2b GrEStG-E soll unmittelbare oder mittelbare Anteilseignerwechsel an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften in Höhe von mindestens 90 Prozent innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren erfassen.

Grundsätzlich sollen die vorgesehenen Änderungen des GrEStG erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden sein, die nach dem 31. Dezember 2019 verwirklicht werden (§ 23 Abs. 17 GrEStG-E). Die nachfolgenden neuen Absätze 18 bis 24 enthalten aber weitere komplexe Anwendungsregelungen, die noch einer genauen Prüfung bezüglich der Auswirkungen bedürfen.

So soll gemäß § 23 Abs. 23 GrEStG-E der neue § 1 Abs. 2b auf Übergänge von Anteilen der Gesellschaft nicht anzuwenden sein, die auf einem (Datum der Einbringung des Gesetzentwurfs in den Bundestag) abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäft beruhen. Dies soll nur gelten, wenn das Verpflichtungsgeschäft innerhalb eines Jahres (Datum der Einbringung des Gesetzentwurfs in den Bundestag) abgeschlossen wurde und innerhalb eines Jahres nach dem (Datum der Einbringung des Gesetzentwurfs in den Bundestag) erfüllt wird.

Über den weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens werden wir Sie auf dem Laufenden halten.



Foto: Petair – stock.adobe.com

MIETRECHT

Relevanz der korrekten Wohnflächenberechnung für das Mietverhältnis



Foto: Patrick Daxenbichler

Die Wohnfläche ist ein wichtiger Berechnungsfaktor verschiedener mietrechtlicher Vorschriften. So wird beispielsweise bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) auf die Wohnfläche abgestellt. Auch bei Erstellung der Betriebskostenabrechnung kommt es auf die Wohnfläche an. Denn haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen (§ 556a Abs. 1 BGB). Weicht die vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, können dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter zustehen. Bei diesen Vorschriften stellen sich regelmäßig zwei Fragen. Zunächst stellt sich die Frage, wie die Wohnfläche berechnet wird. Anschließend stellt sich die Frage, ob in den vorstehend zitierten Vorschriften auf die tatsächliche oder aber die vereinbarte Wohnfläche abzustellen ist.

Hinsichtlich der Flächenberechnung der Wohnfläche existiert für preisfreien Wohnraum keine gesetzliche Regelung. Haben die Parteien eine Vereinbarung zur Berechnung der Wohnfläche getroffen, ist diese maßgeblich. Andernfalls ist auf die Ortsüblichkeit abzustellen. Die Flächenberechnung kann nach verschiedenen Verfahren berechnet werden. In Betracht

kommen die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV), die §§ 42 ff. Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) a. F., die DIN 283, die DIN 277 oder eine frei vereinbarte Berechnungsmethode. Haben die Parteien eine Vereinbarung über die Berechnung der Wohnfläche nicht getroffen, ist darauf abzustellen, welche Berechnungsmethoden die Parteien vereinbart hätten, wenn der nicht geregelte Fall bedacht worden wäre. Im Zweifel stellt der Bundesgerichtshof (BGH) auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ab und wendet für Mietverträge, die bis zum 31. Dezember 2003 abgeschlossen wurden, die II. BV und für Mietverträge, die ab dem 1. Januar 2004 abgeschlossen wurden, die WoFIVO an (BGH, Urteil vom 10. März 2010, Az. VIII ZR 144/09).

Ferner ist entscheidend, ob auf die tatsächliche Wohnfläche oder aber auf die etwaig vertraglich vereinbarte Fläche abzustellen ist. Früher stellte der BGH bei der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete sowie in der Betriebskostenabrechnung grundsätzlich auf die vereinbarte Fläche ab. Ab 2015 änderte der BGH jedoch seine Rechtsprechung. Der BGH, Urteil vom 18. November 2015, Az. VIII ZR 266/14 stellt fest, dass es bei der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf die tatsächliche Wohnfläche ankommt. Auch bei der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten ist nach einer Entscheidung aus dem Jahr 2018 auf die tatsächliche Wohnfläche abzustellen (BGH, Urteil vom 30. Mai 2018, VIII

ZR 220/17). Offen ist, ob der BGH auch hinsichtlich der Gewährleistungs- und Mängelansprüche seine Rechtsprechung ändern wird. Im letzten Urteil zu dieser Frage entschied der BGH noch, dass ein Mangel erst dann vorliegt, wenn die tatsächliche Mietfläche mehr als zehn Prozent von der im Mietvertrag vereinbarten Fläche abweicht (BGH, Urteil vom 24. März 2004, VIII ZR 44/03, 133/03, 295/03).

Im Prozess muss der Mieter die Abweichung der angesetzten Gesamt- und Einzelflächen konkret vortragen, was zumindest hinsichtlich der eigenen Wohnung ein vorheriges Ausmessen bedingt. Ein einfaches Bestreiten der angesetzten Flächengröße ist unzulässig (BGH, Urteil vom 31. Mai 2017, VIII ZR 181/16). Nachdem der Mieter die Wohnfläche substantiiert bestritten hat, obliegt es dem Vermieter, Beweis über die Richtigkeit der behaupteten Größe der Wohnung anzutreten (BGH, Urteil vom 27. Februar 2019, Az. VIII ZR 255/17).

Die kurze Darstellung zeigt, wie wichtig die zutreffende Ermittlung der Wohnfläche ist. Nicht immer sind sich die Vertragsparteien darüber bewusst. Teilweise werden Flächenangaben entweder aus alten Unterlagen übernommen oder die Mietfläche ohne Angabe der Ermittlungsgrundlage selbst errechnet. Die Wohnfläche sollte demzufolge jeweils unter Zugrundelegung der ausgewählten Methode sorgfältig ermittelt werden.

ES

BGH, URTEIL VOM 12. APRIL 2019, AZ.: V ZR 112/18

Kurzzeitige Vermietung im Wohnungseigentum verbieten?



Foto: Sebastian Duda

Die Vermietung von Wohnungen an tage- oder wochenweise wechselnde Touristen nimmt in größeren Städten immer mehr zu. Internetnutzer bieten hierzu insbesondere aus finanziellen Interessen ein Zimmer oder die ganze Wohnung zur kurzfristigen Untermiete an. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), Urteil vom 8. Januar 2014, Az.: VIII ZR 210/13, ist die tageweise (Unter-)Vermietung einer Wohnung an Touristen jedoch vertragswidrig, wenn der Vermieter nicht seine Erlaubnis hierzu erteilt hat. Anders liegt der Fall jedoch im Wohnungseigentum. Der BGH hat mit Urteil vom 12. April 2019, Az.: V ZR 112/18, entschieden, dass die kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen (beispielsweise an Feriengäste) auf der Grundlage einer sog. Öffnungsklausel in der Teilungserklärung nicht durch Mehrheitsbeschluss verboten werden kann. Erforderlich sei die Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Der Sachverhalt

Die Parteien im zugrunde liegenden Fall bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft mit acht Wohnungen. Die Klägerin ist Eigentümerin einer der Wohnungen, die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer. Die Teilungserklärung enthält eine Regelung, wonach den Wohnungseigentümern auch die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnungen (beispielsweise an Feriengäste) gestattet ist.

Eine sog. Öffnungsklausel sieht vor, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 Prozent aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 29. März 2017, die Teilungserklärung dahingehend zu ändern, dass die Überlassung einer Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer sowie eine Nutzung als Werkswohnung nicht mehr zulässig ist.

Der bisherige Prozessverlauf

Auf die unter Wahrung der Fristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erhobene Beschlussmängelklage der Klägerin hat das Amtsgericht die Nichtigkeit des Beschlusses festgestellt. Nachdem die Berufung der übrigen Wohnungseigentümer erfolglos geblieben ist, wollten sie mit der vom Landgericht zugelassenen Revision weiterhin die Abweisung der Klage erreichen.

Die Entscheidung des BGH

Auch die Revision war erfolglos. Der BGH hat entschieden, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer rechtswidrig ist, weil die Zustimmung der Klägerin fehlte.

Nach der bislang geltenden Gemeinschaftsordnung sei die kurzzeitige Vermietung zulässig gewesen. Dienen Einheiten – wie hier – zu Wohnzwecken, sei dies nämlich

als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter anzusehen. Die zulässige Wohnnutzung umfasse, wie der BGH schon im Jahr 2010 (BGH, Urteil vom 15. Januar 2010, Az.: V ZR 72/09) entschieden hat, auch die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste; diese Vermietungsformen seien hier bislang sogar ausdrücklich erlaubt gewesen.

Im Ausgangspunkt erlaube es die allgemeine Öffnungsklausel den Wohnungseigentümern zwar, solche Vereinbarungen mit qualifizierter Mehrheit zu ändern. Zum Schutz der Minderheit seien dabei aber bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten. Das gelte u. a. für Beschlussgegenstände, die zwar verzichtbare, aber „mehrheitsfeste“ Rechte der Sondereigentümer betreffen. Zu diesen „mehrheitsfesten“ Rechten eines Sondereigentümers gehöre die Zweckbestimmung seines Wohnungs- oder Teileigentums. Diese gebe vor, wie die Einheit zulässigerweise genutzt werden darf; deshalb habe sie aus Sicht des Sondereigentümers entscheidenden Einfluss auf den Wert seiner Einheit. Werde die Zweckbestimmung geändert oder eingeschränkt, betreffe dies die Nutzung des Sondereigentums in substantieller Weise. Derartige Eingriffe bedürften jedenfalls der Zustimmung des Eigentümers der Einheit, deren Zweckbestimmung geändert werden soll. Dies ergebe sich aus einer verfassungskonformen Auslegung der allgemeinen Öff-

nungsklausel, die dem Umstand Rechnung trage, dass das Sondereigentum als echtes Eigentum im Sinne von § 903 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und Art. 14 Grundgesetz (GG) ausgestaltet ist.

Auch Vermietungsverbote würden in die Zweckbestimmung des Wohnungseigentums eingreifen. Ein generelles (also sowohl auf kurz- als auch auf langfristige Vermietungen bezogenes) Vermietungsverbot könnte nur dann rechtmäßig sein, wenn nicht nur die aktuell vermietenden, sondern alle Wohnungseigentümer zustimmen; denn auch die Zweckbestimmung solcher Einheiten, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung von den Eigentümern selbst genutzt werden, würde eingeschränkt, wenn eine Vermietung fortan unterbleiben müsste.

Hier hätten die Wohnungseigentümer zwar kein generelles, sondern ein spezielles Vermietungsverbot beschlossen, mit dem nur bestimmte, nämlich kurzzeitige Vermietungen untersagt werden. Aber auch ein solches Verbot könne nur mit Zustimmung

aller Wohnungseigentümer beschlossen werden. Denn es verenge die zuvor weitest Zweckbestimmung der Einheiten und schränke das in § 13 Abs. 1 WEG gewährleistete Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers, mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, dauerhaft in erheblicher Weise ein. Auch Vermietungen von besonders kurzer Dauer oder bestimmter Art – wie etwa die Vermietung als Ferien- oder Werkwohnung – dürften nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer verboten werden.

Die Eigentumsrechte der übrigen Wohnungseigentümer würden hierdurch nicht außer Acht gelassen. Allerdings erforderten Regelungen, die – wie das Verbot der kurzzeitigen Vermietung in einer reinen Wohnungseigentumsanlage – die Zweckbestimmung aller Einheiten betreffen, eine allstimmige Beschlussfassung; diese zu erreichen, könne sich gerade in größeren Anlagen als schwierig erweisen. Den übrigen Wohnungseigentümern stünden aber gegebenenfalls andere Rechtsschutzmöglichkeiten

zur Verfügung. Was die Kurzzeitvermietung angehe, müssten damit einhergehende Störungen wie Überbelegung, fortwährende Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigungen durch Feriengäste nicht hingenommen werden; sie könnten einen Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG begründen. Solche Störungen machten die Beklagten allerdings – soweit ersichtlich – nicht geltend. Der von ihnen vornehmlich angeführte Umstand, dass die kurzzeitigen Mieter den anderen Bewohnern unbekannt sind, stelle für sich genommen keine Störung dar. CM



WEITERE INFORMATIONEN

Zum Abmahnverfahren im Mietverhältnis siehe: LG Amberg, Urteil vom 9. August 2017, Az.: 24 S 299/17; LG Berlin, Hinweisbeschluss vom 18. November 2014, Az.: 67 S 360/14

GENOSSENSCHAFTSRECHT IN DER PRAXIS

Angaben auf Geschäftsbriefen

Ein Dritter, der mit einer Genossenschaft in eine Geschäftsbeziehung treten will, soll auf einem möglichst einfachen Weg über wesentliche Umstände der Genossenschaft informiert werden. Dieses Ziel hatte der Gesetzgeber im Blick, als er in § 25a des Genossenschaftsgesetzes (GenG) die Pflichtangaben festgelegt hat, die Genossenschaften auf Geschäftsbriefen tätigen müssen.

Auf allen Geschäftsbriefen der Genossenschaft, die an einen bestimmten Empfänger gerichtet werden, müssen die Rechtsform und der Sitz der Genossenschaft angegeben werden. Die Rechtsform der Genossenschaft ergibt sich aus der Firma, die gemäß § 3 GenG zwingend den Bestandteil „eG“ oder „eingetragene Genossenschaft“ enthalten muss. Zudem sind das Registergericht des Sitzes der Genossenschaft und die Nummer, unter

der die Genossenschaft in das Genossenschaftsregister eingetragen ist, anzugeben.

Angegeben werden müssen auch sämtliche Vorstandsmitglieder mit ihrem Familiennamen und mindestens einem ausgeschriebenen Vornamen. Ein etwaiger Vorstandsvorsitzender ist entsprechend § 80 Abs. 1 Satz 2 des Aktiengesetzes (AktG) als solcher zu bezeichnen.

Sofern der Aufsichtsrat einen Vorsitzenden hat, ist auch dieser mit dem Familiennamen und mindestens einem ausgeschriebenen Vornamen anzugeben. Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates braucht hingegen nicht angegeben zu werden.

Eine neue Angabepflicht ist im Rahmen der Genossenschaftsnovelle hinzugekommen. Die Genossenschaft hat den Namen und den Sitz des Prüfungsverbandes auf ihrer

Internetseite anzugeben. In Ermangelung einer Internetseite muss diese Angabe auf den Geschäftsbriefen erfolgen.

Wichtig ist, dass die vorstehenden Pflichten auch für E-Mails sowie Telefaxe gelten.

§ 25a GenG verbietet es nicht, weitere (freiwillige) Informationen auf den Geschäftsbriefen zu ergänzen. Verbreitet ist beispielsweise die Angabe der Telefon- und Telefaxnummer sowie der E-Mail-Adresse.

Von den Angaben auf Geschäftsbriefen zu unterscheiden sind die Pflichtangaben im Impressum der Homepage. Hierzu existieren gesonderte gesetzliche Regelungen (beispielsweise § 5 des Telemediengesetzes). Der VdW hat über die Pflichtangaben im Impressum mit Rundschreiben vom 12. April 2018 berichtet. ST

AMBIENT ASSISTED LIVING

Altersgerechtes Wohnen mithilfe von digitalen Assistenzsystemen ohne Umbau

Zurzeit werden über zwei Millionen pflegebedürftige Personen zu Hause versorgt, Tendenz steigend. Die Immobilienwirtschaft sollte diese Zielgruppe gezielter ansprechen.

Bedingt durch die steigende Lebenserwartung nimmt die Anzahl der pflegebedürftigen Personen stetig zu. Diese Gruppe hat oft mit erheblichen Einschränkungen des Gesundheitszustandes zu kämpfen und bedarf einer intensiven Unterstützung.

Viele Immobilien sind unzureichend auf die zusätzlichen Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet. Neben dem Bedarf nach mehr barrierefreien Wohnungen nach DIN 18040 gibt es eine ständig wachsende Nachfrage nach innovativen Konzepten, die es älteren Menschen ermöglichen, so lange wie möglich sicher und selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben. Dazu zählt auch Ambient Assisted Living (AAL), worunter man Produkte und Dienstleistungen zusammenfasst, die Technologien und soziales Umfeld miteinander verbinden, um die Lebensqualität älterer Menschen zu erhöhen.



Foto: Better@Home Service GmbH

Eine Studie mit 500 großen Immobilienunternehmen aus 2015 hat ergeben, dass diese

- damit rechnen, dass in den nächsten fünf Jahren 20 Prozent der Mieter AAL Lösungen nachfragen werden;

- bereit sind, für solche Lösungen bis zu 15 Euro pro Quadratmeter zu investieren;
- Systeme mit geringem Wartungsaufwand und einfacher Bedienbarkeit erwarten;
- als größte Herausforderung tragfähige Geschäftsmodelle und Kundenakzeptanz sehen.

Die letzten beiden Punkte bereiten auch Anbietern von AAL-Lösungen Probleme, denn sie haben bisher nur mäßigen Erfolg. Die meisten Produkte stellen hohe Anforderungen an das technische Know-how der Nutzer und decken nur einzelne Einsatzmöglichkeiten ab. Ein weiteres Problem ist das Fehlen tragfähiger Geschäftsmodelle, das in der mangelnden Zahlungsbereitschaft der Mieter begründet ist. Gemäß einer GdW-Studie liegt diese im Durchschnitt bei nicht mehr als 30 Euro pro Monat. Da die meisten Systeme mehr kosten, laufen AAL-Projekte nur so lange, wie die einmalige Projektfinanzierung sie trägt.

Hier kommt BeHome ins Spiel: Die erste AAL-Plattform in Deutschland, die Hardware, Software und Services aus einer Hand



Foto: Ingo Bartussek - stock.adobe.com

bietet. Insbesondere der letzte Punkt ist eine Stärke der Lösung und beinhaltet die Komponenten Beratung, Installation, Wartung, Hausnotruf sowie pflegerische und unterstützende Services (z.B. Telemedizin). BeHome kooperiert mit etablierteren Partnern, es können aber auch lokale Dienstleister integriert werden. Die Plattform ermöglicht die Einbindung weiterer Services wie Mieterinformation, Schadensmeldung oder Energiemanagement. Die Lösung kann kundenindividuell und bedarfsgerecht konfiguriert, jederzeit erweitert und ohne bauliche Maßnahmen schnell und einfach installiert werden.

Ein funktionsstarkes AAL-System steigert den Wert der Immobilie für Senioren und verschafft dem Eigentümer einen Wettbewerbsvorteil. Dies erhöht die Attraktivität des Mietobjektes und senkt auch die Mieterfluk-

tuation. Außerdem sind ältere Mieter gute Mieter: Sie zahlen regelmäßig, verursachen keine Lärmbelästigung und gehen sorgsam mit dem Mietobjekt um. In strukturschwachen Regionen kann der längere Verbleib eines Mieters den Leerstand reduzieren.

Bei entsprechender Solvenz der Mieter können diese Services auch in die Miete eingepreist werden. Dies ist insbesondere für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ relevant – ein Segment, welches in Deutschland noch enorme Potenziale bietet. AAL-Sicherheitsfunktionen gegen Einbruch, Brand oder Wasserschaden erhöhen den Wert der Immobilie für Mieter und Vermieter.

Schließlich werden Wohnungsbauunternehmen mit so einer Lösung ihrer gesellschaftspolitischen Verantwortung gerecht. Bisher nutzen nur wenige Unternehmen altersge-

rechtes Wohnen als strategischen Wettbewerbsvorteil. Da für die nächsten Jahre eine steigende Nachfrage und Akzeptanz für solche Systeme erwartet wird, sollten sich alle mit diesem Kundensegment auseinanderzusetzen.

i GASTBEITRAG

Dr. Balazs Szathmary, COO
 Better@Home Service GmbH
www.better-at-home.de



MIETERSTROM – DIE LOKALE ENERGIEWENDE WIRTSCHAFTLICH NUTZEN

Was muss Software bieten, um energiewirtschaftliche Prozesse im Wohnungsunternehmen zu integrieren?

Die Reduktion der CO₂ Emissionen ist eine der gesellschaftlich dringlichsten Aufgaben unserer Zeit. Sie stellt alle Branchen unseres Wirtschaftssystems vor große Herausforderungen, bietet aber gleichzeitig große wirtschaftliche Chancen für einzelne Unternehmen.

Dabei kann die Immobilienwirtschaft eine Schlüsselrolle einnehmen, indem sie Potenziale zur Installation dezentraler Erzeugungsanlagen erschließt (z. B. PV- oder KWK-Anlagen) und zudem den direkten Zugang zu den Kunden für lokale Energieservices nutzt. Das ist sicherlich noch Neuland für die Branche.

Mieterstrom – Großes Potenzial, noch geringe Nutzung

Mit Einführung des „Mieterstromgesetzes“ am 25. Juli 2017 besteht ein Gesetzesrahmen, mit dem die Versorgung von Hausbewohnern mit lokal erzeugtem Strom geregelt ist. In Abhängigkeit der Größe einer PV-Anlage und weiterer Randbedingungen wird eine Förderung gewährt. Wesentliche Treiber für das Angebot von „Lokalstrom“ sind zudem

Abb. 1: Gründe für die Realisierung von Mieterstromprojekten

Urbane Energiewende

- Städte **lebenswert** gestalten – Ausbau lokaler und emissionsarmer Erzeugung
- Energiewende **aktiv** vorantreiben
- Mieterstrom als wichtiger **Schlüssel** zum PV-Ausbau
- **Mehrwert** durch „grünes Wohnen“
- **Alle** können zum Klimaschutz **beitragen**
- **Mieter** können an der Energiewende **partizipieren**
- Gesteigertes **Autarkiegefühl**

Mehrwerte der Immobilie

- Steigerung des **Gebäudewerts** durch zusätzliche Versorgungsinfrastruktur
- Attraktive **Investition** bei Niedrigzinsen
- **Umsatzpotenzial** für Vermieter
- **Rückfluss** durch Mieterstrom-Förderung
- Einstieg in **Dienstleistungen** mit Erweiterungspotenzial
- **Attraktivitätssteigerung** der Immobilie für Bewohner
- **Senkung** der Kosten der „zweiten Miete“
- **Langfristige Strompreisbremse** für Mieter



wirtschaftliche Vorteile wie geringere Steuern und Netzentgelte. In einzelnen Regionen bestehen weitere Förderprogramme. Unter dem Strich ergibt sich so für eine große Zahl an Gebäuden eine Win-win-Situation für

Eigentümer und Mieter. Nicht nur wirtschaftlich, d.h. durch Erhöhung der Rendite der Immobilie, sondern auch ökologisch (s. Abb. 1).

Grafik: AMPEERS ENERGY

>>



Allerdings läuft die Realisierung, gemessen am Gesamtpotenzial von bundesweit 3,8 Mio. Wohnungen, noch schleppend. Viele Unternehmen stehen in den Startlöchern, aber der Fördertopf ist nur zu einem Bruchteil ausgenutzt. Die Gründe liegen vor allem in der Komplexität der Umsetzung.

Herausforderungen bei der Umsetzung

Obwohl die Herausforderungen für sich genommen alle lösbar sind, schrecken viele Unternehmen noch vor dem Aufbau solcher neuen Geschäftsfelder zurück. Dabei ist ein einfacher Einstieg bereits durch die Nutzung von Energiedienstleistern möglich, die die Abwicklung vollständig übernehmen können.

Wer sich als Immobilienunternehmen oder Genossenschaft selbst auf den Weg macht, den Mietern ein lokales Stromangebot zu machen, muss sich mit einigen Bedingungen und Pflichten auseinandersetzen wie z. B.:

- Messkonzept für die Anlage
- Reporting und Datenmanagement für Abgaben, Erstattungen etc.
- Abrechnung von Energiebeschaffung und -Lieferung.

Neben organisatorischen Aufgaben sind steuerrechtliche Aspekte zu bedenken. Viele privat organisierte Unternehmen haben daher bereits Energietöchter gegründet oder planen dies für neue Energiedienstleistungen. Wohnungsbaugenossenschaften mit

Sonderregeln müssen darauf achten, ihre Steuerbefreiung nicht zu gefährden.

Also lieber Finger weg vom Thema? Nein – gerade privatrechtlich organisierte Unternehmen mit Gebäudebeständen hoher Belegungsdichte sollten jetzt die Chance ergreifen. Dabei gilt es aber auch die praktische Umsetzbarkeit im Unternehmen zu achten. Wichtigstes Werkzeug dabei ist sicherlich die verwendete Software und damit verbunden grundsätzlich deren Handhabbarkeit. Als Grundvoraussetzung ist die geeignete Schnittstelle zum vorhandenen ERP-System zu gewährleisten. Diese sollten flexibel und an die Wertschöpfungstiefe des Unternehmens anpassbar sein.

Zur einfachen Anwendung sollten eine intuitive Benutzeroberfläche und Menüführung sowie die automatisierte Erstellung von Formularen möglich sein. Auf einen hohen Automatisierungsgrad der integrierten energiewirtschaftlichen Prozesse sollte geachtet werden, denn das wirkt sich unmittelbar auf die Kosteneffizienz aus.

Um die zuvor genannte Komplexität zu beherrschen, gibt es im Markt bereits einige Softwarelösungen. So kann sich die Wohnungswirtschaft auf ihre Stärke fokussieren: Den Mietern im Rahmen nachhaltiger Geschäftsmodelle Mehrwerte bieten – und so gleichzeitig die urbane Energiewende vorantreiben. ▶

i **GASTBEITRAG**



Dr. Jörg Kruhl
 Leiter Vertrieb und Marketing,
 AMPEERS ENERGY
 E-Mail: j.kruhl@ampeersenergy.de

Als ein Spin-off der Fraunhofer-Gesellschaft bietet „AMPEERS ENERGY“ als ein neuer Dienstleister Softwarelösungen zur Vereinfachung der Bedienung und energiewirtschaftlichen Prozessabwicklung an.

Foto: AMPEERS ENERGY

WARUM UNSERE STÄDTE IMMER TEURER WERDEN UND WAS JETZT ZU TUN IST

Luxusgut Wohnen

In seinem 274-seitigen Sachbuch „Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist“, stellt Michael Voigtländer die aktuellen Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt vor und legt dabei ein besonderes Augenmerk auf die derzeitigen Wachstums-, aber auch Preissteigerungstendenzen in vielen deutschen Großstädten.

Dabei erkennt Voigtländer die weiterhin hohe öffentliche Präsenz des Themas Mietpreissteigerungen, wobei München, Berlin und Hamburg nur die berühmtesten Beispiele darstellen. Gleichzeitig merkt der Autor jedoch ebenso an, dass Immobilienpreise und Mieten in ausländischen Metropolen wie Paris, London und New York teils deutlich höher liegen. Aus diesem Kontext knüpft der Autor seine zentrale Fragestellung: Steuert Deutschland in den entsprechenden Zentren

auf „Londoner Preise“ auf dem Wohnungsmarkt zu? Dabei erläutert Voigtländer zunächst die verschiedenen Hintergründe des derzeitigen Wachstums, die Vorzüge, aber auch die Zwänge städtischen Lebens, der Arbeitsplatzdichte in den Metropolen und die Rolle von Universitäten und Studenten. Ebenso widmet er sich dem Wohnungsneubau.

In der zweiten Hälfte seiner Publikation löst sich Voigtländer vom retrospektiven Blickwinkel, setzt sich kritisch mit der derzeitigen Wohnungspolitik auseinander und folgert schließlich mögliche Handlungsansätze.

Mit seinem Werk stellt der Autor einen guten grundlegenden Einstieg in die aktuellen, öffentlich diskutierten Themen der Wohnungswirtschaft bereit und regt, neben seinem überspitzten Titel, auch mit seiner pointierten Schreibweise zum Lesen an.

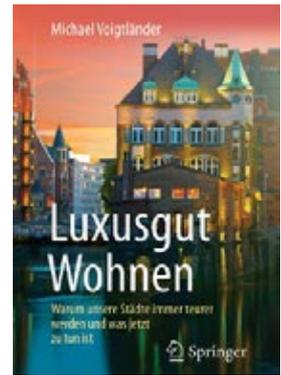


Foto: Springer VS

Besonders erwähnenswert: Derzeit arbeiten Autor und Verlag an einer Neuauflage der Publikation, die im Juni 2019 erscheinen soll. Auch dieses Folgewerk dürfte, vor dem Hintergrund der derzeit stattfindenden Enteignungsdebatte, durchaus einen weiteren Blick wert sein.

RM

- **Michael Voigtländer, „Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist“, 1. Auflage 2017, Verlag: Springer VS, Taschenbuch, 274 Seiten, ISBN 978-3-658-16154-5, 22,99 Euro**

HISTORISCHE, VERGLEICHENDE, DOGMATISCHE UND POLITISCHE PERSPEKTIVEN AUF EIN RECHTSINSTITUT

Die Enteignung

Das Rechtsinstitut der Enteignung ist mit einer langen Geschichte und einer hohen gesellschaftlichen Relevanz verbunden, was sich auch darin niederschlägt, dass es in fast allen Verfassungen der Welt vorzufinden ist. Die von Otto Depenheuer und Foroud Shirvani in ihrem Sammelband „Die Enteignung. Historische, vergleichende, dogmatische und politische Perspektiven auf ein Rechtsinstitut“ zusammengefassten Beiträge widmen sich, wie der Titel bereits verrät, aus einer multiperspektivischen Sichtweise der Thematik der Enteignung.

Beginnend mit Beiträgen aus einer historischen Perspektive werden Ursprung und Wandel des Rechtsbegriffs der Enteignung erläutert. Daran anschließend richtet sich der Blick zweier weiterer Beiträge auf den internationalen Vergleich und die rechtliche Ausgestaltung der Enteignung im Ausland, während immer wieder Rückbe-

züge zur deutschen Rechtslage hergestellt werden.

Im darauf folgenden inhaltlichen Schwerpunkt wandert die Perspektive zurück zur deutschen Verfassung. U. a. wird auch hier ein kurzer Einblick in die jüngere deutsche Rechts- und Verfassungsgeschichte im thematischen Kontext geliefert, der Begriff der Enteignung diskutiert sowie Folgen und Konsequenzen der Anwendung des Rechtsinstruments besprochen.

Abgerundet wird der Sammelband durch eine abschließende kritische Reflexion von Enteignung im rechtspolitischen Zusammenhang, in dem Enteignung als Steuerungsinstrument zum einen und einer paradigmatischen Anwendung zum anderen diskutiert wird.

Insgesamt bildet der Sammelband einen, vor allem aus Sicht der Rechtswissenschaft-



Foto: Springer VS

ten, guten Einblick in die Thematik der Enteignung, der durch den inkludierten internationalen Vergleich zudem einen kritischen Blick über den eigenen Teller- rand ermöglicht.

RM

- **Otto Depenheuer, Foroud Shirvani (Herausgeber), „Die Enteignung. Historische, vergleichende, dogmatische und politische Perspektiven auf ein Rechtsinstitut“, 1. Auflage 2018, Verlag: Springer VS, gebundene Ausgabe, 310 Seiten, ISBN 978-3-662-54689-5, 109,99 Euro**

SEMINARE IM JUNI UND JULI 2019



Foto: kuprevich - stock.adobe.com

17.06.2019	Hannover	Mietschulden abbauen und Räumungen verhindern	Robert Montau	3
17.06.2019	Schwerin	Workshop WEG-Verwaltung	Dr. Olaf Riecke	4
18.06.2019	Hamburg	Techniken der Mediation für Nachbarschaftskonflikte	Robert Montau	4
18.06.2019	Hannover	Meine Betriebskostenabrechnung ist falsch!	Prof. Dr. Matthias Neu	3
18.06.2019	Bochum	Controlling mit Excel - Excel im Controlling sinnvoll nutzen	Matthias Wippermann	2
19.06.2019	Hannover	Compliance im Wohnungsunternehmen	Heinrich Kleine Arndt Mark Oliver Könemund	3
20.06.2019	Hannover	Sozialrecht: Miete, Renovierungen, Entrümpelungen und Mietschulden bei Hartz-IV-Beziehern	Frank Jäger	3
24.06.2019	Hannover	Immobilienmarketing: das Haus als Marke	Dr. Cathrin Christoph	3
24.06.2019	Hamburg	Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen, richtiges Protokollieren und erfolgreiches Veranstaltungsmanagement	Tanja Bögner	4
25.06.2019	Hannover	Kleiner Asbestschein - Sachkundenachweis	N. N.	3
25.06.2019	Frankfurt	Bautechnik aktuell - Fragen und Antworten rund um die Modernisierung	Dr. Armin Hartmann	2
26.06.2019	Bochum	Konfliktmanagement - der Weg zur besseren Zusammenarbeit in Teams, im Unternehmen und mit Mietern	Sylvia Kupers	2
27.06.2019	Hannover	Investitionsrechnung im Wohnungsunternehmen	Mark Oliver Könemund Frank Nolte	3
02.07. - 03.07.2019	Bochum	Projektmanagement in der Immobilienwirtschaft - Das Beste aus dem Methodenkoffer des klassischen Projektmanagements und des agilen Vorgehens	Stefanie Sarwasch	2
04.07. - 05.07.2019	Köln	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A - Z	Massimo Füllbeck	2
10.07.2019	Bochum	Was ist nur mit meinem Mieter los? - Umgang mit Verwahrlosung und seelisch kranken Mietern	Robert Montau	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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



Die BGW ist mit rund 12.000 bewirtschafteten Wohnungen der größte Immobiliendienstleister im ostwestfälischen Raum, etwa 30.000 Menschen sind bei uns zu Hause. Seit mehr als 60 Jahren stehen wir in unserer Stadt für eine sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung und leisten im kommunalen Umfeld Beiträge zur nachhaltigen Quartiers- und kooperativen Stadtentwicklung.

Mit einer ausgeprägten Kundenorientierung, kontinuierlichen und nachhaltigen Investitionen in unseren Bestand sowie durch zielgruppenorientierten Neubau haben wir uns auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt erfolgreich positioniert.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen:

BEREICHSLEITER BETRIEBSWIRTSCHAFT (m,w,d)

Ihre Aufgaben:

- Verantwortliche Leitung des Bereichs Betriebswirtschaft mit folgenden Teilbereichen:
 - Kfm. Projektierungen/Finanzierung/Grundstücksmanagement
 - Recht/Forderungsmanagement
 - Informationsmanagement/Organisation
 - Personal/Ausbildung
 - Rechnungswesen/Steuern
 - Controlling/Risikomanagement
- Umsetzung der Unternehmensstrategie und –ziele im verantworteten Bereich
- Planung Überwachung und Koordination der Arbeitsabläufe
- Mitarbeiterführung nach den Grundsätzen des Unternehmens
- Übernahme von betriebswirtschaftlichen Fragestellungen

Ihre Qualifikationen:

- abgeschlossenes betriebswirtschaftliches (Fach-)Hochschulstudium
- mehrjährige Berufserfahrung mit betriebswirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Aufgabenstellungen
- ausgewiesene Führungskompetenz

Persönliche Eigenschaften:

- Kommunikationsstärke
- Teamfähigkeit
- Hohe Einsatzbereitschaft und Stressresistenz
- Sicheres und souveränes Auftreten
- Hohe Sozialkompetenz
- Schnelle, umsichtige Situationseinschätzung
- Flexibilität und strukturierte, ergebnisorientierte Arbeitsweise

Das bieten wir Ihnen:

- Ein vielseitiges, interessantes und verantwortungsvolles Aufgabengebiet
- Leistungsgerechte Vergütung
- Umfangreiche betriebliche Regelungen zur Altersvorsorge, flexiblen Arbeitszeit, Kinderbetreuung, Gesundheitsmanagement und sonstigen Sozialleistungen

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre vollständigen, aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung. Bitte nutzen Sie hierzu unser Online-Bewerbungsformular auf unserer Homepage (www.bgw-bielefeld.de/job-karriere).

Bei Fragen zu der ausgeschriebenen Position wenden Sie sich gerne an

Herrn von Heesen unter **0521-8809 - 244**.



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