


## VerbandsMagazin

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



**18** EINE BRANCHE IN BEWEGUNG –  
18. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**32** PREMIERE IM LANDTAG –  
18. PARLAMENTARISCHER ABEND  
DES VDW RHEINLAND WESTFALEN

**4** SCHWERPUNKT –  
SCHÖNE NEUE WELT

Wie die Digitalisierung die  
Wohnungswirtschaft erobert

**Hinweis:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die männliche Personenbezeichnung gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch auf beide Geschlechter.

## Eines kann *Digitalisierung* keinesfalls sein – nämlich uns gleichgültig



**„Nehmen wir die Herausforderung an – aber vergessen wir die Menschen nicht“**

**D**igitalisierung ist eines der Top-Themen, die uns aktuell in Wirtschaft, Gesellschaft, Politik und Medien überall begegnen. Sie hat unser aller privates und berufliches Leben bereits seit einiger Zeit verändert und wird dies weiterhin – und zwar mit zunehmendem Tempo – unausweichlich tun. Ein guter Grund also, sich in diesem Heft mit dem Thema Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft auseinanderzusetzen.

Dabei muss es einerseits um Fakten und deren Bestandsaufnahme gehen, andererseits aber auch darum, warum und in welchem Umfang wir zunehmend auf digitalisierte Prozesse bauen und wie die zukünftige Entwicklung in unserer Branche aussehen wird.

Chance, Bedrohung, unausweichliche Entwicklung oder Herausforderung – das alles sind Perspektiven, aus denen wir dieses Thema betrachten können und müssen.

Allerdings ist es auch nicht so, dass die Unternehmen der Wohnungswirtschaft gerade erst mit der Digitalisierung begonnen haben: Viele Mitgliedsunternehmen haben eine Reihe von Geschäftsprozessen bereits ganz oder zumindest teilweise digitalisiert. Aber immer komplexer werdende Anforderungen an die Unternehmen sowie auch ein zunehmender Mangel an Fachkräften fordern immer mehr Effizienz und Dynamik in unseren Geschäftsprozessen und eine immer höhere Datenverfügbarkeit als Grundlage für unternehmerische Entscheidungen.

Aktuell befinden wir uns zurzeit jedoch noch in einer Umbruchphase, in der ein Teil unserer Kunden bereits technikaffin fast rund um die Uhr online „unterwegs“ ist, ein anderer Teil aber noch eher in der analogen Welt zu Hause ist. Beide Kundengruppen haben also höchst unterschiedliche Wünsche und Erwartungen an uns. Und ähnlich ist es – wenn wir ehrlich sind – auch bei den Mitarbeitern in unseren Unternehmen. Sie müssen wir, um erfolgreich zu sein, in die Entwicklung und Anwendung digitaler Prozesse von Beginn an eng einbinden. Das gilt für alle Bereiche unserer Unternehmen und selbstverständlich auch für die Führungskräfte.

Aber auch unsere Geschäftspartner müssen wir einbeziehen. Ein großer Teil der Kontakte mit ihnen wird künftig noch stärker als bisher über digitale Wege wie beispielsweise Handwerkerportale erfolgen.

Nutzen wir die Chancen, die uns die Digitalisierung bietet und nehmen wir die Herausforderung an – aber vergessen wir die Menschen nicht.

Ihr

**Klaus Graniki**

Geschäftsführer DOGEWO Dortmund  
Gesellschaft für Wohnen mbH und  
Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises  
Wohnungswirtschaft 4.0

- 4  
Wie die Digitalisierung die Wohnungswirtschaft erobert –  
Schöne neue Welt



### SCHWERPUNKT

- 4 **Wie die Digitalisierung die Wohnungswirtschaft erobert**  
Schöne neue Welt
- 6 **„Für eine nachhaltige digitale Transformation ist es entscheidend, auch die Rahmenbedingungen im Unternehmen auf den Prüfstand zu stellen“**  
Interview mit Elke Nippold-Rothes, stellvertretende EBZ-Akademieleiterin
- 8 **Rechtliche Grenzen einer Kommunikation über das Mieterportal**  
Gastbeitrag von Prof. Dr. Frank Weiler, Bielefeld
- 10 **Sim-sala-BIM: Gebäude aus dem digitalen Hut gezaubert**  
**„Ich hätte gerne ein Stück BIM“ – Building Information Modeling richtig beauftragen**  
Gastbeitrag von Dr. Robert Elixmann, Rechtsanwalt
- 12 **BIM – Evolution oder Revolution?**  
Gastbeitrag von Dr.-Ing. Stanimira Markova, GREENbimlabs GmbH und RWTH Aachen
- 14 **Der Besteller ist gefragt!**  
Gastbeitrag von Oliver Wienand, Bauingenieur im BIM-Team der agn Niederberghaus & Partner GmbH mit langjähriger Erfahrung im Vertrieb von CAD Software

- 18  
Eine Branche in Bewegung –  
18. VdW-Forum  
Wohnungswirtschaft



- 15 **Wie sieht Bauen und Wohnen in Zukunft aus? Digitale Innovation als Revolution des Bauens und Wohnens**  
**„Fail fast – learn fast“**  
Mittelstand 4.0-Kompetenzzentrum Planen und Bauen
- 17 **Gebäudekonnektivität 4.0**  
Das sprechende Gebäude

### 18. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- 18 **Eine Branche in Bewegung**  
18. VdW-Forum Wohnungswirtschaft
- 25 **Impressionen vom 18. VdW-Forum Wohnungswirtschaft**
- 26 **Genossenschaftsausschuss und Vollversammlungen der Sparten**
- AKTUELLES**
- 28 **„Wie geht bezahlbarer Wohnraum?“**  
14. Bielefelder Kongress  
Stadtentwicklung
- 30 **Klimaschutz bei Gebäuden: Wohnungswirtschaft legt 23 Sofortmaßnahmen vor**  
Die Kosten energetischer Sanierung steigen schneller als die Einkommen

- 32  
Sommerliche Premiere im Landtag –  
18. Parlamentarischer Abend des  
VdW Rheinland Westfalen



- 31 **Nominierte stehen fest**  
Deutscher Bauherrenpreis 2020

### AKTUELLES NRW

- 32 **Sommerliche Premiere im Landtag**  
18. Parlamentarischer Abend des  
VdW Rheinland Westfalen
- 34 **Auf dem Weg zur Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation**  
Ruhr-Konferenz – Themenforum  
„Heimat.Ruhr“: VdW Rheinland Westfalen setzt sich für Forschungsnetzwerk ein
- 36 **Flächenpotenziale – Hemmnisse – Zukunftschancen**  
Ruhr-Konferenz – Themenforum  
„Heimat.Ruhr“
- 37 **Startschuss für die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE“**  
Landesregierung und Wohnungswirtschaft gemeinsam gegen Wohnungslosigkeit
- 38 **Austausch in Siedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre**  
Erste Bereisung des Projektes  
„Wohnen auf Kohle“
- 40 **„Mehr Wohnraum ist der einzige Weg zur Stabilisierung der Mieten“**  
Wohnungsbautag NRW 2019



- 44 Sommerfachreise mit der rheinland-pfälzischen Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen



- 50 Gemeinsame Sitzung des Fachausschusses Recht des VdW südwest und des Arbeitskreises Recht des VdW RW



- 52 100 Jahre WOGEDO – Seit 1919 bezahlbarer Wohnraum in Düsseldorf



- 41 **Das Münsterland braucht 10.000 Wohnungen – jährlich**  
1. Münsterländer Wohnungsgipfel der Wohnraumoffensive Münsterland

**Termine mit Arbeitsgemeinschaften zur Grundsteuerreform**  
Politik zur Grundsteuerreform sensibilisieren

- 42 **Filmen und kartografieren**  
Stadtentwicklung mal anders  
**Verbraucherzentrale bietet Basis-Check an**  
Mehrwert für Mieter

- 43 **Sommerfest 2019 in der Vertretung des Landes Nordrhein-Westfalen bei der Europäischen Union in Brüssel**  
Veranstaltungsrückblick

#### AKTUELLES RLP

- 44 **Allerorten ein herzliches Willkommen und großes Engagement**  
Sommerfachreise mit der rheinland-pfälzischen Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen

- 46 **Aktionsplan – Gut wohnen in Stadt und Land**  
Treffen der Bündnispartner am 20. Mai 2019 in Mainz

- 47 **Entwicklungspotenziale ländlicher Räume in Rheinland-Pfalz**  
2. Workshop des Bauforums Rheinland-Pfalz

- 48 **Vorbereitungen zum 20-jährigen Jubiläum des Bauforums**  
Gesellschafterversammlung  
Bauforum Rheinland-Pfalz

**Deutlich mehr neue Wohnungen im Jahr 2018**  
Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

- 49 **Ressortübergreifender Ruf nach mehr bezahlbarem Wohnraum**  
Veranstaltungen des Sozial- und des Innenministeriums des Landes Rheinland-Pfalz

#### VDW-ARBEITSKREISE

- 50 **Gemeinsame Sitzung des Fachausschusses Recht des VdW südwest und des Arbeitskreises Recht des VdW RW**  
Arbeitskreis Recht

#### VERBAND UND GREMIEN

- 50 **Abschied von Kurt Brühl**  
Bauverein Erftstadt eG  
51 **Den kühlen Temperaturen getrotzt**  
Erfolgreich im Viererpack

#### AUS DEN UNTERNEHMEN

- 51 **Gelungene Jubiläumsfeier**  
Ein Jahrhundert Spar- und Bauverein Friemersheim eG  
52 **100 Jahre WOGEDO**  
Seit 1919 bezahlbarer Wohnraum in Düsseldorf

#### TERMINE 2019

- 53 **Termine 2019**  
49. **Treffpunkt Sozialarbeit**  
Ankündigung

- 54 **STEUERN**  
57 **RECHT**  
60 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**  
62 **FÜR SIE GELESEN**  
64 **SEMINARE**

# Wie die *Digitalisierung* die Wohnungswirtschaft erobert

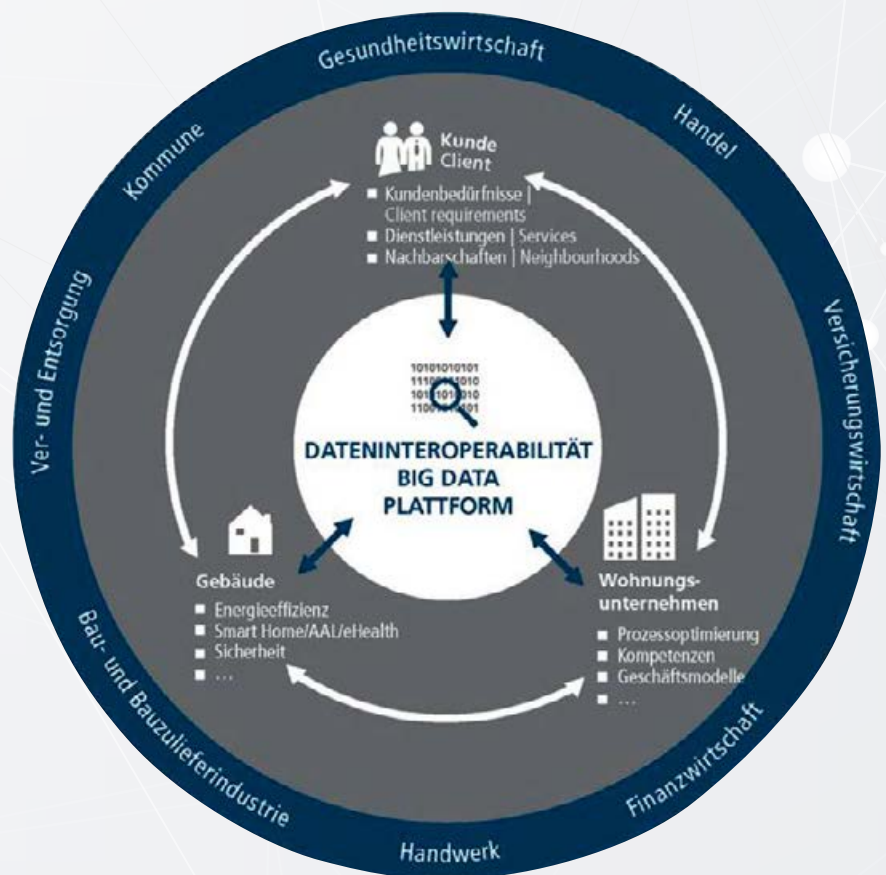
**SCHÖNE NEUE WELT** >> Die Digitalisierung ist sicherlich einer der Megatrends unserer Zeit. Die digitale Entwicklung schreitet immer weiter voran, erfasst unsere Lebensbereiche, verändert die Arbeitswelt und macht natürlich auch vor den Türen der Wohnungswirtschaft keinen Halt. Der Prozess der digitalen Transformation ist umfassend und hat Auswirkungen auf die gesamte Organisation. So wächst für Wohnungsunternehmen die Herausforderung, ihre Prozesse zu optimieren, sich mit neuen Dienstleistungen und Geschäftsmodellen zu beschäftigen, die Kommunikation mit dem Kunden neu zu gestalten und das Planen und Bauen durch Building Information Modeling zu revolutionieren.

Manchen Trends kann man sich verschließen oder sie entpuppen sich als Eintagsfliege. Digitalisierung hingegen ist eine tiefgreifende und nachhaltige Entwicklung. Man kann sich ihr nicht verwehren. So verwundert es nicht, dass zahlreiche Fachkongresse in Workshops die Chancen und Risiken beleuchten. Auch die Wohnungswirtschaft hat ein Bewusstsein für die Thematik entwickelt, aber in vielen Unternehmen ist die Umsetzung noch nicht greifbar und ruft Unsicherheiten hervor.

Im Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 lädt der VdW Rheinland Westfalen zum Erfahrungsaustausch ein und fördert den Austausch von Best-Practice-Lösungen. In den ersten Sitzungen zeigte sich, dass die Branche erst mal ein gemeinsames Verständnis von der Digitalisierung entwickeln muss. Was bedeutet die digitale Entwicklung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft?

## Technische vs. institutionelle Perspektive

Rein technisch betrachtet bezeichnet die Digitalisierung das Umwandeln von analogen Daten in digitale Formate sowie die Automatisierung von Aufgaben unter Einsatz digitaler Technologien. Die institutionelle Sichtweise, die digitale Transformation, betrachtet den gesamten Veränderungsprozess einer Organisation. Sie meint die Auswirkungen auf einzelne Organisationselemente einer Organisation wie die Prozesse, Geschäftsmodelle, Kompetenzen, Führung und vieles mehr. Im Arbeitskreis werden die damit verbundenen Potenziale untersucht und Versuche unternommen, Antworten auf die mit der Digitalisierung verbundenen Fragestellungen zu finden.



Quelle: EBZ Business School

Die Darstellung gibt einen guten Überblick über das Fragenspektrum der wohnungswirtschaftlichen Digitalisierungsdimensionen

## Wie können Wohnungsunternehmen mithilfe der Digitalisierung effizienter arbeiten? Ihre Geschäftsmodelle optimieren bzw. neue Wertschöpfung generieren?

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben die Aufgabe, ihre Prozesse durch den Einsatz von digitalen Technologien und Software effizienter zu gestalten. Unternehmen setzen dabei zunehmend auf digitale Tools, die dabei helfen, die tägliche

Arbeit zu unterstützen und effizienter zu gestalten. Ob die digitale Wohnungsabnahme, die digitale Mieterakte oder ein digitaler Rechnungsprozess: Neue Dienstleistungsangebote und Geschäftsmodelle können Wettbewerbsvorteile generieren und/oder bestehende Wettbewerbsvorteile sichern. Im Unternehmen müssen neue Kompetenzen aufgebaut werden und die Mitarbeiter im Prozess der digitalen Transformation mitgenommen werden.





Foto: wladimir1804 - stock.adobe.com

### Wie verändern sich die Ansprüche und Bedürfnisse der Kunden durch die Digitalisierung?

Die jüngere Generation der Mieter ist mehr als die Hälfte des Tages online. Sie nutzt zunehmend digitale Produkte und Services. Anliegen in der Mietersprechstunde zu klären, reicht nicht mehr aus. Erreichbarkeit auch nach den Geschäftszeiten ist gefordert. Zunehmend führen Wohnungsunternehmen daher Mieterportale ein. So lässt sich der Dialog mit den Mietern schnell, unkompliziert und geschäftszeitenunabhängig gestalten. Die Möglichkeit der Mieterselbstbeauftragung kann die Zufriedenheit der Kunden steigern und die Mitarbeiter im Wohnungsunternehmen entlasten.

### Wie sieht das effiziente Gebäude in der digitalen Zukunft aus?

Auch die Gebäude selbst erleben einen digitalen Wandel. Über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes wird zunehmend Building Information Modeling (BIM) erprobt und als Zukunft des Bauens titulierte. Im Idealfall entsteht eine verlässliche Datenbasis für alle von der Planung über den Bau und die Bewirtschaftung bis hin zum Abriss beteiligten Akteure.

Aber auch die Kunden versichern sich zunehmend vor dem Einzug, ob auf eine hochleistungsfähige Infrastruktur zurückgegriffen werden kann. Ein Wohnen ohne Zugang zu Highspeed-Internet ist für Viele bereits heute undenkbar. Die Integration von Smart-Home-Lösungen kann den Wohn-

wert steigern. Insbesondere Lösungen zur Optimierung des Energieverbrauchs und zur Steigerung der Sicherheit erfreuen sich immer größerer Beliebtheit.

Wie immer betrachtet die Wohnungswirtschaft auch das smarte Gebäude nicht isoliert, sondern stets im Einklang mit der ganzheitlichen Entwicklung von smarten Quartieren.

### Resümee

Die Wohnungswirtschaft bewegt sich in einem Dreieck zwischen dem Unternehmen selbst, Kunde und Gebäude mit zahlreichen Wechselbeziehungen. Natürlich steht die Branche unter Druck, für diese Felder Lösungen zu entwickeln. Es existiert das Risiko, dass branchenfremde Unternehmen den Markt betreten und die Möglichkeit verloren geht, eine entscheidende Gestaltungsrolle zu übernehmen. Beispiele aus anderen Branchen gibt es genügend: Airbnb ist der größte Vermieter und hat kein eigenes Zimmer im Portfolio oder Skype ist die größte Telefonfirma ohne eigenes Netz. So beherrschen zunehmend B2C-Plattformen die neue Wirtschaft. Der Ausbau von Kooperationen wird eine wichtigere Rolle einnehmen, um die eigene Wettbewerbsposition verbessern zu können. Neue Partner wie PropTechs geraten zunehmend stärker in das Netzwerk der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Also ist es höchste Zeit, sich zu fragen: Wo steht mein Unternehmen im Prozess der Digitalisierung und wie entwickle ich für

mein Unternehmen die passende Digitalisierungsstrategie?

Der Schwerpunkt dieser Ausgabe des VerbandsMagazins bietet Anregungen, um eine Antwort auf diese Fragen zu finden. *LM*

### i LITERATURTIPP



Die vom InWIS in Kooperation mit der EBZ Business School im Jahr 2016 erstellte Studie gibt auch heute noch einen guten Themenüberblick. Download unter <https://bit.ly/2AnaJiL>.

INTERVIEW MIT ELKE NIPPOLD-ROTHES, STELLVERTRETENDE EBZ-AKADEMIELEITERIN

„Für eine nachhaltige digitale Transformation ist es entscheidend, auch die Rahmenbedingungen im Unternehmen auf den Prüfstand zu stellen“

**VM: Wie können Wohnungsunternehmen bestimmen, wo sie im Hinblick auf die Digitalisierung stehen?**

**Elke Nippold-Rothes:** Da wir in den letzten zwei Jahren viele Anfragen von Unternehmen erhalten haben, die sich eine Art „Kompass“ zum Thema Digitalisierung wünschen, haben wir im vergangenen Jahr mit wissenschaftlicher Unterstützung das EBZ Reifegrad- und Kompetenzmodell entwickelt. Es hilft Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dabei, ihren Status quo im Prozess der Digitalisierung zu bestimmen, sich strategisch zu positionieren und Ansatzpunkte für die Erreichung des angestrebten Reifegrades zu finden.

Der Grundgedanke des Modells ist einfach: Die Digitalisierung von Unternehmen kann im weiteren Sinne über die folgenden Teilaspekte beschrieben werden:

- **Strategie:** Wie stark ist die Digitalisierung in der Unternehmensstrategie verankert?
- **Produkte und Services:** In welchem Umfang wird das Leistungsportfolio des Unternehmens von digitalen Leistungen geprägt?
- **Kundenbeziehungen:** Wie digitalisiert erfolgt das Kundenmanagement?
- **Geschäftsprozesse:** Mit welcher Intensität werden die Geschäftsprozesse digital abgebildet?

- **Know-how:** Wie stark wird die Belegschaft qualitativ und quantitativ durch Träger digitaler Kompetenzen geprägt?
- **Stellenwert Unternehmensleitung:** Welchen Stellenwert hat das Thema in der Unternehmensleitung?

Kombiniert man die unterschiedlichen Ausprägungen dieser Aspekte des unternehmerischen Gesamtsystems, dann lassen sich vier Reifegrade der Digitalisierung ausmachen.

Einen kostenfreien „Selbstcheck“ zur Bestimmung ihres individuellen Reifegrades finden Unternehmen auf unserem ebz-blog unter [www.ebz-akademie-blog.de](http://www.ebz-akademie-blog.de).

Das EBZ Reifegrad- und Kompetenzmodell für die Immobilienwirtschaft



- Dimension von Digitalisierung
- Reifegradphasen
- Konsequenzen der Reifegrade

Quelle: EBZ





Foto: SHOT CRACHO - www.shutterstock.com

## VM: Wie können Wohnungsunternehmen die digitale Transformation in ihrer Organisation umsetzen?

**Elke Nippold-Roths:** Für eine nachhaltige digitale Transformation ist es entscheidend, auch die Rahmenbedingungen im Unternehmen auf den Prüfstand zu stellen und dem erwünschten digitalen Reifegrad entsprechend anzupassen. Zu den Rahmenbedingungen zählen die Organisationsstruktur, die Führungs- und Lernkultur sowie die Mitarbeiterkompetenzen.

## VM: Welche Kompetenzen fordert die Digitalisierung der Mitarbeitenden? Wie ändern sich die Aufgaben für Führungskräfte?

**Elke Nippold-Roths:** Zunächst brauchen alle Mitarbeiter im Unternehmen, vom Auszubildenden bis zu den Führungskräften und der Unternehmensleitung, ein grundsätzliches Verständnis von Digitalisierung (digitales Mindset). Und dieses beinhaltet wesentlich mehr als die Bedienung einer neuen Software oder den Umgang mit mobilen Endgeräten. Darüber hinaus sollten in jedem Unternehmen die Führungskräfte und weitere Experten die folgenden Fragen beantworten können: Wie funktionieren digitale Geschäftsmodelle? Wie funktioniert die Plattformökonomie? Welche Chancen und Risiken resultieren aus Entwicklungen wie data analytics oder KI für meinen Ver-

antwortungsbereich? Innovations- und Veränderungskompetenzen werden zukünftig immer wichtiger, damit die Unternehmen bei der dynamischen Entwicklung der Digitalisierung Schritt halten können.

Führungskräfte sollten dabei die Rahmenbedingungen für eine gelingende Transformation schaffen und in der Lage sein,

effiziente und auf Exzellenz ausgerichtete Prozesse steuern zu können, sowie agile, auf Geschwindigkeit und Innovation ausgerichtete Ansätze zu beherrschen.

Digitalisierung und der digitale Wandel müssen von der Geschäftsführung ausgehen, von den Führungskräften gestärkt und im Leitbild verankert und gelebt werden.

## **i** IM GESPRÄCH

**Elke Nippold-Roths** war mehr als zwölf Jahre bei der Vonovia SE (früher: Deutsche Annington SE) für das Thema Personal- und Führungskräfteentwicklung verantwortlich. Ende 2016 ist sie bei der EBZ-Akademie als Beraterin und Führungskräftetrainerin voll eingestiegen, nachdem sie davor schon zeitweise freiberuflich für das EBZ gearbeitet hat. Als stellvertretende Akademieleiterin verantwortet sie seit 2018 den Bereich Unternehmensberatung für die Themen Personal- und Organisationsentwicklung sowie die Inhouse-Trainingsangebote der EBZ Akademie. Als Trainerin und Coach begleitet sie schwerpunktmäßig Führungskräfte und Unternehmen in Veränderungen, so auch jetzt in der digitalen Transformation. Ihre Leidenschaft gehört dabei den Menschen im Unternehmen, die mit ihrem Wissen und ihren individuellen Stärken eine erfolgreiche und nachhaltige Veränderung erst möglich machen.



Foto: Nippold-Roths



GASTBEITRAG VON PROF. DR. FRANK WEILER, BIELEFELD

# Rechtliche Grenzen einer Kommunikation über das Mieterportal

**Die Digitalisierung verändert auch die Kommunikation zwischen Vermietern und Mietern. Briefe und Telefonate werden schon länger durch E-Mails oder SMS ersetzt. Durch den Einsatz von Mieterportalen kann die Kommunikation mit den Mietern noch stärker strukturiert und an die internen Abläufe und Schnittstellen angepasst werden. Allerdings sind den digitalen Möglichkeiten rechtliche Grenzen gesetzt.**

## Benutzungszwang für den Mieter?

Aus ökonomischer Perspektive dürfte es wünschenswert sein, den gesamten Austausch von Erklärungen und Mitteilungen zwischen Vermieter und Mieter über das Portal und insbesondere ein dort eingerichtetes elektronisches Postfach des Mieters zu bündeln. Eine gesetzliche Verpflichtung des Mieters, das Portal zu benutzen, besteht nicht. Eine vertragliche Vereinbarung ist zwar möglich, wird in der Praxis aber nur

im Wege einer Allgemeinen Geschäftsbedingung (AGB) erfolgen können. Sofern der Mieter jedoch Verbraucher ist (was bei der Wohnungsmiete die Regel ist), sind vorformulierte Vertragsbedingungen, die den Mieter zur aktiven Nutzung des Portals auch für die Übermittlung von eigenen Mitteilungen und Erklärungen verpflichten, unwirksam. Nach § 309 Nr. 13 b) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) darf für Anzeigen und Erklärungen keine strengere Form als die Textform vorgeschrieben werden.

Genau dies tut eine Klausel jedoch, wenn sie die Benutzung des Mieterportals verlangt, weil sie damit zugleich andere Möglichkeiten, die Textform einzuhalten (z. B. per E-Mail oder Brief), ausschließt. Zugleich würde gegen § 309 Nr. 13 c) BGB verstoßen, denn mit der Festlegung auf das Mieterportal würde der Vermieter seinen für den Zugang von Willenserklärungen maßgeblichen Machtbereich einschränken und

dadurch ein besonderes Zugangserfordernis schaffen.

## Benutzungsrecht des Vermieters

Wenn der Vermieter sich vertraglich vorbehalten will, für von ihm abzugebende Erklärungen und Mitteilungen ausschließlich das Mieterportal zu nutzen, begründet dies für den Mieter letztlich die Obliegenheit, im eigenen Interesse das für ihn eingerichtete Postfach regelmäßig zu überwachen. Dabei kann der Vermieter nicht davon ausgehen, dass ausnahmslos jeder Mieter von den technischen und persönlichen Fähigkeiten her in der Lage ist, Erklärungen aus dem Postfach abzurufen.

Es empfiehlt sich daher einerseits, die Klausel im Vertrag sprachlich und optisch so zu gestalten, dass dem Mieter unmissverständlich und unübersehbar klar wird, dass der Vermieter vertragsrelevante Erklärungen ausschließlich in das elektronische Postfach



des Portals einstellen wird. Zum anderen sollte der Vermieter die Verpflichtung übernehmen, sich auf konventionellem Wege (z. B. Brief, Telefon) vor der erstmaligen Benutzung davon zu versichern, dass der Mieter das Portal auch tatsächlich nutzen kann. Eine vorformulierte Erklärung, mit der der Mieter dies bestätigt, wäre hingegen nach § 309 Nr. 12 b) BGB als beweislasterhebende Tatsachenbestätigung unwirksam. Soweit über das Portal auch empfangsbedürftige Willenserklärungen versandt werden sollen, ist es außerdem erforderlich, dass der Mieter dem zustimmt (dazu sogleich).

### Zugang von Willenserklärungen über das Mieterportal

Willenserklärungen des Vermieters sind i. d. R. zugangsbedürftig. Die Einstellung einer Erklärung in das auf dem Mieterportal geführte elektronische Mieterpostfach führt nur dann zum Zugang der Erklärung, wenn sie dadurch so in den Machtbereich des Mieters gelangt ist, dass er unter normalen Umständen Kenntnis nehmen kann. Es kommt folglich darauf an, ob das elektronische Postfach eine Empfangsvorrichtung im Machtbereich des Mieters ist. Dazu ist eine Widmung als Vorrichtung zur Empfangnahme rechtserheblicher Erklärungen notwendig. Sie muss durch den Mieter erfolgen und liegt vor, wenn er mit der Nutzung des Postfachs zu diesem Zweck einverstanden ist.

Diese Zustimmungserklärung kann grundsätzlich auch durch AGB erfolgen. Zu bedenken ist allerdings, dass der Mieter sich mit der Zustimmung im Ergebnis die schon genannte Obliegenheit einhandelt, das Postfach regelmäßig prüfen zu müssen. Gerade bei einem Mietverhältnis, bei dem es nicht zu regelmäßigen Erklärungen des Vermieters kommt, ist eine permanente Überwachung aber unzumutbar. Um AGB-rechtlichen Bedenken zu entgehen, sollte der Vermieter sich daher im Zusammenhang mit der Zustimmungserklärung des Mieters verpflichten, den Mieter jeweils zu informieren, wenn er eine Erklärung in das Postfach eingestellt hat. Diese Information kann etwa per E-Mail oder SMS erfolgen. Inhaltlich muss der Mieter aus ihr entnehmen können, um was für eine Erklärung es geht; allgemeine Formulierungen wie „Wir haben eine neue Nachricht für Sie in das Postfach eingestellt“ sind bedenklich.

Zum Machtbereich gehören nur solche Empfangsvorrichtungen, bei denen der

Empfänger selbst eine unbeschränkte Zugangsmöglichkeit hat, andere aber vom Zugriff ausschließen kann. Deshalb muss das Postfach des Mieters durch Login und Passwort abgesichert sein, um andere vom Zugriff oder einer Veränderung der Erklärung auszuschließen. Auch dann wird es aber typischerweise zur Speicherung der Erklärung auf einem Server kommen, der sich nicht im räumlichen Machtbereich des Mieters befindet.

Indessen genügt es, dass Dritte einschließlich des Serverbetreibers unter normalen Umständen nicht auf das Postfach zugreifen können. Das gilt auch für den Vermieter, der zwar die Möglichkeit haben muss, Erklärungen in das Postfach einzustellen, dem dann aber der Zugriff entzogen werden sollte. Kann er hingegen die Erklärung später selbst noch löschen oder verändern, dann zeigt dies, dass die Empfangsvorrichtung nicht zum Machtbereich des Mieters gehört, was jedoch für den Zugang erforderlich ist. Eine Löschungsmöglichkeit ohne Zustimmung des Mieters muss daher ausgeschlossen sein und dem Mieter muss es möglich sein, eingegangene Erklärungen selbst zu löschen oder auf anderen Medien zu speichern.

Die in das Postfach eingestellte Erklärung geht nach allgemeinen Regeln in dem Zeitpunkt zu, in dem unter normalen Umständen mit ihrer Kenntnisnahme zu rechnen ist. Es kann aber – anders als bei E-Mail-Postfächern – nicht erwartet werden, dass der Mieter sein Postfach auf dem Portal regelmäßig oder gar täglich überprüft. Der Problematik kann entgangen werden, indem der Mieter jeweils informiert wird, wenn eine Mitteilung in sein Postfach eingestellt wurde. Zwar erhält er mit Zugang dieser Nachricht noch keine Kenntnis vom Inhalt der Erklärung im Postfach, aber von ihm kann erwartet werden, dass er das Postfach spätestens am nächsten Werktag aufruft. Folglich geht die Erklärung selbst dem Mieter dann einen Werktag, nachdem er die Benachrichtigung erhalten hat, zu.

### Einhaltung von Formerfordernissen

Das Mieterportal ist für Erklärungen, die gesetzlich in Schriftform (§ 126 BGB) erfolgen müssen (z. B. Kündigung, § 568 Abs. 1 BGB), ungeeignet, da diese Form nicht eingehalten werden kann.

Es genügt auch nicht etwa, das Originaldokument einzuscannen und im Portal zur

Verfügung zu stellen, da der Zugang der formgerechten Originalurkunde erforderlich ist. Soweit die Schriftform aber durch die elektronische Form (§ 126a BGB) ersetzt werden kann, kann das Portal grundsätzlich genutzt werden. Allerdings wird für die Benutzung dieser Form überwiegend das Einverständnis des Empfängers verlangt, das gesondert einzuholen ist. Außerdem muss der Vermieter im Portal die technischen Mittel bereitstellen, die für eine Verifizierung des elektronisch signierten Dokuments notwendig sind.

Für Erklärungen in Textform (§ 127 BGB) ist das Portal grundsätzlich geeignet, wenn es zwei Voraussetzungen erfüllt: Der Mieter muss die Erklärung aufbewahren oder speichern können und es muss geeignet sein, die Erklärung unverändert wiederzugeben. Hierzu muss die Möglichkeit einer nachträglichen Veränderung der Erklärung durch den Vermieter ausgeschlossen sein. Ein Schutz durch Login und Passwort dürfte jedoch genügen, sofern das Passwort verschlüsselt gespeichert wird. Vollständige Rechtssicherheit besteht insoweit jedoch derzeit noch nicht.

### i GASTAUTOR



**Prof. Dr. Frank Weiler** ist Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Gewerblichen Rechtsschutz und Wirtschaftsrecht an der Fakultät für Rechtswissenschaft der Universität Bielefeld. Seine Forschungsschwerpunkte liegen im Vertrags-, Lauterkeits- und Markenrecht unter besonderer Berücksichtigung der Digitalisierung.





le einen konsistenten Gesamtdatenbestand bilden. Diese Rolle nimmt häufig der Architekt wahr. Die weiteren Planungsbeteiligten müssen jeweils einen „BIM-Koordinator“ benennen, der als Ansprechpartner für BIM-technische Fragen zur Verfügung steht.

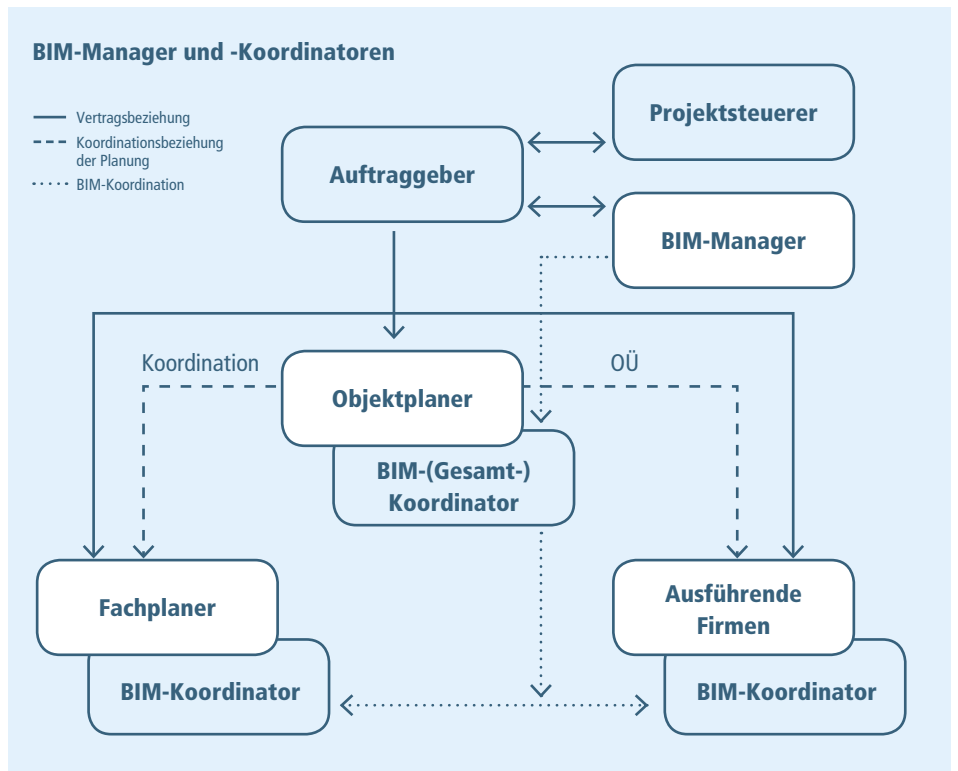
Auftraggeber beauftragen zusätzlich häufig noch ein „BIM-Management“. Das BIM-Management unterstützt den Auftraggeber bei der Ausschreibung von BIM-Leistungen und überwacht die BIM-Leistungserbringung.

**BIM-Anwendungsfälle**

Des Weiteren wird üblicherweise näher geregelt, welche konkreten Prozesse mithilfe von BIM-Modellen verbindlich umgesetzt werden müssen. Diese Prozesse bezeichnet man als BIM-Anwendungsfälle. BIM-Anwendungsfälle können z. B. die Bestandserfassung, die Planerstellung, die Planungsvariantenuntersuchung oder die Koordination der Fachgewerke betreffen. Eine Vorstellung möglicher BIM-Anwendungsfälle mit Kosten/Nutzen-Betrachtung findet sich unter: <https://bim4infra.de/downloads/>

**Modellierungstiefe – Level of Detail**

Schließlich ist die Detaillierungstiefe der BIM-Modelle (Level of Detail – LoD) näher zu beschreiben. Die Detaillierungstiefe wird definiert über die geometrische Genauigkeit des Modells (Level of Geometry – LoG) und den Umfang der Verknüpfung von semantischen Informationen mit einzelnen Bauteilen (Level of Information). Beispielhafte LoD hat die Bundesarchitektenkammer in „BIM für Architekten“ vorgestellt.



**Weiterer Regelungsbedarf**

Darüber hinaus werden oftmals noch Festlegungen getroffen zu bereits vorhandenen Datengrundlagen, groben Vorgaben zum Zusammenarbeitsprozess sowie weiteren Modellierungsgrundlagen.

**Wie werden die Vereinbarungen getroffen?**

Die BIM-Vorgaben werden üblicherweise in einer Vertragsanlage „Auftraggeber-Informationsanforderungen“ (AIA) zusammengefasst, die als Anlage zu einem marktüblichen Planervertrag mit HOAI-Leistungsbild genommen werden können.

Eine Besonderheit des BIM-Projektes ist es, dass die Planungsbeteiligten verpflichtet werden, nach Beauftragung ihre „Planung der BIM-Abwicklung“ in einem „BIM-Abwicklungsplan“ (BAP) zu dokumentieren, der laufend fortzuschreiben ist. Vertraglich ist zu regeln, wer den Prozess der Fortschreibung federführend übernimmt. Diese Leistung kann das BIM-Management oder der BIM-Gesamtkoordinator übernehmen.

In Kürze wird das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) Standardmuster für AIA und einen BAP mit ausführlichen Erläuterungen veröffentlichen, die dann heruntergeladen werden können unter: <https://bim4infra.de/downloads/>

**Fazit:** Wie dieser Beitrag zeigt, ist der Umfang der erforderlichen BIM-Regelungen überschaubar. Diese lassen sich problemlos in das bekannte Vertragsgefüge integrieren. ▶

**GASTAUTOR**

**Dr. Robert Elixmann** ist Rechtsanwalt der Kanzlei Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, Düsseldorf. Er ist in wissenschaftlichen Beratungsaufträgen für Bundesministerien involviert (BMVI und BMI), Mitglied der Arbeitskreise BIM des Deutschen Verbands für Projektmanagement und der VDI-Richtlinie 2552 – Building Information Modeling, Blatt 10: AIA und BAP, und hat bereits diverse Auftraggeber in BIM-Projekten rechtlich begleitet.

Foto & Grafik: Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB



GASTBEITRAG VON DR.-ING. STANIMIRA MARKOVA, GREENBIMLABS GMBH UND RWTH AACHEN

# BIM – Evolution oder Revolution?

Der Einsatz von BIM eröffnet die Möglichkeit, dass komplexe Fragestellungen und Probleme, die den gesamten Gebäudelebenszyklus betreffen, bereits in der Planung identifiziert und gelöst werden. Wir gewinnen Kontrolle über das Bauwerk und dessen Performanz über den gesamten Lebenszyklus, wir tragen Sorge, dass auch den nächsten Generationen genügend Ressourcen zur Verfügung stehen und vermeiden die Entstehung von unnötigen, die ursprünglichen Investitionskosten oft übersteigenden Lebenszykluskosten.

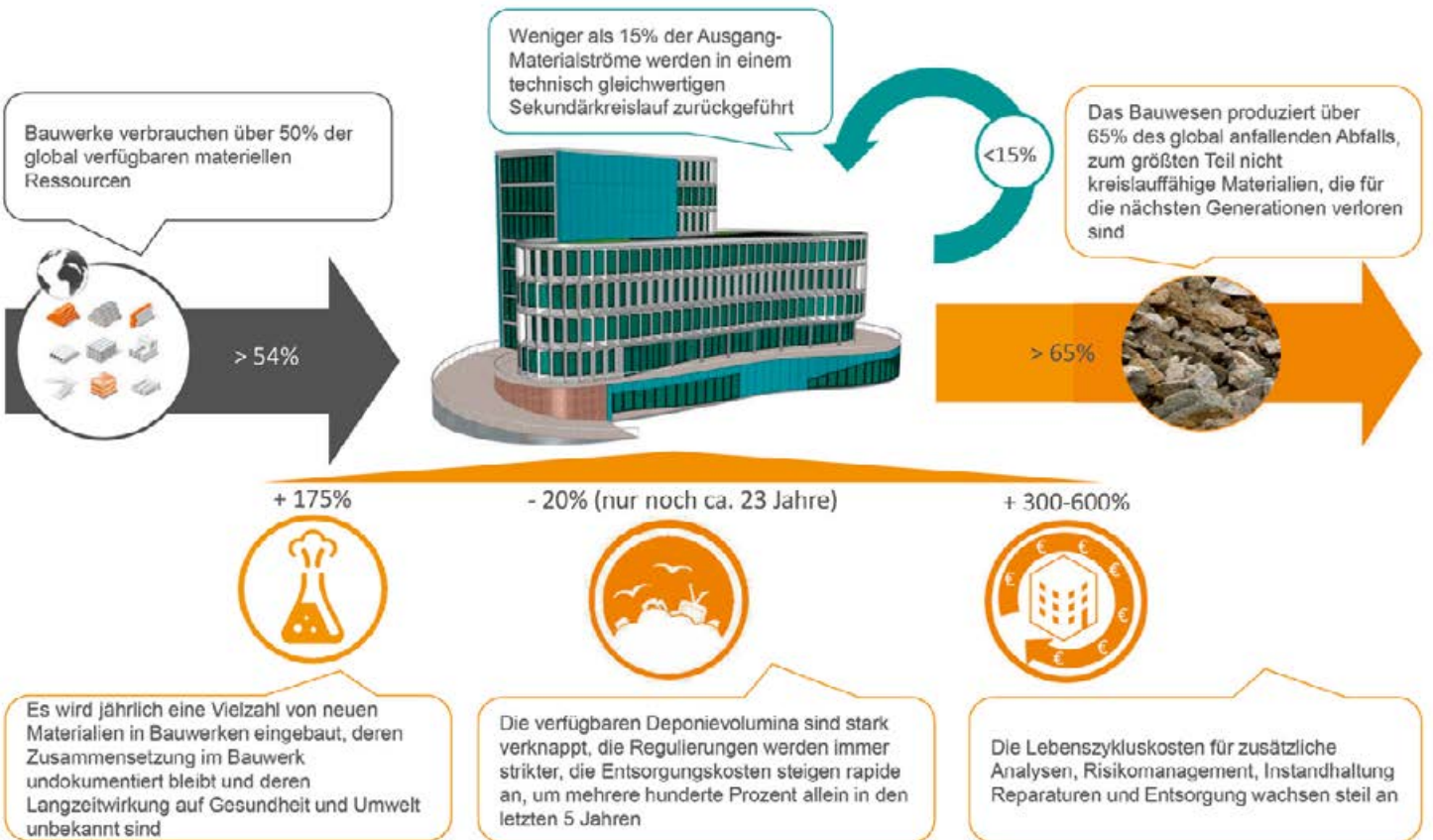
Building Information Modeling (BIM), auf Deutsch „Gebäudedatenmodellierung“, ist ein Planungs- und Steuerungskonzept, durch das der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes mit virtuellen, digitalen Gebäudeinformationen abgewickelt wird. BIM-Modelle bestehen aus intelligenten Objekten. Das sind digitale, semantische Abbildungen von Materialien, Produkten und Elementen, oft auch als digitale Zwillinge bezeichnet.

Gebäude sind hochkomplexe und langlebige Produkte. Um sie vollständig dokumentieren und hinsichtlich Kreislauffähigkeit und Kosten simulieren und optimieren zu können, sind umfangreiche, vollständige und immer aktuelle Informationen in jedem Schritt in der Planung notwendig. Die notwendigen Informationen aus allen Gewerken und aus den unterschiedlichen „Gewerksprachen“ manuell zu sammeln, zu übersetzen und zu dokumentieren ist technisch und praktisch nicht möglich.

### Welche Vorteile hat die Anwendung von BIM?

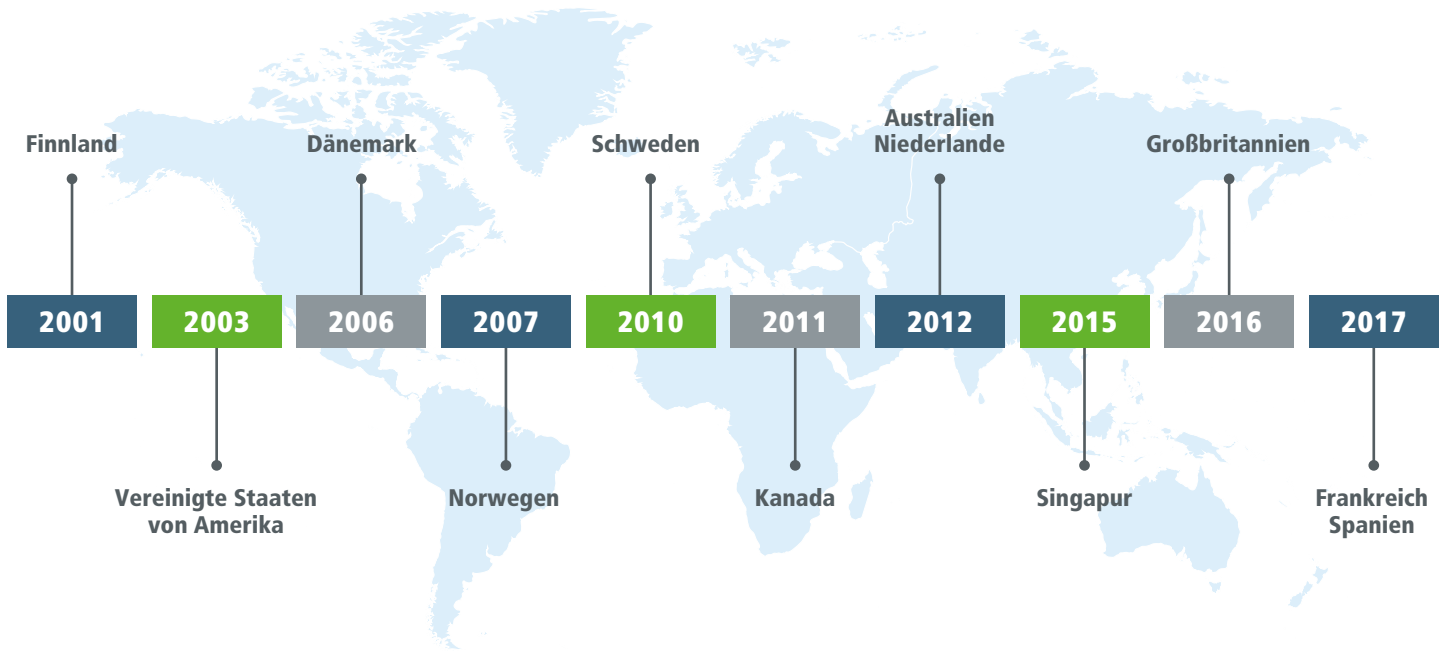
Im Unterschied zu anderen Produkten werden Bauwerke nicht für die Wiederverwertung geplant, sodass keine lückenlose Dokumentierung der eingesetzten Materialien und Komponenten über den Lebenszyklus vorliegt. Das trägt zu den ohnehin explodierenden Lebenszykluskosten signifikant bei, wie z. B. in folgenden Situationen:

- Mit dem Verlust der Informationen über die im Bauwerk eingesetzten Materialien mit der Gebäudefertigstellung wandeln sich Gebäude in Black Boxes – welche Materialien genau, wo, in welchem Umfang und wie eingebaut wurden, ist nicht mehr bekannt. Sollten diese Materialien – wie im Fall von Asbest – später als gefährlich identifiziert werden, fallen enorme Kosten für die schrittweise Überprüfung, Nachweis, Sanierung und Entfernungen der Materialien an. Die Kosten für eine vollständige Sanierung übersteigen i. d. R. die notwendigen Kosten, um das Gebäude komplett neu zu planen und zu bauen.
- Renovierungs- und Umbaumaßnahmen, die die Kreislauffähigkeit nicht in der Planung berücksichtigen, beeinflussen später signifikant die Instandhaltungs- und Renovierungskosten. Wenn Materialien und Produkte mit stark unterschiedlicher Zusammensetzung, Eigenschaften und



Erläuterung des zu lösenden Problems





Einführung von BIM in den Ländern weltweit

Lebensdauer auf ungünstige Art und Weise miteinander verbunden werden, werden i. d. R. bei Instandhaltungen und Renovierungen zwangsläufig auch Materialien entfernt und neu ersetzt, also die Kosten für diese neu aktiviert, die noch funktionstüchtig sind und ihre funktionelle Lebenszeit nicht erreicht haben. Dabei entsteht eine heterogene, nachträglich nicht sortierbare, nicht rezyklierbare, in der Entsorgung kostspielige Materialmischung.

Wenn ein vollständiges Datenmodell vorliegt, können am Gebäude sehr früh Simulations- und Optimierungsprozesse angewendet werden. Es ist möglich, Algorithmen zu implementieren, die Designer in der Planung unterstützen, potenzielle Probleme bereits in der Planung zu identifizieren und zu vermeiden, sodass sie im fertiggestellten Bauwerk gar nicht aktiviert werden.

**Die Einführung von BIM im Wohnungsunternehmen**

Es werden generell zwei Szenarien für die Einführung von BIM beobachtet: entweder die Entscheidung für einen vollständigen Umstieg auf BIM oder eine zweigleisige Planung, in der ein Teil des Unternehmens die alten Planungsprozesse und Methoden beibehält. Die Praxis zeigt, dass die zweite Variante sehr risikoreich ist und meistens dazu führt, dass sich für einen Ausstieg aus BIM entschieden wird, da es fast unmöglich ist, zwei Planungsstrategien erfolgreich und effektiv zu erhalten.

Oft wird zuerst ein kleineres Pilotprojekt in BIM abgewickelt und auf den Erfahrungen darauf aufbauend der Komplettumstieg geplant und durchgeführt. Deutschland ist jedoch sowohl im europäischen wie auch im internationalen Vergleich noch ganz hinten in der Einführung und Nutzung von datenmodellbasierten Methoden und Planungsprozessen. So gilt z. B. die Pflicht für die BIM-konforme Bauwerkdokumentierung nach Fertigstellung in einem offenen Datenformat wie IFC für öffentliche und PPP Bauvorhaben in Dänemark bereits seit 2007.

Bauherren und Planer haben aktuell in Deutschland keine Sicherheit, in welcher

Richtung, mit welchen Maßnahmen und Prozessen sie arbeiten müssen und können, um den Umstieg auf BIM zu schaffen und gleichzeitig die bestehenden, nicht für BIM ausgelegten rechtlichen und technischen Anforderungen und Rahmen weiterhin zu erfüllen. In jedem Fall ist es daher wichtig, einen erfahrenen Berater zu Rate zu ziehen, sodass die Prozesse und die Rollen möglichst schnell definiert, strukturiert und organisiert werden, die technische Infrastruktur integral dazu aufgestellt und aktiviert wird, das Planungsteam geschult wird und die Aufstellung der Bibliotheken für die Planung begonnen wird.

**i GASTAUTORIN**



**Stanimira Markova** studierte Bauwesen und Wirtschaft in Wien. Sie forschte u. a. in den klassischen Bereichen „Ressourceneffizienz

und Kreislauffähigkeit“ und „Urban Mining“. Und promovierte im Bereich digitale und innovative Technologien für das Bauwesen (Schwerpunkt Gebäudedatenmodelle – BIM). GREENbimlabs ist eine Ausgründung aus der RWTH Aachen, die basierend auf Forschungsergebnissen und -methoden Lösungen für die Industrie entwickelt. Die Software Aikana ist eine Lösung für BIM-basierte Bauvorhaben, die dafür sorgt, dass Bauwerke in vollständig dokumentierte, sichere, planbare Sekundärlager von materiellen Ressourcen verwandelt werden, mit dem Ziel, im Prozess die Lebenszykluskosten im dreistelligen Prozentbereich zu reduzieren.

Foto & Grafiken: Dr.-Ing. Stanimira Markova, GREENbimlabs GmbH

GASTBEITRAG VON OLIVER WIENAND, BAUINGENIEUR IM BIM-TEAM DER AGN NIEDERBERGHAUS & PARTNER GMBH MIT LANGJÄHRIGER ERFAHRUNG IM VERTRIEB VON CAD SOFTWARE

## Der Besteller ist gefragt!

„BIM ist in aller Munde“, so oder so ähnlich beginnen derzeit Artikel zum Thema „Building Information Modeling“. Zur gängigen Erläuterung, was sich hinter diesen drei Buchstaben verbirgt, fallen dann gebetsmühlenartig die Schlagworte „Methode“, „alle Planungseteiligten“, „Gebäudemodell“ und „den gesamten Lebenszyklus einbeziehen“. Zusammenfassen könnte man den Begriff allerdings auch unter der Überschrift „Planung, Ausführung und Betrieb digitalisieren“.

### Viele Fragen, individuelle Antworten

Der Markt fordert BIM. Doch warum eigentlich? Neben den oft genannten Zielen wie „Kostensoptimierung“ und „Terminsicherheit“ schwingt – in vielen Fällen unterschwellig – das Ziel der Nutzung von digitalen Informationen im Gebäudebetrieb mit. Wie selbstverständlich gehen Bauherren und zukünftige Betreiber davon aus, dass sie digitale Gebäudemodelle inklusive der im Verlauf von Planung und Ausführung erzeugten Informationen für ihre Prozesse im Facility Management werden nutzen können. Diese Vorstellung wirft bei den Projektbeteiligten jedoch eine Vielzahl an Fragen auf, die durch den Auftraggeber individuell zu beantworten sind: Wie müssen die zu liefernden Daten konkret aussehen? Wie feinteilig müssen digitale Gebäudemodelle geometrisch gebaut werden, um den Anforderungen des Gebäudebetriebs zu entsprechen? Welche Informationen müssen im Verlauf von Planung und Ausführung mit den geometrischen Repräsentanzen verknüpft werden und vor allem von wem und zu welchem Zeitpunkt?

Gebäudemodelle, die für eine zukünftige Umplanung genutzt werden sollen, unterscheiden sich unter Umständen deutlich von denen, die CAFM-Systeme (Computer-Aided Facility Management) für die Auswertung und Visualisierung von Betriebsdaten benötigen. Hier kann es zielführend sein, die geometrische Detailierung einer Leistungsphase 2 zu wählen und die notwendigen Informationen über die enthaltenen Räume abzubilden.

### Präzise Arbeitsbeschreibung

Wesentlich für einen nachhaltigen Projekterfolg ist eine präzise Beschreibung von Liefergegenständen, mit einem eindeutigen Bezug zu einem Lieferzeitpunkt und einer klaren Definition der Datenformate und -strukturen. Die Bedürfnisse können von Bauherr zu Bauherr und von Projekt zu Projekt sehr heterogen und höchst individuell ausfallen, in starker Abhängigkeit von den Anwendungsfällen im Facility Management. Daher liegt die Hauptaufgabe für die Besteller zukünftiger BIM-Projekte vor allem darin, die Anforderungen an eine BIM-basierte Arbeitsweise möglichst präzise zu beschreiben. Ein Lastenheft (im BIM-Kontext Auftraggeber-Informationsanforderungen – AIA) ist unverzichtbar.

Im konkreten Fall eines Unternehmens aus der Lebensmittelbranche wurde beispielsweise folgender Fahrplan für eine vorgelagerte Leistungsphase 0 entwickelt: In gemeinsamen Workshops arbeitet agn in der Funktion eines Beraters mit dem Bauherrn und Nutzer an der Ausformulierung eindeutiger BIM-Ziele, welche anschließend als

verbindliche Anwendungsfälle für die Projektentwicklung dienen. Diese Anforderungsdokumente enthalten, neben der Beschreibung der geforderten Liefergegenstände, auch die spezifischen Angaben zur Umsetzung der modellbasierten Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Der Einsatz einer projektbegleitenden Kollaborationsplattform sowie eine entsprechende Qualitätssicherungsstrategie sind in diesem Zusammenhang obligatorisch. Im nächsten Schritt wird über einen Präqualifizierungsworkshop die fachliche Eignung des zukünftigen Generalplaners abgefragt und bewertet.

Um den Projekterfolg nicht zu gefährden und die BIM-Ergebnisse messbar zu machen, ist der Besteller spätestens in der Leistungsphase 0 gefordert. Daher empfiehlt es sich, frühzeitig eine eigene BIM-Strategie zu entwickeln. Erst dann können Bauherr und Betreiber sichergehen, dass ihre BIM-Ziele in zukünftigen Projekten auch in seinem Interesse umgesetzt werden.



GASTAUTOR



Im BIM-Team der agn Niederberg haus & Partner GmbH beschäftigt sich **Oliver Wienand** mit dem strategischen BIM-Management und begleitet BIM-Projekte als zentraler Ansprechpartner zwischen Bauherr und Generalplaner. Darüber hinaus ist er an der internen Entwicklung von Prozessen und Anwendungsfällen beteiligt. Im Rahmen des BIM-Informationsmanagements berät er zudem Bauherren bei der Konzipierung von BIM-Strategien für künftige Projekte.








Foto: alphaspirit - stock.adobe.com

## Wie sieht Bauen und Wohnen in Zukunft aus? Digitale Innovation als Revolution des Bauens und Wohnens

**D**as Haus der Zukunft wird digital geplant, jedes Detail ist bis zum Ende durchdacht, nichts wird dem Zufall überlassen. Auf der Baustelle bringt ein Roboter die Teile, die soeben dem 3-D-Drucker entspringen. Innerhalb eines Tages ist der Rohbau fertiggestellt. Potenzielle Mieter besichtigen ihre zukünftige Wohnung zu Hause mit ihrer VR-Brille. Auch im fertigen Haus macht die Digitalisierung keinen Halt, jede Wohnung denkt mit und auch die Kommunikation mit dem Vermieter, von der Abnahme über die Meldung von Mängeln bis zum Auszug, geschieht digital. Späterer Umbau? Kein Problem, denn es ist bekannt, wo welche Materialien verbaut wurden und alles ist transparent. Die Umwelt profitiert hiervon, da Rohstoffe geschont und alles recycelt wird. Was jetzt noch nach Science Fiction klingen mag, ist in weiten Teilen bereits Realität.

Digitale Planungsmethoden kommen immer mehr in der Baupraxis an. Dabei ist das digitale Modellieren, das Hinterlegen mit Bauteil- und Planungsinformationen nur ein Teilaspekt im ganzheitlichen digitalen Prozess. Eine immer größere Rolle spielt auch die Übertragung der BIM-Planung in automatisierte

Fertigungsprozesse. In der Praxis werden die Möglichkeiten zur digitalen Fabrikation bisher noch wenig genutzt, jedoch werden immer mehr Bauroboter entwickelt und getestet. 3-D-Druckroboter drucken den Rohbau eines kompletten Hauses in nur 24 Stunden. Ziel ist stets die Erhöhung der Geschwindigkeit des Bauens, das Senken der Kosten durch Optimierung und die effizientere Nutzung von Rohstoffen, auch durch Recycling. Voraussetzung für die Erreichung dieser Ziele ist jedoch, dass während des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes von der Planung über Errichtung, Betrieb und Instandhaltung bis hin zu Modernisierung oder Rückbau alle Modifikationen aktualisiert und erfasste Abweichen vom ursprünglich geplanten Verhalten dynamisch nachjustiert werden. Neben 3-D-Druck und 3-D-Modellen kommen hier auch immer öfter Drohnen für die Datengewinnung zum Einsatz.

Die zunehmende Dynamik an den Wohnungsmärkten vor allem in den Schwarmstädten und die steigenden Mietpreise sind unbestritten und auch das Bewusstsein für Umwelt- und Klimaschutz dringt immer mehr in den Fokus. Auf welche Weise die Digitalisierung tatsächlich dazu beitragen kann, diese Herausforderungen zu meistern, wird jedoch erst die Zeit zeigen. 

### MITTELSTAND 4.0-KOMPETENZZENTRUM PLANEN UND BAUEN

## „Fail fast – learn fast“

Das Building Information Modeling (BIM) legt einen wichtigen Grundstein zur Digitalisierung der Bauprozesse. Transiente Simulationsmodelle, wie sie am Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP entwickelt werden, spielen hierbei eine zentrale Rolle, um von der Produktentwicklung, der Planung und der Umsetzung bis hin zum Betrieb und Rückbau optimierte und schlanke Prozesse zu ermöglichen. Zentrale Ziele wie Kosten- und Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft und eine flexible Anpassung an sich immer schneller verändernde Nutzerbedürfnisse erfordern den konsequenten Einsatz digitaler Werkzeuge und Methoden.

Das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie seit 2017 geförderte Mittelstand 4.0-Kompetenzzentrum Planen und Bauen will dafür sorgen, dass der Motor der Digitalisierung im Mittelstand und dem Handwerk startet. Hierbei treten zwei Hindernisse auf. Zum einen die Fragestellung, wie man dem aktuell sehr unterschiedlichen Grad der Digitalisierung in den Zielgruppen begegnet und zum anderen, wo das nötige Übungsfeld entstehen soll, um neue Prozesse und Lösungen zu erproben und mögliche Fehler zu beseitigen. Moderne Systeme zur Lösungsfindung sprechen von „Fail fast – learn fast!“. Diese Form einer kontrollierten Fehlerkultur, die dadurch gekennzeichnet ist, Lösungen früh-

zeitig in der Praxis zu erproben und damit schnelle Lernprozesse auszulösen, ist in Deutschland bislang wenig verbreitet.

Das Mittelstand 4.0-Kompetenzzentrum Planen und Bauen hat sich entschieden, mit den bereits aktiveren Anwendern der gesamten Wertschöpfungskette Bau konsequent weiter voranzuschreiten und andere über transferiertes Erfahrungswissen und Best-Practice-Lösungen zu unterstützen. Ziel ist es, möglichst viele auf Digitalisierung beruhende Wertschöpfungsprozesse auszuarbeiten und über Demonstratoren und Veranstaltungen praxisgerecht zugänglich zu machen.

>>



Eine große Hürde stellt dabei das fehlende Übungsfeld zur Generierung von Praxiswissen dar. Hier sieht das Kompetenzzentrum sein wichtigstes Handlungsfeld. Es sorgt nicht nur für die Ausarbeitung digitaler Lösungen, sondern gleichzeitig auch für die notwendigen Übungsfelder für alle Bereiche der Bauwirtschaft. Um diese Aufgabe in der notwendigen Qualität zu erbringen, widmen sich die fünf Teilzentren unterschiedlichen Lebenszyklusphasen des Planens, Bauens und Betriebens. Um die jeweilige Zielgruppe optimal unterstützen zu können, teilen sich die Verantwortlichkeiten im Zentrum wie folgt:

- Projektentwicklung im Teilzentrum West an der Universität Mannheim
- Planung an der Jade Hochschule in Oldenburg
- Herstellung, Montage und Logistik am Fraunhofer IFF in Magdeburg
- Lösungen für das Handwerk am eBZ in Kaiserslautern
- Betrieb und Rückbau am Fraunhofer IBP in Holzkirchen

Ergänzt wird das Konsortium durch Spezialisten des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie mit einem Maschinenpark sowie der Gruppe Innovation Ausbau, der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt, dem

Fraunhofer IAO zur digitalen Kommunikation mit Augmented und Virtual Reality, AEC 3 als IFC (Industry Foundation Classes)-Spezialist und die Universität Bochum mit den Themen digitale Genehmigung und Sicherheit.

Um die Kommunikation mit den Zielgruppen zu optimieren, sorgt der buildingSMART e. V. für die Öffentlichkeitsarbeit und die planen-bauen 4.0 GmbH stellt als Multiplikator Verbänden zentrale Schnittstellen zu wichtigen Anwendergruppen zur Verfügung. Der einfachste Zugang zu einem der Teilzentren erfolgt entweder über die sog. BIM-Sprechstunden oder über online-basierte Kurz-Checks.

Alle Teilzentren verfügen über die Möglichkeit, relevante digitale Prozessketten und Anwendungen für die jeweiligen Zielgruppen als Demonstratoren aufzubauen und darzustellen. Dies erzeugt zum einen das dringend notwendige Übungsfeld für interessierte Unternehmen und sorgt gleichzeitig für Best-Practice-Lösungen, von denen alle weiteren Anwender aus der gleichen Zielgruppe profitieren können. Ziel ist es, kontinuierlich immer mehr wertschöpfende und praxistaugliche digitale Lösungen aufzubauen und zu implementieren.

- Den besten Überblick über alle aktuellen Aktivitäten, Veranstaltungen sowie die Leistungs- und Informationsangebote findet man auf der Website des Mittelstand 4.0-Kompetenzzentrums Planen und Bauen: [www.kompetenzzentrum-planen-und-bauen.digital/](http://www.kompetenzzentrum-planen-und-bauen.digital/)

**i** GASTAUTOREN



**Prof. Dr.-Ing. Dipl.-Phys. Klaus Peter Sedlbauer (l.)**  
 Institutsleiter des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik und Ordinarius für Bauphysik an der Technischen Universität München

**Thomas Kirmayr (r.)**  
 Leiter Mittelstand 4.0-Kompetenzzentrum Planen und Bauen

Fotos: Fraunhofer Institut

### Sanierung eines Kellergeschosses an der Jade Hochschule in Oldenburg

Da Arbeiten in und an Bestandsbauwerken den Großteil der Bautätigkeit in Deutschland ausmachen, ist die Frage, welche digitalen Möglichkeiten es hierfür gibt, von besonderer Relevanz etwa für die Immobilienwirtschaft. In dem Praxisprojekt wird beispielsweise konkret demonstriert, wie ein Bauwerk mittels Punktwolkenlaser und photogrammetrischer Werkzeuge „nachdigitalisiert“ werden kann. So entstand – und zwar ohne übermäßigen Aufwand – ein digitales Bauwerksmodell des Kellers, an dem konkrete Planungsschritte vollzogen werden konnten. Zusätzlich lässt sich in das digitale Modell eine Vielzahl von Funktionen einbinden, wie etwa Wegbeschreibungen zu konkreten Baustellen im Kellergeschoss mitsamt detaillierten Beschreibungen zu den jeweiligen Schäden und den möglichen Sanierungsschritten.



Darstellung der Punkte in der Wolke im vollen Farbspektrum

Foto: Jade Hochschule, Oldenburg

### Einführung eines umfassenden Planmanagementsystems bei einem mittelständischen Bauunternehmen

Das geplante System ist vor allem auf das modulare Bauen spezialisiert. Ein erstes Ziel des Digitalisierungsprojektes ist, sämtliche Pläne für die Bauwerke digital vorzuhalten und auf den Baustellen über mobile Endgeräte verfügbar zu machen.

Die Einführung eines digitalen Planmanagementsystems ist Teil einer unternehmensweiten Digitalisierungsstrategie, zu der auch die Implementierung der BIM-Methode im Unternehmen gehört. So will das Unternehmen die Baustelle Schritt für Schritt „digitalisieren“ und dadurch deutliche Effizienzgewinne heben.

Ein weiterer Aspekt ist die Erhöhung von Transparenz in allen Planungsprozessen und -schritten: Die Arbeit auf der Baustelle soll möglichst papierlos werden und gewisse Dokumentationsaufgaben im besten Fall automatisiert ablaufen können. Dies entlastet Mitarbeiter von unliebsamen, bürokratischen Pflichten und erhöht auch die Attraktivität als Arbeitgeber.

Alle Projekte sind detailliert auf der Website des Mittelstand 4.0-Kompetenzzentrums Planen und Bauen beschrieben: [www.kompetenzzentrum-planen-und-bauen.digital](http://www.kompetenzzentrum-planen-und-bauen.digital)

## DAS SPRECHENDE GEBÄUDE

## Gebäudekonnektivität 4.0

Wohnungsunternehmen sparen mit einer Digitalisierung ihres Bestandes Ressourcen, können Arbeitsprozesse optimieren und zielgerichteter auf die Bedürfnisse der Bewohner eingehen. Die Investitionskosten sind zusätzlich überschaubar und mit der Infrastruktur für digitale Heizkostenabrechnung und Rauchwarnmelder zu vergleichen. Laut einer Untersuchung von Gartner<sup>1)</sup> zum Internet of Things (IoT) befinden sich bis 2020 über 20,4 Milliarden vernetzte Geräte im Einsatz. Das Smart Home entdecken bis 2021 rd. 35 Prozent der deutschen Verbraucher für sich, so die Unternehmensberatung mm1 in ihrem Bericht „Smart Home Trends und Potenziale 2018“<sup>2)</sup>. Wohnungsgesellschaften können sich diese Entwicklung schon heute zunutze machen, um das innovative technische Potenzial für ihre Immobilien auszuschöpfen.

Wo Online-Gaming und Streaming sehr hohe Bandbreiten benötigen, ist eine stabile Internetverbindung mit überschaubarer Bandbreitenleistung für intelligente IoT-Anwendungen vollkommen ausreichend. Digitale Verwaltungsprozesse oder Fernanalyse und -wartung der im Wohngebäude verbauten Technik lassen sich in vernetzten Wohnobjekten unkompliziert realisieren.

Smarte Wasserzähler, Rauchmelder oder Heizungsanlagen ermöglichen Datentransfer- und Verarbeitung in Echtzeit. Eine offene IoT-Plattform wie beispielsweise „Gebäudekonnektivität 4.0“ von Unitymedia kann eine Lösung für Wohnungsunternehmen sein, um alle relevanten Daten von den verschiedenen Anbietern vor Ort zu sammeln und auszuwerten. Betreiber erhalten den aktuellen Überblick zum Gas-, Strom- oder Wasserverbrauch und können somit ungewöhnliche Werte und Nutzung frühzeitig erkennen und darauf einwirken. Sie werden aber auch über den Zustand der Haustechnik informiert. Das Internet of Things macht es möglich.

## Smart Building

In smarten Immobilien helfen intelligente Sensoren dabei, zahlreiche Daten rund um das Gebäudemanagement digital zu erfassen. Ob das Überwachen von Trinkwasseraufbereitungsanlagen, die Aufzugwartung, Kontrolle von Heizungsanlagen, das Park-



Anwendungsmöglichkeiten für sensorgestützte Gebäudetechnik (Gebäudekonnektivität 4.0)

platzmanagement oder intelligente Schließsysteme – das Smart Building bietet viele Möglichkeiten, um Wohnungsunternehmen wie auch Bewohnern das Leben zu vereinfachen. Lästige Terminvereinbarungen mit externen Dienstleistern zur Ablesung der Heizungs- oder Wasserzähler gehören der Vergangenheit an.

„Das Konzept des Smart Buildings gewinnt für die Wohnungswirtschaft an Bedeutung“, erklärt Sebastian Groß, der sich bei Unitymedia mit IoT-Lösungen beschäftigt. „Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, die Planung neuer und die Modernisierung bestehender Gebäude schon jetzt darauf auszurichten, um die Vorteile digitaler Technologien für die Bewirtschaftung von Immobilien auch für Wohnungsunternehmen nutzbar zu machen.“

Die Herausforderung: Nicht selten erfordert jeder Anwendungsfall ein eigenes Gateway. Unterschiedliche Hardware muss dafür im Gebäude gemäß geltender Sicherheitsbestimmungen angebracht werden.

„Gebäudekonnektivität 4.0“ liefert eine offene Plattform als Basisinfrastruktur, mit der alle gängigen Funkprotokolle kompatibel sind. Ein Gateway muss einmalig im Haus installiert und mit dem Internet verbunden werden. Sensoren werden dann nach Bedarf

hinzugefügt und funken die ermittelten Daten sicher an die IoT-Plattform. Eine belastbare Planung im Voraus sowie transparente Kostenabrechnung ist auf dieser Basis möglich. So gehören Datensilos der Vergangenheit an. Das Wohnungsunternehmen bleibt Eigentümer der Daten und kann diese zur weiteren Analyse oder Steuerung der Immobilie verwenden. Innovation geht so Hand in Hand mit Kosten- und Ressourceneffizienz.

## i PRAXISBERICHT

**Susanne Werth,**  
Unitymedia-Expertin  
aus dem Bereich Wohn-  
ungswirtschaft



Unitymedia steht für digitale Wohnungswirtschaft. Als Breitbandinternet-Anbieter investiert das Unternehmen natürlich in die Entwicklung smarter IoT-Anwendungen. Denn auch für die Bewirtschaftung von Immobilien ist die Vernetzung der Trend der Zukunft.

Mehr Informationen unter  
[www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft](http://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft)

<sup>1)</sup> Gartner Says 8.4 Billion Connected „Things“ Will Be in Use in 2017, Up 31 Percent From 2016, veröffentlicht: 7. Februar 2017

<sup>2)</sup> [Trendbericht] Smart Home Trends und Potenziale 2018, veröffentlicht: 10. November 2017





## 18. VDW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

# Eine Branche in Bewegung



Foto: Roland Baege

Der Gesprächsbedarf war hoch – schon vor dem offiziellen Veranstaltungsbeginn prägte ein intensiver Austausch die Gespräche beim 18. VdW-Forum Wohnungswirtschaft im Düsseldorfer Van der Valk Hotel. In diesem Jahr stand der zweitägige Fachkongress der kommunalen, öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen und privaten Wohnungs- und Immobilienunternehmen neben den aktuellen Branchentrends vor allem unter dem Einfluss der aktuellen gesellschaftlichen und politischen Ereignisse und Debatten, die derzeit rund um das Thema Wohnen stattfinden. Da ist etwas ins Rutschen geraten.

„Es entfaltet sich eine Dynamik, die wir so bislang nicht kannten“, konstatierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter in seiner Begrüßung und meinte damit die allgemeine Stimmungslage, in der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften derzeit agieren (müssen). Ein wesentliches Kennzeichen der Situation seien zunehmend von Kompromisslosigkeit und Radikalität geprägte Wege in der Kommunikation gegenüber institutionellen Vermietern – gleich

welcher Couleur. Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum hat längst die Studios der einschlägigen Polit-Talkshows verlassen, ist in sozialen Netzwerken angekommen und spricht inzwischen sogar die unmissverständliche Sprache der Gewalt gegen Firmenfahrzeuge und Geschäftsstellen.

### Wohnungen fehlen heute

Wer auf Ursachenforschung geht, stößt schnell auf Berlin, einen Wohnungsmarkt, dem vor allem die Gewichte der wohnungspolitischen Vergangenheit schwer auf den Schultern liegen. Doch nicht nur die Probleme haben hier ihren Ursprung, auch hilflose Lösungsansätze wie der Landesmieten-deckel oder die Vergesellschaftungsdebatte erblickten hier das Licht der Welt. Die Strahlkraft auf andere Bundesländer ist nicht zu unterschätzen, auch Wohnungssuchende in angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen schlossen sich bereits zu Bündnissen und Initiativen zusammen und demonstrierten für Enteignungen und Mietenstopp. Auch wenn die wohnungspolitische Ausgangssituation in NRW sich gänzlich anders präsentiert und sich durch kon-

struktive Zusammenarbeit zwischen Politik und Branche auszeichnet: Die Bereitschaft der Menschen, sich bei der Wohnungssuche mit allen Mitteln Gehör zu verschaffen, steigt.





### Blick nach Europa

Im Anschluss betrat zum Thema „Europa nach der Wahl – gestärkte oder gelähmte Union?“ ein nach eigener Aussage sehr aufgeregter Ralph Sina die Bühne. Für den Radiomoderator und Leiter des WDR/NDR-Studios Brüssel war es eine ungewohnte Situation, in rd. 250 Augenpaare zu schauen. Doch die war augenscheinlich schnell verfliegen, denn Sina fesselte mit fundiertem und unterhaltsam dargebotenem Hintergrundwissen über Brexit, EU-Kommissionspräsidentschaft, Flüchtlingsdebatte und europäische Außenpolitik. Und sein Blick auf die europäischen Wohnungsmärkte relativierte das Geschehen in Deutschland: So werden in Dublin beispielsweise 7.500 Euro für eine 60 Quadratmeter-Wohnung aufgerufen – selbst Mitarbeiter der Regierung können sich keine Wohnung mehr in der Stadt leisten – Irland zahlt mittlerweile eine Mietbeihilfe in Höhe von 2.500 Euro.

Diese Eindrücke nahmen die Veranstaltungsteilnehmer mit in den Praxisteil des diesjährigen VdW-Forums, der aus insgesamt fünf Workshops zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Themen bestand:

### Workshop 1: Digitale Transformation

Der Fokus im Workshop 1 lag auf der Einführung eines Mieterportals und die Herausforderungen in der Umsetzung aus technischer, funktionaler und rechtlicher Sicht. Einleitend gab die stellvertretende EBZ-Akademieleiterin Elke Nippold-Rothes einen Gesamtüberblick, wie die Digitalisierung die Art und Weise der Arbeit in den Wohnungsunternehmen verändern wird – im Hinblick auf Organisationsform, Führungskultur und Kompetenzen der Mitarbeiter. Das gesche-



*Ralph Sina, Leiter des WDR/NDR-Studios in Brüssel, führte die Besucher hinter die Kulissen der EU*

he allerdings nicht von heute auf morgen, sondern sei abhängig vom Reifegrad des Unternehmens, der Geschwindigkeit und dem Zielbild, betonte die Expertin. Die Referentin lud die Workshop-Teilnehmer ein, einen Reifegrad-Check durchzuführen und in der Organisation zu überprüfen, wie digital das eigene Unternehmen heute schon ist und welche Schritte man mittelfristig in den nächsten drei bis fünf Jahren einleiten möchte. Mehr zum Reifegrad- und Kompetenzmodell im Interview mit Nippold-Rothes auf S. 6f dieser Ausgabe.

Im anschließenden Praxisbeispiel stellte Michael Spieth, Prokurist, Bauverein Langenfeld eG, das Mieterserviceportal der

Genossenschaft vor. Bereits 2008 startete das Unternehmen mit der Einführung und entwickelte das Portal kontinuierlich weiter. Die Mitglieder finden dort alle wichtigen Informationen und Ansprechpartner rund um ihre Wohnung und die Genossenschaft auf einen Blick. Neue Kontaktdaten wie eine Änderung der Telefonnummer kann der Mieter selbst korrigieren. Das Portal bietet darüber hinaus praktische Funktionen, beispielsweise können Schäden direkt über das Portal gemeldet werden bzw. ein Handwerker zur Reparatur des Schadens beauftragt werden. Auch die Genossenschaft bekommt per „Ticket“ Meldung über den Vorgang, nach Abwicklung stellt der Handwerker seine Rechnung digital an die Genossenschaft. Durch diesen Workflow ist der Prozess der Schadensmeldung optimiert und eine schnellere Bearbeitung möglich. Weiterhin kann der Nutzer seine aktuellen Verbrauchswerte (wie Energie, Wasser) in dem Portal ablesen. Die Nachfragen zur Betriebskostenabrechnung konnten deutlich reduziert werden, da der Kunde selbst seine Verbrauchsdaten ganzjährig transparent im Blick behalten kann. In Zukunft arbeitet die Genossenschaft daran, dass immer mehr Mieter die Portallösung nutzen. „Wer heute einen Mietvertrag unterschreibt, bekommt einen Tag später seine Zugangsdaten zum Mieterserviceportal“, berichtete Spieth. So steigt das Interesse zunehmend und immer mehr Mieter nutzen das Angebot.



Natürlich gilt es bei der Einführung von neuen digitalen Werkzeugen auch die rechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen und rechtskonform umzusetzen. Kann ich meine Mieter verpflichten, ein Mieterportal zu nutzen und Dokumente wie die Betriebskostenabrechnung nur noch digital im Portal zur Verfügung stellen? Die rechtlichen Grenzen einer Kommunikation über das Mieterportal erklärte Prof. Dr. Frank Weiler, Universität Bielefeld (vgl. Interview auf S. 8 f).

**Workshop 2: BIM in der Wohnungswirtschaft**

Großes Interesse, aber bislang geringer Umsetzungsstand: Wie eine Objektplanung mit BIM technisch ablaufen sollte und was dabei aus rechtlicher Sicht zu beachten ist, diskutierten die Teilnehmer in Workshop 2.

Eingangs erläuterte Oliver Wienand, BIM-Management, agn Niederberghaus & Partner GmbH (Ibbenbüren), zunächst, was unter „BIM“ zu verstehen ist. Die BIM-Methode kann sowohl bei der Planung und Ausführung als auch im Betrieb eingesetzt werden. Anschließend erklärte er, wie die Beauftragung ablaufen könnte. Der Auftraggeber erstellt ein Lastenheft (auch Auftraggeber-Informations-Anforderungen oder kurz: AIA), in dem er festsetzt, was wie geplant werden soll. Der Auftragnehmer nimmt dieses entgegen und antwortet mit dem Pflichtenheft (BIM-Abwicklungsplan oder kurz: BAP), in dem er festhält, was er wie planen möchte. Auch erläuterte er die Rollen der am BIM-Projekt Beteiligten sowie eine Aufgabenmatrix als Beispiel. Anders als bei der konventionellen Planung, liegt der Fokus



bei der Planung mit BIM in Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung). Schon in dieser Phase wird ein detailliertes Planungsergebnis erarbeitet. Die detaillierte Planung bereits in dieser Phase gibt frühzeitige Kostensicherheit.

Anschließend ging Rechtsanwalt Dr. Robert Elixmann, Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB (Düsseldorf), darauf ein, was beim Vertragsabschluss für BIM-Leistungen zu beachten ist. Insbesondere ging er darauf ein, was Inhalt des AIA und des BAP sein könnte. Das AIA ist regelmäßiger Vertragsbestandteil, sodass jede Änderung des AIA auch eine Vertragsänderung ist. Der BAP ist nicht zwingend Vertragsbestandteil und dient häufig als Koordinationsinstrument zur Um-

setzung der AIA-Anforderungen. Auch erläuterte er Strategien zum Einsatz von AIA und BAP als Instrumente zur Vertragsgestaltung und -abwicklung. Ergänzend stellte er BIM-Streitfälle aus der Praxis von Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB vor und sensibilisierte die Teilnehmer auf etwaig kritische Punkte in der Projektabwicklung.

Abschließend stellte Christoph Erven, Vorstand Mettmanner Bauverein eG, ein Praxisbeispiel vor. Das Projekt Lindenspark ist das erste Projekt des Mettmanner Bauvereins eG, das dieser mittels BIM plant. Ziel des Mettmanner Bauvereins eG ist es, damit die Gesamtplanungen, aber auch die Kostenentwicklung im Überblick zu halten. Geplant ist



Die Besucher des 18. VdW-Forum's Wohnungswirtschaft erwartete eine gelungene Mischung aus wohnungswirtschaftlicher Theorie und Praxis



Zwischen den Programmpunkten gab es immer





die Errichtung von acht Punkthäusern mit jeweils elf Wohnungen und einem Gebäuderiegel. Alle Häuser sollen über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen. Erven beschrieb die Schwierigkeiten bei der Suche eines Generalplaners. Einige Generalplaner verfügen noch nicht über die Möglichkeit, BIM-Planungen zu erstellen. Auch bestand häufig kein Interesse, dieses als Pilotprojekt erstmals gemeinsam zu versuchen. Erven zeigte die aus seiner Sicht bestehenden Vorteile von BIM für Bauherren auf: Transparenz/Planungssicherheit, alle Informationen in einer Datenbank, erleichterte Kommunikation der Projektbeteiligten, erleichterte Anpassungsmöglichkeiten in der Planungsphase (beispielsweise Entfernung/

Ergänzung eines Geschosses oder der Tiefgarage), Kostensicherheit und erleichtertes Facility Management über die gesamte Lebensdauer des jeweiligen Projekts. Anschaulich zeigte er, wie die 3-D-Pläne mit wenigen Klicks auf dem Mobil Phone oder dem Tablet dargestellt und Kollisionsprüfungen vorgenommen werden können.

**Workshop 3: Wozu eine Tochtergesellschaft?**

Man hört den Satz häufig: „Wir gründen zu diesem Zweck eine Tochtergesellschaft.“ Die Anlässe hierfür sind extrem vielfältig. Der Workshop hatte daher zum vorrangigen Ziel, zunächst die Motivationen für die Gründung von Tochtergesellschaften zu beleuchten. Zu

diesem Zweck stellten zunächst zwei Vertreter von Wohnungsunternehmen ihre Geschäftsstruktur und vor allem die Gründe für Tochtergesellschaften vor.

Sandra Altmann, Prokuristin und Leiterin des Geschäftsführungsbüros der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg, befasste sich insbesondere mit der Frage der Separierung von Flächenentwicklungen von Grundstücken im eigenen Bestand und Flächenentwicklungen für Dritte und der hiermit erforderlichen Risikoabschirmung gegenüber dem Bestandsgeschäft der Wohnungsgesellschaft. Vor dem Hintergrund des anstehenden Umfangs von Flächenentwicklungen entstand hier die wirtschaftliche Notwendigkeit einer Separierung des Risikos aus dem Entwicklungsgeschäft vom Bestandsgeschäft der Wohnungsvermietung. Hierbei stellte sich der Aspekt der Genehmigung einer Tochtergesellschaft durch die Kommunalaufsicht als zeitraubend heraus. Auch steuerlich bestand die Notwendigkeit, Flächenentwicklungen für die Stadt über eine Tochtergesellschaft abzubilden, um durch die entstehende Beurteilung als Bauleister nicht das Bestandsgeschäft mit der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft des § 13b Umsatzsteuergesetz (UStG) zu belasten.

Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender der hwg eG, Hattingen, erläuterte die für eine Vermietungsgenossenschaft nicht ganz typische Struktur mit einer Tochter- und einer Enkelgesellschaft, in denen einerseits ein Regiebetrieb für Garten- und Handwerkerleistungen für den Bestand der Genossenschaft und andererseits Maklerleistungen

>>



wieder die Gelegenheit zum Austausch



Die Workshops boten u. a. spannende Einblicke in neue Technologien für die Wohnungswirtschaft





*Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, eröffnete das Podium mit einem Grußwort*

angesiedelt wurden. Unter Steuerungssichtspunkten und Aspekten der Mieterbindung machte hier ein eigener Regiebetrieb Sinn. Insbesondere ein positiver Auftritt gegenüber den eigenen Mitgliedern/Mieter mit firmeneigenen Mitarbeitern und gegenläufige Vorzüge eines Einkaufs von Fremdleistungen sind hierbei abzuwägen.

Abschließend stellte Prof. Dr. Michael Pannen, Steuerberater beim VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf, einerseits die allgemeinen rechtlichen und steuerlichen

Rahmenbedingungen dar und skizzierte andererseits beispielhaft zwei bilanziell und steuerlich motivierte Gründe für Tochtergesellschaften (gewerbsteuerliche erweiterte Kürzung und Hebung stiller Reserven in der Handelsbilanz).

Erst nach der Prüfung der ökonomischen Sinnhaftigkeit und der Einbindung in die Gesamtstrategie stehen dann die Suche nach der geeigneten (Rechts-) Form einer Tochtergesellschaft, deren Finanzierung sowie die Gestaltung des Übertragungsvorgangs und der späteren vertraglichen Beziehung zum Mutterunternehmen auf der Tagesordnung.

Die jeweils laufend mit den Vorträgen erfolgte Diskussion zeigte, wie wichtig die strategischen und wirtschaftlichen Vorüberlegungen und auch der hierfür sehr hilfreiche Erfahrungsaustausch zwischen den Wohnungsunternehmen ist.

Wie im vorab veröffentlichten Programm angekündigt, stellte Jürgen Gnewuch, Abteilungsleiter Steuerberatung des VdW Rheinland Westfalen, schließlich den aktuellen Stand zur Reform der Grundsteuer vor. Neben dem bereits vorliegenden „Scholz-Modell“ wurde der Stand zu einer möglichen Grundgesetzänderung und daran anschließender Öffnung für eigene Grundsteuermodelle der Bundesländer erörtert.

#### Workshop 4: Bau-Controlling

Ein effizientes Bau-Controlling ist aus Sicht von Wohnungsunternehmen elementar für eine erfolgreiche Bauprojektentwicklung. Die bedeutenden Größen Kosten, Termine und Qualitäten lassen sich nur über geeignete Controlling-Werkzeuge projektbegleitend überprüfen und steuern. Durch ein systematisches Bauprojektcontrolling können Abweichungen vom vorgegebenen Bausoll schnell erkannt und bei Bedarf Steuerungsmaßnahmen eingeleitet werden. Mit dem baubegleitenden Controlling von Kosten, Terminen und Qualitäten lassen sich frühzeitig Tendenzen erkennen und Prognosen für den weiteren Bauablauf aufstellen.

In einer kurzen Einführung wurden relevante Grundlagen zum Controlling der Bausteine Kosten, Termine und Qualitäten vorgestellt. Anschließend wurde weiterführend auf das Bauablauf-Controlling und das Baukosten-Controlling eingegangen. Anhand von vereinfachten Beispielen wurden die Anwendung und die Umsetzung in der Baupraxis beschrieben.

Ziel des Workshops war es, praxisnahe Werkzeuge zum erfolgreichen Controlling vorzustellen, die Vorgehensweise zu beschreiben und an Beispielen zu erläutern. Dabei wurde auf praxisnahe und alltagstaugliche Instrumente abgestellt, um den Teilnehmern



*Auf dem Podium mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach (2. v. r.): Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG Dortmund, Verbandsratsvorsitzender im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (l.), Marion Sett, Mitglied der Geschäftsführung Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH und stellvertretende Präsidentin des VdW Rheinland Westfalen (2. v. l.) und Uwe Eichner, Vorstandsvorsitzender der Kölner GAG Immobilien AG und stellvertretender Präsident des VdW Rheinland Westfalen (Mitte). Petra Vofsebürger (r.) von IKU\_DIE DIALOGGESTALTER moderierte*



Hilfsmittel für die tägliche Arbeit an die Hand zu geben. Die vorgestellten Projektbeispiele zeigten dabei auch mögliche Fehlerquellen und Grenzen des Controllings in realen Bauprojekten auf. In beiden Themenbereichen wurden die vorgestellten Werkzeuge anhand von Leitfragen und unter Berücksichtigung persönlicher Erfahrungen mit den Teilnehmern diskutiert.

#### Workshop 5: Neue Technologien für die Wohnungswirtschaft

Ein neues Workshop-Format feierte in diesem Jahr Premiere: Das „Innovationslabor“ veranschaulichte den digitalen Wandel in verschiedenen Bereichen und vermittelte einen Vorgeschmack auf das Bauen und

Wohnen in der Zukunft. Voller Neugier und Vorfreude, teilweise aber auch mit Skepsis betraten die Besucher den abgedunkelten Raum. Für viele Teilnehmer war es das erste Mal, einen 3-D-Drucker im Einsatz zu sehen, oder mittels Virtual-Reality-Brille in eine künstliche Umgebung einzutauchen. Welche Bedeutung haben derartige Technologien für die Wohnungswirtschaft?

Die VIVAWEST zeigte, dass der virtuelle Rundgang durch eine Musterwohnung des Mühlenquartiers in Düsseldorf-Benrath bereits jetzt möglich ist. Mit Virtual-Reality-Brille erkundeten die Besucher eine der neu entstehenden und komplett eingerichteten Wohnungen sowie die Umgebung, deren De-

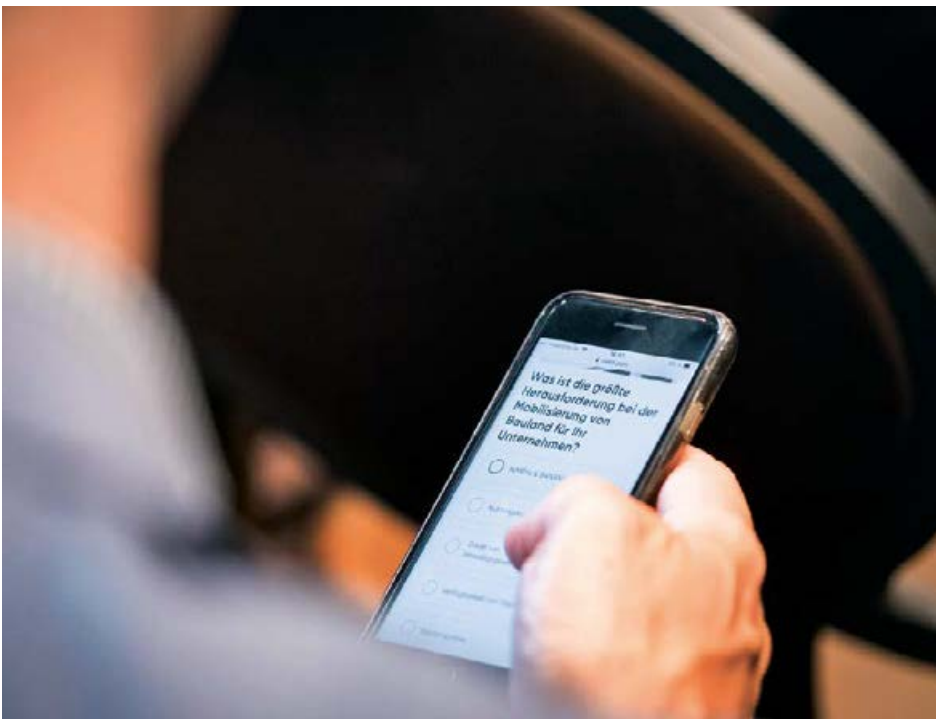
tailgrad sogar einen Blick in den Kühlschrank ermöglichte.

Nach dem Ausflug in die virtuelle Welt präsentierte Gerd Gindullis von TerraMeta wegweisende Technologien bei der Erfassung und Erstellung von dreidimensionalen Gebäude- und Umgebungsscans mittels modernster 3-D-Lasermesstechnik.

Die Verarbeitung der so gewonnenen Daten ist ein zentrales Thema der Forschung von Prof. Dr. Sigrid Brell-Cokcan an der RWTH Aachen. Das Bauwesen besitzt große Potenziale hinsichtlich roboterbasierter Automatisierung. Ziel ist, die Baustelle der Zukunft mittels Digitalisierung von der Vorproduktion über die gesamte Wertschöpfungskette bis hin zur teilautomatisierten Baustelle zu entwickeln. Wie im Rahmen der Planung Modelle und Simulationen veranschaulicht werden können, wurde mittels Holo-Brille, einer Mixed-Reality-Technologie, in der in die echte Umgebung digitale Elemente integriert werden, sowie einer holoBOX und 360 Grad Mapping gezeigt. Die Chance zum Ausprobieren, Testen und Fragenstellen wurde von den Besuchern rege angenommen. Auch Ralph Sina und Frank Eilers nutzten nach ihren Vorträgen diese Gelegenheit und tauschten sich mit den Besuchern aus.

#### Interaktives Talkformat

„Landespolitik meets Wohnungswirtschaft“, unter diesem Titel stand der wohnungspolitische Teil des diesjährigen VdW-Forums. Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Uwe Eichner, Vorstandsvorsitzender der Kölner GAG Immobilien AG und stellvertretender Präsident des VdW Rheinland Westfalen, Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein



Interaktiver Talk: Mit ihrem Smartphones konnten die Besucher live abstimmen

>>



eG Dortmund, Verbandsratsvorsitzender im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., und Marion Sett, Sprecherin der Geschäftsführung Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH und stellvertretende Präsidentin des VdW Rheinland Westfalen, stellten sich den Fragen von Moderatorin Petra Voßebürger (IKU\_DIE DIALOGGESTALTER), die ihren thematischen Input in Echtzeit bekam: Die Veranstaltungsteilnehmer konnten ihre Meinung über eine App live in die Diskussion einbringen.

Aus der Perspektive eines kommunalen und eines kirchlichen Wohnungsunternehmens sowie einer Genossenschaft ging es im Austausch mit der Ministerin um Bauland und Baukosten, Handwerkerkapazitäten, Wohnraumförderung, Modernisierung und Neubau. Bei vielen Punkten herrscht Einigkeit, am Ende einigte sich die Runde auf ein: „Mehr geht immer.“ Ministerin Scharrenbach wünschte sich einen kompletten Mittelabfluss für die im öffentlich geförderten Wohnraum bereitstehenden 5,5 Milliarden Euro, die Branchenvertreter plädierten für eine kontinuierliche Fortführung und Weiterentwicklung des gesamten Instrumentariums für mehr und bezahlbaren Wohnungsbau für alle Schichten der Bevölkerung.

**Wir schauen VUKA auf die Welt**

Den zweiten Veranstaltungstag eröffnete Frank Eilers, Arbeitsphilosoph und Stand-up-Comedian. In seinem Vortrag „Der Hurrikan ‚Digitalisierung‘: Er kommt und bleibt!“ verdeutlichte er anschaulich, wie



*Volatil, unsicher, komplex und ambivalent – kurz VUKA. So beschrieb Arbeitsphilosoph und Stand-up-Comedian Frank Eilers unseren Blick auf die Welt*

weit sich die Digitalisierung mittlerweile ganz selbstverständlich in unser Privat- und Arbeitsleben erstreckt und dass erfolgreiche Digitalisierungsstrategien und -projekte im Unternehmen die Ebenen Technologie, Struktur und Einstellung gleichermaßen berücksichtigen.

Außerdem brachte er dem Publikum die Abkürzung VUKA nahe, hinter dem Begriff verbirgt sich ein Akronym aus den Begriffen volatil, unsicher, komplex und ambivalent, eine griffige Kurzform für das Gefühl,

wie die Menschen derzeit die Welt sehen, und erklärte ganz nebenbei, was steigende Smartphone-Verkaufszahlen mit dem Absatz von Kaugummis zu tun haben. Was machen Sie eigentlich an der Supermarktkasse?

Im Anschluss ging es in die zweite Runde der Workshops, bevor die Veranstaltung bei einem gemeinsamen Mittagessen ausklang.

KS

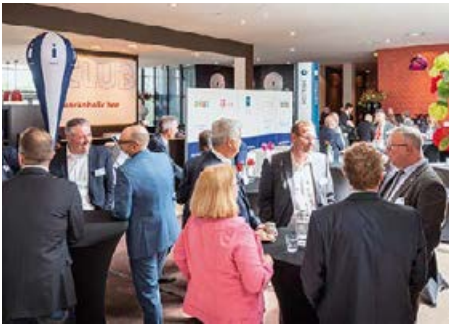
**AUSSTELLER UND SPONSOREN**

**Wir danken allen Unternehmen, die das 18. VdW-Forum Wohnungswirtschaft als Sponsoren und/oder als Aussteller während der Messe unterstützt und dort ihre innovativen Produkte präsentiert haben.**





## Impressionen vom 18. VdW-Forum Wohnungswirtschaft





## Genossenschaftsausschuss und Vollversammlungen der Sparten

Vor dem offiziellen Beginn des 18. VdW-Forums Wohnungswirtschaft tagte am 9. Juli 2019 der Genossenschaftsausschuss (GENO). Die Sparte der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) sowie die Sparte der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) des VdW Rheinland Westfalen hielten ihre Vollversammlungen ab. In allen drei Sitzungen informierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter ausführlich über die aktuellen immobilienpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen.

### Genossenschaftsausschuss: Gemeinsam Stärke zeigen

Bei der Sitzung des Genossenschaftsausschusses stand insbesondere ein Thema im Fokus der Diskussionen: Das Engagement gleich mehrerer kleiner Wohnungsgenossenschaften in Berlin, die sich angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen rund um die Themen Enteignung und Mietendeckel zusammengeschlossen haben, um ihre Positionen gemeinsam zu vertreten.

Dabei geht es den Wohnungsgenossenschaften insbesondere darum aufzuzeigen, dass sie in Berlin maßgeblich mit dafür verantwortlich sind, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ebenso wichtig ist es der Initiative zu verdeutlichen, dass die aktuell auf den Weg gebrachten Instrumente die Handlungsfähigkeit der Wohnungsgenossenschaften vor allem unter

nachhaltigen Gesichtspunkten maßgeblich einschränken. Die Ertüchtigung des Wohnungsbestandes mit Blick auf klimagerechte oder generationengerechte Maßnahmen, so die Initiative, sei hier stark gefährdet. Wenn gleich solche stark in den Markt eingreifenden Instrumente in Nordrhein-Westfalen oder Rheinland-Pfalz nicht zur Diskussion stehen, sind sich die Mitglieder des Genossenschaftsausschusses einig, dass man das Engagement der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften künftig noch stärker und gemeinschaftlich nach außen tragen müsse.

### Gute Beispiele und Engagement vor Ort sind gefragt

Gute Beispiele seien hier ebenso gefragt wie das Engagement der Genossenschaften in den jeweiligen Regionen und lokalen Märkten. Ein wichtiges Instrument, um dies öffentlichkeitswirksam darzustellen, ist die

Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Diese hat eine eigene Kampagne erarbeitet, die kurzfristig für die Mitgliedsgenossenschaften einzusetzen ist, und damit erstmalig eine bundesweit einheitliche Kampagne seit Bestehen der Initiative auf den Weg gebracht. Ebenso strebt die Initiative künftig eine noch engere Zusammenarbeit mit dem Verein „Wohnen in Genossenschaften“ an. Forschungsprojekte, hier gewonnene Erkenntnisse und die Verbreitung der Botschaften nach außen, können so einen wesentlichen Beitrag leisten, den genossenschaftlichen Gedanken weiter nach außen zu tragen.

### Sparte ÖKU: Vollversammlung der Sparte diskutiert aktuelle Herausforderungen

Traditionell fand sich die Vollversammlung der Sparte der öffentlichen und kommunalen Unternehmen (ÖKU) im Vorfeld des Forums Wohnungswirtschaft in Düsseldorf





zusammen. Vor allem der Austausch zu aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen und die Abstimmung von gemeinsamen Positionen standen im Mittelpunkt des Treffens.

Nach der Begrüßung durch Uwe Eichner, Vizepräsident des Verbandes und Vorsitzender der Sparte ÖKU, stellten sich zunächst die neuen Mitglieder der Sparte vor.

Anschließend stellte Wolfgang Mues, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, sein Unternehmen und aktuelle Bauprojekte vor. Die Gesellschaft bewirtschaftet knapp 7.000 Wohneinheiten und hatte zuletzt erste Projekte in modularer Bauweise realisiert. Zudem hat die kommunale Tochtergesellschaft mittlerweile zehn Kindergärten gebaut. Mit der WGL Service GmbH tritt das Unternehmen jetzt auch als Selbstabrechner für die Verbrauchserfassung z. B. von Heiz- und Wasserkosten auf.

Über die Diskussion aktueller wohnungspolitischer Themen, unterlegt durch den Bericht des Verbandsdirektors Alexander Rychter, wurden anschließend auch die besonderen Herausforderungen kommunaler Unternehmen ausgiebig diskutiert. Ergebnis der Diskussion: Kommunale Unternehmen müssen sich weiterhin und intensiver in die öffentliche Diskussion wohnungspolitischer Themen einbringen, sichtbarer werden und

neben den positiven Erfolgen vor allem auch ihre konkreten Herausforderungen an politische Entscheidungsträger und die Zivilgesellschaft transportieren. Der Austausch mit Lokal- und Landespolitikern im Rahmen von Projektvorstellungen wurde als besonders zielführend angesehen, um die Konsequenzen politischer Entscheidungen auf das Engagement der Unternehmen und mittelbar auch auf den Mieter aufzuzeigen.

#### Vollversammlung der Sparte „IPW“

Im Zentrum der Sitzung stand ein Blick auf die bundes- und landespolitischen Vorgänge in der Bundeshauptstadt. Der Justiziar des GdW, Rechtsanwalt Carsten Herlitz, war aus Berlin angereist, um die neuesten Entwicklungen im Mietrecht sowie der Debatte um eine Enteignung und den Mietendeckel zu erläutern.

Ein landesrechtlicher **Mietendeckel**, so Herlitz, ist nicht mit der Kompetenzverteilung des Grundgesetzes (GG) zu vereinbaren. Nach mehreren Gutachten des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages liege die abschließende Gesetzgebungskompetenz für das Mietpreisrecht gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG beim Bund. Die Zuständigkeit der Länder für das Wohnungswesen beschränke sich allein auf öffentlich-rechtliche Maßnahmen der Wohnraumbeschaffung und -nutzung. Nicht umfasst sei die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelte Höhe der Miete.

Hinsichtlich der **Erstellung von Mietspiegeln** müsse hingegen nach derzeitigem Stand damit gerechnet werden, dass der Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre erhöht wird. Denn dies entspreche der Beschlusslage des Wohngipfels 2018. Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums habe einen dämpfenden Effekt auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Zur **Enteignungsdebatte** in Berlin teilt Herlitz mit, dass nach amtlicher Kosten-schätzung eine Entschädigung i. H. v. 28,8 bis 36 Milliarden Euro fällig werde. Dies entspreche dem 15-fachen des Berliner Investitionshaushaltes von 2019. Neben den erheblichen verfassungsrechtlichen Bedenken sei dies ein wesentlicher Einwand, der einer Enteignung eindeutig entgegenstehe. Mit einer am Allgemeinwohl orientierten Politik sei diese nicht zu vereinbaren.

Weitere Berichte (zur aktuellen Wohnungs- und Immobilienpolitik sowie zu rechtlichen Erschwernissen bei sozialen Mietverhältnissen) erstatten VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sowie Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg, Referent für Rechtsangelegenheiten des VdW Rheinland Westfalen.



## 14. BIELEFELDER KONGRESS STADTENTWICKLUNG

## „Wie geht bezahlbarer Wohnraum?“

Der diesjährige Bielefelder Kongress Stadtentwicklung packte mit dem Themenkomplex Baukosten ein sehr heißes Eisen an, dies zeigte nicht zuletzt das große Interesse der Teilnehmer. In einem abwechslungsreichen Programm kamen viele beteiligte Akteure am 23. Mai 2019 zu Wort und konnten gemeinsame Wege zur Senkung oder zumindest Verhinderung weiter steigender Baukosten finden. In sechs Workshops konnten die Teilnehmer sich dann zu einzelnen Bestandteilen der Baukosten-Problematik ausführlich austauschen und wichtige Erkenntnisse ausarbeiten.

Um eine der wichtigsten aktuellen Rahmenbedingungen von Stadtentwicklung zu diskutieren, luden die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (BGW mbH) gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe, der Stadt Bielefeld und dem VdW Rheinland Westfalen zum 14. Bielefelder Kongress Stadtentwicklung ein. Begrüßt wurden die über 250 Teilnehmer aus Wissenschaft, Politik, öffentlicher Hand, Verbänden und Fachöffentlichkeit dazu in der Bielefelder Stadthalle von Pit Clausen, dem Oberbürgermeister der Stadt Bielefeld. In seiner Rede brachte er für seine Stadt bereits einen wichtigen Anstoß für die Diskussion um die



Probleme mit bezahlbarem Wohnraum: Erst vor rd. vier Jahren wuchs in der Stadt die Erkenntnis, dass „wir wachsen anstatt

zu schrumpfen.“ Dadurch werden erst seit Kurzem wieder alle Akteure an einen Tisch gebracht und das Problem wird gemeinsam angegangen.

## „Mischen is possible!“

Diese späte Erkenntnis nahm auch die folgende Hauptrednerin Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, mit auf. Auch sie stellte einen hohen Nachholbedarf aufgrund früherer Versäumnisse und daraus resultierenden Mangel an Bauplätzen in den Städten fest, die allerdings nicht als Grund für Bauen ohne Qualitäten gelten dürfen. Um nachhaltige bauliche Qualitäten zu erreichen, arbeitete sie die Strategien der doppelten Innenentwicklung und der dezentralen Konzentration aus und betonte den Wert von Baukultur und dem Leitbild der Europäischen Stadt. Dass dabei auch eine zeitgemäße Anpassung der Baunutzungsverordnung wichtig ist, um wieder mehr funktionale Mischung in Stadtquartieren zu ermöglichen, fasste



Im wohnungswirtschaftlichen Talk wurden wichtige Themen für die Wohnungswirtschaft auf kommunaler, regionaler und Bundesebene besprochen



Fabian Viehrig (GdW) leitete den Workshop zum seriellen Bauen

sie prägnant zusammen: „Mischen is possible!“.

Als Hauptredner nahm auch Hilmar von Lojewski, Beigeordneter im Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr des Deutschen Städtetags, die funktionalen Fragen von Anforderungen an das Bauen in den Blick. Dabei stellte er bei fast allen beteiligten Akteuren ein Mitteilungsbedürfnis verbunden mit einem Umsetzungsdefizit fest, die die aktuelle, besonders hohe Anspannung auf vielen Wohnungsmärkten verursachten. Launisch skizzierte er die anwohnenden NIMBYs (Not In My BackYard) und BANANAs (Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anything), die den ohnehin bestehenden Zielkonflikt zwischen nachhaltigem und bezahlbarem Bauen weiter verschärfen. Außerdem sind die Boden- und die Wohnfrage nicht voneinander getrennt zu sehen, weshalb etwa ein Vorkaufsrecht für Kommunen zu verankern sei. Dabei forderte er alle Akteure zu einer mutigeren Haltung auf: „Bauen braucht Bauwillige!“

Inwieweit diese Forderungen auf der Bundes-, Landes- und Kommunalebene schon umsetzbar sind, wurde angeregt im anschließenden wohnungswirtschaftlichen Talk diskutiert. Die Bundesebene vertrat GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht, der die Folgen der Debatte um Enteignungen in Berlin skizzierte und dem Begehren eine formale Niederlage voraussagte, die aber viele weitere Regulierungen des Mietwohnungsmarktes anstoßen werde. Auch er forderte, die Stadt-Land-Beziehungen zu stärken, um einen Ausgleich zwischen diesen sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkten zum Wohle aller zu schaffen. Dabei darf besonders die Politik nicht bauunwillig sein, sondern muss zumindest die versprochenen Sozialwohnungen schaffen, anstatt sich in Miet- und Ordnungsrecht zu verrennen.

Wie dies zumindest teilweise in Nordrhein-Westfalen bereits positiv gelingt, brachte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter in die Diskussion ein. Als Belege brachte er die hohe Aktivitäten des Landes und die stetige Bereitstellung finanzieller Mittel für die Wohnraumförderung des Landes NRW vor. Dies bewege auch die Stadtgesellschaften, was etwa dazu führt, dass deutschlandweit jedes vierte Bündnis für bezahlbares Wohnen im Westen gegründet wurde. Trotzdem gibt es weitere Handlungsbedarfe: Viele Baukosten sind auf einzelne Regeln zurückzuführen, die jede für sich richtig und nachvollziehbar ist. In der Gesamtbetrachtung müssten aber mehr Entscheidungen auch gegen einzelne Regeln getroffen werden, um das Schaffen von Wohnraum durch geringere – oder zumindest weniger steigende – Baukosten jetzt und in Zukunft zu erleichtern.

Dass es bei konkreten Bauprojekten vor Ort aber auch Akzeptanzprobleme geben kann, die die Baukosten teilweise massiv steigern und Projekte lange verzögern oder verhindern, brachte Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin der BGW mbH, in die Diskussion ein. Alle wollten mehr Wohnraum und günstigere Mieten, aber vor der eigenen Haustür werden Bauvorhaben häufig erstmal abgelehnt. Dabei sind die Aufstockungspotenziale in Bielefeld und besonders in den Beständen der BGW mbH vielversprechend. Diese zu nutzen ist eine der großen Aufgaben für die Stadt. Dazu wurde ein lokales „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ auf den Weg gebracht.

### Vertiefende Workshop-Phase

Insgesamt sechs Workshops beleuchteten die Frage nach Baukosten aus verschiedenen Perspektiven und boten praktische Impulse für gelingende Stadtentwicklung. Dabei versprochen die Workshop-Titel juristische, planerische oder bautechnische Erfahrungswerte. Dass in den Workshops

durchaus kontrovers diskutiert und damit auch die vielseitige Problematik aufgezeigt wurde, lobten die Workshop-Leiter in der Zusammenfassung ebenso wie die konstruktive Zusammenarbeit zu den Fachthemen.

Zurück im Plenum stellte Faller, Geschäftsführer von Quaestio – Forschung & Beratung, eine wissenschaftliche Ausarbeitung der „Wohnungspolitik zwischen Erwartungsflut und Akzeptanzmängeln“ vor. Dabei stellte er einen hohen Druck des Marktes sowie gestiegene Ansprüche der Mieter heraus – diese Kombination sei allerdings auch in anderen Wirtschaftsbereichen zu beobachten. Kritisch stellte er eine zu kleinteilige Planung bei baulichen Maßnahmen fest, die einen qualitätsvollen Städtebau schlicht nicht zulasse, und forderte eine Anpassung des Arbeitsalltags. Beim Widerstand gegen Bauprojekte konnte er aus der Forschungspraxis vier Typen von Gegnern entwickeln, die sich aus ganz unterschiedlichen Interessen und Gründen heraus gegen Bauvorhaben engagieren und denen man unterschiedlich begegnen muss. Dazu forderte er „robuste Beteiligung“ der Bürger, bei der die Verwaltungen das Heft des Handelns nicht aus der Hand geben: „Man muss wieder stolz aufs Bauen sein!“

### Große Zusammenhänge in den Blick nehmen

Zur Auflockerung brachte der Bielefelder Ingolf Lück seine Erfahrungen mit Wohnen und Stadtentwicklungen humoristisch ein und zog den Hut vor den vielen Ansätzen, die auf dem Kongress formuliert wurden. In der abschließenden Diskussion wurden die wichtigsten Impulse des Kongresses nochmal in konkrete Handlungsaufforderungen übersetzt und Fragen aus dem Publikum beantwortet.

AM



Fotos: Susanne Freitag

Der Bielefelder Comedian Ingolf Lück erheiterte das Publikum mit den lustigen Seiten des Wohnens



## DIE KOSTEN ENERGETISCHER SANIERUNG STEIGEN SCHNELLER ALS DIE EINKOMMEN

# Klimaschutz bei Gebäuden: Wohnungswirtschaft legt 23 Sofortmaßnahmen vor

Die Wohnungswirtschaft steckt in einem schwierigen Dilemma: Sie hat beim Klimaschutz enorm viel erreicht und sowohl den Endenergieverbrauch ihrer Gebäude seit 1990 um ein Drittel als auch den Treibhausgasausstoß um fast zwei Drittel gesenkt. Um dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 näher zu kommen, muss sie aber noch viel mehr investieren – und gleichzeitig sollen die Mieten bezahlbar bleiben. Diese Rechnung geht aber in immer mehr Fällen zu Lasten der Mieter oder Vermieter nicht mehr auf. Ein klimapolitisches Umdenken ist unausweichlich, sonst wird die Energiewende im Gebäudebereich zum sozialen Problemfall.

Was geschehen muss: Hindernisse für die Nutzung erneuerbarer Energien im Wohnquartier müssen aus dem Weg geräumt und Investitionen in den Klimaschutz massiv unterstützt werden. Es gilt, jetzt die Weichen für eine sozial verträgliche Gestaltung der Energiewende beim Wohnen richtig zu stellen. Hierfür hat die Wohnungswirtschaft Deutschland 23 Sofort-Maßnahmen vorgelegt.

Immer häufiger können die Klimaschutzziele sozialpolitisch nur erreicht werden, wenn neben begrenzten Investitionen in das Gebäude die Art und Weise der Erzeugung der verbrauchten Energie entweder auf klimaneutrale, dezentrale Anwendungen umgestellt werden – oder aber erneuerbare Energieträger genutzt werden. Nur dieser Mix ist für den Endkunden in den Bestandsgebäuden leistbar.

Daher müssen für die dezentrale Energieerzeugung im Quartier dringend alle Bremsen gelöst werden. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbsteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbsteuerpflichtig. Das Gewerbesteuergesetz muss hier dringend angepasst werden, um Mieterstrom endlich zu ermöglichen.



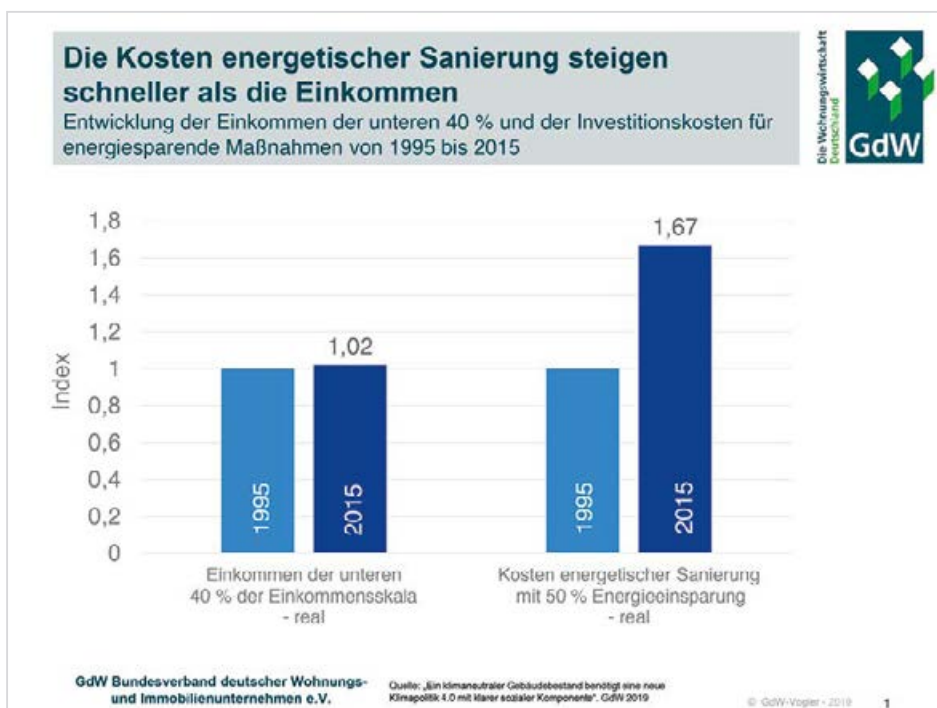
Foto: DOC RABE Media – stock.adobe.com

Die Einführung einer Investitionszulage für Maßnahmen zur energetischen Modernisierung von Gebäuden wäre einfach und würde geringe Hürden für Unternehmen und Personen aufweisen, die energiesparende und treibhausgasmindernde Maßnahmen umsetzen wollen.

Zudem sollte ein KfW-Förderprogramm eingeführt werden, das auf CO<sub>2</sub>-Vermeidung und Endenergieeinsparung ausgerichtet ist. So würde das Ziel konsequent verfolgt, das Klimaschutzsystem im Gebäudebereich auf die Vermeidung von Treibhausgasen umzustellen.

LM/GdW

- Alle 23 Sofortmaßnahmen der Wohnungswirtschaft für Klimaschutz im Gebäudebereich finden Sie hier: <https://bit.ly/2WALww5>





## DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2020

## Nominierte stehen fest

Der Deutsche Bauherrenpreis zeichnet herausragende Wohnungsbauprojekte aus, die sowohl von hoher Qualität sind als auch zu tragbaren Kosten umgesetzt wurden. Für die aktuelle Auslobung hat eine elfköpfige Fachjury unter dem Vorsitz von Jochen König, Architekt BDA, aus dem großen Spektrum der qualitätsvollen Einreichungen die besten Projekte ausgewählt.

Wie wichtig Wohnungsneubau ist und wie konstruktiv diese Aufgabe von den verschiedenen Bauherrengruppen umgesetzt wird, zeigt die hohe Zahl der Bewerbungen: Mit 230 Projekten wurden so viele hochwertige, innovative und thematisch vielfältige

Wohnbauten wie noch nie eingereicht. Aus diesen hat die Jury in ihrer Sitzung am 13. Juli 2019 im Deutschen Architekturzentrum in Berlin insgesamt 33 Projekte in elf Themengruppen für den Bauherrenpreis 2020 nominiert.

Aus dem Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen ist die GAG Immobilien AG mit dem Kölner Projekt „**Wohnquartier Holsteinstraße**“ vertreten.

Der Deutsche Bauherrenpreis ist als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland bekannt. Er wurde von der Arbeitsgruppe KOOPERATION bestehend aus dem Spitzenverband der Wohnungs-



wirtschaft GdW, dem Bund Deutscher Architekten BDA und dem Deutschen Städtetag ausgelobt und wird vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat unterstützt. *GdW/KS*

■ Die Preisträger aus der Liste der Nominierungen werden am 19. Februar 2020 bei der Preisverleihung im Rahmen der Baufachmesse bautec in Berlin bekanntgegeben.



## NOMINIERT PROJEKTE FÜR DEN DEUTSCHEN BAUHERRENPREIS 2020

#### Kleine Wohnanlagen mit regionaler Charakteristik

- Seniorenwohnen Schechen – Geförderter sozialer Wohnungsbau in Holzbauweise mit 16 Wohneinheiten und Gemeinschaftshaus, Schechen
- Quartier „Altes Garmisch – neu gelebt“, Garmisch-Partenkirchen
- Konrad-A-Hof, Büdelsdorf

#### Stadtreparatur / Neue Stadtbausteine

- Wohn- und Geschäftshaus Jüdenstraße, Weißenfels
- Kegelhof, München
- Das besondere Haus im Wedding – ProMaxx und die Eigentümer\*innen in der Ado 21, Berlin

#### Urbane Quartiersentwicklung

- METROPOLENHAUS am Jüdischen Museum, Berlin
- Domquartier Erfurt, Erfurt
- Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt (IBeB), Berlin

#### Neue Wohngebiete I

- Neues Wohnen Sündersbühl, Nürnberg
- Neubau von 164 Wohnungen, Erlangen
- Wohnpark „Grüne Mitte“ Sömmerda, Sömmerda

#### Neue Wohngebiete II

- **Wohnquartier Holsteinstraße, Köln**
- Wohnbebauung „Auf der Ludwigshöhe/ Sligostraße“, Kempten
- Gefördertes Wohnen am Volkspark im Geist der 1920er-Jahre, Hamburg

#### Aktivierung von kirchlichen Beständen

- Integratives Wohnprojekt Klarissenkloster Köln-Kalk, Köln
- Nikolaus von Zinzendorf Haus, Köln
- Marien-Quartier, Gescher

#### Modernisierung und Umbau

- Umbau und Sanierung Personalwohnhaus, Konstanz
- Wohnhochhaus SonnenTurm im Finkenpark, Fürth
- Denkmalgerechte Sanierung und Umgestaltung der Wohnanlage „Deutsches Heim“, Frankfurt (Oder)
- Wohnpark Mariendorf, Berlin

#### Bauen in städtebaulich schwierigen Lagen

- Wohnen am Eimsbütteler Marktplatz für die Generation 60+, Hamburg
- Wohnungsbau Hochackerstraße mit Kindertagesstätte, integrativer Wohngemeinschaft und Tiefgaragen, München
- Baugemeinschaft Z8 Holzhaus, Leipzig-Lindenau

#### Studentisches Wohnen

- Studentendorf Schlachtensee, Berlin
- SÜDEROOG und NORDEROOG an der Amrummer Straße – Experimenteller Wohnungsbau für Studenten, Berlin
- Studentenapartments Tiegelstrasse, Essen

#### Weiterbau von Quartieren

- Mehrgenerationswohnen II „Eigene Scholle“, Halle
- Wohnanlage Drei Höfe, 2. Bauabschnitt, München
- Wohnquartier Panorama<sup>3</sup>, Chemnitz

#### Hybridgebäude und Nutzungsmischung

- Wohnen statt Parken – Reihenhäuser auf dem Parkdeck Goethestraße, Konstanz
- pa1925 – Neubau von vier Wohngebäuden und einem Verbrauchermarkt, Berlin

■ Alle Informationen zu den Nominierten finden Sie zusammengefasst auch hier: <https://bit.ly/2pOn3yW>

■ Alle Informationen rund um den Deutschen Bauherrenpreis finden Sie hier: <https://bit.ly/2Yn3SRW>

## 18. PARLAMENTARISCHER ABEND DES VdW RHEINLAND WESTFALEN

## Sommerliche Premiere im Landtag

**F**ür den Parlamentarischen Abend 2019 ist der VdW Rheinland Westfalen auch räumlich näher an die Politik herangerückt. Rd. 200 Gäste aus Landespolitik, Verwaltung, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, der Wirtschaft sowie befreundeten Verbänden und Institutionen nutzten die Gelegenheit zum politischen Austausch in den Räumlichkeiten des Landtags-Restaurants mit Blick auf das Parlamentsufer und den Rhein.

Als Hausherrin begrüßte zunächst Carina Gödecke, Erste Vizepräsidentin des Landtags von Nordrhein-Westfalen, die anwesenden Gäste und verwies direkt auf den noch laufenden Plenarbetrieb. „Wundern Sie sich nicht, wenn die Abgeordneten kommen und gehen, der Plenartag läuft noch“, so Gödecke.

Während im Plenarsaal noch live Politik gemacht wurde und diverse Gesetze in die Ausschüsse zur Beratung überwiesen wurden, lag der Schwerpunkt im Landtagsrestaurant auf den aktuellen wohnungspolitischen Themen. NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach stellte die Situation im Land vor und berichtete von den aktuellen Initiativen der Landesregierung zur Wohnraumförderung und Baulandentwicklung. Dabei warb sie über die Fraktionsgrenzen hinweg vor allem um mehr Sachlichkeit in der politischen Debatte. Diskussionen um Mietpreisbremsen, Mietpreisdeckel oder gar Enteignungen bauen weder Wohnungen noch tragen sie zur besseren Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Politik bei.



Auch Verbandspräsident Ulrich Bimberg begrüßte im Namen der verbandsangehörigen Unternehmen die politischen Initiativen, insbesondere der Wohnraumförderung und der Landesbauordnung, ausdrücklich, fand aber auch für die aktuelle wohnungspolitische Debatte klare Worte. Die erhitze wohnungspolitische Diskussion um Enteignungen und Eingriffe in den Wohnungsmarkt in Berlin ließe sich auf Nordrhein-Westfalen kaum übertragen und bringe auch nichts weiter. Im Gegenteil, sie verhindere, dass man sich mit den drängenden Fragen vor Ort auseinandersetzt und gefährde die gute Zusammenarbeit im Land.

Zum Schluss begrüßte Verbandsdirektor Alexander Rychter die anwesenden Parlamentarier und Gäste und unterstrich nochmal, wie wichtig das Thema des bezahlbaren Wohnens für die Gesellschaft ist. Unbezahlbare Mieten, so Rychter, dürften nicht zu neuen, unsichtbaren Stadtmauern werden. Bei den vielen bau- und wohnungspolitischen Herausforderungen müsse die Wohnungspolitik im Lande von einem Miteinander geprägt sein und nicht von einem Gegeneinander.

Berlin, so Rychter, geht andere Wege und ist kein Vorbild. Die Wohnraumförderung und die Baulandentwicklung wurden über Jahre vernachlässigt. Nun setzt man auf radikalere Lösungen: Auf der Liste der vergesellschaftungsfähigen Unternehmen ständen auch solche Unternehmen, deren sozialverantwortliche Bewirtschaftungspolitik von niemandem infrage gestellt werden könnte. Ähnlich wie seine Vorredner warb er für eine Fortführung der guten Kooperation zwischen ehemals gemeinnütziger Wohnungswirtschaft und der Politik im Land und den Kommunen.

Im Anschluss gab es noch die Gelegenheit, beim Blick auf den sommerlichen Rhein mit zahlreichen Landespolitikern und Regierungsvertretern ins Gespräch zu kommen.



Die Redner des Abends: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, Landtagsvizepräsidentin Carina Gödecke und VdW-Präsident Ulrich Bimberg (v. l.)







**RUHR-KONFERENZ – THEMENFORUM „HEIMAT.RUHR“:  
VDW RHEINLAND WESTFALEN SETZT SICH FÜR FORSCHUNGSNETZWERK EIN**

## Auf dem Weg zur Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation

Die Metropole Ruhr ist eine der dichtesten Wissenschaftsstandorte Europas, das Herz der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen und Kompetenzzentrum innovativer Flächen- und Infrastrukturentwicklung. Um diese Potenziale für die Region zu heben, planen Akteure aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Flächen- und Infrastrukturentwicklung, Verbänden und Kommunen, Hochschulen und außeruniversitären Forschungseinrichtungen die Gründung eines trans- und interdisziplinären Forschungsnetzwerkes in der Metropole Ruhr: die Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation, die durch die Bündelung von Know-how und Ressourcen internationale Strahlkraft für die Region entfalten soll.

Die Gründung eines solchen Netzwerkes sowie die Etablierung als mögliches Leitprojekt der Ruhr-Konferenz standen am 25. Mai 2019 im Rahmen des Themenforums „Heimat.Ruhr“ im Fokus der Konferenz des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW). Knapp 100 Teilnehmer aus Wissenschaft und Praxis haben an der Ruhr-Konferenz in der EBZ Business School am Samstagvormittag teilgenommen und damit deutlich gemacht, wie wichtig die Bündelung von Wissen, Know-how und Ressource für die künftige Entwicklung des Ruhrgebiets ist.

Eröffnet wurde die Veranstaltung von Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Lan-



Ministerin Ina Scharrenbach (MHKBG NRW): „Wer im Ruhrgebiet wohnt, wohnt in der Zukunft.“



Ministerin Ina Scharrenbach (MHKBG NRW), Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen, l.) und Thomas Eiskirch (Oberbürgermeister Stadt Bochum, r.) wollen die Vernetzung von Wissenschaft und Praxis in der Metropole Ruhr stärken

des Nordrhein-Westfalen. Die Ministerin betonte die Relevanz zur Gründung eines solchen Netzwerkes, das seinen inhaltlichen Fokus vor allem auf die Frage richten sollte, wie wir in Zukunft zusammen leben wollen und werden. Diese Frage, so Scharrenbach, gelte es künftig in der Metropole Ruhr zu beantworten. Das Themenfeld Wohnen, so die Ministerin weiter, biete dabei die Möglichkeit, verschiedene wissenschaftliche Themen und praxisorientierte Handlungsfelder gemeinsam zu diskutieren und zu bearbeiten. Die vom VdW Rheinland Westfalen ausgehende Initiative und im engen Diskurs mit den Wissenschaftlern aus der Region weitergetragene Idee zur Gründung einer Ruhr Academy lobte die Ministerin daher außerordentlich.

Im anschließenden Gespräch zwischen Prof. Dr. Uta Hohn, Prorektorin für Planung und Struktur der Ruhr-Universität Bochum und VdW Verbandsdirektor Alexander Rychter wurde deutlich, dass das Ruhrgebiet sowohl für die Wohnungswirtschaft als auch für die Forschung ein bedeutender Standort sei. Mit der Ruhr-Konferenz und dem Aufbau eines

solchen Forschungsnetzwerkes eröffnet sich die Chance, diese beiden Stärken und die damit verbundenen Player zusammenzubringen.

Prof. Dr. Hohn führte weiter aus, dass vor allem ein Netzwerk auf Augenhöhe zwischen den beteiligten Akteuren, den Unternehmen, Kommunen, beteiligten Verbänden und der Wissenschaft, anzustreben sei. Das Ziel mit der Etablierung einer Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation sei die Entwicklung eines international anerkannten Wissens-Hubs für internationale Metropolenforschung. Die Räume, in denen die Erkenntnisse der Academy nicht nur generiert, sondern auch Anwendung finden sollen, bezeichnete Rychter als „Innovationsräume“. In diesen Innovationsräumen sollen technische und soziale Innovationen, auch im engen Austausch mit der Bevölkerung – entwickelt, erprobt, implementiert und falls möglich auch für andere Räume nutzbar gemacht werden. Prof. Dr. Hohn merkte jedoch an, dass nicht jeder Raum im Ruhrgebiet das Potenzial habe, als Innovationsraum anerkannt zu werden. Vielmehr seien Qua-





Prof. Dr. Uta Hohn (Ruhr-Universität Bochum) und Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen) berichten über die Stärken der Metropole Ruhr für die Wissenschaft und Wohnungswirtschaft im Gespräch mit Dr. Svenja Haferkamp (VdW Rheinland Westfalen)



Fotos: Roland Baege

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender Vonovia SE, betont die Relevanz für Innovationen im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

litätskriterien festzulegen, die einen Raum als einen solchen qualifizieren. Als Innovationsräume seien Standorte auszuwählen, die aufgrund ihrer Größe und strategischen Bedeutung nationale und internationale Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen vermögen.

Als Beispiel für einen solchen Innovationsraum mit internationaler Strahlkraft wurde im Rahmen der Ruhr-Konferenz das Beispiel Bochum Ost/Südost präsentiert. Im Dialog mit Dr. Svenja Haferkamp, VdW Rheinland Westfalen, stellten verschiedene Akteure den (Süd)Osten Bochums als einen potenziellen Innovationsraum vor. Der Oberbürgermeister der Stadt, Thomas Eiskirch, betonte in dem Zusammenhang dabei die Wichtigkeit eines fach- und akteursübergreifenden Denkens, das auch bei der Entwicklung der ehemaligen Opel-Fläche in Bochum relevant sei. Nur dadurch, so Eiskirch, könne es gelingen, gemeinsam innovative Wege der Flächenentwicklung zu ergreifen und zukunftsfähige neue Stadtquartiere zu entwickeln.

Diesem interdisziplinären Ansatz folgend haben anschließend Akteure aus den Bereichen Wohnen, Energie, Verkehr und Forschung ihren Blick auf die Entwicklung des Bochumer Süd-Ostens geworfen, darunter auch Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen.

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender Vonovia SE, und Norbert Riffel, Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH betonten beide, dass die enge Verzahnung von Forschung und Praxis elementar sei, um umsetzungsorien-

tierte und gleichzeitig bezahlbare Lösungen für einen zukunftsfähigen Wohnungsbau zu entwickeln. Dies unterstützte auch Bernd Wortmeyer, der stellvertretend für einen weiteren potenziellen Innovationsraum in Duisburg anwesend war.

Jörg Filter, Vorstand BOGESTRA AG, führte weiter aus, dass die Frage zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte gerade für die Entwicklung neuer Stadtquartiere entscheidend sei. Auch er unterstützte das Engagement im Rahmen der Ruhr-Konferenz, ebenso wie Frank Thiel, Geschäftsführer der Stadtwerke Bochum. Thiel berichtete über die Chancen neuer Energieversorgungskonzepte und über die Relevanz zur Erarbeitung neuer Konzepte, was durch die Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation weiter vorangetrieben würde.

Anschließend moderierte Prof. Dr.-Ing. Stefan Siedentop, wissenschaftlicher Direktor des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), eine Gesprächsrunde mit Akteuren aus Hochschulen, Universitäten und Forschungsinstituten. Die Wissenschaftler präsentierten die Vielfalt an Forschungsfragen und -themen, die in einer Ruhr Academy bearbeitet werden könnten.

**„Wer im Ruhrgebiet wohnt, wohnt in der Zukunft“**

Den Abschluss der Veranstaltung machte Ministerin Ina Scharrenbach mit einem Resümee der Veranstaltung. Dabei betonte die Ministerin, dass das Ruhrgebiet, wie diese Veranstaltung gezeigt habe, bereits über große Stärken verfüge – diese weiter zu heben

und sichtbar zu machen sei die Aufgabe, die nun anstünde. Dabei gelte es vor allem den Blick auf die Innovationsfähigkeit der Region zu legen. So habe die Region bereits in der Vergangenheit bewiesen, dass sie in der Lage ist, in umfassenden Transformations- und Strukturentwicklungsprozessen erfolgreich zu bestehen. So endete die Ministerin mit den Worten: „Wer im Ruhrgebiet wohnt, wohnt in der Zukunft.“

SH/RM

- Im Themenforum „Heimat.Ruhr“ des MHKBG NRW ist am 22. August 2019 (15.00 Uhr bis 17.00 Uhr) eine weitere Ruhr-Konferenz geplant, die vor dem Sommerfest der Wohnungswirtschaft an der EBZ Business School stattfinden wird. An diesem Tag werden die Netzwerkpartner aus Wissenschaft und Praxis einen Letter of Intent unterschreiben, um ihre gemeinsame Idee zur Gründung einer „Ruhr Academy on Metropolitan Transformation“ weiter voranzutragen.



## RUHR-KONFERENZ – THEMENFORUM „HEIMAT.RUHR“

# Flächenpotenziale – Hemmnisse – Zukunftschancen

Am 29. Mai 2019 lud das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) im Rahmen der Ruhr-Konferenzen zum Austausch über das Thema „Flächenpotenziale – Hemmnisse – Zukunftschancen“ nach Bochum ein.

Im Dezember 2018 wurde die Ruhr-Konferenz ins Leben gerufen. In 20 Themenforen soll sie als Prozess das Bewusstsein für die Chancen und Potenziale des Ruhrgebietes innerhalb und außerhalb der Region stärken. Dazu soll die schon bestehende Zusammenarbeit zwischen den Institutionen und Bürgern genutzt und weitere Netzwerke organisiert werden, um die Entwicklung hin zu einer zukunftsfähigen Metropolregion zu ermöglichen. Diese Netzwerke nutzte auch das MHKBG zum zentralen Thema Flächen in einer seiner vier Veranstaltungen im Rahmen seines Themenforums „Heimat.Ruhr“.

Eröffnet wurde die Veranstaltung in der Bochumer Jahrhunderthalle von Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, gemeinsam mit Hildegard Müller, Vorstand Netz & Infrastruktur innogy SE, die als Industriepartner die Themenforen begleitete. In ihren Auftaktstatements betonten beide die besondere Bedeutung von Brachflächen in einem so dicht besiedelten Gebiet und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die schon in spannenden Projekten zu finden sind, aber noch viel stärker ausgebaut werden müssen.

Das Ruhrgebiet sollte dabei über Stadtgrenzen hinweg als Ganzes betrachtet werden, um die Flächennutzung zu optimieren. Diese



Am Thementisch von Thomas Bruns (HGW) wurden die Potenziale von Konversion- und Brachflächen besprochen



Alexander Rychter, Ina Scharrenbach und Hildegard Müller (v. l.) empfangen rd. 150 Teilnehmer zum Austausch

Sicht wurde mit zwei interessanten Impulsvorträgen in die Ruhr-Konferenz hineingetragen: Zunächst stellte Jutta Kruft-Lohrengel, Präsidentin der IHK Essen, die Rahmenbedingungen des Landesentwicklungsplans des Landes NRW vor und begrüßte aktuell vorgenommene Änderungen, u. a. die Möglichkeit, regionale Konzepte zur weiteren Entwicklung zu entwerfen. Wie ein solches Konzept für das Ruhrgebiet aussehen kann, stellte Martin Tönnies, Beigeordneter beim Regionalverband Ruhr (RVR) für den Bereich der Planung, in seinem Impulsvortrag vor: Die Metropolregion hat mit der bundesweit absolut höchsten Einwohner-Dichte und dem geringsten Anteil an Vegetationsfläche (58 Prozent) in NRW bei jeder Neuinanspruchnahme von Flächen eine starke Konkurrenzsituation. Daher werden im neuen Regionalplan Ruhr des RVR Bedarfe und Reserven an Wohn- und Gewerbeflächen ermittelt und so Flächenreserven für die Planung transparent ausgewiesen. Dabei macht der Plan die Notwendigkeit interkommunaler Zusammenarbeit nochmals deutlich.

## „Die Flächen im Ruhrgebiet sind, wie sie sind!“

Um diese Flächensituation gezielt zu besprechen, teilten die Teilnehmer sich in zwei Foren zu Gewerbe- bzw. Wohnflächen auf. Im von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter moderierten Forum zu Wohnflächen konnten die spezifischen Probleme der Flächen im Ruhrgebiet besprochen und Lösungsansätze zu spezifischen Themen ausgearbeitet werden. Dazu wurde an Thementischen eifrig diskutiert und Standpunkte von Vertretern von Wohnungswirtschaft, Ministerium und Gesellschaft eingebracht. So wurde unter Leitung von Elisabeth Gendziorra,

Geschäftsführerin des BFW Nordrhein-Westfalen, am Thementisch zu „Partizipation“ Erfahrungen zu Bürgerbeteiligungen ausgetauscht. Am Thementisch „Wohnumfeld der Zukunft“ wurden neue energetische und Smart-Home-Lösungen unter der Leitung von Hildegard Müller diskutiert.

Die kontroversen Themen „Weiterbau und Aufstockung“ wurden moderiert von Mario Stamerra, Geschäftsführer Region West der Vonovia SE, konstruktiv diskutiert und dabei viele Potenziale besonders im dicht besiedelten Ruhrgebiet festgestellt. Anhand der bereits umgesetzten Projekte wurde deutlich, dass Aufstockungen gewinnbringend sind, aber gegen viele Widerstände bestehen müssen. Ebenso wurden am Thementisch „Aufwertung, Umnutzung und Revitalisierung – Konversions- und Brachflächenpotenziale nutzen“ von Moderator Thomas Bruns, Geschäftsführer der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW), gelungene Revitalisierungsprojekte aus Herne eingebracht, die als Vorbilder für weitere Projekte auf Brachflächen im Ruhrgebiet dienen können.

Alle Thementische zeigten bei der abschließenden Ergebnispräsentation im Plenum nochmals auf, wie vielfältig die Probleme, aber auch die Potenziale im Umgang mit Flächen für diese stark besiedelte Region sind. Diese Ruhr-Konferenz machte einmal mehr deutlich, wie engagiert die Wohnungswirtschaft an der Weiterentwicklung der Metropolregion arbeitet und wie wichtig der Austausch und die Kooperation aller Akteure dazu ist und bleiben wird.

AM



## LANDESREGIERUNG UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT GEMEINSAM GEGEN WOHNUNGSLOSIGKEIT

# Startschuss für die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE“



In einer eigenen und geschützten Wohnung zu wohnen, gehört zu den elementaren Grundbedürfnissen jedes Menschen. Deshalb sind besondere Anstrengungen notwendig, um Wohnungsverluste zu verhindern und Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS NRW), Vorstand und Präsidium des VdW Rheinland Westfalen sowie die drei großen bestandshaltenden Unternehmen LEG Immobilien AG, Vivawest Wohnen GmbH und Vonovia SE wollen zur Erreichung dieser Ziele künftig an einem Strang ziehen. Am 25. Juni 2019 unterschrieben die Partner gemeinsam mit Sozialminister Karl-Josef Laumann eine Kooperationsvereinbarung und hoben damit die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE“ aus der Taufe.

„Mit Sorge beobachte ich die seit einigen Jahren steigenden Zahlen wohnungsloser Menschen“, erklärte Sozialminister Laumann seine Motivation für das Engagement. „Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft wollen wir den wohnungslosen Menschen in unserem Land neue Perspektiven eröff-

nen. Die Unternehmen stellen zusätzliche Wohnungen zur Verfügung und das Land flankiert dies durch ein Netzwerk von ‚Kümmernern‘, die helfen, wenn es mal Probleme gibt. Das macht es den Unternehmen leichter, auch an Haushalte mit Zahlungsschwierigkeiten oder an wohnungslose Familien zu vermieten. Für diese Projekte stellen wir zunächst bis 2020 jährlich drei Millionen Euro zur Verfügung.“

## Im Wesentlichen verfolgt die Initiative die folgenden Ziele:

### Prävention von Wohnungsverlusten

Das beste Mittel gegen Wohnungslosigkeit ist, sie erst gar nicht entstehen zu lassen. Ein wichtiger Schwerpunkt der Vereinbarung ist daher die Prävention. Oft geht einem drohenden Wohnungsverlust eine lange und ganz persönliche Geschichte voraus. Private Schicksalsschläge, gesundheitliche Krisen, Arbeitsplatzverlust oder psychische Erkrankungen bringen das eigene Lebenssystem nicht nur finanziell ins Wanken. „Wenn es uns in dieser kritischen Phase gelingt, Kontakt zu den Mietern herzustellen, gibt es

gute Chancen, das Mietverhältnis und damit das vertraute Zuhause zu erhalten“, so die einhellige Erfahrung der Vertreter aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis.

Eine noch engere Kooperation mit den kommunalen und freiverbandlichen Akteuren auf lokaler Ebene soll künftig dabei helfen. Für die gegenseitige Information wollen die Kooperationspartner daher praktikable und datenschutzkonforme Lösungen erarbeiten, damit Maßnahmen möglichst frühzeitig greifen. Von Mietschulden betroffene Mieter sollen Heilungsmöglichkeiten und die Chance erhalten, Rückstände aus eigener Kraft über Ratenzahlungen zu tilgen, die auch bei geringen Einkommen leistbar sind.

### Mehr Wohnraum für wohnungslose Menschen

Vor allem in Ballungsräumen und Großstädten übersteigt die Wohnungsnachfrage das Angebot. Um Wohnungslosigkeit zu bekämpfen, müssen in den lokalen und regionalen Wohnungsmärkten Wege gefunden werden, wohnungslose Menschen mit besonderer Dringlichkeit zu versorgen.

Die Kooperationspartner möchten geeignete Wohnungen zur Verfügung stellen. Altschulden dürfen dabei nicht zum Ausschluss verschuldeter Menschen von der Wohnungsversorgung führen. Dort wo im Einzelfall individuelle Unterstützungspakete erforderlich sind, sollen sie möglichst gemeinsam mit den lokalen Kooperationspartnern geschnürt werden.

„Jeder wohnungslose Mensch ist einer zu viel! Wir sind stolz darauf, mit der Landesinitiative ‚Endlich ein ZUHAUSE‘ eine weitere Facette sozialer Verantwortung zu zeigen, die wir als im VdW Rheinland zusammengeschlossene, ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft jeden Tag ganz selbstverständlich leben“, so das Präsidium des VdW Rheinland Westfalen zum Ende des Unterzeichnungstermins.

Die Vertragspartner werden sich regelmäßig über die Fortschritte unterrichten und austauschen.

KS



Foto: MAGS NRW

VdW-Präsident Ulrich Bimberg, Vorstand der Spar- und Bauverein Solingen eG, Arnd Fittkau, Vorstand der Vonovia SE, Uwe Eichner, Vorstand der Kölner GAG Immobilien AG, Marion Sett, Mitglied der Geschäftsführung der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH Köln, Sozialminister Karl-Josef Laumann, Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Dr. Ralf Brauksiepe, Geschäftsführer der Vivawest Wohnen GmbH (v. l.)

## ERSTE BEREISUNG DES PROJEKTES „WOHNEN AUF KOHLE“

# Austausch in Siedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre

**Das Projekt „Wohnen auf Kohle“ nahm mit seiner ersten Bereisung Fahrt auf: Um die Handlungsbedarfe der industrieverbundenen Quartiere im Ruhrgebiet herauszuarbeiten, besichtigten Vertreter von Wohnungsunternehmen, Kommunen, InWIS, NRW.BANK sowie des Referats für Wohnungsbestandsförderung des MHKBG**

**am 6. Juni 2019 vier Quartiere mit Beständen aus den 1950er- und 1960er-Jahren.**

Bei dieser ganztägigen Bereisung durch das nördliche Ruhrgebiet konnten sich die beteiligten Akteure meist zum ersten Mal persönlich kennen lernen, auch Vertreter nicht-bereister Kommunen interessierten

sich für das Projekt. Sowohl in den Quartieren als auch im Reisebus wurde sich zu den Problemfeldern dieser Quartiere wie ÖPNV-Anbindung, Gestaltung öffentlicher Räume oder energetische Modernisierungen ausgetauscht. Moderiert durch Torsten Bölting, Geschäftsführer des InWIS, wurden folgende vier Quartiere bereist:

**Bottrop: Ostring/Beckstraße**

Stephan Patz, Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB), und Vertreterinnen der Stadt Bottrop zeigten hier Schlichthauswohnungen mit großem Grünbereich im Innenbereich aus dem Jahr 1952, die zu den ersten Objekten der GBB zählen.

Allerdingst ist die Bausubstanz derart veraltet, dass der komplette Rückbau der Gebäude und Ersatzbau geplant sind. Dadurch würde die Wohnfläche verdoppelt und der gesamte Stadtteil aufgewertet, der durch die Nähe zum Tetraeder auch Industrie-Touristen ansprechen soll.

Über Fragen nach Stellplätzen und der Sicherung des Baumbestandes diskutierten die städtischen Akteure mit Rita Tölle (MHKBG) kontrovers und gaben so den Anstoß zum Dialog zur Zukunftssicherung dieses Quartiers.



*Stadt Bottrop und GBB haben zur Modernisierung der Siedlung zusammengefunden*

**Gelsenkirchen: Eppmannsweg**

Durch die Siedlung Eppmannsweg im Gelsenkirchener Norden führten Melanie Anhalt und Melanie Müller von der LEG gemeinsam mit Doris Kranich, die von der Stadt Gelsenkirchen die Entwicklung des Stadtteils Hassel begleitet. Hier ist die LEG seit 2016 Eigentümerin von 1.800 Wohneinheiten und plant, die Bestände durch eine Modernisierung der kompletten Außenansicht

inklusive der Balkone mit einem stimmigen Farbkonzept aufzuwerten. Vor Neuvermietungen soll auch die Innenausstattung modernisiert werden, wobei vor allem der Zuschnitt und die Barrierearmut der Wohnungen zeitgemäß erneuert werden sollen. An dieser Station besprachen die Bereisungsteilnehmer die Möglichkeiten des seriellen Modernisierens, die hier zum Einsatz kommen könnten, um den Mietpreis in der Siedlung auch

nach der Modernisierung konstant halten zu können. Zum Bekenntnis zu diesem Standort führte auch das Engagement der Bürger vor Ort; so sorgte die Initiative „aGEnda21 Hassel“ für die bauliche Ertüchtigung der Lukaskirche und belebte den Stadtteil mit einem gut angenommenen Veranstaltungsort.



*Doris Kranich von der Stadt Gelsenkirchen erläutert die Besonderheiten des Quartiers*





**Bochum: Opelsiedlung am Neggenborn**

Nach einer Mittagspause wurde die „Opelsiedlung am Neggenborn“ besichtigt, die in den 1950ern für die Beschäftigten des inzwischen stillgelegten Opelwerks gebaut wurde. Hier wurden durch die Eigentümerin VBW Bauen und Wohnen GmbH (VBW) und die Stadt Bochum

einige Handlungsbedarfe bei Balkonen und Fenstern sowie im energetischen Bereich erkannt. Aktuell führt die VBW eine Teilmodernisierung der Gebäude mit den charakteristischen Schieferverkleidungen durch; primär werden dabei Balkone und Eingangsbereiche erneuert, ohne dass die Mieten angepasst werden müssten.

Auf großes Interesse bei der Gruppe stieß ein modernes unterirdisches Abfallsystem, das das Quartier ebenso freundlich erscheinen ließ wie das erneuerte Farbkonzept. Zur weiteren Sicherung der Zukunftsfähigkeit wollen die beteiligten Akteure nun in den vertieften Austausch treten.



Das „angstraumfreie“ Abfallsystem der VBW erzeugt großes Interesse



**Dortmund: In der Liethe**

Zum Abschluss der Bereisung war die Gruppe beim Spar- und Bauverein Dortmund eG in der Siedlung „In der Liethe“ zu Gast, die stark durch die angrenzende Zeche Gneisenau geprägt war. Die Bereisungsgruppe konnte 220 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1960 besichtigen, die seit

2014 in einem Modernisierungsprozess sind, der 2020 abschließen sein soll. Dabei werden die Verbesserung des Wohnkomforts und energetische Modernisierungen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung in den Fokus genommen; so waren bereits erneuerte Häuser gut an den neuen Solarthermie-Anlagen zu erkennen. Die verschiedenen Stadien

der Modernisierungen konnten ebenso wie eine bezugsfertig modernisierte Wohnung begutachtet werden. Von diesem „Best-Ongoing“-Beispiel konnte viel über die Kommunikation mit den Bewohnern, den Abruf von Wohnfördermitteln und die Neugestaltung öffentlicher Räume gelernt werden.



Alle Teilnehmer besuchten zum Abschluss das Quartier „In der Liethe“ in Dortmund-Hostedde



Fotos: InWIS

**Auftakt zur weiteren Vernetzung**

Nach einer interessanten Bereisung konnten durch die wissenschaftliche Begleitung des InWIS Themen und Handlungsbedarfe ausgearbeitet werden, die die industrieverbundenen Quartiere des Ruhrgebietes gemeinsam haben und die für deren Zukunftsfähigkeit angegangen werden müssen. Das Projekt „Wohnen auf Kohle“ hat das Ziel, die dazu nötigen Akteure aus Unternehmen, Kommunen und Ministerium zusammenzu-

bringen und durch wissenschaftliche Aufarbeitung eine nachvollziehbare Grundlage für nachhaltig orientierte Investitionen in den Siedlungsbestand zu unterstützen. Die Projektpartner VdW Rheinland Westfalen und NRW.BANK bieten eine **zweite Bereisung am 5. September 2019** sowie einen gemeinsamen **Workshop am 9. September 2019** an. Die Teilnahme hieran ist offen und kostenfrei.

**i ANSPRECHPARTNER**

---

Ihr Kontakt im VdW Rheinland Westfalen:

Friedrich-Alexander Meyer  
 E-Mail: a.meyer@vdw-rw.de  
 Tel.: 0211 1699841

AM

## WOHNUNGSBAUTAG NRW 2019

**„Mehr Wohnraum ist der einzige Weg zur Stabilisierung der Mieten“**

Seit 2013 findet der Wohnungsbautag NRW der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen“ statt. In den Anfangsjahren ging es dem breiten Bündnis aus Verbänden, Kammern und Institutionen primär darum, das Thema „Wohnen“ auf der politischen Agenda zu platzieren. Da ist es heute längst angekommen. Am 12. Juni 2019 diskutierten Vertreter der Bundes- und Landespolitik, mit welchen Instrumenten und Konzepten auf die Herausforderungen am nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt reagiert werden kann.

Dass diese nicht überall gleich sind, führte Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der gastgebenden NRW.BANK den Teilnehmern zu Beginn seiner Begrüßung noch einmal vor Augen. Während die Ballungsräume versuchen, ihre Wachstumsschmerzen zu lindern, geht es für die ländlichen Regionen um Aufwertung und Attraktivierung als vollwertige Wohn- und Lebensalternativen.

Alexander Rychter, Sprecher der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“, ging in seiner Einführung ausführlich auf die aktuelle Situation am Berliner Wohnungsmarkt ein, wo sich derzeit die wohnungspolitischen Diskussionen auf Enteignungsdebatten und Mietendeckel fokussieren. Wie es besser geht, zeigt aus seiner Sicht Nordrhein-Westfalen: Eine breit angelegte und finanziell stark aufgestellte Wohnraumförderung und

eine Förderung, die miethpreisgebundene Bestandssanierung ermöglicht, sind nur zwei Instrumente in einem ganzen Werkzeugkasten, der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zur Verfügung steht, um bezahlbares Wohnen auch in Anbetracht steigender Baukosten zu realisieren.

„Mehr Wohnraum ist der einzige Weg zur Stabilisierung der Mieten“, so die Perspektive von Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW. Mit der Verfügbarkeit von Grundstücken, der Dauer und den Anforderungen von Planungsverfahren, bauordnungsrechtlichen Vorgaben, einer auskömmlichen Wohnraumförderung und der Auslastung von Wirtschaft und Handwerk skizzierte Scharrenbach fünf Herausforderungen und stellte im gleichen Atemzug die darauf ausgerichteten Lösungsansätze der Landesregierung vor.

Dass diese Lösungsansätze im Parteienspektrum mit unterschiedlichen Prioritäten und Auslegungen verbunden sind, zeigt der von WDR-Journalist Tobias Häusler moderierte bau- und wohnungspolitische Dialog zwischen den vier MdBs Karsten Möring (CDU), Michael Groß (SPD), Hagen Reinhold (FDP) und Daniela Wagner (Bündnis 90/Die Grünen).

Der Impulsvortrag „Willste bauen, kostet's – Wege zum Bauen als Normalität“ von Hilmar



Lojewski, Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr (Städtetag Nordrhein-Westfalen und Deutscher Städtetag) rundete die Veranstaltung thematisch ab – mit dem Appell, bundesweit ein echtes Klima für den Wohnungsneubau zu schaffen und eine Lösung für die zentrale Boden- und Baulandfrage zu erarbeiten. KS



Ernst Uhing (Präsident der Architektenkammer), NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, Dietrich Suhlrie (Vorstandsmitglied NRW.BANK), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.)



Rd. 120 Zuschauer verfolgten eine interessante Veranstaltung, bei der es u. a. darum ging, wie Landes- und Bundesebene auf die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten reagieren



## 1. MÜNSTERLÄNDER WOHNUNGSGIPFEL DER WOHNRAUMOFFENSIVE MÜNSTERLAND

### Das Münsterland braucht 10.000 Wohnungen – jährlich

Die Wohnungsmärkte im Münsterland unterliegen ganz unterschiedlichen Einflüssen und es entstehen dadurch ganz unterschiedliche Bedarfe in der Region. Das Bündnis Wohnraumoffensive Münsterland, ein Zusammenschluss von WohnBau Unternehmensgruppe, Sparkassen der Region, der Stadt Münster und der Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf sowie weiteren Akteuren, hat dazu jetzt im Rahmen des 1. Münsteraner Wohnungsgipfels am 13. Mai in Münster ein Gutachten vorgestellt.

Der Wohnungsmarktreport des Pestel-Instituts hat für alle Wohnungsmarktsegmente Angebote und Nachfrage in den einzelnen Kreisen und der Stadt Münster analysiert und bewertet. „Beim Thema ‚Wohnungsmarkt‘ konzentriert sich die Diskussion meist einseitig auf die Metropolen. Doch auch im Münsterland ist der Wohnungsmarkt inzwischen sehr eng“, so Schramm, Sprecher der Initiative und Vorsitzender der Wohnbau Westmünsterland Gruppe. Die Studie zeigt, wie wichtig es ist, auch für regionale Wohnungsmärkte belastbare Zahlen zu haben. Im Ergebnis hat sie gezeigt, dass die dynamische Einwohnerentwicklung auch zukünftig



Uwe Schramm (2. v. l.) mit den Mitgliedern der Wohnraumoffensive Münsterland

anhalten wird, die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren der Nachfrage jedoch nicht gerecht geworden ist. Vor allem altengerechte und barrierefreie Wohnungen fehlen in der Region. Dabei ist die wirtschaftliche und demografische Entwicklung gut. „Das Einzige was schrumpft, ist das Bauland“, so Schramm. Durch die geringe Baulandausweisung in den Städten und Gemeinden steigen die Baulandkosten mancherorts im zweistelligen Bereich. Allein in Münster ist der Bodenpreis von 2011 bis 2017 von 290 auf 450 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Entsprechend dynamisch entwickeln sich die Mieten.

Vor dem Hintergrund des überwiegend hohen Preisniveaus in und um Münster, spielt das Thema des bezahlbaren Wohnraums eine wichtige Rolle. Insbesondere kleine Wohnungen werden stark nachgefragt. Kein Wunder, denn seit Mitte der 1990er-Jahre sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,7 auf 2,2 Personen.

Um den Fachkräftebedarf in der Region auch mit einer entsprechenden Wohnraumversorgung zu befriedigen, sprach sich das Bündnis für mehr Wohnungsbau in allen Segmenten und einer Willkommenskultur für alle Investoren bei Städten und Gemeinden aus. **ON**

## POLITIK ZUR GRUNDSTEUERREFORM SENSIBILISIEREN

### Termine mit Arbeitsgemeinschaften zur Grundsteuerreform

**Seit Anfang des Jahres führt der Verband mit den Regionalen Arbeitsgemeinschaften Termine mit Bundestags- und Landtagsabgeordneten der CDU sowie der SPD zum Thema Grundsteuerreform durch.**

Die Verhandlungen zur Grundsteuerreform sind für die Wohnungswirtschaft zurzeit ein heißes Thema. Gemeinsam mit den Regionalen Arbeitsgemeinschaften versucht der Verband mit zahlreichen Gesprächsterminen mit Bundestags- und Landtagsabgeordneten das Schlimmste abzuwenden. Hierzu versammelt sich die jeweilige Arbeitsgemeinschaft und empfängt die Wahlkreispolitik zu einer Gesprächsrunde.

Nach einer aktuellen Sachstandslage der Grundsteuerreform werden die wesentlichen Merkmale der derzeit diskutierten Modelle skizziert und kritisch beleuchtet. Die Grundsteuer muss bis spätestens zum 31. Dezember 2019 neu geregelt werden. Hinsichtlich des vorgeschlagenen wertabhängigen Modells (WAM) wurde ein Kompromissvorschlag vorgelegt, der weitere Pauschalierungen und vermeintliche Vereinfachungen vorsieht. Diese würden jedoch insbesondere die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nachteilig betreffen, welche in hochpreisigen Wohnungsteilmärkten bezahlbaren Wohnraum anbieten würden, ohne dies im Hinblick auf eine reduzierte Grundsteuerbelastung belegen zu können.

Viele Arbeitsgemeinschaften haben bereits Gesprächstermine mit Wahlkreisabgeordneten ihrer Region vereinbart, um die zuvor beschriebenen negativen Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft deutlich zu machen und entsprechend entgegenzuwirken. Bisherige Termine fanden mit den ARGEN in Essen mit CDU/CSU MdB Matthias Hauser, sowie mit SPD-MdB Dirk Heidenblut, Düsseldorf mit CDU/CSU MdB Thomas Jarzombek und CDU MdL Peter Preuß, Köln mit CDU MdB Karsten Möring, Paderborn CDU/CSU MdB Carsten Linnemann, Herne CDU/CSU MdB Paul Ziemiak und Oberhausen mit SPD MdB Dirk Vöpel und Kämmerer der Stadt Oberhausen Apostolos Tsalastras statt. **CG**

## STADTENTWICKLUNG MAL ANDERS

# Filmen und kartografieren

Die Stadt Dortmund, das Reinoldus- und Schiller-Gymnasium und die Spar- und Bauverein eG luden am 24. Juni 2019 zur Präsentations- und Jury-sitzung ins Rathaus ein. Die Veränderung eines Stadtteils oder eines Wohnquartiers war das Thema einer Projektarbeit von 35 Oberstufenschülern der Schule. Kein abstraktes „Atlantis“ sollte verbessert und nicht das Leben von Menschen „am anderen Ende der Welt“ einer Analyse unterzogen werden, sondern drei Gruppen von Oberstufenschülern erarbeiteten im Leistungskurs im Rahmen der Lerninhalte „Stadtentwicklung und Raumplanung“ über Monate Ideen für „Attraktives Wohnen in Dortmund-Dorstfeld für jedermann!“.

Dorstfeld als ehemaliger Montanstandort ist ein vielschichtiger Stadtteil, der immer wieder auch mit schwierigen Nachrichten von sich reden macht. Rd. 15.000 Menschen mit überwiegend unterdurchschnittlicher Einkommenssituation leben am Standort, der auf eine 1.200-jährige Geschichte zurückblicken kann.



Die Methodik der „SWOT“-Analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) lernten die Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Projekt kennen und wandten sie auch gleich praktisch an, indem sie einen Rahmenplan für die Entwicklung eines Dortmunder Wohnquartiers erarbeiteten.

Die echten Anforderungen der Dortmunder in Dorstfeld wie bezahlbarer und generationengerechter Wohnraum, wohnortnahe Nahversorgungsmöglichkeiten sowie soziale Infrastrukturen mussten in der Arbeitsphase herausgefunden und berücksichtigt werden.

Eine sachkundige Jury aus Vertretern des Wohnungsamtes, der Schule, des Schulverwaltungsamtes, des VdW Rheinland Westfalen und der Spar- und Bauverein eG schätzte die Arbeiten der jungen Stadtplaner und Visionsentwickler ein und zeichnete die Gruppe mit dem spannendsten, innovativsten und vielleicht auch unkonventionellsten Entwicklungsansatz mit einem Preis aus.

Mit der Ergebnispräsentation im Rathaus erhielten die insgesamt drei Gruppen eine würdige Ergebnisplattform. SPARBAU/KS

## MEHRWERT FÜR MIETER

## Verbraucherzentrale bietet Basis-Check an

**Laut Stromspiegel 2019 geben Privathaushalte in Deutschland jährlich rd. neun Milliarden Euro für Strom aus, den sie eigentlich nicht brauchen. Denn Sparpotenzial gibt es so gut wie überall – und es auszuschöpfen ist häufig gar nicht so schwer. Klare Tipps hierfür sowie zum sparsamen, aber für Gesundheit und Bausubstanz ausreichenden Heizen gibt der Basis-Check der Verbraucherzentrale.**

Diese kostenlose Energieberatung der Verbraucherzentrale bietet allen Haushalten, die den Gründen für einen hohen Strom- und Heizkostenverbrauch noch nicht auf die Schliche gekommen sind, Abhilfe direkt vor Ort: Der Basis-Check ist ideal für Mieter, die ihren Strom- oder Heizenergieverbrauch prüfen oder sich

zum richtigen Heizen und Lüften beraten lassen wollen. In NRW haben die unabhängigen Energieberater in den letzten fünf Jahren so mehr als 6.000 Haushalten individuelle Empfehlungen ausgesprochen.

### Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft

Wichtiger Partner der Bundesförderung für Energieberatung der Verbraucherzentrale ist die Wohnungswirtschaft. Vergangene und aktuelle Kooperationen bei der aktiven Bewerbung des Angebots zeigen, dass das Thema bei Mietern ankommt und nachgefragt wird. „Wir freuen uns auf gemeinsame Aktionen mit weiteren Wohnungsunternehmen, die ihren Mieterinnen und Mietern mithilfe unserer unabhängigen Empfehlungen Kostenersparnis und optimale Wohnungsnutzung ermöglichen wollen“, betont Udo



*Kooperation mit der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG (AWG): AWG-Vorstandsmitglieder Werner Schlinkert (M.) und Herbert Herrig (r.) empfehlen ihren Mitgliedern den Basis-Check, um Energie und Kosten zu sparen. Carsten Peters (l.), Energieberater der Verbraucherzentrale, gab bei der Auftaktveranstaltung zusätzlich Tipps zum Energiesparen*

Sieverding, Leiter des Bereichs Energie der Verbraucherzentrale NRW. Verbraucherzentrale

■ Weitere Informationen zu Kooperations- und Vernetzungsmöglichkeiten unter <https://bit.ly/2ZJMdke>



## VERANSTALTUNGSRÜCKBLICK

## Sommerfest 2019 in der Vertretung des Landes Nordrhein-Westfalen bei der Europäischen Union in Brüssel

Der Ministerpräsident des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) Armin Laschet lud zum diesjährigen Sommerfest am 18. Juni 2019 in die Landesvertretung NRW in Brüssel ein. Zahlreiche politische Vertreter der Europäischen Union sowie aus den Kabinetten und Ausschüssen in NRW waren vor Ort. Am selben Tag beriet auch das NRW-Kabinett in der europäischen Hauptstadt.

Im Rahmen des Sommerfestes der Landesvertretung NRW in Brüssel wird jedes Jahr ein Schwerpunkt aus NRW präsentiert. In diesem Jahr stand erstmals der Film- und Medienstandort NRW im Fokus. Das Land hat sich in den vergangenen 30 Jahren zu einem der bedeutendsten Film- und Medienstandorte in Europa entwickelt. Das Sommerfest bot die Gelegenheit, die Arbeit der Film- und Medienstiftung NRW kennenzulernen.

Die Landesregierung kam im Vorfeld des Sommerfestes in der Vertretung zu einer Auswärtigen Kabinettsitzung zusammen. Im Zentrum der Beratungen stand die Verabschiedung des europapolitischen Grundsatzbeschlusses „Für ein starkes Nordrhein-Westfalen in einem starken Europa“ als Appell an das neu gewählte Europäische Parlament, an die Europäische Kommission und die Mitgliedstaaten der Europäischen Union: Darin fordert die Landesregierung die Europäische Union auf, in den kommenden Jahren insbesondere Themen wie Klima-



Ministerpräsident Armin Laschet (r.) eröffnete das Sommerfest und appellierte an den Zusammenhalt für ein starkes Europa

und Energiepolitik, Digitalisierung, innere und äußere Sicherheit und nachhaltige Entwicklung verstärkt in den Blick zu nehmen und sagt zu, sich an deren Gestaltung aktiv zu beteiligen.

In der Begrüßungsrede von Ministerpräsident Armin Laschet zum Startschuss des Sommerfestes betonte er, dass sich die Landesregierung in Brüssel für ein starkes NRW in einem starken Europa einsetzen wird.

Ministerpräsident Laschet: „Nordrhein-Westfalen ist mit seinen Grenzregionen und unserer international tätigen Wirtschaft ein hervorragendes Beispiel für das gelebte Europa. Unsere Entwicklung ist nicht denkbar ohne die europäische Integration, ohne freie Märkte, mit offenen Binnengrenzen, ohne Handelsschranken und Zölle.“ Laschet weiter: „Nordrhein-Westfalen sieht es daher als einen natürlichen Auftrag an, die Zukunft Europas zum Wohle seiner Bürgerinnen und Bürger mitzugestalten. Wir werden uns in den kommenden Jahren in Brüssel mit ganzer Kraft dafür einsetzen, dass die Europäische Union bestrebt bleibt, eine weltweite Führungsrolle in Wirtschaft, Wissenschaft, Forschung und Entwicklung einzunehmen. Wir wollen bei der Vereinbarkeit von Datenschutz und Persönlichkeitsrechten mit technischer Innovationsfreude Vorreiter und Vorbild sein. Nordrhein-Westfalen, mit seiner vielfältigen und exzellenten Hochschul- und Forschungslandschaft, ist hierfür prädestiniert.“

Im Nachgang fand ein reger Austausch zwischen Politik und Wirtschaft statt. LM



Verbandsdirektor Alexander Rychter im Gespräch mit NRW-Finanzminister Lutz Lienenkämper



Austausch mit Christof Rasche (Vorsitzender der FDP-Landtagsfraktion NRW) zu den aktuellen Entwicklungen der Grundsteuerreform

## SOMMERFACHREISE MIT DER RHEINLAND-PFÄLZISCHEN FINANZ- UND BAUMINISTERIN DORIS AHNEN

## Allerorten ein herzliches Willkommen und großes Engagement

Auf der vierten Sommerfachreise zum Thema „Demografie und Wohnen“ mit Bauministerin Doris Ahnen gab es bei allen Projektstationen offene Türen und ein herzliches Willkommen. An zwei Tagen, am 4. und 5. Juli 2019, machte sich die Ministerin ein Bild von unterschiedlichen Wohnungsbauaktivitäten quer durch Rheinland-Pfalz.

Bei strahlendem Wetter besuchte die Reisegruppe aus Vertretern der VdW-Wohnungswirtschaft, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und des Finanz- und Bauministeriums insgesamt sieben Stationen. Die Route führte von Koblenz nach Neuwied, Greimersburg und Gillenfeld bis Trier. Trier, Neustadt an der Weinstraße und Speyer waren die drei Projektstationen am zweiten Tag.

**Wohnungsbauoffensive Stadt Koblenz**

In Koblenz standen die Initiativen der Stadt zur Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau im Mittelpunkt. Als ein Innenentwicklungspotenzial steht das zivile

Konversionsprojekt Nutzviehhofgelände im Stadtumbaugebiet Raentaler Moselbogen an. Als Projektträger wird die Koblenzer Wohnbau GmbH auf dem Gelände 100 Wohneinheiten, davon 36 geförderte Wohnungen, errichten, womit die von der Stadt angesetzten 20 Prozent sozialer Wohnungsbau überschritten werden.

**Neuwied – Zusammen im Quartier leben**

Im Quartier Zeppelinhof erläuterte Geschäftsführer Carsten Boberg von der GSG Neuwied das Konzept der städtisch geprägten „Höfekultur“. Die sieben Häuser gruppieren sich um drei zentral angelegte grüne Höfe, die als Treffpunkt und Kommunikationsort dienen. Das fertige Quartier wird insgesamt 105 Wohnungen haben und einen wichtigen Baustein in der strategischen Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes der Stadt Neuwied darstellen. Bedeutender Partner im gesamten Projekt ist der Verein „Gemeinschaftliches Wohnen e.V.“, der als Kooperationspartner der GSG ein ganzes Haus mit 14 Wohnungen und einer Begegnungswohnung nutzt.

**Greimersburg – Genossenschaftliches Wohnen**

Greimersburg, gelegen in der Osteifel, zählt ungefähr 680 Einwohner. Hier haben sich ein engagierter Landrat und Bürgermeister mit ebenso engagierten Bürgern auf den Weg gemacht, eine Bürgergenossenschaft zu gründen, um den Bau einer Senioren-Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Ortsansässige zu stemmen. Im Mittelpunkt des Gesprächs vor Ort standen vor allem die Gestaltungsmöglichkeiten einer Finanzierung.

**Gillenfeld – Barrierefreie Wohnanlage Florinshof**

Gillenfeld ist eine Ortsgemeinde mit rd. 1.450 Einwohnern im Landkreis Vulkaneifel. Die Genossenschaft am Pulvermaar – eine sorgende Gemeinschaft eG, steht kurz vor dem Ziel. Das schon weit gediehene Bauprojekt umfasst zwei Gebäude mit insgesamt zwölf Wohnungen, einer Wohngruppe für drei Personen und einem Büro für den Caritasverband Westeifel. Weiterhin ist ein Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen der Caritas und private Feiern integriert. Das



Koblenz: Oberbürgermeister David Langner bei der Begrüßung



Neuwied: den Einladungsflyer im Gepäck



Greimersburg: herzliche Begrüßung am Dorfladen



Gillenfeld: Ministerin Ahnen dankt der Kindermalgruppe





Abendliche Ankunft der Reisegruppe in Trier mit Oberbürgermeister Wolfram Leibe



Architekt Max Dudler (3. v. r.) zeichnet für den Umbau des Klosters Bethanien verantwortlich



Neustadt: Geschäftsführer Dietmar Kurz übergibt symbolisch Förderanträge an Bauministerin Doris Ahnen für kommenden Neubau



Speyer: Geschäftsführer Oliver Hanneder erklärt die Punkthäuser – Verbandsdirektor Axel Tausendpfund, Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler, Ministerin Doris Ahnen, Vizepräsidentin AK RLP Edda Kurz (v. l.)

Bauprojekt liegt mitten im Ortskern von Gilgenfeld. Die notwendige Grundversorgung ist gesichert.

Überrascht wurde die Reisegruppe von einer Kindergruppe, die unter Anleitung eindrucksvolle Motivbilder gemalt hat und anlässlich des Besuchs der Ministerin den Gemeinschaftsraum damit schmückte.

### Trier – Dinnerspeech mit Oberbürgermeister Wolfram Leibe

Am Abend empfing die Reisegruppe Wolfram Leibe, Oberbürgermeister der Stadt Trier, zu einem gemeinsamen Essen. Leibe informierte über die aktuellen wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt, die stark wächst, auch durch ihre Lage zu Luxemburg. Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum hat höchste Priorität in der Stadt. Diese herausfordernde Aufgabe geht Trier u. a. mit der Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft an. Auch hat Trier eine Kooperationsvereinbarung mit dem Land unterzeichnet, mit der die Stadt sich verpflichtet, in den kommenden Jahren verstärkt sozial geförderten Wohnungsbau auf den Weg zu bringen. Leibe

dankte ausdrücklich dem VdW Rheinland Westfalen für seine fachkundige Beratung bei der Gründung.

### Trier – Kloster Bethanien

Mit dem Architekten Max Dudler und einem lokalen Architektenbüro plant die gbt – Wohnungsbau und Treuhand AG den Umbau und die Erweiterung des Kloster- und Ökonomiegebäudes. Ein erster Neubau-Abschnitt wird zwei Pflegegruppen für betreutes Wohnen, eine Tagespflege sowie die Ordensgemeinschaft künftig beherbergen. Im bestehenden Klostergebäude werden in einem zweiten Abschnitt durch Umbau und Ergänzung im Ergebnis 40 neue, öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Der städtebauliche Entwurf zeigt eine sensible Einfügung in die Landschaft.

### Neustadt an der Weinstraße – Grüner Wohnen in Branchweiler

Bei dem zweiten Besuch der Wohnsiedlung Branchweiler ging es um die Neugestaltung des Wohnumfeldes. Die ehemaligen Mietergärten des in den 60er-Jahren errichteten Wohnquartiers waren mittlerweile vernachlässigt und bedurften einer Umgestaltung für

eine heutige bewohnerorientierte Nutzung. Grünflächen für junge und alte Quartiersbewohner, ein verbindender Begegnungsraum für das gesamte Wohnquartier waren das Ziel der Neugestaltung. Zusätzlich geförderter Wohnraum wird durch Nachverdichtung im kommenden Jahr entstehen. Auch hier überraschten Kinder aus dem Quartier die Ministerin mit einem gemeinsamen Spiel draußen.

### Speyer – „Gemeinschaftlich wohnen – selbstbestimmt leben“

Ihren Abschluss fand die Bereisung in Speyer bei einem Projekt des städtischen Wohnungsunternehmens GEWO Wohnen GmbH Speyer. Durch den Bau von drei Punkthäusern wurde altersgerechter Wohnraum durch Nachverdichtung in einem gemischten Quartier geschaffen. Älteren Bewohnern wurde so die Möglichkeit gegeben, im Quartier in kleinere, neue Wohnungen umzuziehen. In unmittelbarer Nachbarschaft bietet das Begegnungs- und Beratungszentrum „Quartiersmensa plus St. Hedwig“ u. a. Dienstleistungen des ambulanten Pflegedienstes an, ohne Zahlung einer Betreuungspauschale.



TREFFEN DER BÜNDNISPARTNER AM 20. MAI 2019 IN MAINZ

## Aktionsplan – Gut wohnen in Stadt und Land

**Unter Leitung von Doris Ahnen, Staatsministerin für Finanzen und Bauen in Rheinland-Pfalz, kamen die über 20 Partner des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen am 20. Mai 2019 im Zentrum Baukultur zu einer Plenumssitzung zusammen.**

Gleich eingangs betonte Ahnen, dass das Thema Wohnen an Dringlichkeit eher noch zugenommen habe. Sie dankt allen Partnern des Bündnisses für ihr jeweiliges Engagement in Rheinland-Pfalz. Von Seiten der Landesregierung sei weiterhin Kontinuität und Verlässlichkeit bei der Wohnungspolitik zu erwarten. Vor dem Hintergrund der Grundgesetzänderung und der gesicherten Mitfinanzierung durch den Bund kann auch das Land einen verstetigten Korridor mit jährlich 300 Millionen Fördervolumen anbieten. Auch die Städtebauförderung wird auf Bundes- und Landesebene auf hohem Niveau fortgesetzt. Diese muss künftig noch besser mit der Wohnungsbauförderung vernetzt werden, so die Ministerin.

Nach einem kurzen Austausch über weitere wohnungspolitische Aktivitäten auf Bundesebene mit Auswirkungen auf die Länderebene wie Grundsteuer, Arbeit der Baulandkom-

mission, verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften, stellte Dr. Ulrich Link von der Investitions- und Strukturbank des Landes Rheinland-Pfalz die Jahresergebnisse der Wohnraumförderung 2018 vor, die sich gegenüber dem Vorjahr stark verbessert haben.

Das Bündnis verabschiedete zudem seinen neuen „Aktionsplan – Gut wohnen in Stadt und Land“. Die Partner sind sich einig, dass die Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz immer kleinräumiger differenziert betrachtet werden müssen. Auch jenseits des Wohnungsdrucks auf die Schwarmstädte in Rheinland-Pfalz sind Wohnungsbauaktivitäten im Umland der Ballungkerne wie in weiteren nachgefragten Orten im Land notwendig. Aus einigen Gemeinden wie Kreisen werden zunehmend Überlegungen bekannt, kommunale oder kreisangehörige Wohnungsgesellschaften gründen zu wollen, um den erkennbaren Bedarf auch an preiswerten Mietwohnungen abdecken zu können.

Dazu passt der aktuelle Aktionsplan, der mehr Verbindlichkeit von der kommunalen Seite sowie eine Zusammenarbeit und Kooperation über Gebietsgrenzen hinweg erzielen möchte. Mit Blick auf den ganzheitlichen Ansatz des Wohnens sind inte-



grierte Konzepte gefragt. Die Aktivierung von bezahlbarem Bauland bleibt dabei ein vordringliches Thema.

Mit dem neuen an Kommunen gerichteten Förderangebot einer Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen hat das Ministerium der Finanzen bereits vier Städte in Rheinland-Pfalz erreichen können. Die Städte Trier, Landau, Mainz und Speyer haben für die Inanspruchnahme der Förderung jeweils eine Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus unterschrieben, mit der sie sich verpflichten, eine 25-prozentige Sozialwohnungsquote umzusetzen. Ahnen appellierte an weitere Kommunen, eine solche Kooperation einzugehen.

Jenseits des notwendigen Zubaus von Wohnungen ist aus Sicht der Ministerin die Unterstützung der Neugründung von Genossenschaften, der Bildung gemeinschaftlicher Wohngruppen und von Baugemeinschaften ein weiterer wichtiger qualitativer Beitrag zur Wohnraumversorgung. Der Aufbau eines Wohnungsmarkt-Monitorings, die Innenentwicklung und schließlich auch die Nachwuchssicherung bei Planern und in der Bauwirtschaft sind weitere dringende Aufgaben.

Um den „Aktionsplan – Gut wohnen in Stadt und Land“ auch operativ näher zu begleiten, wird eine weitere, neue Bündnis-Arbeitsgruppe „Stadt-Umland“ eingesetzt.

Im Anschluss an die Bündnisplenumsitzung führte Ministerin Ahnen mit Vertretern der kommunalen Spitzenverbände und der Architektenkammer Rheinland-Pfalz eine Pressekonferenz durch, in der die neu erstellte Arbeitshilfe „Mehr Konzept – Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität“ der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. RS



Ministerin Doris Ahnen (2. v. l.) leitete die Plenumssitzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen



## 2. WORKSHOP DES BAUFORUMS RHEINLAND-PFALZ

## Entwicklungspotenziale ländlicher Räume in Rheinland-Pfalz



Schon vor zwei Jahren hatte das Bauforum eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die sich mit den Entwicklungspotenzialen ländlicher Räume befasst. Ein Workshop mit Experten aus verschiedenen Fachministerien des Landes sowie die letztjährige zentrale Tagesveranstaltung Bauforum Rheinland-Pfalz widmeten sich diesem Thema.

Am 3. Juni 2019 wurde der zweite Workshop durchgeführt, wozu wiederum Experten geladen waren. Vor dem Hintergrund, dass das vom Innenministerium Rheinland-Pfalz beauftragte Gutachten zu „Haltefaktoren“ von Städten und Gemeinden in Rheinland-Pfalz voraussichtlich erst im Herbst 2019 öffentlich bekannt gemacht wird, arbeitet das Bauforum zwischenzeitlich am Thema vor allem mit Berichten aus der Praxis weiter.

Zunächst gaben Vertreter des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz und des Innen-

ministeriums Rheinland-Pfalz übergeordnete Berichte zum „Demografischen Wandel in Rheinland-Pfalz, Aktuelle Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017)“ bzw. zum Stand „Integrierte Entwicklungsprozesse im ländlichen Raum, Trends und Strategien“. Die Beobachtung der regional und auch kleinräumig sehr unterschiedlichen Entwicklung der Wohnungsmärkte belegte das Statistische Landesamt erstmals auch mit räumlich heruntergebrochenen Ergebnissen der Bevölkerungsentwicklung. Schrumpfen und wachsen – beides findet statt und manchmal nah beieinander. Der Vertreter des Innenministeriums sendete die „Botschaften“ aus, dass Landgemeinden urban zu entwickeln seien, und dem Stadtumland ein Gesicht, auch durch Urbanität und Mietwohnen, zu geben sei.

Es folgten dann drei Berichte aus der Praxis. Wie erfolgreich Wirtschaftsförderung, auch im ländlichen Raum oder einem schwierigen



Umfeld, betrieben werden kann, demonstrierten das Amt für Wirtschaftsförderung & Liegenschaften aus Pirmasens und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Westerwaldkreis mbH. Der Zusammenhang zwischen Arbeitsplatz und Wohnstandortwahl müsste allerdings dort noch vertieft werden.

Umfassend kam dann der Vortrag der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm rüber. Als bisher erfolgreiche Strategie für die kommunale Zukunft wurde das Vorgehen der „drei Ebenen Hand in Hand im Eifelkreis“ dargestellt. Gemeint sind die drei Ebenen Gesamtkreis, Verbandsgemeinden und Ortsgemeinden. Sie alle führen auf ihrer Ebene Arbeiten aus, wie das „Integrierte Kreisentwicklungskonzept – Vision Eifelkreis 2030“, Modellvorhaben Versorgung und Mobilität und Zukunfts-Check Dorf, die sich untereinander verzahnen, auch personell wie mit intensiver begleitender Bürgerbeteiligung.

Das Bauforum Rheinland-Pfalz wird sich nun damit befassen, wie es die bisher gewonnenen Informationen aus beiden Workshops und der Jahrestagung aufbereitet und einem breiten interessierten Publikum zur Verfügung stellt.

RS



Expertenworkshop unter Leitung von Dr. Ulrich Link (ISB) (3. v. l.)

## GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

## Vorbereitungen zum 20-jährigen Jubiläum des Bauforums

Im Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz, im sog. Brückenturm am Rhein, kamen die Gesellschafter am 6. Juni 2019 zusammen, um ihre zweite Gesellschafterversammlung im Jahr 2019 durchzuführen. Neben regelmäßig auf der Agenda stehenden Tagesordnungspunkten kamen dieses Mal die letzten Vorbereitungen für das 20-jährige Jubiläum des Bauforums hinzu.

So traten die einzelnen Gesellschafter einzeln vor Mikrofon und Kamera, um ein persönliches Statement zur Zukunft des Bauens abzugeben. Diese werden in einen Film integriert werden, der aus Anlass der Jubiläumsfeier beauftragt worden ist und bei dieser erstmals gezeigt wird.

Etwas später als geplant konnte dann die Arbeitssitzung unter Leitung des Vorsitzenden Dr. Ulrich Link beginnen. Eingangs wurde die Orientierungshilfe zur Konzeptverga-



be bei kommunalen Grundstücksvergaben vorgestellt, die die Architektenkammer Rheinland-Pfalz (AKRP) gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden des Landes Rheinland-Pfalz erarbeitet hat. Die Erstellung der Broschüre erfüllt einen Arbeitsauftrag aus dem Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen Rheinland-Pfalz. Sie kann auf der Homepage des Bündnisses unter <https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/> heruntergeladen werden. Ein weiterer Bericht über den im Auftrag des Bauforums kurz zuvor durchgeführten Workshop zum Thema der Entwicklungspotenziale ländlicher Räume in Rheinland-Pfalz folgte (vgl. S. 47).

Intensiv befasste sich das Bauforum mit einem Antrag zur Mitfinanzierung eines Forschungsauftrages am Small House 4 des Fachbereichs Architektur der Technischen Universität Kaiserslautern. Das Bauforum hat in den letzten Jahren die Small Houses 1-3 immer wieder unterstützt und gefördert. Beim Small House 4 geht es vor allem um ein energetisches Monitoring.



Die Gesellschafter des Bauforums sehen nun mit Spannung der Jubiläumsfeier entgegen, die am 16. August 2019 in Mainz durchgeführt wird. Prominente Gäste aus den Bundes- und Landesministerien werden erwartet.

RS

## STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ

## Deutlich mehr neue Wohnungen im Jahr 2018

Im Jahr 2018 wurden in Rheinland-Pfalz 25 Prozent mehr Neubauwohnungen fertiggestellt als im Jahr zuvor. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, entstanden fast 13.320 Wohnungen in 6.387 neuen Wohngebäuden.

Gut die Hälfte der Wohnungen entfiel auf Mehrfamilienhäuser, zu denen auch Wohnheime zählen (6.876 bzw. 52 Prozent). In Einfamilienhäusern entstanden 5.060 Wohnungen (38 Prozent), in Zweifamilienhäusern wurden 1.384 Wohnungen fertiggestellt.

### Regionale Unterschiede

Landesweit wurden durchschnittlich 33 Wohnungen je 10.000 Einwohner fertiggestellt. Den höchsten Wert wies der Land-

kreis Mainz-Bingen mit 73 Wohnungen auf, den zweithöchsten Wert – gleichzeitig den höchsten unter den kreisfreien Städten – die Landeshauptstadt Mainz mit 64 Wohnungen je 10.000 Einwohner.

Die niedrigsten Werte verzeichneten die kreisfreien Städte Frankenthal mit 4,2 und Pirmasens mit 9,0 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Der drittniedrigste Wert – zugleich der niedrigste unter den Landkreisen – errechnete sich für den Landkreis Altkirchen mit 9,2 Wohnungen je 10.000 Einwohner.

Die Geowebdienste des Statistischen Landesamtes (<https://bit.ly/30XqBSd>) liefern detaillierte Ergebnisse in Karten und Tabellen für die Kreis- und die Verbandsgemeindeebene.

### Wärmepumpenheizungen gewinnen weiter an Bedeutung

Im Jahr 2018 hat sich die Dominanz der neuen Wohngebäude mit Wärmepumpenheizung weiter verstärkt. Über 51 Prozent der fertiggestellten Neubauten hatten eine Wärmepumpe als primäre Heizquelle (2008: 23 Prozent), nur noch gut 35 Prozent Gas. Im Jahr 2008 lag der Gasanteil noch bei knapp 60 Prozent. Ölheizungen sind bei Neubauten mittlerweile nahezu bedeutungslos. Im Jahr 2018 wurde nur in weniger als ein Prozent aller Neubauten eine Ölheizung installiert.

RS



## VERANSTALTUNGEN DES SOZIAL- UND DES INNENMINISTERIUMS DES LANDES RHEINLAND-PFALZ

**Ressortübergreifender Ruf nach mehr bezahlbarem Wohnraum**

**W**ährend das Finanz- und Bauministerium des Landes Rheinland-Pfalz die Programmatik der jährlichen Wohnraumförderung steuert und die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau bereitstellt, erkennen auch die weiteren Landesressorts die große Bedeutung der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Das Innenministerium Rheinland-Pfalz steuert und fördert u. a. das Programm „Starke Kommunen – Starkes Land“. In diesem Rahmen finden regelmäßig sog. Projektfamilientreffen der Modellkommunen statt. Hierzu kommen zwei Tage lang Verbandsbürgermeister und Bürgermeister, zuständige Mitarbeiter aus den kommunalen Verwaltungen und solche aus dem Innenministerium zusammen, um sich über anstehende Herausforderungen von Kommunen im eher ländlichen Raum und mögliche Lösungswege auszutauschen.

Am 13. und 14. Juni 2019 stand das Thema Wohnen im Fokus des Projektfamilientreffens in Andernach. Herbert Sommer aus dem Finanz- und Bauministerium des Landes Rheinland-Pfalz stellte die Wohnraumförderung 2019 des Landes Rheinland-Pfalz vor. Roswitha Sinz von der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen referierte über kommunale Wohnungsunternehmen als Partner der



*Projektfamilientreffen der Modellkommunen „Starke Kommunen – Starkes Land“*

Kommunen. Auch in Rheinland-Pfalz wird spürbar, dass sich Kommunen im Umland größerer Städte und im ländlichen Raum mit Nähe zu Mittelzentren Gedanken über die Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen machen. Auch die Neugründung von Genossenschaften ist ein Weg, insbesondere wenn es um sicheres Wohnen für ältere Menschen geht und diese mit speziellen infrastrukturellen Dienstleistungen versorgt sein wollen. Im Zusammenhang mit Aktivitäten der Wirtschaftsförderung wird zunehmend berichtet, dass bezahlbare Mietwohnungen auch für junge Menschen

anzubieten seien, häufig ein Manko in von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Kommunen.

Das Sozialministerium führte am 24. Juni 2019 in Mainz seine Abschlussveranstaltung zum umfassenden Beteiligungsprozess „Armut begegnen – gemeinsam handeln“ durch. Auch hier verwies Sozialministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler auf die Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung im Land, die bei der Wohnraumversorgung von Armut gefährdeten Menschen helfen könne.

RS



## ARBEITSKREIS RECHT

## Gemeinsame Sitzung des Fachausschusses Recht des VdW südwest und des Arbeitskreises Recht des VdW RW

**A**uch in diesem Jahr hatten die Mitglieder des Fachausschusses Recht des VdW südwest und des Arbeitskreises Recht des VdW RW wieder Gelegenheit, sich über aktuelle Themen im jeweiligen Verbandsgebiet auszutauschen und rechtliche Fragestellungen über Verbandsgrenzen hinweg zu diskutieren. Am 27. Juni 2019 begrüßte Wolf-Bodo Friers, Vorstand der Baugenossenschaft Langen eG, die Mitglieder zur gemeinsamen Sitzung in Langen.

Eingangs begrüßte Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor VdW südwest, die Mitglieder und berichtete über aktuelle wohnungspolitische Themen auf Bundesebene sowie in Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland. Er berichtete über die in Berlin geführte Enteignungsdebatte, die Überlegungen zum Mietendeckel sowie die novellierten Regelungen zur Grundsteuer. Anschließend informierte er über die Zusammensetzung der neuen Landesregierung in Hessen und die geplanten Maßnahmen zur Baulandausweisung und Novellierung der Landesbauordnung Hessen. Ferner erläuterte er den aktuellen Stand zu den mietrechtlichen Regelungen der Kappungsgrenze, Mietpreis-



Foto: Sebastian Duda - stock.adobe.com

bremse und Zweckentfremdung in Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Ergänzend berichteten die Referenten für Rechtsangelegenheiten des VdW Rheinland Westfalen, Sebastian Tackenberg, Cindy Merz und Eva Stelzner, über aktuelle Themen aus Nordrhein-Westfalen, insbesondere die novellierte Landesbauordnung sowie die mietrechtlichen Regelungen.

Im Anschluss tauschten sich die Mitglieder zu ihren Erfahrungen mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz aus. Die Begrenzung der Modernisierungsumlage von elf Prozent auf acht Prozent schränkt die Mitglieder überwiegend nicht ein, da die Umlage meist weit

unter acht Prozent liege. Die neu eingefügte Begrenzung der Umlage von Modernisierungskosten von drei Euro pro Quadratmeter bzw., soweit die Miete unterhalb von sieben Euro pro Quadratmeter liegt, auf zwei Euro innerhalb von sechs Jahren, beeinträchtigt die Mitglieder jedoch erheblich. Damit stößt gerade die Modernisierung günstiger Wohnungen an Grenzen und wird mangels Wirtschaftlichkeit teilweise zunächst nicht oder nur teilweise vorgenommen. ES

- Im nächsten Jahr findet die gemeinsame Sitzung im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen statt.

## BAUVEREIN ERFSTADT EG

### Abschied von Kurt Bröhl

**Am 11. Mai 2019 verstarb Kurt Bröhl. Er war über 43 Jahre in der Bauverein Erfstadt eG tätig. Von Juli 1967 bis 1970 war er zunächst ehrenamtliches Aufsichtsratsmitglied, danach wechselte er in den Vorstand, dessen geschäftsführendes Mitglied er 25 Jahre lang war.**

Nach seiner Pensionierung wurde Bröhl von der Mitgliederversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt und war bis zum 31. Dezember 2009 dessen Vorsitzender.

In Anerkennung seiner Verdienste erhielt Bröhl zahlreiche Auszeichnungen der Wohnungswirtschaft und als bislang Einzigem in der bisherigen Genossen-

schaftsgeschichte wurde ihm im Jahr 2010 die Ehrennadel des Bauverein Erfstadt eG verliehen.

Bröhl war ein Mann mit hoher sozialer Kompetenz. Sein Engagement für Erfstadt bleibt ebenso wie seine stets hilfsbereite Art in dankbarer Erinnerung. Seine Menschlichkeit wird stets ein gutes Beispiel sein.

Aufsichtsrat, Vorstand und Belegschaft des Bauverein Erfstadt eG trauern um eine herausragende Persönlichkeit, die über Jahrzehnte ihr Wissen und Können in den Dienst des Bauvereins Erfstadt eG gestellt hat.

*Bauverein Erfstadt/KS*



Foto: Bauverein Erfstadt

**BAUVEREIN ERFSTADT eG**  
Zuhause in Erfstadt



ERFOLGREICH IM VIERERPACK

# Den kühlen Temperaturen getrotzt



Am 28. April 2019 nahm bereits zum neunten Mal ein Staffelteam des VdW Rheinland Westfalen beim Firmenlauf des METRO Marathon Düsseldorf teil. Hierbei teilen sich vier Läufer die Gesamtstrecke über insgesamt rd. 42 Kilometer. Die einzelnen Teilstrecken betragen 8,6 Kilometer bis 13,1 Kilometer.

Mit den erzielten Leistungen konnten die VdW Runners zufrieden sein, denn dieses Jahr gab es viele verletzungsbedingte Ausfälle, eine zweite Staffel kam nicht mehr zustande. Die VdW Runners belegten Platz 1.748 von 2.321 Staffeln.

Leider wollte auch das Wetter nicht so recht mitspielen und so gingen die Läufer bei recht kühlen Temperaturen auf die Strecke. Aber alle Staffelwechsel klappten hervorragend und es gab auch bereits wieder erste Zusagen für das nächste Jahr. Besonderer Dank gilt Gastläuferin Anette Petereit, die auch die Medaillen für die anderen mitbrachte.



Das Foto zeigt die Staffel der VdW Runners mit Werner Geismann, Dorothea Möller, Borivoj Petereit-Savic und Anette Petereit (v. l.)

JR/KS

EIN JAHRHUNDERT SPAR- UND BAUVEREIN FRIEMERSHEIM EG



# Gelungene Jubiläumsfeier

Auf den Tag genau 100 Jahre nach der Gründung feierten am 18. Mai 2019 in Duisburg Mitglieder und Gäste das Jubiläum der Spar- und Bauverein Friemersheim eG. Neben offiziellen Reden – Vorstand, Aufsichtsrat und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gratulierten ebenso wie der Duisburger Oberbürgermeister Sören Link – gab es ein festliches Bühnenprogramm in der vollen Rheinhausen-Halle. Nostalgische Momente lieferte das Damen-Salonorchester „Die Rheinsirenen“, für La-

cher und manchen Schenkelklopfer sorgte Kabarettist Rene Steinberg.

Gleich zu Beginn erinnerte Marco Siedler, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, an die Anfänge. Der Start vor 100 Jahren lief bescheiden ab, als sich einige Wohnungssuchende in der Friemersheimer Dorfgaststätte „Schuhmachers“ trafen, um den Spar- und Bauverein aus der Taufe zu heben. Keimzelle der Genossenschaft und lange Jahre auch ihr Zentrum war dann auch

die sog. „Altsiedlung“, die heute in großen Teilen auch noch besteht.

Mittlerweile ist aus der kleinen Siedlung mit damals 160 Wohnungen ein stattliches Unternehmen mit über 1.300 Wohnungen, 92.000 Quadratmetern Wohnfläche und rd. 2.600 Genossenschaftsmitgliedern geworden. Sehen lassen kann sich auch die Bilanzsumme, sie liegt momentan bei über 55 Millionen Euro, die Umsatzerlöse bei fast acht Millionen Euro. Bauverein Friemersheim/KS



Zu den Gratulanten gehörte u. a. der Duisburger Oberbürgermeister Sören Link

Freuten sich über 100 Jahre Spar- und Bauverein Friemersheim eG: Vorstand Michael Loogen und Dirk Oesterwind (v. l.)

SEIT 1919 BEZAHLBARER WOHNRAUM IN DÜSSELDORF

## 100 Jahre WOGEDO

**1919 war es so weit: Die WOGEDO wurde als Arbeiter-Bauverein Freiheit in das Genossenschaftsregister aufgenommen und steht seitdem für bezahlbares und qualitätsvolles Wohnen in der Landeshauptstadt. Mit rd. 200 Gästen hat die WOGEDO am 16. Mai 2019 dieses 100-jährige Bestehen in den Rheinterrassen in Düsseldorf zelebriert. Auch Verbandsdirektor Alexander Rychter war vor Ort und gratulierte der Genossenschaft im Namen des gesamten Verbandes zu ihrem Jubiläum.**

Mit Spannung wurde die Jubilarsfeier erwartet, denn die WOGEDO hatte im Vorhinein ihr Programm für die Feier geheim gehalten. Moderiert wurde die Veranstaltung von WDR-Moderatorin Steffi Neu, welche die Gäste aus der Stadtverwaltung Düsseldorfs, der Wohnungswirtschaft,

Verbänden und Architekturbüros durch das Event führte.

Einen Höhepunkt des festlichen Programms stellte die Diskussionsrunde dar, bei der neben Mathias Haas (Trendbeobachter), Ruth Orzessek-Kruppa (Leitung Planungsamt Stadt Düsseldorf) und Ingeborg Esser (Geschäftsführung Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sowie die WOGEDO-Vorstände Andreas Vondran und Dirk Mowinski über die derzeitige Situation auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt debattierten. Als Herausforderung für genossenschaftliches, wohnungswirtschaftliches Handeln, bei dem die Förderung der Mitglieder der Genossenschaft im Mittelpunkt steht, identifizierten die Diskutanten vor allem die hohe Zahl an renditeorientierten Investoren, die zu-

nehmende Menge an Auflagen und die derzeitigen Baulandpreise.

Trotz dieser Herausforderungen schaut die WOGEDO weiterhin positiv in die Zukunft. Auch in der Vergangenheit habe sich die WOGEDO aufgrund unterschiedlichster Trends gewandelt, um weiterhin attraktiven und zukunftsfähigen, aber auch bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, so Vondran. Mowinski bemerkte zudem, dass sich heute vor allen Dingen den Trends der Ökologie und Digitalisierung zu stellen sei.

Mit dem Ende der Veranstaltung begibt sich die WOGEDO auf den Weg, weitere 100 Jahre qualitätsvolles Wohnen in Düsseldorf zu ermöglichen, für welchen der VdW Rheinland Westfalen an dieser Stelle erneut alles Gute wünscht. WOGEDO/RM

**WOGEDO**   
Wohnen, leben, zu Hause sein



*Gut gelaunt diskutierte das umfangreich besetzte Podium u. a. über die Herausforderungen am Düsseldorfer Wohnungsmarkt*





Foto: Olivier Le Moal - stock.adobe.com

## Termine 2019

Termine Verband		
<b>EBZ-Sommerakademie 2019</b>	Sonntag bis Mittwoch, 18. bis 21. August 2019	Bochum
<b>Sommerfest der Wohnungswirtschaft</b>	Donnerstag, 22. August 2019	Bochum
<b>VdW-Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“</b>	Dienstag, 10. September 2019	Köln
<b>Stuzubi</b>	Samstag, 14. September 2019	Köln
<b>VdW-Arbeitskreis „Betriebswirtschaft“</b>	Montag, 16. September 2019	Düsseldorf
<b>VdW-Präsidium</b>	Mittwoch, 18. September 2019	Düsseldorf
<b>VdW-Verbandsrat</b>	Mittwoch, 18. September 2019	Düsseldorf
<b>VdW-Verbandstag</b>	Dienstag und Mittwoch, 24. und 25. September 2019	Wuppertal

### ANKÜNDIGUNG

## 49. Treffpunkt Sozialarbeit

Der bereits 49. Treffpunkt Sozialarbeit wird am **30. September 2019** in Bochum stattfinden. Durch die „Grundlagen des Sozialleistungsrechts und Praxiserfahrungen im Umgang mit betroffenen Mietern“ wird Tobias Kuschewitz, Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Sozialrecht und Fachanwalt für Strafrecht, leiten und viele Diskussionen anstoßen. Der Rechtsanwalt aus Herne berät seit langer Zeit zu Leistungen aus dem Sozialgesetzbuch – SGB II (Hartz IV) und SGB XII (Sozialhilfe) – und kennt die Handlungsoptionen bei betroffenen Mietverhältnissen.

Wie immer sind alle Sozialarbeiter aus Wohnungsunternehmen herzlich eingeladen, am Seminar teilzunehmen und sich besonders mit Kollegen aus der Branche über ihre Praxiserfahrungen auszutauschen. AM

- **Ihr Ansprechpartner im VdW Rheinland Westfalen:**  
**Friedrich-Alexander Meyer**  
**Tel.: 0211-16998-41**  
**E-Mail: a.meyer@vdw-rw.de**



**REFORM DER GRUNDSTEUER****Aktueller Verfahrensstand und Länderöffnungsklausel**

Die Grundsteuer muss nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts bis Ende 2019 neu geregelt werden. Das Gericht trifft keine Aussagen zur möglichen Bemessungsgrundlage der Grundsteuer.

**Kabinettsbeschluss vom 21. Juni 2019 (Scholz-Modell)**

- **Bewertung unbebauter Grundstücke**
- **Grundstücksfläche x Bodenrichtwert = Grundsteuerwert**

Die Gutachterausschüsse sollen die Bodenrichtwerte den Finanzbehörden übermitteln (Bodenrichtwertzonen).

- **Bewertung bebauter Grundstücke**  
Vereinfachtes Ertragswertverfahren (für Mietwohngrundstücke)  
Kapitalisierter Reinertrag (Barwert) + abgezinster Bodenwert = Grundsteuerwert

**Achtung:** Mindestwert i. H. v. 75 Prozent des Grundsteuerwertes des unbebauten Grundstücks

Der jährliche Roh-/Reinertrag ergibt sich aus dem Bewertungsgesetz, differenziert nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnflächen, Baujahr (Grundlage Mikrozensus).

Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen den Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten durch Ab- und Zuschläge anzupassen.

Vervielfältiger und Abzinsungsfaktor ergeben sich aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem gesetzlich normierten und differenziert nach Grundstücksarten festgelegten Liegenschaftszinssatz.

- Die Berechnung nach dem Reformmodell für eine Münchener Liegenschaft zeigt etwa das Achtfache der bisherigen Grundsteuer.
- Grundsteuervergünstigung durch Ansatz einer ermäßigten Grundsteuermesszahl
  - 25 Prozent Ermäßigung für öffentlich geförderte Wohnungen
  - Wohnungsgesellschaften mehrheitlich in öffentlicher Hand und Gewinnabführungsvertrag
  - steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft



Foto: made\_by\_nana - stock.adobe.com

- gemeinnützige Wohnungsgesellschaften i. S. d. § 52 Abgabenordnung (AO)  
**Kritik:** Diskriminiert alle anderen Vermieter mit ebenfalls günstigen Mieten

- **Position der Wohnungswirtschaft**  
Ein Ertragswertverfahren ist für den Mietwohnungsbereich zwar grundsätzlich geeignet, aber aufwendig, streitanfällig ... Erhebliche Benachteiligung des Segments des bezahlbaren Wohnens

- Ansatz durchschnittlicher Nettokaltmieten benachteiligt die Wohnungsbestände, die niedrigere Mieten als die Durchschnittsmieten ausweisen
- Ansatz eines Mindestwertes i. H. v. 75 Prozent des Bodenwertes benachteiligt in Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten wiederum die Wohnungsbestände mit ansonsten niedrigen Mieten

**Forderung:** Ansatz der tatsächlichen niedrigen Nettokaltmieten, generelles Außerachtlassen der Bodenrichtwerte

**Die Wohnungswirtschaft präferiert weiterhin das Flächenverfahren.****Vorteile:**

- Äquivalenzprinzip – Steuerzahlung richtet sich am empfangenen Nutzen aus öffentlichen Leistungen
- einfache und transparente Berechnung
- geringer Bürokratieaufwand
- kaum Anpassungsbedarf

- planbares und stabiles Grundsteueraufkommen (unabhängig von Entwicklung der Immobilienpreise)
- geringe Streitanzahl

**Länderöffnungsklausel und aktueller Verfahrensstand**

Das Bundeskabinett hat am 21. Juni 2019 die Gesetzentwürfe zur Grundsteuerreform verabschiedet:

- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (GG) (Artikel 72, 105 und 125b)
- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz)
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Wegen der bisher umstrittenen Frage der Gesetzgebungskompetenz des Bundes wird nun beabsichtigt, den Artikel 105 Abs. 2 GG zu ändern und dort die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuerreform verfassungsrechtlich abzusichern.

Durch eine Ergänzung des Artikels 72 Abs. 3 GG sollen die Länder die Möglichkeit erhalten, vom Bundesgesetz abweichende Regelungen für die Grundsteuer zu treffen. Damit



hätten die Länder die Möglichkeit, anstelle des wertabhängigen Bundesverfahrens auch wertunabhängige Flächenverfahren für die Grundsteuer auf Landesebene zu installieren. Diese sollen ab dem 1. Januar 2025 zur Anwendung kommen.

Was das Bewertungsverfahren des Bundes anbelangt, wird für unbebaute Grundstücke weiterhin auf die Grundstücksfläche und den Bodenrichtwert abgestellt. Für bebaute Grundstücke sieht der Gesetzentwurf nach wie vor ein wertabhängiges Verfahren in Form eines vereinfachten Ertragswertverfahrens auf der Basis durchschnittlicher Nettokaltmieten und unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten bzw. Bodenrichtwertzonen als Regelverfahren für Mietwohngrundstücke vor. Der Nachweis einer tatsächlich niedrigeren Miete als die Durchschnittsmiete ist weiterhin nicht vorgesehen. Der ursprünglich vorgesehene Mietzuschlag in Großstädten ist zwar entfallen, allerdings soll es bei dem vorgesehenen Mindestwertansatz in Höhe von 75 Prozent des Bodenwerts verbleiben, wodurch insbesondere die Wohnungsbestände in den Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten belastet werden, die ansonsten niedrige Mieten aufweisen.

Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sollen nunmehr in einem Sachwertverfahren bewertet werden.

Weiterhin ist der Ansatz einer ermäßigten Grundsteuermesszahl für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen, aber auch für eine ausgewählte Gruppe von Wohnungsunternehmen lediglich aufgrund der Anteilseignerschaft oder ihres steuerlichen Status, was abzulehnen ist.

Mit einer weiteren Änderung des Grundsteuergesetzes sollen Gemeinden, die über Gebiete mit besonderem Wohnraumbedarf verfügen, die Möglichkeit erhalten, für baureife Grundstücke einen gesonderten und gegenüber den übrigen Grundstücken höheren Hebesatz festzusetzen.

Eine umfassende Länderöffnungsklausel kann sehr hilfreich sein, indem sich verschiedene Länder bei einer Abweichung vom Bundesmodell auf ein einheitliches Flächenverfahren einigen (Vorteile s. S. 54).

Ob es zu einer Grundgesetzänderung kommt, ist von einer 2/3-Mehrheit im Bundestag und Bundesrat abhängig.

### Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer?

Im Zuge der Reformüberlegungen zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer wird auch über die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten diskutiert.

Aber: Die Grundsteuer ist ein Äquivalent für die Leistungen der Kommune, die nicht bereits durch Gebühren und Beiträge abgedeckt sind. Es ist also nur folgerichtig, dass die Nutzer dieser Leistungen, also die Bewohner, diese Kostenposition tragen.

Außerdem würde die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer zu einer „Vermögenssteuer“ – ausschließlich – für den Mietwohnungsbereich führen. Dies wäre nicht verfassungsgemäß.

Wer die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abschaffen will, bremst nicht die Mieten, sondern Investitionen in den Wohnungsbau. JG

## KÖRPERSCHAFTSTEUER/GEWERBESTEUER

### Anpassungsfrist bei Ergebnisabführungsverträgen

**D**urch das Gesetz zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts vom 20. Februar 2013 wurde geregelt, dass in den Fällen der steuerlichen Organschaft i. S. d. § 17 Körperschaftsteuergesetzes (KStG) die Verlustübernahme durch einen dynamischen Verweis auf § 302 Aktiengesetz (AktG) im Ergebnisabführungsvertrag zu vereinbaren ist.

Mit Urteil vom 10. Mai 2017 hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass Ergebnisabführungsverträge von Organschaften i. S. d. § 17 KStG nur dann die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Nr. 2 KStG a. F. erfüllen, wenn der Ergebnisabführungsvertrag bei wörtlicher Wiedergabe des § 302 AktG auch die Regelung des § 302 Abs. 4 AktG enthält.



Foto: Thomas Röske – stock.adobe.stock

In Altfällen war ein fehlender Verweis bzw. eine fehlende Wiedergabe des § 302 Abs. 4 AktG im Ergebnisabführungsvertrag bisher nicht zu beanstanden (Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 16. Dezember 2005).

#### Nunmehr gilt mit BMF-Schreiben vom 3. April 2019 folgendes:

Gewinnabführungsverträge, die keinen Verweis auf die entsprechende Anwendung von § 302 Abs. 4 AktG enthalten, aber von der Billigkeitsregelung des BMF-Schreibens vom

16. Dezember 2005 umfasst waren, stehen der Anerkennung der Organschaft nicht entgegen, wenn diese bis zum Ablauf des 31. Dezember 2019 an die Regelungen des § 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KStG (dynamischer Verweis) angepasst werden.

Gerne prüfen wir Ihre Ergebnisabführungsverträge, ob bis zum Ablauf des 31. Dezember 2019 Handlungsbedarf besteht, d. h. ein dynamischer Verweis auf § 302 Abs. 4 AktG aufzunehmen ist. JG

**KÖRPERSCHAFTSTEUER/GEWERBESTEUER/UMSATZSTEUER****Gewinnspiele bei Wohnungsunternehmen**

**Für den Begriff „Gewinnspiele“ existiert keine Legaldefinition. Die Abgrenzung zum Glücksspiel ist wichtig, da dieses angemeldet und behördlich genehmigt werden muss.**

Gewinnspiele sind – anders als das mit entgeltlichem Einsatz gespielte Glücksspiel – nicht genehmigungspflichtig, sofern sie nicht öffentlich stattfinden. Sie bieten sich also an, um beispielsweise Betriebsveranstaltungen oder Mieterfeste zu bereichern oder für das Wohnungsunternehmen zu werben (Aufmerksamkeitswerbung für das Unternehmen, Imagewerbung). Nicht öffentliche Lotterien/Tombolas, bei denen die Mitspielmöglichkeiten auf einen festen Teilnehmerkreis (z. B. geladene Gäste) begrenzt sind, sind nicht genehmigungspflichtig (Beispiel: Losverkauf bei Betriebsveranstaltungen). Tombolas sind auch nicht genehmigungspflichtig, wenn die Lose verschenkt werden.

**Ertragsteuerliche Aspekte**

Dem werbenden Charakter von Gewinnspielen (z. B. Preise anlässlich eines Preisanschreibens in einer Mitgliederzeitung) wird dadurch Rechnung getragen, dass es sich bei

Ausgaben für Preise i. d. R. nicht um gem. § 4 Abs. 5 Einkommensteuergesetz (EStG) beschränkt abziehbare Geschenke handelt, sondern um Werbeaufwendungen.

Wird ein Gewinnspiel im Rahmen einer Betriebsveranstaltung für Arbeitnehmer durchgeführt, so werden Ausgaben für Sachpreise in die Berechnung der Gesamtkosten einbezogen und der 110 Euro Freibetrag gem. § 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a EStG kommt zur Anwendung. Geldpreise sind hingegen immer lohnsteuerpflichtig.

Die Spielgewinne führen auch beim Empfänger nicht zu steuerpflichtigen Einnahmen, sofern keine konkrete Gegenleistung vereinbart wurde. Nehmen Arbeitnehmer an einem Gewinnspiel teil, darf zudem kein Zusammenhang zum Arbeitsverhältnis bestehen. Vorsicht ist also geboten bei Tickets für VIP-Logen des Arbeitgebers, Incentive-Reisen o. Ä.

**Umsatzsteuerliche Aspekte**

Der Verkauf von Losen bei einem Gewinnspiel stellt eine umsatzsteuerbare Lieferung dar. Jedoch greift die Steuerbefreiung des



Foto: scerpica – stock.adobe.com

§ 4 Nr. 9b Umsatzsteuergesetz (UStG), wenn die Umsätze dem Rennwettlotteriegesetz (RennwLottG) unterliegen. Ausnahmen vom RennwLottG gelten, falls nur Sachpreise ausgegeben werden und der Gesamtpreis aller Lose 650 Euro nicht übersteigt – dann unterliegen die Umsätze nicht dem RennwLottG und sind stattdessen grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer ist das Entgelt für die Losverkäufe, welches i. d. R. mit dem Regelsteuersatz von 19 Prozent zu belegen ist. Werden die Lose verschenkt, entsteht auch keine Umsatzsteuer. Wenn der Einkauf der Sachpreise dem Gewinnspiel zugeordnet werden kann, besteht die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug. Werden Lose nicht verkauft, sondern verschenkt, ist der Vorsteuerabzug ausgeschlossen. CO

**KÖRPERSCHAFTSTEUER/GEWERBESTEUER****Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau und Vermietungsgenossenschaft und Mieterstrom – Zustimmung des Bundesrates**

**D**er Bundesrat hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2019 dem vom Deutschen Bundestag bereits am 29. November 2018 verabschiedeten Gesetz zur Einführung einer Sonderabschreibung zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus zugestimmt. Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

Die bis Ende des Jahres 2021 befristete Sonderabschreibung beträgt fünf Prozent p. a. der Bemessungsgrundlage zusätzlich zur regulären linearen AfA nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG). Die Sonderabschreibung unterfällt der De-minimis-Beihilfen-Verordnung. Zu

Einzelheiten verweisen wir auf unser VerbandsMagazin 12/01 2018/2019.

Das Gesetz enthält auch eine Änderung (Erweiterung) der Vorschrift des § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) – Steuerbefreiung von Vermietungsgenossenschaften – im Zusammenhang mit dem Betrieb von Mieterstromanlagen. Danach wird die Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft nicht gefährdet, wenn es aufgrund des Angebots von **Mieterstrom aus Photovoltaik-Anlagen** und den daraus erzielten Einnahmen zu einem Überschreiten der sog. Zehn-Prozent-Einnahmengrenze (nicht begünstigte Tätigkeiten) kommt. Allerdings dürfen diese Einnahmen aus Mieterstrom

zzgl. zugekauftem Strom (in Zeiten, in denen kein Strom aus der Mieterstromanlage geliefert werden kann) und Einnahmen aus Einspeisung des Überschussstroms aus Mieterstromanlagen in das Netz dann nicht mehr als 20 Prozent der Gesamteinnahmen ausmachen. Die Änderung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG greift erstmals für den Veranlagungszeitraum 2019. JG

- **Gerne informieren und beraten wir Sie weitergehend: WP/StB Jürgen Gnewuch (0211 16998-27, j.gnewuch@vdw-rw.de), StB Jörg Hellmann (0211 16998-43, j.hellmann@vdw-rw.de).**



## GRUNDERWERBSTEUER

## Referentenentwurf zu Share Deals

**D**as Bundesministerium für Finanzen (BMF) hat am 8. März 2019 den Referentenentwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften veröffentlicht. Dieser Referentenentwurf enthält auch die seit Längerem angekündigten Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG), die 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 Grunderwerbsteuergesetz derzeit vorhandenen Fristen von fünf auf zehn Jahre verlängert werden (mit Ausnahme der Fünfjahresfrist des § 6 a GrEStG – Steuerbefreiung für Umstrukturierungen im Konzern – und der darin enthaltenen 95 Prozent-Grenze).

Für Wohnungskapitalgesellschaften ist insbesondere die Absenkung der Anteilsvereinigungsgrenze auf 90 Prozent bedeutsam. Durch Weitergeltungsanordnung des bisherigen Rechts durch § 23 Abs. 20 und 21 GrEStG-E sind – zeitlich unbefristet – nach dem 31. Dezember 2019 Aufstockungen einer Beteiligung von unter 95 Prozent auf mindestens 95 Prozent steuerschädlich, wenn am 31. Dezember 2019 unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 Prozent, aber weniger als 95 Prozent Beteiligungsquote bestand.

Außerdem soll mit § 1 Abs. 2b GrEStG-E ein – bereits mehrfach kritizierter – neuer Ergänzungstatbestand aufgenommen werden. Der neue § 1 Abs. 2b GrEStG-E soll unmittelbare oder mittelbare Anteilseignerwechsel an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften i. H. v. mindestens 90 Prozent innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren erfassen. Steuerschuldner bei diesem neuen Ergänzungstatbestand ist die Kapitalgesellschaft selbst.

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.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat zum Referentenentwurf am 5. Juni 2019 Stellung genommen und die vorgesehene unverhältnismäßige Verschärfung der derzeit bestehenden Regelungen kritisiert. Insbesondere wären auch Bestandhalter von Immobilien betroffen. Die vorgesehenen Gesetzänderungen sollten nur den als missbräuchlich identifizierten Gestaltungen einen Riegel vorschieben.

Über den weiteren Ablauf dieses Gesetzgebungsverfahrens werden wir berichten. *JG*

## KAUTIONSFREIGABE

## Fälligkeit des Kautionsrückgabeanspruchs des Mieters

**Haben die Mietvertragsparteien im Mietvertrag eine Kautionsvereinbarung und endet das Mietverhältnis, so stellt sich schnell die Frage, wann der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsleistung hat und mit welchen Ansprüchen der Vermieter etwaig aufrechnen kann.**

Der Anspruch des Mieters auf Rückgabe einer Mietsicherheit wird erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf. Welche Überlegungsfrist angemessen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Teilweise wird die Ansicht vertreten, dass der Kautionsrückzahlungsanspruch spätestens sechs Monate nach Mietvertragsende fällig ist. Dieser Ansicht hat der Bundesgerichtshof (BGH) ausdrücklich widersprochen (BGH, Urteil vom 20. Juli 2016 – VIII ZR 263/14). Der Anspruch des Mieters ist erst dann fällig, wenn feststeht,

dass dem Vermieter keine Ansprüche mehr zustehen, für die die Kautionsleistung haftet.

Bei preisfreiem Wohnraum kann die Sicherheitsleistung nach allgemeiner Meinung für beliebige Forderungen des Vermieters vereinbart werden. Bei preisgebundenem Wohnraum darf die Sicherheitsleistung hingegen nur für „Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen“ (§ 9 Abs. 5 S. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)) vereinbart werden. Da die Mietkautionsleistung auch noch nicht fällige Ansprüche sichert, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben, erstreckt sie sich somit auch auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten. Der Vermieter darf daher einen angemessenen Teil der Mietkautionsleistung bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist.

Ist zwischen den Mietvertragsparteien strittig, ob dem Vermieter Ansprüche gegen den Mieter zustehen, so darf der Vermieter jedenfalls während des Bestandes des Mietverhältnisses nicht aufrechnen. Der Vermieter darf während des Mietverhältnisses nur bei unstrittigen und rechtskräftig festgestellten Ansprüchen auf die Kautionsleistung zurückgreifen (BGH, Urteil vom 7. Mai 2014 – VIII ZR 234/13). Dies gilt nach überwiegender Meinung auch für den Zeitraum nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Zusammengefasst ist damit festzustellen, dass die Kautionsleistung eine Deckungsfunktion hat und keinen erleichterten Zugriff bei streitigen Forderungen während des Mietverhältnisses gibt. Der Vermieter darf sich nur mit unstrittigen Forderungen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aus der Mietsicherheit befriedigen. Der Mieter hat erst dann einen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsleistung, wenn keine strittigen Forderungen mehr zwischen Vermieter und Mieter bestehen. *ES*

BGH, URTEIL VOM 24. APRIL 2019, AZ.: VIII ZR 82/18

## Neues Urteil zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

**E**rgibt sich aus dem eingeholten Sachverständigengutachten auch nach der Berücksichtigung der Qualitätsunterschiede der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen noch eine breite Marktstreuung, darf die ortsübliche Einzelvergleichsmiete nicht mit dem oberen Wert der Streubreite gleichgesetzt werden. Vielmehr obliegt es dem sachverständig beratenden Tatrichter, die vom Vermieter zu beanspruchende Vergleichsmiete innerhalb dieses Rahmens zu ermitteln.

### Der Sachverhalt

Die Vermieterin einer 54 Quadratmeter großen Wohnung verlangte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die bisherige Miete lag bei 310,50 Euro. Unter Benennung von drei Vergleichswohnungen verlangte die Vermieterin, der Erhöhung der Miete auf 352,08 Euro (6,52 Euro/qm) zuzustimmen. Die Mieterin erklärte sich lediglich mit einer Mieterhöhung auf 324 Euro (6,00 Euro/qm) einverstanden. Mit ihrer Klage wollte die Vermieterin die Zustimmung zur begehrten Miethöhe von 6,52 Euro je Quadratmeter durchsetzen.

Der vom Amtsgericht beauftragte Sachverständige hat unter Heranziehung von 16 Vergleichswohnungen eine Mietpreisspan-

ne von 4,58 bis 7,08 Euro je Quadratmeter ermittelt. Amts- und Landgericht haben die ortsübliche Vergleichsmiete auf dieser Grundlage auf 5,80 Euro (gerundeter arithmetischer Mittelwert der vom Sachverständigen ermittelten Mietpreisspanne) geschätzt und das Zustimmungsverlangen der Vermieterin zurückgewiesen.

Die Vermieterin war der Ansicht, sie könne eine Mieterhöhung auf 6,52 Euro je Quadratmeter schon deshalb verlangen, weil dieser Wert innerhalb der vom Sachverständigen ermittelten Spanne liege und ein Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur oberen Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete beanspruchen könne.

### Die Entscheidung des BGH

Mit seinem Urteil vom 24. April 2019 entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass der Höchstwert nicht mit der Vergleichsmiete gleichzusetzen sei. Zwar handle es sich bei der ortsüblichen, durch einen Sachverständigen ermittelten Vergleichsmiete nicht zwingend um einen punktgenauen Wert, sondern diese könne sich innerhalb einer kleinen Bandbreite bewegen. In einem solchen Fall könne eine Mieterhöhung anhand des oberen Wertes der Bandbreite gerechtfertigt sein. Gelangt ein Sachverständiger

hingegen bei einem Vergleich der zur Beurteilung stehenden Wohnung mit ähnlichen Wohnungen zu einer großen Streubreite der gezahlten Mieten, könne nicht ohne Weiteres der obere Wert der Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt werden.

Stets müssten zunächst qualitative Unterschiede der Vergleichswohnungen zu der zu beurteilenden Wohnung berücksichtigt werden, um die Vergleichbarkeit herzustellen, etwa durch Zu- und Abschläge oder ein Punktesystem. Soweit sich danach auch nach der Berücksichtigung der Qualitätsunterschiede noch eine breite Marktstreuung ergibt, dürfe die ortsübliche Einzelvergleichsmiete nicht mit dem oberen Wert der Streubreite gleichgesetzt werden.

Es sei nicht sachgerecht, eine breite Marktstreuung, die nicht auf den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen beruhe, einseitig dem Vermieter zugute kommen zu lassen. Eine „Spitzenmiete“ repräsentiere nicht die ortsübliche Vergleichsmiete. Zudem liefe dies der gesetzlichen Regelung des § 558 Abs. 2 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zuwider, wonach für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine angemessene Mischung aus innerhalb des maßgeblichen Vierjahreszeitraums vereinbarten Neuvertragsmieten und geänderten Bestandsmieten zu Grunde zu legen ist. Vielmehr sei die Vergleichsmiete daher innerhalb des festgestellten Rahmens zu ermitteln.

Dabei seien je nach Einzelfall verschiedene Ansätze denkbar. Wenn keine Besonderheiten bei der Verteilung der Vergleichsmieten feststellbar sind, könne es gerechtfertigt sein, den arithmetischen Durchschnittswert anzusetzen. Komme es hingegen zu einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum, könne die dadurch repräsentierte kleine Bandbreite die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen, sodass der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zum höchsten Wert dieser kleinen Bandbreite verlangen kann.

Da die Revision Erfolg hatte, wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. **CM**







Foto: litestockimages - stock.adobe.com

## GENOSSENSCHAFTSRECHT

# Zuständigkeit für die Bestellung von Notvorständen

**Es gibt zahlreiche Gründe, die zur Beendigung der Organstellung von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern einer Genossenschaft führen. Exemplarisch seien die Niederlegung des Amtes, das Ausscheiden aus der Genossenschaft sowie der Tod eines Organmitglieds genannt. Es ist möglich, dass hierdurch eine gerichtliche Notbestellung erforderlich wird.**

Denn durch den Wegfall von Organmitgliedern kann es passieren, dass ein Organ nicht mehr handlungsfähig ist. I. d. R. ist dies spätestens bei einem nur noch einköpfigen Vorstand der Fall. Denn lediglich bei Genossenschaften mit nicht mehr als 20 Mitgliedern kann gemäß § 24 Absatz 3 Satz 3 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) die Satzung bestimmen, dass der Vorstand aus einer Person besteht.

Besonders problematisch sind Situationen, in denen der Vorstand die Genossenschaft nicht mehr vertreten oder keine Beschlüsse mehr fassen kann. Hier kann Eile geboten sein, wenn dringend Willenserklärungen im Namen der Genos-

senschaft abzugeben sind (z. B. Abschluss von Verträgen) oder ein Beschluss zu fassen ist. Sofern in solchen Situationen eine Bestellung durch das Bestellungsorgan nicht abgewartet werden kann, kommt nur noch die Notbestellung eines Vorstandsmitglieds infrage. Gleiches gilt entsprechend für den Aufsichtsrat.

Da das Genossenschaftsgesetz keine Regelung zu Notbestellung von Organmitgliedern enthält, behilft sich die herrschende Meinung in der Literatur mit einer analogen Anwendung der Regelung aus dem Vereinsrecht (§ 29 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)) oder dem Aktienrecht (§ 85 des Aktiengesetzes (AktG)). In dringenden Fällen hat das Registergericht demnach für die Zeit bis zur Behebung des Mangels einen Notvorstand zu bestellen. Das Registergericht wird allerdings nur auf Antrag tätig. Antragsberechtigt sind die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates sowie die Mitglieder und Gläubiger der Genossenschaft. Ebenfalls antragsberechtigt sind etwaige von der Genossenschaft verklagte Dritte, da diese im gerichtlichen Verfahren auf eine Handlungsfähigkeit der Genossenschaft angewiesen sein können.

Ist eine Genossenschaft sogar gänzlich ohne Vorstand, hat das Gericht mindestens so viele Vorstandsmitglieder zu bestellen, wie nach Gesetz und Satzung zur Vertretung der Genossenschaft erforderlich sind – also i. d. R. zwei Notvorstandsmitglieder. Die Kosten der Notbestellung trägt die Genossenschaft. Denkbar ist in solchen Fällen allerdings, Organmitglieder in Regress zu nehmen, sofern diese ihr Amt pflichtwidrig niedergelegt haben.

Unklar war bisher, ob für die Notbestellung der Rechtspfleger oder der Richter zuständig ist. Dies hängt davon ab, ob die vereinsrechtliche oder aktienrechtliche Regelung maßgeblich ist. Das Oberlandesgericht Stuttgart vertritt in seinem Beschluss vom 6. März 2019 (Aktenzeichen 8 W 49/19) die Auffassung, dass die aktienrechtliche Regelung anzuwenden und demnach der Richter zuständig ist. Eine durch einen Rechtspfleger getroffene Notvorstandsbestellung erachtete das Gericht daher gemäß § 8 Absatz 4 des Rechtspflegergesetzes (RPflG) als unwirksam. *ST*

# Referentenentwürfe des Gebäudeenergiegesetzes und des Bundes-Klimaschutzgesetzes

**NEUE GESETZE FÜR DEN KLIMASCHUTZ** >> Nach mehr als zweijähriger Vorbereitung haben das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) am 29. Mai 2019 den gemeinsamen Referentenentwurf für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in die Verbändeanhörung gegeben. Dieser sieht auch konkrete Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor. Gleichzeitig setzt Bundesumweltministerin Svenja Schulze mit ihrem Vorstoß zum Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) einen weiteren Akzent zum Klimaschutz. Doch worum geht es bei den Gesetzesentwürfen?

## Gebäudeenergiegesetz

Vorab ist zu berücksichtigen, dass der aktuelle Gesetzesentwurf noch nicht mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) abgestimmt ist. Das BMU drängt nach wie vor auf eine Verschärfung der energetischen Anforderungen an Neubau und Bestand. Der Entwurf unterscheidet sich an wenigen, aber interessanten Stellen von dem im November 2018 bekannt gewordenen internen Entwurf, zu dem der GdW mit Rundschreiben vom 23. November 2018 informiert hatte. Die ursprünglich geplante kurzfristige Umstellung der Primärenergiefaktoren von Fernwärme auf die sog. Carnotmethode wurde zurückgenommen. Damit bleibt für Fernwärmenetze die Planungssicherheit erhalten. Bisher privilegiert die Energieeinsparverordnung (EnEV) die Nutzung von Fernwärme mit einem sehr geringen Primärenergiefaktor. Nun soll ein Vorschlag für eine Umstellung ab 2030 erarbeitet werden.

Neu ist jedoch, dass ein Erfüllungsnachweis für neue und geänderte Gebäude eingeführt wird, der Bauherr soll die Einhaltung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes bescheinigen. Aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Verbände ist zu befürchten, dass es sich lediglich um einen zusätzlichen Verwaltungsakt handeln wird, der in seiner Wirkung letztlich ebenso wenig effektiv ist, wie der durch die EnEV geforderte Energieeinsparausweis.

Teils positiv zu bewerten ist, dass die schon im November 2018 geplante Innovationsklausel für die gemeinsame Erfüllung der Anforderungen an den Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust bei Gebäuden im räumlichen Zusammenhang erhalten geblieben ist. Negativ hingegen ist jedoch die Streichung der Innovationsklausel für Einzelgebäude.

BMWi und BMI behalten sich ausdrücklich vor, nach den nun folgenden Anhörungen von Ländern und Verbänden, eine Experimentierklausel für einen alternativen gleich-

wertigen Nachweis über eine Begrenzung der Treibhausgasemissionen in die Ressortabstimmung einzubringen.

Derzeit werden innerhalb der Bundesregierung Forderungen des BMU weiter abgestimmt. Gegenstand der Abstimmung sind insbesondere folgende Punkte, die eine Forderung nach

- einer Änderung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit
- einer Verschärfung der energetischen Anforderungen an Neubau und Bestand
- einer Umstellung der Anforderungsgrößen von Primärenergiefaktoren auf Treibhausgasemissionen, alternativ eine Neubewertung der Primärenergiefaktoren
- einer Öffnungsklausel für weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften
- Aufnahme eines Betretungsrechts für mit dem Vollzug beauftragte Personen
- einer Umstellung der (primär-)energetischen Bewertung von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK-Anlagen) beinhalten.





**i** **DAS WICHTIGSTE ZUM AKTUELLEN  
GESETZESENTWURF DES GEG**

Am 29. Mai 2019 haben BMWi und BMI den gemeinsamen Referentenentwurf für das Gebäudeenergiegesetz in die Verbändeanhörung gegeben. Stellungnahmefrist war der 28. Juni 2019.

Der vorliegende Referentenentwurf führt im Lichte des Koalitionsvertrages und in Ansehung der Beschlüsse des Wohngipfels für bezahlbares Bauen und Wohnen das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz im neuen Gebäudeenergiegesetz ohne wesentliche materielle Änderungen zusammen. Die geltenden energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung an Neubau (seit 1. Januar 2016) und an den Bestand, einschließlich der Nutzungspflichten nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, werden beibehalten.

Der Gesetzesentwurf ist noch nicht mit dem BMU abgestimmt.

Die zur Vorbereitung des Gesetzesentwurfs durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen wurden ebenfalls versandt. Frist zur Stellungnahme für den Gesetzesentwurf war der 28. Juni 2019. Der GdW wird eine ausführliche Stellungnahme abgeben. Das VM wird über die kommenden Entwicklungen informieren.

**Mit dem Klimaschutzgesetz zur  
95-prozentigen CO<sub>2</sub>-Reduktion bis 2050**

Bisher ist Folgendes vom Februar 2019 bekannt: Der Entwurf des KSG richtet sich an die Bundesregierung und Träger öffentlicher Aufgaben. Dies ist erstmalig positiv, da nach Auffassung des GdW davon auszugehen ist, dass Wohnungsunternehmen nicht unmittelbar betroffen sein werden. Der Bund greift in die Gesetzgebungs- und Organisationskompetenz der Länder und Gemeinden nicht ein. Daraus dürfte zu schließen sein, dass das Gesetz nur für kommunale Unternehmen, die öffentlicher Auftraggeber sind, verbindend sein und nur mittelbar greifen würde: Wenn Land oder Kommune die Vorbildfunktion entsprechend übernehmen.

Entsprechend der Gesetzesbegründung entstehen aus dem Gesetz keine unmittelba-

ren Pflichten und damit auch kein unmittelbarer Erfüllungsaufwand für Bürger und Wirtschaft. Der Entwurf geht mit der Planung bis 2050 über verbindliche Anforderungen der EU bis 2030 hinaus. Zielverfehlungen lösen nach Gesetz direkte Rechtsfolgen aus.

Die jeweils für einen Sektor überwiegend zuständigen Ministerien sollen Verfehlungen von Jahreszielen durch Ankauf von Emissionszuweisungen anderer europäischer Staaten aus ihrem Haushalt finanzieren. Der Ankauf soll zentral durch das BMU mit dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) durchgeführt werden. Verfehlungen lösen außerdem Sofortprogramme aus.

Der Gesetzesentwurf skizziert eine sehr feinteilige Planung und Steuerung:

Sektorscharfe Klimaziele für 2020, 2030, 2040 und 2050 → Maßnahmenprogramm 2019 bis 2030 → jährliche Emissionsbudgets nach Sektoren → jährliche Datenerfassung nach Sektoren → Sofortprogramme, die bei Nichterreichung eines Jahresziels eines Sektors das Maßnahmenprogramm ergänzen oder verschärfen.

Es ist vorgesehen, Pflichten für die Ermittlung von Daten und Mitteilung an das Umweltbundesamt (UBA) zu schaffen. Zuwiderhandlung soll mit Bußgeld bis 50.000 Euro belegt werden.

Als Grundlage dafür liegt die Vermutung nahe, dass dann auch Energieausweisdaten eingesammelt werden würden.

**Weitere Details zum Gesetzesentwurf:**

- Geplante rechtliche Festschreibung der bekannten nationalen Klimaschutzziele, welche erhöht, aber nicht abgesenkt werden dürfen.
- Die Emissionsmengen werden den Sektoren entsprechend dem internationalen Treibhausgasinventar zugeordnet, d. h. Strom und Fernwärme in Gebäuden wird in der Energiewirtschaft bilanziert (wie bereits beim Klimaschutzplan).
- Die Emissionsmengen sollen jährlich linear sinken, verantwortlich für die Einhaltung soll das für einen Sektor überwiegend zuständige Bundesministerium sein. Dieses hat Maßnahmen vorzulegen und umzusetzen.
- Die Bundesregierung soll erstmals im Jahr 2019 und danach jeweils nach Fortschreibung des Klimaschutzplans

ein Maßnahmenprogramm zur Erreichung der Klimaschutzziele in den einzelnen Sektoren beschließen. Die Maßnahmevorschläge sollen neben wissenschaftlichen Abschätzungen zu den voraussichtlichen Treibhausgas-minderungen auch solche zu möglichen ökonomischen, sozialen und weiteren ökologischen Folgen enthalten.

- Bei Überschreitung vorgegebener Jahresemissionsmengen würden im Bundeshaushalt Mittel veranschlagt, anteilig nach dem Grad der Nichteinhaltung in den Einzelplänen der jeweiligen Ministerien. Ebenso müsste die Bundesregierung innerhalb von sechs Monaten ein Sofortprogramm beschließen, das die Einhaltung des betroffenen Sektors für die folgenden Jahre sicherstellt (ergänzend oder verschärfend zum Maßnahmenprogramm).
- Das UBA soll jährlich Daten der Treibhausgasemissionen in Sektoren veröffentlichen und dafür erforderliche Daten von Dritten erheben dürfen.
- Es soll ein unabhängiges wissenschaftliches<sup>1)</sup> Sachverständigen-gremium für Klimafragen eingerichtet werden. Das Sachverständigen-gremium soll die Klimaschutzmaßnahmen auf ihre Wirksamkeit prüfen und dem Bundestag jedes Jahr ein Hauptgutachten vorlegen.
- Unter mehreren Varianten sei solchen der Vorzug zu geben, mit denen das Ziel der Minderung von Treibhausgasemissionen über die gesamte Nutzungsdauer zu den geringsten Kosten erreicht werden kann. Mehraufwendungen sollen nicht außer Verhältnis zu ihrem Beitrag zur Treibhausgas-minderung stehen. Bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen sollen die zu erwartenden finanziellen Folgen in späteren Jahren bei sinkenden Jahresemissionsmengen sowie erforderlichenfalls zu leistende Kompensationen berücksichtigt werden.
- Die Bundesverwaltung soll bis 2030 klimaneutral organisiert sein. Dies soll erreicht werden durch Einsparungen von Energie, effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie, effiziente Nutzung erneuerbarer Energien, Wahl möglichst klimaschonender Verkehrsmittel und Kompensation nicht vermiedener Treibhausgasemissionen. FRR/GdW

<sup>1)</sup> Naturwissenschaftlich-technisch, ökonomisch, rechtlich und sozial.

## BITS AND BRICKS

## Digitalisierung von Geschäftsmodellen in der Immobilienbranche

„Alle bisher beschriebenen Trends und Entwicklungen manifestieren sich in einer Welt der beschleunigenden Leistungsfähigkeit von technischen und digitalen Systemen und Prozessen“, stellen die Autoren **Andreas Moring, Lukas Maiwald und Timo Kewitz** in ihrem Buch **„Bits and Bricks: Digitalisierung von Geschäftsmodellen in der Immobilienbranche“** fest und fassen damit die Kernbotschaft ihres Buches **„Bits and Bricks. Digitalisierung von Geschäftsmodellen in der Immobilienbranche“** gut zusammen. Dabei beziehen die Autoren dieses rasante Wachstum durch Digitalisierung auf die Immobilienbranche und diskutieren verschiedene Auswirkungen. Danach schlägt sich die Digitalisierung laut den Autoren nicht nur in den Geschäftsmodellen von Bauunternehmen, Immobilienmaklern und Projektentwicklern nieder, sondern hat ebenso Einfluss auf Wertschöpfungsketten, die Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden sowie die Immobilienvermittlung.

Auf 147 Seiten führen die Autoren zunächst in die theoretische Grundlage der hinter der Digitalisierung stehenden Entwicklungsprozesse ein, verdeutlichen die Tragweite von bereits eingetretenen Veränderungen in anderen Branchen und leiten aus dieser Theoriebasis weitere Entwicklungen für die Immobilienwirtschaft ab. Dabei diskutieren die Autoren u. a. Ansätze, wie die Logistik 4.0, RFID oder das autonome Fahren.

Des Weiteren zeigen die Autoren sowohl strategische als auch operative Handlungsempfehlungen für die Projektentwicklung im Bau- und Immobiliensektor auf und liefern damit selber einen operativen Beitrag zur erfolgreichen positiven Digitalisierung.

Insgesamt legen die Autoren dem Leser dar, mit welchen Konsequenzen auch die Immobilienwirtschaft durch die Entwicklungen der Digitalisierung zu rechnen hat und mahnen auch die Geschwindigkeit dieses Prozesses an, die bei der in langfristig planenden Branchen wie der Wohnungs- und



Foto: Springer VS

Immobilienwirtschaft in der Gefahr steht, unterschätzt zu werden. RM

- **Andreas Moring, Lukas Maiwald, Timo Kewitz, „Bits and Bricks: Digitalisierung von Geschäftsmodellen in der Immobilienbranche“, 1. Auflage, Gabler Verlag, 147 Seiten, ISBN 978-3-658-19386-7, 39,99 Euro**

## GÜNTER VORNHOLZ

## Digitalisierung der Immobilienwirtschaft

**W**eltweite Trends haben in unserer globalisierten Welt nicht nur einen Einfluss auf die Menschen in ihrer alltäglichen Lebenswelt, sondern beeinflusst sie ebenfalls am Arbeitsplatz und die entsprechenden Unternehmen dahinter selber. Einen besonderen und immer stärker werdenden Einfluss nimmt dabei die Digitalisierung ein. Prof. Dr. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum, widmet sich in seiner neusten Publikation unter dem Titel **„Digitalisierung der Immobilienwirtschaft“** diesem Einfluss auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Dabei verfolgt der Autor zunächst eine Einordnung und Beleuchtung der Digitalisierung als Megatrend, woraufhin er der Digitalisierung einen theoretischen

Rahmen spinnt, in welchen er die verschiedenen Facetten der Immobilienwirtschaft analytisch einbettet.

Auf Basis dieses Rahmens nimmt Vornholz eine Analyse der Auswirkungen nicht nur auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Ganzes vor, sondern ebenso auf deren Teilbranchen und beleuchtet dabei, welchen Einfluss die Digitalisierung letztlich auf Geschäftsmodelle und Arbeitsprozesse nimmt.

Bei dieser vielschichtigen Analyse stellt dieser das Thema Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft jedoch nicht einseitig positiv dar, sondern ist sich den Chancen und Risiken der Digitalisierung auch in seiner Publikation bewusst und führt diese auf.

Weiterhin soll das Buch, so der Autor selbst, eine Basis für praktische Anwendungen bil-

den und so Immobilienunternehmen in der Arbeit an einer individuellen Strategie unterstützen.

Insgesamt bietet Vornholz mit seinem Werk einen guten und auch notwendigen Einblick in den Einfluss der Digitalisierung auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und verharrt nicht auf einem rein theoretischen Level, sondern entwickelt dieses auch für die praktische Anwendung weiter. RM

- **Günter Vornholz, „Digitalisierung der Immobilienwirtschaft“, 1. Auflage, Verlag: De Gruyter Studium, 233 Seiten, ISBN 978-3-11-057655-9, 29,95 Euro**





Wir sind der größte professionelle Wohnungsanbieter in Mülheim an der Ruhr. Derzeit bewirtschaften wir rund 8.400 Wohn- und 180 Gewerbeeinheiten. Zur marktgerechten Weiterentwicklung unserer Bestände suchen wir zum 01.01.2020, gerne auch früher, einen

## **Abteilungsleiter für die Bestandsbewirtschaftung (m/w/d)**

### **Das sind Ihre Aufgaben:**

- Entwicklung und Steuerung der Bestandskundenbetreuung inkl. Quartiersmanagement sowie des Vertriebes
- Budgetverantwortung für Investitionen im Rahmen des Mieterwechsels
- Führungsverantwortung für aktuell 28 Mitarbeiter/-innen
- Kontinuierliche Optimierung der Geschäftsprozesse, der Produktivität, Effizienz sowie der Kundenzufriedenheit
- Mitwirken bei der strategischen Unternehmensausrichtung

### **Das bringen Sie mit:**

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium, idealerweise mit wohnungswirtschaftlichem Hintergrund
- Führungserfahrung, Motivations- und Teamfähigkeit
- Prozess- und lösungsorientierte Arbeitsweise
- Strategisches Denken und unternehmerisches Handeln
- Flexibilität, hohes Engagement sowie Kommunikationsstärke

### **Das bieten wir:**

- Interessante und verantwortungsvolle Aufgabenstellung in einem modernen Dienstleistungsunternehmen und einem hoch motiviertem Team
- Langfristige berufliche Perspektive
- Flexible Arbeitszeiten
- Leistungsgerechte, außertarifliche Bezahlung
- Zusätzliche Sozialleistungen, u.a. Gratifikationen und betriebliche Altersvorsorge, Jobticket etc.
- BGM und vielfältige Sportmöglichkeiten

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Wir freuen uns auf Ihre Online-Bewerbung – unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen - in einer einzigen PDF-Datei: [glocker@swb-mh.de](mailto:glocker@swb-mh.de). Noch Fragen? 0208 45002-113.

### **SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH**

Kaufmännischer Leiter Sven Glocker  
Bahnstraße 29 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter:  
[www.swb-mh.de/de/Jobs-und-Karriere.htm](http://www.swb-mh.de/de/Jobs-und-Karriere.htm)

## SEMINARE IM AUGUST UND SEPTEMBER 2019

14.08.2019	Frankfurt	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	2
15.08. – 16.08.2019	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	Massimo Füllbeck	2
19.08.2019	Bochum	Wohnungswirtschaftliches Controlling – Kennzahlensysteme aufstellen und erfolgreich nutzen	Dirk Wenzel	2
20.08.2019	Lübeck	Mietschulden abbauen, Räumung verhindern	Robert Montau	4
20.08.2019	Schwerin	Besser schreiben – Konflikte abfedern	Dr. Cathrin Christoph	4
21.08.2019	Hamburg	Grundlagen des Baurechts für Neu-/Quereinsteiger	Frank Zillmer	4
26.08.2019	Hamburg	Einführung in das WEG-Recht	Dr. Kai Mehdiger	4
26.08.2019	Hannover	Zum 1. Mal im Büro: Sicher starten in den Beruf mit souveränem Auftritt, Etikette und Arbeitsorganisation	Kirsten Kadenbach	3
27.08.2019	Hamburg	Digitale Mieterkommunikation	Dr. Cathrin Christoph	4
27.08.2019	Schwerin	Handwerkerknappheit – Das Tagesgeschäft erfolgreich absichern	Dr. Norbert Raschper	4
28.08.2019	Hamburg	Anti-Ärger-Training: Wie Sie mit Ärger, Wut und Stress souverän umgehen	Dr. Holger Eisold	4
28.08.2019	Bochum	Businessknigge für kaufmännische Auszubildende in der Immobilienwirtschaft	Achim Dohmeier	2
29.08.2019	Bochum	Telefontraining – Erfolgreiche Kommunikation am Telefon mit Mietern	Robert Montau	2
03.09.2019	Bochum	Verkehrssicherungspflichten für Hausmeister	Gotthard Grieseler	2
03.09. – 04.09.2019	Bochum	Fachassistenz für Immobilienmakler (EBZ)	Jasmin Kampmann Sabine Napieralla	2
04.09.2019	Frankfurt	Gewerberaummietvertrag – Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Sebastian Raape	2
05.09.2019	Hamburg	Workshop Betriebskosten	Sabine Rautenberg	4
05.09.2019	Rostock	Beschwerdefälle im Mietverhältnis	Rainer Maaß	4
05.09.2019	Frankfurt	Mietrecht für Hausmeister	Detlef Wendt	2
09.09.2019	Hamburg	Wirtschaftliche Aspekte bei der Wartung und Installation von haustechnischen Anlagen	Dieter Uhlig	4
09.09. – 10.09.2019	Hotel Stadt- palais Köln	Betriebskostenseminar für Fortgeschrittene – Mehraufwand und Mehrkosten vermeiden	Marcus Voelkel	2
09.09.2019	Bochum	Zeit- und Selbstmanagement für Azubis	Nicole van Lieshaut	2
09.09.2019	Hannover	Zum 1. Mal im Büro: Sicher starten in den Beruf mit souveränem Auftritt, Etikette und Arbeitsorganisation	Kirsten Kadenbach	3
10.09. – 11.09.2019	Schwerin	Klarheit geht vor Harmonie – Konfliktmanagement und Kommunikationstraining	Dr. Holger Eisold	4
10.09.2019	Hannover	E-Mail-Korrespondenz – kurz, klar und kreativ...	Dr. Steffen Walter	3
10.09.2019	Bochum	Nachfolgeplanung im genossenschaftlichen Aufsichtsrat	Jürgen Keßler	2
10.09.2019	Bochum	Praxisgerechte Verkehrssicherungskontrollen	Norbert Raschper	2
11.09.2019	Hamburg	Der betreute Mieter	Mario Viehweger	4
11.09.2019	Bochum	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum – Für Fortgeschrittene	Jürgen Jankowski Marina Hoffmeister	2
12.09.2019	Hamburg	Aktuelles Mietrecht	Rainer Maaß	4
12.09.2019	Bochum	Juristische Instrumente bei „Problemmietern“ – Von der Abmahnung bis zur Räumung	Detlef Wendt	2
12.09. – 13.09.2019	Frankfurt	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	Massimo Füllbeck	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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



## IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto: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*), Robin Mertens (*RM*),  
Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*), Alexander Meyer (*AM*), Marcel Middeke (*MM*), Oliver Niermann (*ON*),  
Christian Obert (*CO*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Roswitha Sinz (*RS*),  
Eva Stelzner (*ES*), Sebastian Tackenberg (*ST*), Jennifer Rüberg (*JRÜ*)
- 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.



**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.**  
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)