

VerbandsMagazin

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

4 SCHWERPUNKT – MIETENDECKEL

Deckel drauf und gut? – Mieterhöhungsstopps

18 POLITISCHE SOMMERTOUR DURCH WESTFALEN UND DAS ÖSTLICHE RUHRGEBIET

30 INTERNETAUFTRITT DES VdW RHEINLAND WESTFALEN



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

Wohnen ist ein wirtschaftliches, aber auch *ein soziales Gut*



„Die aktuelle wohnungspolitische Diskussion hat eine immense Tragweite“

In diesem Sinne bietet die Wohnungswirtschaft im Westen vielen Menschen in unserem Land ein Zuhause und setzt sich für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere in unseren Städten und Gemeinden ein.

Für die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bedeutet Wohnen in Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft gleichzeitig auch eine gesellschaftliche Aufgabe, deren Grundlage und Fundament die Rahmenbedingungen und Instrumente der sozialen Marktwirtschaft sind.

Wir stehen vor diesem Hintergrund und dem besonderen gesellschaftlichen Stellenwert des sozialen Guts „Wohnen“ ohne jeden Zweifel zu notwendigen normativen Regularien, um Wohnungsmärkte zu steuern – vor allem aber für einen sozial gerechten Interessenausgleich zwischen Wohnungswirtschaft auf der einen und Mietern auf der anderen Seite.

Die aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit, um Enteignungen und um Mietendeckel haben eine immense Tragweite und lösen weitreichende Konsequenzen für die gesamte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Praxis aus. Die angedachten Instrumente werden die gegenwärtige Situation auf den Wohnungsmärkten nicht verbessern, vielmehr bleibt zu befürchten, dass sie die bestehende Situation weiter verschärfen:

- Eine (Wieder-)Einführung der Gemeinnützigkeit ist unnötig und im Hinblick auf verschiedene vorliegende wissenschaftliche Gutachten sowohl europa- wie auch beihilferechtlich höchst problematisch.
- Forderungen nach der Enteignung von Wohnungsunternehmen unter dem

Deckmantel einer „Vergesellschaftung“ im Sinne von Artikel 15 Grundgesetz ziehen hohe Kosten nach sich und sind inhaltlich auch überflüssig. Denn kommunale, öffentliche und genossenschaftliche Unternehmen sind bereits „vergesellschaftet“, sie „gehören“ ihren Städten und Gemeinden, ihren Bürgern und ihren Genossen in Selbstverantwortung. Aber auch andere privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen wie Stiftungen, Gesellschaften mit Gewerkschaftshintergrund, Träger aus der Sozialwirtschaft oder kirchliche sowie industrie- oder handwerksverbundene Unternehmen agieren sozial verantwortlich und nachhaltig.

- Ein quasi einfrierender Landesmieten- deckel, wie er gegenwärtig im Land Berlin vorbereitet und in anderen Ländern wie Bremen diskutiert wird, ist ausschließlich restriktiv und ein in keiner Weise geeignetes Instrument für die notwendige Schaffung von tatsächlich vorhandenen Mehrbedarfen an bezahlbarem Wohnraum wie eben aktuell im Land Berlin. Im Gegenteil, er gefährdet die grundsätzliche wirtschaftliche Handlungsfähigkeit von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, weil er die Deckung von betrieblichen Ausgaben durch Mieteinnahmen schlichtweg entkoppelt sowie auch gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften den Boden für bezahlbaren Mietwohnungsneubau und notwendige Modernisierungen entzieht.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorsitzender des
VdW Rheinland Westfalen

- 4
Deckel drauf und gut? –
Mieterhöhungsstopps



SCHWERPUNKT

- 4 **Deckel drauf und gut?**
Mieterhöhungsstopps
- 8 **Gutachten zu Landesmieten-
deckeln**
Umstrittene Zulässigkeit
- 10 **Der Mietendeckel aus politischer
Perspektive**
Was sagen die Parteien?
- 12 **Keine Frage der Perspektive**
Branchenexperten zum
Mietendeckel
- 15 **Der Landesmietendeckel: Was er
beinhaltet – und was er bewirkt**
Im Überblick

AKTUELLES

- 16 **Teilprojekte vertiefen ihre Arbeit**
Die Wohnungswirtschaft als Gestalter
von Heimat
- 17 **Smart City – Wie können wir unsere
Städte in Europa auch in Zukunft
lebenswert gestalten?**
European Summer School for Young
Professionals

- 17
European Summer School
for Young Professionals



AKTUELLES NRW

- 18 **Kommunale Unternehmen und
Kooperationen**
Politische Sommertour durch
Westfalen und das östliche Ruhrgebiet
- 20 **Auch im Urbanland wächst der
Druck**
OWL-Tour mit Ina Scharrenbach
- 21 **NRW: Zukunft bauen –
Wandel gestalten**
EXPO REAL vom 7. bis 9. Oktober 2019
in München
- 22 **Quartiersmobilität wird
Projektbaustein**
Ruhr-Konferenz Themenforum
„Neue Mobilität“
- 23 **Urbane Energielösungen für die
Metropolregion – Wie gestalten wir
die Energiewende und den Klima-
schutz?**
Ruhr-Konferenz –
Menschen machen Metropole
- 24 **Verbandsvertreter unterwegs**
Sommerfestsaison

AKTUELLES RLP

- 26 **Ein Trendsetter für Bauen und
Wohnen in Rheinland-Pfalz**
20 Jahre Bauforum Rheinland-Pfalz
- 27 **Das Bauchgefühl muss stimmen**
Kongress Sicherheit und
Stadtentwicklung

- 18
Politische Sommertour durch
Westfalen und das östliche
Ruhrgebiet



VdW-ARBEITSKREISE

- 28 **Knapp ein Jahr Datenschutz-
Grundverordnung**
Arbeitskreis Datenschutz zieht
positive Bilanz
- 29 **VdW-Arbeitskreis Berufliche
Bildung und Personalentwicklung**
Personalwesen
- Der Arbeitskreis Compliance zu Gast
bei der GAG Immobilien AG in Köln**
IT-Compliance

VERBAND UND GREMIEN

- 30 **Modern, zeitgemäß und
mit frischer Optik**
Internetauftritt des
VdW Rheinland Westfalen
- 31 **Mit gutem Beispiel voran**
Regionales Projektetreffen
der Sparte ÖKU
- 32 **Die Wohnungswirtschaft trifft
sich im Bergischen Land**
VdW-Verbandstag am
24. und 25. September 2019
in Wuppertal

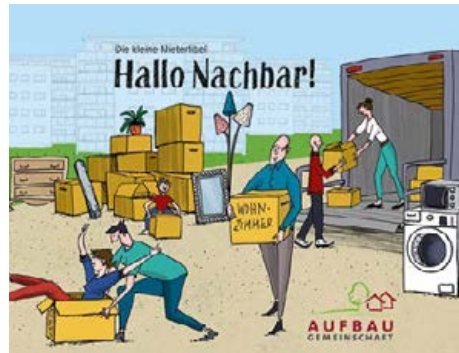
ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 33 **„300.000 Einpendler pro Tag
würden gerne in Düsseldorf wohnen“**
2. Sommerlounge der ARGE
Düsseldorf und Region
- 1. Sommerlounge der
AdW Dortmund**
Dortmund macht mit!

30 Internetauftritt des VdW Rheinland Westfalen



35 Humorvolle Hausordnung ohne erhobenen Zeigefinger



50 Energiepotenziale in der Metropole Ruhr



AUS DEN UNTERNEHMEN

- 34 **GE BAG plant Sanierung großer Wohnsiedlung**
1970er-Jahre Revival
- 35 **Humorvolle Hausordnung ohne erhobenen Zeigefinger**
Mieterfibel der Aufbaugemeinschaft Espelkamp
- 36 **Hohe Qualität zu bezahlbaren Mieten**
WOGEDO ersetzt Bestand in Düsseldorf-Gerresheim
- 38 **Unabhängigkeit von schwankenden Heizkosten**
Klimaschutzsiedlung der GWG Viersen
- 39 **Modernisierung und Neubau in Dortmund-Brechten**
Vonovia verändert das Gesicht eines Stadtteils
- 40 **Gelungene Geburtstagsfeier**
Wohn- und Heimbau eG
Tipp-Kick-Turnier der Duisburger Wohnungsgenossenschaften
Für den guten Zweck

TERMINE 2019

- 41 **Termine 2019**

STEUERN

- 42 **Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau**
Einkommensteuer
- 43 **Freistellungsbescheinigung/ Formular „USt 1 TG“**
Einkommensteuer/Umsatzsteuer
Dienstfahräder und E-Bikes
Einkommensteuer
- 44 **Steuerliche Einordnung gemeinschaftlicher Planungs-, Erschließungs- oder Bauherrentätigkeit**
Kooperatives Bauen
Vermietungsgenossenschaft – Änderung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (Mieterstrom)
Körperschaftsteuer
Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz?
Grundsteuer

RECHT

- 45 **Keine Mietminderung, wenn der Mieter die Mängelbeseitigung nicht duldet**
Mietminderung
- 46 **Bundestag stimmt zwei Gesetzen zum Datenschutzrecht zu**
Änderung von 154 Fachgesetzen
- 47 **Zulässigkeit der Dekoration des Treppenhauses**
WEG-Recht

TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 48 **Wohnungsangebote sind im Schnitt zwölf Tage online**
Wie schnell muss ich sein?
- 49 **Neuausrichtung der Klimapolitik mit klarer sozialer Komponente notwendig**
CO₂-Preis löst das soziale Dilemma des Klimaschutzes nicht
- 50 **Energiepotenziale in der Metropole Ruhr**
Ergebnisse Innovationcity Rollout

FÜR SIE GELESEN

- 51 **ShareCity**
Sharing-Ansätze, Sharing-Verhalten, Sharing-Strategien, Sharing-Cases in Städten

SEMINARE

- 52 **Seminare im September und Oktober 2019**

MIETERHÖHUNGSSTOPPS

Deckel drauf und gut?

Berlin, die Dritte. Kaum war das Volksbegehren zur Enteignung von Wohnungsunternehmen aufgesetzt, entfachte der Berliner Senat mit dem Eckpunktepapier zum sog. „Landesmietendeckel“ gleich die nächste bundesweite wohnungspolitische Diskussion. Die Reaktionen und Schlussfolgerungen der Länder waren und sind höchst unterschiedlich: Während sich in Berlin selbst der Mieterverein skeptisch äußert, beschließt die Stadt München einen Mietendeckel für ihre 60.000 kommunalen Wohnungen. Dieses heterogene Stimmungsbild wirft derzeit viele Fragen auf: Welche Überlegungen liegen den Entscheidungen für oder gegen einen Mietendeckel zugrunde? Welche Zielsetzungen sollen erreicht werden? Wie stellt sich die Rechtslage dar? Und nicht zuletzt: Wie wirkt sich eine beispielsweise fünfjährige Stasis auf die betriebswirtschaftliche Situation von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, ihre Investitionsbereitschaft und die Bestandsqualität aus? Ein Überblick.

Zwar protestierten Bündnis 90/Die Grünen und die SPD, knickten aber zuletzt doch vor dem Koalitionspartner Die Linke ein: Am 18. Juni 2019 beschloss der Berliner Senat die „Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)“, Bausenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) war zufrieden.

Die Schatten der Vergangenheit

Während das Land wohnungspolitisch in den vergangenen Jahren der steigenden Nachfrage offenbar nichts entgegenzusetzen hatte, werden jetzt Fakten geschaffen. Zum Hintergrund: In den 90er-Jahren hatte der rot-rote Senat noch die landeseigene Wohnungsgesellschaft GSW mit 65.000 Wohneinheiten weit unter Preis privatisiert. Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenziale gibt es zuhauf, aber die Bezirksvertretungen bremsen. Das Tempelhofer Feld soll nicht bebaut werden. Und erst in 2014 legte Berlin wieder ein Wohnraumförderprogramm auf – für mittlerweile 3.500 Wohnungen. Hamburg, halb so groß wie Berlin, baut doppelt so viele.

Die Liste der politischen und stadtgesellschaftlichen Fehlentscheidungen ließe sich weiterführen. Die Wohnungswirtschaft als langjähriger und verlässlicher Anbieter bezahlbarer Wohnungen wundert sich und sieht sich anschließend gezwungen, die Diskussionen um einen Mietendeckel ebenfalls führen zu müssen. In den öffentlichen und gesellschaftlichen Diskussionen, die überwiegend auf schnelle, generalisierte Lösungen zum Stopp steigender Mieten zielen, findet in den seltensten Fällen eine



Foto: picture alliance / Hauke-Christian Dittrich

Ursachenforschung zu den aktuell zweifelsohne vor allem in deutschen Großstädten weiter wachsenden Mieten statt und ebenso wenig eine differenzierte Betrachtung, wie sich ein Mietendeckel mit dem teilweise sehr unterschiedlichen wohnungspolitischen Instrumentarium in den Ländern verzahnt.

Nun wird Berlin also zum Labor für ein neues mietenpolitisches Experiment. Ein Ergebnis steht schon jetzt fest: Es deckelt vor allem die dringend benötigten Neubauinvestitionen!

Der Deckel soll es richten

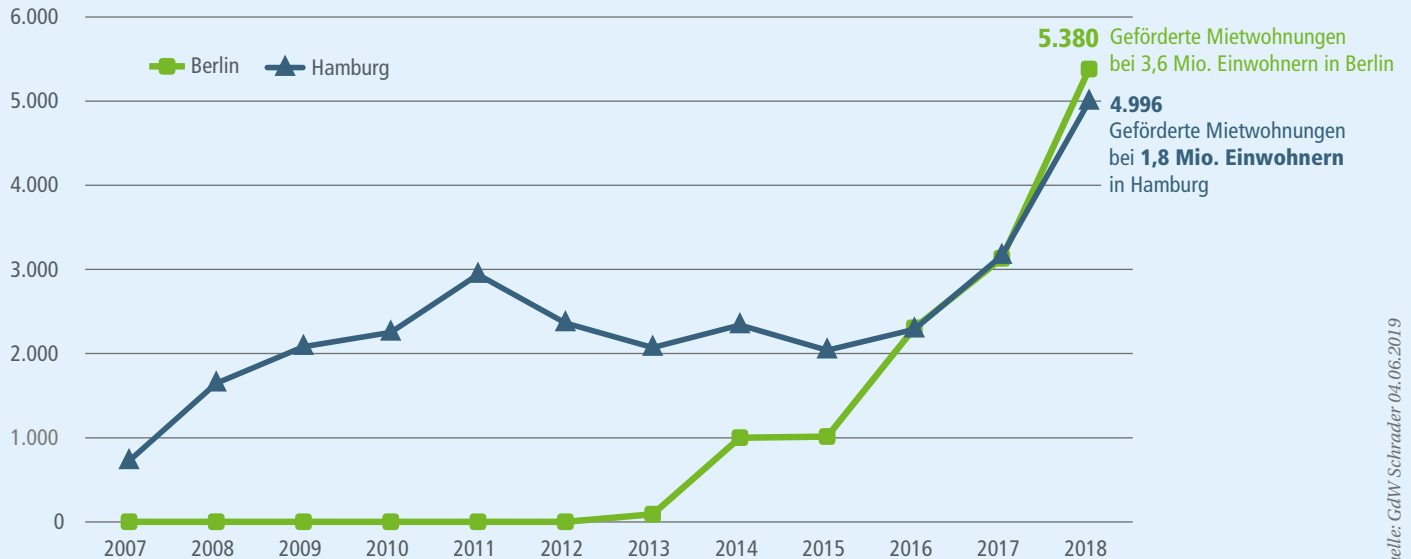
Mit der „öffentlich-rechtlichen Begrenzung der Mieten“ sollen die Mieten in Berlin erst

einmal für fünf Jahre eingefroren werden. Alle Mieten, die laut Legaldefinition als überhöht gelten, sollen auf Antrag auf vorher festgelegte Höchstmieten von maximal 7,97 €/m² inklusive aller Zuschläge abgesenkt werden. Differenziert in 17 verschiedene Quadratmetermieten, je nach Baualter. Lage egal.

Die Mieter im vollsanierten Altbau im Prenzlauer Berg wird es freuen. Die Ankündigung der linken Bausenatorin Lompscher kam am 23. August wie ein Paukenschlag. Selbst die Koalitionspartner von SPD und Grünen rieben sich verwundert die Augen.

Viele Jahre zu wenig Neubau von geförderten Mietwohnungen (2007–2018) – Berlin und Hamburg im Vergleich

Anzahl der geförderten neu gebauten Mietwohnungen



Auch bei der Wiedervermietung sollen die Mieten begrenzt werden und dürfen die vorangegangene Miete nicht überschreiten. Modernisierungen und Sanierungen werden unter Genehmigungspflicht gestellt, die u. a. den Nachweis von Mietersparungen einbeziehen. Mieterhöhungen oder Ausnahmen der Absenkung müssen die Unternehmen im Rahmen einer Härtefallregelung für Vermieter beantragen, Verstöße werden mit bis zu 500.000 Euro Ordnungsgeld geahndet.

Im Gegensatz z. B. zur Kappungsgrenzenverordnung auf Landesebene findet sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) keine ausdrückliche Ermächtigung für die einzelnen Bundesländer, eigene Regelungen zu treffen. Als „Kappungsgrenze“ wird im Mietrecht die gesetzliche Regelung in § 558 Abs. 3 BGB bezeichnet, gemäß derer die Miete innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um insgesamt nicht mehr als 20 Prozent erhöht werden darf. Gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB dürfen die Landesregierungen durch Rechtsverordnung Gebiete bestimmen, in denen eine Absenkung auf 15 Prozent erfolgt, wenn dort die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Ob daher eine Regelung in Form eines „Mietendeckels“ auf Landesebene überhaupt

zulässig ist, ist rechtlich höchst umstritten. So sehen mehrere Gutachter keinen Raum für landesrechtliche Vorgaben neben der bundesgesetzlichen Regelung einer Mietpreisbremse (siehe hierzu ausführlich S. 8 f.).

Vollbremsung für Investitionen

Während das Gesetz in Berlin noch in die Verbändeanhörung gehen muss und frühestens Anfang 2020 in Kraft treten soll, hat der Münchener Stadtrat für die rd. 60.000 Wohnungen der kommunalen GEWOFAG und GWG schon Fakten geschaffen. Die beiden kommunalen Gesellschaften dürfen ihre Mieten bis 2024 nicht erhöhen und werden rd. 25 Millionen Euro Mindereinnahmen verdauen müssen. Damit fehlt den Gesellschaften Eigenkapital für rd. 430 Wohnungen und sie werden ausgebremst, während sich der Münchener Wohnungsmarkt drumherum einfach weiterentwickelt.

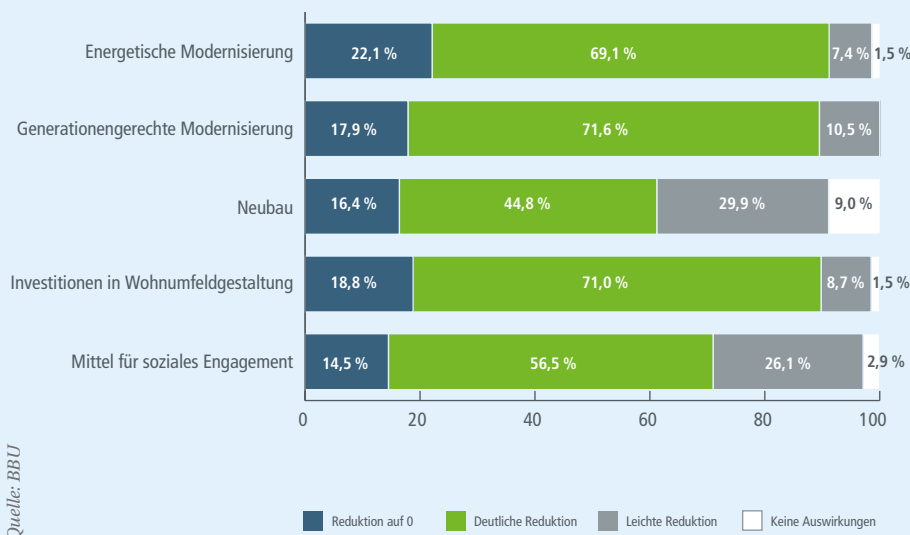
Und es geht noch weiter: Ab Herbst 2019 sollen auf Veranlassung des Mietervereins München in Bayern alle Bürger für ein Volksbegehren zu einem Mietendeckel unterschreiben können. Vorgestellt wurden die entsprechenden Pläne bereits im April 2019. Inzwischen liegt nach einer Pressemeldung des Münchner Mietervereins vom 30. Juli 2019 hierzu ebenfalls ein Gutachten von Mayer/Artz vor, nach deren Gesetzesentwurf Mieterhöhungen in angespannten

Wohnungsmärkten in Bayern bei laufenden Mietverhältnissen sechs Jahre lang unterbunden werden sollen. Gelten soll der Stopp für 162 Städte und Gemeinden. Ein neuer Aspekt im Gesetzentwurf für Bayern sei nun eine Ausnahmeregelung, die sozial verantwortlichen Vermietern entgegenkommen soll. Nehme ein Vermieter bislang eine sehr niedrige Miete, soll er sie auch während des Stopps erhöhen dürfen, allerdings nur bis zu maximal 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Ohne Ausnahmetatbestände kann ein Mietendeckel nicht ohne Auswirkungen bleiben. Vor allem Mieter mit geringen Durchschnittsmieten würden unter dieser Regulierung leiden.

Wenn bei Wiedervermietung maximal die Vormiete genommen werden dürfte, kann keine Modernisierung bei einem Mieterwechsel finanziert werden. Denn nach durchschnittlichen Wohndauern von bis zu 25 Jahren können dabei leicht Kosten von 20.000 Euro und mehr entstehen. Im Ergebnis sinkt der Wohnkomfort und es entstehen auch Einschränkungen für das Stadtbild und den Klimaschutz. Die Härtefallregelung läuft hier ins Leere, weil entsprechende Prüfungen aufgrund des bürokratischen Aufwands zum einen zu viel Zeit in Anspruch nehmen würden sowie zum anderen vor allem in ih-

Welche Auswirkungen hätte ein Mietendeckel? Wo erwarten Sie die größten Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft?



ren Ergebnissen zu unvorhersehbar wären, als dass sie Grundlagen für Investitionsentscheidungen sein könnten. Die ersten großen Wohnungsunternehmen haben bereits angekündigt, in den kommenden fünf Jahren nicht mehr zu modernisieren.

Unangenehme Sekundärfolgen

Langfristig werden hierdurch auch Arbeitsplätze im Handwerk und der Bauindustrie bedroht, insbesondere da die tariflichen Einkommen ungeachtet dessen weiter ansteigen werden. Auch die Bereitschaft zu sozialem Engagement außerhalb des reinen Vermietungsgeschäftes wäre aufgrund fehlender finanzieller Mittel erheblich reduziert. Eine Umfrage unter den Unternehmen in Berlin hat ergeben, dass deutliche Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit zu verzeichnen wären.

Fraglich bleibt auch, was passiert, wenn ein Einfrieren der Miete oder das Erschweren von Modernisierungen zur Kündigung von Bankkrediten oder auch „nur“ zur Verschlechterung von Zinskonditionen führt, weil die Banken (moderate) Mietanpassungen als Grundlagen für die Kalkulation ihrer Sicherheiten zugrunde gelegt haben. Ebenso ungeklärt ist, was passiert, wenn Neubauwohnungen nach kurzer Zeit wieder vermietet werden müssen. Neubauten sollen nach den Eckpunkten vom 18. Juni 2019 vom Mietendeckel eigentlich ausgenommen sein, bei einer Wiedervermietung müsste aber

möglicherweise die Miete sofort wieder abgesenkt werden, was ebenfalls gravierende Auswirkungen auf die entsprechende Finanzierung hätte.

Für viele Eigentümer könnten mithin tatsächlich die Umwandlung und der Verkauf von Mietwohnungen deutlich attraktiver werden, da sie dann nicht mehr von solchen Mietenregulierungen oder weiteren Markteingriffen betroffen wären. Die Folge wäre

in Form von drohenden Eigenbedarfskündigungen eine Schwächung der Wohnsicherheit statt eine Stärkung.

Neben dem Mietendeckel für Wohnimmobilien will der Berliner Senat nun auch eine Bundesratsinitiative für eine Mietpreisbremse für Gewerbeimmobilien in angespannten Märkten beschließen. Ziel des Antrags ist die „Einführung einer Gewerbemietpreisbremse in angespannten Gewerberaummärkten“. Einen detaillierten Vorschlag dazu macht der Berliner Senat nicht, um eine Einigung im Bundesrat nicht zu erschweren. In dem Antrag heißt es deshalb lediglich, der Bundesrat solle die Bundesregierung bitten, „die Einführung einer Gewerbemietpreisbremse in angespannten Gewerberaummärkten zu prüfen“.

Auch hier werden sich die gleichen Fragen im Hinblick auf die Zulässigkeit stellen wie im Rahmen des Wohnraummietrechts. Eine generelle Gleichstellung von Gewerbemietverhältnissen mit Wohnraummietverhältnissen ist jedoch auch nach bisheriger Ansicht der Bundesregierung vor dem Hintergrund regelmäßig unterschiedlicher Schutzbedürfnisse nicht angezeigt.

Zur Diskussion gezwungen

Aus Sicht der verbandsangehörigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften geht die Debatte um bezahlbare Mieten im Bestand an der Realität vorbei. Zunächst gibt die generelle Mietenentwicklung ganz

Österreichisches Modell im Vergleich

Wollte man den Wohnungsbau wie in Österreich fördern, müsste Deutschland mind. 18,6 Mrd. € investieren. Zum Vergleich Einnahmen in Deutschland aus dem Solidaritätszuschlag 2017: Rund 18 Mrd. €.

	Soziale Wohnraumförderung	Wohnungsbauförderung je Einwohner	1 % des Einkommens	Durchschnittliche Kaltmiete 2017
Deutschland	1,97 Mrd. € 0,06 % des BIP*	23,8 €/Einwohner	13,7 Mrd. € ¹	5,81 €/qm ² (Deutschland) 6,39 €/qm (Berlin)
Österreich	1,98 Mrd. € 0,5 % des BIP**	224,7 €/Einwohner	1,1 Mrd. € ²	5,60 €/qm ⁴ (Österreich) 5,68 €/qm (Wien)

* Gesamtes Volumen 2017 der Wohnraumförderung von Bund und Ländern (Zinssubvention und Zuschüsse): 1,96684 Mrd.€, BIP 2017: 3.263,4 Mrd.€

** Wohnbauförderung 2017: 1,982 Mrd.€ (Objektförderung Sanierung und Neubau), BIP 2017: 369,9 Mrd.€

allgemein nur bedingt Grund zur Hysterie. In den vergangenen Jahren befand sich die Kaltmietentwicklung beispielsweise kontinuierlich unterhalb der Inflationsrate, während sich beispielsweise die Energiekosten als absolute Preistreiber darstellen.

Die Jahresstatistik des Verbandes und zahlreiche lokale Erhebungen zeigen zudem, dass die Kaltmieten der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen selbst auf angespannten Märkten deutlich unter den Durchschnittsmieten liegen. Die Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum ist somit Mietpreisbremse und -deckel in einem.

Auch ergäbe die Diskussion um einen Landesmietendeckel vor dem Hintergrund der teilweise sehr kleinräumig differenzierten Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen wenig Sinn. Ähnlich wie bei der Kappungsgrenze lässt sich die Argumentation einer besonderen Gefährdungslage über alle Teilstimente kaum darstellen.

Im Endeffekt bleibt auch hier das festzustellen, was auch für die weiteren mietenrechtlichen Regulierungen oder die Enteignungsfantasien einiger politischer Parteien gilt: Die Nachfrageüberhänge auf einigen angespannten Wohnungsmärkten lassen sich nicht im Bestand lösen. Der Neubau von bezahlbarem Wohnraum wird dringend benötigt. Die skizzierten Instrumente setzen jedoch die falschen Signale! *CM, ST, ON, KS*

Quelle: GdW

¹ Bruttolöhne: 1.369,5 Mrd. € in Deutschland insgesamt (VGR 2017, ohne Sozialbeiträge der Arbeitgeber)

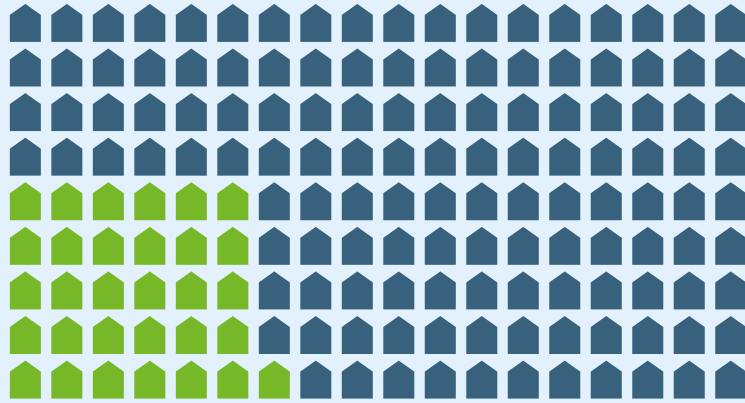
² Rund 1,1 Mrd. € Wohnbauförderungsbeitrag in Österreich überwiegend aus der 1952 eingeführten „Wohnbauförderungsbeitrag“, 1 % der Lohn- bzw. Gehaltssumme, jeweils zur Hälfte von Arbeitgeber und Arbeitnehmer getragen.

³ Durchschnittliche Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) deutschlandweit 2017 (Berlin: Bestandsmieten)

⁴ Durchschnittliche Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) in Österreich 2017. Enthalten ist immer auch die Umsatzsteuer von 10 %, die in Österreich im Unterschied zu Deutschland bei Mieten anfällt.

Wohnungsbestand 2018

4.960.000 Mietwohnungen NRW

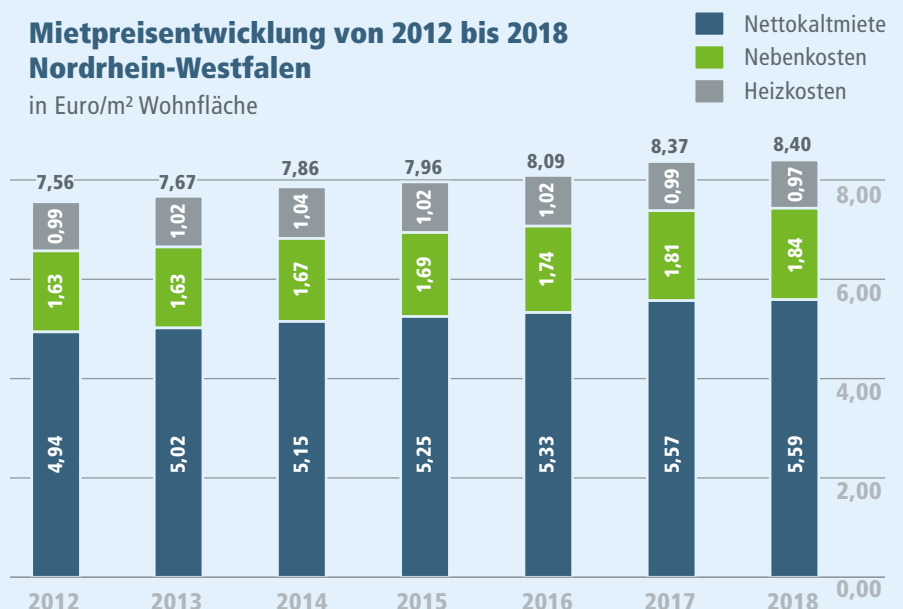


Quelle: VdW RW – Jahresstatistik 2018

20 % von den VdW-Unternehmen in NRW bewirtschaftete Mietwohnungen

Mietpreisentwicklung von 2012 bis 2018 Nordrhein-Westfalen

in Euro/m² Wohnfläche



Die durchschnittliche Bestandsmiete betrug im Jahr 2018 in **NRW 7,22 Euro** und lag bei den **VdW-Unternehmen mit 5,59 Euro** unter dem Durchschnitt.

Quelle: NRW.Bank – Wohnungsmarktbericht 2018

UMSTRITTENE ZULÄSSIGKEIT

Gutachten zu Landesmietendeckeln

Die verfassungsrechtliche Zulässigkeit des Berliner Landesmietendeckels ist höchst fragwürdig. Der GdW hat dazu zuletzt ein Gutachten beim früheren Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts, Prof. Hans-Jürgen Papier, in Auftrag gegeben, auch andere Autoren äußerten sich bereits dazu. Nachfolgend ein Überblick über bislang erstellte Gutachten und den Stand der Diskussion.

Rechtsgutachten für die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin vom 16. März 2019



Die Rechtswissenschaftler Prof. Dr. Franz Mayer und Prof. Dr. Markus Artz, beide von der Universität Bielefeld, kommen in ihrem im Auftrag der SPD-Fraktion in Berlin erstellten Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Land Berlin über eine Gesetzgebungskompetenz für die Schaffung eines Mietendeckels verfügt.

In dem Gutachten wird zunächst die Systematik der Kompetenzzuweisungen des Grundgesetzes (GG) im Rahmen des Föderalismus erläutert. Art. 70 Abs. 1 GG legt fest, dass die Gesetzgebungskompetenz den Ländern obliegt. Als Ausnahme von dieser Grundregel bestimmt das GG in der Folge Fälle, in denen

dem Bund die Kompetenz zur ausschließlichen (Art. 73 GG) oder konkurrierenden (Art. 74 GG) Gesetzgebung zusteht. Konkurrierende Gesetzgebung meint in diesem Zusammenhang, dass die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung haben, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht Gebrauch gemacht hat.

Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich gemäß Art. 74 Nr. 1 GG u. a. auf das Gebiet des bürgerlichen Rechtes und somit das private Mietrecht. Der Bundesgesetzgeber hat von dieser Gesetzgebungskompetenz im Bereich der Miethöhe u. a. durch die sog. Mietpreisbremse Gebrauch gemacht.

Allerdings vertreten Prof. Dr. Mayer und Prof. Dr. Artz in ihrem Gutachten, dass neben einer zivilrechtlichen Begrenzung auch für eine öffentlich-rechtliche Regulierung der Miethöhe Raum sei. Ein Mietendeckel könne durchaus im Sinne einer solchen öffentlich-rechtlichen Regulierung verstanden werden. Denn dieser wirke – so die Auffassung der Autoren – final und unmittelbar auf den Wohnungsmietpreismarkt ein und nicht unmittelbar in das Privatrechtsverhältnis. Für eine öffentlich-rechtliche Regulierung besitzt das Land über Art. 70 GG die Gesetzgebungskompetenz, sodass auch eine Zuständigkeit für den Mietendeckel bestehe.

Berlin: so fern und doch so nah

Ende August lud die NRW-SPD in Köln zu dieser Veranstaltung ein. Unter anderem wurde diskutiert, ob der Berliner Landesmietendeckel auch ein Modell für NRW sein kann oder eine spezifische Form entwickelt werden muss.

Die Begrüßung übernahm Dr. Rainer Tietzsch vom Berliner Mieterverein. Auf dem Podium saßen Franz Corneth (Mieterverein Köln), Uwe Eichner (GAG Immobilien AG), Rolf Schettler (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW (BFW)) sowie Konrad Adenauer (Haus & Grund Rheinland Westfalen).

Mit dem Zusammentreffen setzte die Fraktion die Veranstaltungsreihe ‚NRW.Gespräche: Wohnen‘ fort. Zu ihren wohnungspolitischen Forderungen gehören die folgenden vier Punkte:

1. Eine neue landeseigene Wohnungsbaugesellschaft soll den Kommunen helfen, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
2. Mit einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik müssen die Baukosten gesenkt werden. Hierzu soll vom Land ein Bodenfonds eingerichtet werden, in den Grundstücke einfließen, die das Land in Treuhand der Kommunen erwirbt und zu Bauland entwickelt.
3. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus soll durch eine neue Fördersäule gestärkt und gemeinwohlorientiert ausgerichtet werden. Hierfür brauchen wir insbesondere eine neue Gemeinnützigkeit für private und öffentliche Wohnungsunternehmen. Das heißt: günstige Förderkredite, Investitionszuschüsse, Vorzugskonditionen bei der Grundstücksver-



- gabe, Erbpachtmodelle für deren nachhaltige Nutzung zu Wohnzwecken, unbefristete Mietpreisobergrenzen und Belegbindungen.
4. Ungerechtfertigter Mietpreisanstieg muss verhindert werden. Dazu bedarf es auch weiterhin sicherer und zuverlässiger Schutzmechanismen. Eine Aufweichung der Vorschriften oder gar deren Abschaffung wird abgelehnt.

Gutachten des früheren Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts, Prof. Hans-Jürgen Papier, im Auftrag des GdW

Nach Ansicht des GdW geht das aktuell vorgelegte Eckpunktepapier in Berlin noch weit über das Ergebnis des Gutachtens von Meyer/Artz hinaus, da hier sämtliche Investitionen nicht vom „Mietendeckel“ erfasst werden. Das gilt auch für die Mieterhöhung nach Modernisierung. Maßnahmen wie in Berlin setzen jedoch die Zukunftsfähigkeit von Wohnraum aufs Spiel, da energetische Modernisierungen, altersgerechter Umbau oder Maßnahmen der Digitalisierung ausbleiben. Die Diskussionen vom Mietendeckel bis zur Enteignung verschrecken zudem Investoren und die steigende Kapital- und Beleihungskosten verteuern den Neubau.

Der GdW beauftragte daher den früheren Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts, Prof. Hans-Jürgen Papier, mit einem umfangreichen verfassungsrechtlichen Gutachten. Gegenstand der Beauftragung ist die verfassungsrechtliche Zulässigkeit eines Mietendeckels auf Landesebene unter besonderer Berücksichtigung der am 18. Juni 2019 vom Berliner Senat verabschiedeten Eckpunkte

sowie der dort aufgezeigten Alternativen (Moratorium mit Inflationsausgleich oder festgelegter prozentualer Steigerung, Mietobergrenze ohne Moratorium).

Prof. Papier kommt in seinem Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Bundesgesetzgeber von seiner Kompetenz zur Regelung des Mietpreises abschließend Gebrauch gemacht habe. Ein landesgesetzlicher Regelungsspielraum zur Festlegung eines Mietendeckels verbleibe nicht und könne auch nicht durch eine Regelung in der Landesverfassung begründet werden. Das Gutachten soll Grundlage der weiteren Diskussion über einen Mietendeckel sein, die nicht nur in Berlin, sondern auch in anderen Bundesländern sowie im Bund selber geführt wird. Aufgrund des erheblichen politischen Handlungsdrucks und der bereits erfolgten grundsätzlichen Festlegung des Berliner Senats wird dieses voraussichtlich keinen Meinungsumschwung bringen. Entsprechende Beurteilungen und Analysen können aber eine wichtige Grundlage insbesondere für zu erwartende Rechtsstreitigkeiten in Berlin sein und insofern bundesweit beachtet werden.



Da die Frage der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit bereits Gegenstand vielfältiger Gutachten war, wird sich Prof. Papier in einem zweiten Gutachten insbesondere auch mit Fragen der weiteren verfassungsrechtlichen Anforderungen beschäftigen. Dabei geht es um die Prüfung, ob ein Verbot oder etwa die Begrenzung der Mieterhöhung mit Inflationsausgleich sowie Restriktionen im Bereich der Mieterhöhung nach Modernisierung verhältnismäßig und – wie in Berlin geplant – auch rückwirkend möglich sind. Auch die Frage eines schnellen und effektiven Rechtsschutzes ist Gegenstand dieser Prüfung.

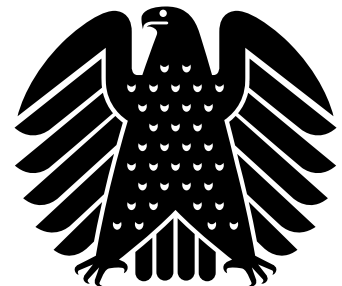
Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestages vom 5. Februar 2019

Der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages kommt hingegen zu dem Schluss, dass das Mietpreisbindungsgesetz des Bundes für frei am Markt angebotene Mietwohnungen eine abschließende gesetzliche Regelung darstellt. Eine Gesetzgebungskompetenz des Bundes hinsichtlich einer Begrenzung der Miethöhe bestehe insoweit nicht.

Die Zuständigkeit der Länder für das Wohnungswesen beschränke sich auf öffentlich-rechtliche Maßnahmen der Wohnraumbeschaffung und der Wohnraumnutzung und nicht auf die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelte Höhe der Miete.

Der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages arbeitet ausschließlich für das Parlament und berät die Abgeordneten durch Analysen, Fachinformationen und gutachterliche Stellungnahmen. In Auftrag gegeben hat die Ausarbeitung der Bundestagsabgeordnete Hans Michelbach von der CSU.

Auch ein vom ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., bei Prof. Thomas Dünchheim (Hogan Lovells International LLP) in Auftrag gegebenes Gutachten zur Mietpreisbegrenzung kritisiert die Mietpreisbegrenzung des § 556 d BGB als „evident verfassungswidrig“, da gegen tragende Prinzipien des GG verstoßen werde. In dem Gutachten werden u. a. Verstöße gegen



die Berufsfreiheit gewerblicher Vermieter und auch gegen die grundgesetzlich gewährleistete Vertragsfreiheit beider Mietvertragsparteien angeführt.

WAS SAGEN DIE PARTEIEN?

Der Mietendeckel aus politischer Perspektive

Innerhalb des Parteienspektrums wird der Mietendeckel unterschiedlich bewertet. Das VerbandsMagazin hat Bundestagsmitglieder von CDU, SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen mit Wahlkreisen in Nordrhein-Westfalen um ihre Einschätzung gebeten.

Karsten Möhring (CDU): MdB aus Köln, Mitglied im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

„Bezahlbare Wohnungen sind in vielen Gebieten in NRW nach wie vor schwer zu finden. Die Deckelung von Mieten ist aber keine Lösung, sondern kann nur Zeit für die Lösung des Problems schaffen. Die bestehende Mietpreisbremse hat jedenfalls bisher nicht ausgereicht, einen ausgeglichen Markt entstehen zu lassen. Dafür gibt es viele Gründe, z. B. fehlenden Baugrund und ausgelastete Planungs-, Genehmigungs- und Baukapazitäten. Deshalb ist eine Fortschreibung der Mietpreisbremse bis 2025 sinnvoll. Wichtig ist, dass die Länder weiterhin zu qualifizierten Begründungen für eine Mietpreisbremse verpflichtet sind.“

Die Verlängerung der Rückerstattungspflicht auf 30 Monate für überhöhte Mieten schützt Mieter effektiver gegen Fehlverhalten von Vermietern. Dagegen ist die

Ausweitung des Berechnungszeitraums für den Mietspiegel ein sehr problematisches Entgegenkommen gegenüber dem Koalitionspartner SPD. Der Mietspiegel soll schließlich das aktuelle Mietniveau spiegeln. Wenigstens muss die anstehende Reform des Mietspiegelrechts ansonsten realitätskonform sein.

Der Begrenzung von Mieten steht aber die Pflicht aller staatlichen Ebenen gegenüber, Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung zu ergreifen. Dazu gehören Aktivierungs- und Verbilligungsmaßnahmen für Bauland, Verkürzung von Genehmigungsverfahren und Maßnahmen zur Förderung von Wohneigentumsbildung. Zu einer Investitionsbremse darf das Mietrecht jedenfalls nicht werden. Kein Investor würde darauf vertrauen, dass eine solche Maßnahme nicht beliebig verlängert würde.“

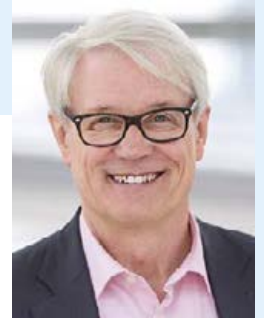


Foto: Karsten Möhring



Foto: SPD-Parteivorstand Susie Knoll

Bernhard Daldrup (SPD): MdB aus Warendorf, Obmann im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

„Der Bund stellt einen Baukasten für landesrechtliche Konkretisierungen zur Verfügung. Der Mietendeckel in Berlin ist kein bundesweites Modell. Die verhärteten Fronten wären vielleicht nicht entstanden, hätten Immobilienkonzerne die Mietpreisbremse beachtet. Wohnungsgenossenschaften und kleine Eigentümer geraten in den Sog dieser Fehlentwicklung. Das Marktgeschehen ist aus den Fugen geraten, der rapide Mietenanstieg muss gebremst werden. Alle Akteure brauchen Zeit. Wir haben gegenwärtig einen Überhang von 700.000 Baugenehmigungen. Die Bauwirtschaft kommt aus unterschiedlichen Gründen nicht nach.“

Auch in vielen Großstädten NRWs ist die Lage angespannt, wie die IW-Studie belegt. Der Rückgang des sozialen Wohnungsbaus von über 9.000 in 2016 auf rd. 6.100 in 2018 ist ein schweres Versäumnis der Landesregierung.

Das Land muss den Kommunen helfen, den Mietenmarkt zu regulieren. Das läuft in NRW nicht.

Zweifelloso brauchen wir mehr Bauland bei gleichzeitiger Beachtung des Bodenschutzes. Aufstockungen sind ebenso denkbar wie Dachgeschossausbau, Baulückenschließungen so notwendig wie die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus und Förderung der Genossenschaften. Dazu ist die Hilfe von Bund und Land unverzichtbar: beim Baurecht, der Finanzierung und natürlich auch im Mietrecht. In NRW muss der bundesrechtliche Rahmen ausgeschöpft werden: Mietpreisbegrenzungsverordnung, Kappungsgrenzenverordnung, Kündigungssperrfristverordnung, Umwandlungsverordnung müssen verlängert, nicht überprüft werden.“



Foto: Manfred Todtenhausen, Laurence Chaperon

Manfred Todtenhausen (FDP): MdB aus Wuppertal, Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft und Energie, Aufsichtsratsmitglied der GWG Wuppertal, Vorstandsmitglied des Wuppertaler Spar- und Bauvereins

„Durch den Mietendeckel wird der Wohnraummangel nicht behoben. Kurz bevor der Berliner Senat dieses Gesetz beschlossen hat, haben viele Vermieter noch einmal die Mieten erhöht. Rot-Rot-Grün hat den Mietern also einen Bärendienst erwiesen, da viele Vermieter die Erhöhung nur deshalb vorgenommen haben, weil sie es in den nächsten fünf Jahren nicht mehr tun dürfen. Die Lebenshaltungskosten werden aber steigen, sodass den Vermietern weniger Geld für erforderliche Investitionen bleibt, wenn die Mieten eingefroren werden. Ihre Reaktion ist also verständlich.“

Wir haben in NRW viele kleine Vermieter, die sich ihr Wohneigentum hart erarbeitet haben, um sich damit ihren Lebensabend abzusichern. Sie wollen nicht möglichst viel Geld aus ihren Mietern herauspressen, sondern langfristig an zuverlässige Personen vermieten, die ihr Eigentum pfleglich behandeln.

Juso-Chef Kevin Kühnert fordert, dass jeder nur den Wohnraum besitzen darf, in dem er selbst wohnt. Das ist weltfremd und kontraproduktiv, denn ohne private Investoren gäbe es noch weniger Wohnraum. Und wer Wohneigentum hat, das er vermieten kann, der ist vor Altersarmut gewappnet. Die Mietpreisbremse nimmt kleine Vermieter aber an die Kandare und senkt ihren Anreiz zu bauen. Sie wird die Wohnungsnot weiter verschärfen, statt sie zu lindern.

Wir brauchen eine Entbürokratisierungsoffensive bei den Bauvorschriften und Regulierungen, damit schneller und günstiger gebaut werden kann. Außerdem muss mehr Bauland ausgewiesen und der Dachgeschossausbau erleichtert werden.“

Sven Lehmann (Bündnis 90/Die Grünen): MdB aus Köln, Sprecher für Sozialpolitik, bis 2018 Landesvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen NRW

„Wir begrüßen den gesamtgesellschaftlichen Diskurs über eine soziale Wohnungspolitik und unterstützen Initiativen, die mit geeigneten Maßnahmen das seit Jahren bekannte und sich weiterhin verschärfende Problem steigender Mieten in deutschen Großstädten angehen. Anstelle eines Mietendeckels fordern wir jedoch eine Mietengarantie zur wirksamen Umsetzung der Mietpreisbremse. Diese umfasst eine Senkung des zulässigen Mietanstiegs von bisher fünf Prozent auf höchstens drei Prozent bei bestehenden Mietverträgen. Bei Neuanmietungen darf die Miete nicht mehr als fünf Prozent über der ortsüblichen Miete liegen.“

Zudem bedarf es einer Gründungsoffensive für kommunale und gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Hierfür braucht es eine Investitionszulage für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Zudem wollen wir mehr sozialen Wohnungsbau in Deutschland. Um dem stei-

genden Bedarf an Sozialwohnungen ansatzweise gerecht zu werden, müssen jährlich 80.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden.

Zudem wollen wir aktiv Bauflächen für den Neubau aktivieren, ohne den Flächenfraß zu vergrößern. Dafür brauchen wir u. a. ein Dächer- und Häuserprogramm, mit dem Dachgeschosse erweitert oder ausgebaut werden können. Wir müssen bereits versiegelte Flächen für den Wohnungsbau aktivieren, um den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Gerade in Ballungsräumen wie Köln braucht es eine konsequente Umsetzung der bisherigen rechtlichen Regelungen sowie eine Stärkung des Vorkaufsrechts der Kommune. Die Kommunen müssen in ihren Möglichkeiten gestärkt werden, damit sie günstig freie Flächen bekommen, um bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können.“



Foto: Deutscher Bundestag, Thomas Köhler

BRANCHENEXPERTEN ZUM MIETENDECKEL

Keine Frage der Perspektive

Es gibt Dinge, über die sich trefflich streiten lässt. Der Landesmietendeckel gehört im Hinblick auf seine Wirksamkeit offensichtlich nicht dazu. Reiner Wild, Vizepräsident des deutschen Mieterbundes, Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School und Marion Sett, Mitglied der Geschäftsführung der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH zu den jüngsten wohnungspolitischen Entscheidungen in der Bundeshauptstadt und den damit verbundenen Folgen.

VM: Derzeit gibt es eine große wohnungspolitische Debatte in Berlin, die mit immer neuen Instrumenten versucht, die Marktentwicklung zu regulieren. Zuletzt wurde der sog. Mietendeckel verabschiedet, der Nettokaltmieten für fünf Jahre weitestgehend einfriert, zeitgleich läuft ein Volksentscheid zur Enteignung von Wohnungsunternehmen. Welche Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit haben in Berlin zu dieser Debattenverschärfung geführt?

Reiner Wild: Es gibt mehrere Ursachen für die verschärfte wohnungspolitische Auseinandersetzung. Da ist zum einen die im Vergleich zu anderen – vor allem im Westen des Landes liegenden – Großstädten eine deutlich niedrigere Einkommenshöhe der Berliner Haushalte. Die ist zum erheblichen Teil historisch auf die Deindustrialisierung

und den Bevölkerungsverlust von Haushalten mittleren Einkommens nach der Teilung der Stadt zurückzuführen. Die Wiedervereinigung hat Berlins Strukturprobleme eher erhöht. Erst seit 2010 hat sich durch die Zuwanderung und finanzpolitische Rahmenbedingungen auch eine Attraktivitätssteigerung für Immobilien-Investoren aus dem In- und Ausland ergeben.

Die damit verbundenen Renditeerwartungen trafen die Bevölkerung mit voller Wucht. In kaum einer anderen Stadt war der Mietenanstieg bei Wiedervermietung und nach Modernisierung so heftig. Die Lücken des deutschen Mietrechts waren nirgendwo so deutlich zu erkennen wie hier. Hinzu kommt, dass Berlin seit 1990 nahezu 50 Prozent des kommunalen Wohnungsbestands veräußert hat bzw. veräußern musste. Die Erwerber dieser ehemals kommunalen Wohnungen zeichnen sich massiv durch

Versuche aus, die mietrechtlichen Schutzbestimmungen zu unterlaufen bzw. auszuhebeln. Da entsteht Frust und Wut.

Prof. Dr. Günter Vornholz: Bisherige politische Maßnahmen wie Mietpreisbremse und Kappungsgrenze haben nur begrenzt Erfolg gegen die Mietsteigerungen gebracht, sodass sich der Protest in der Bevölkerung stetig erhöht hat.

Über die Auswirkungen des Mietendeckels lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da Effekte unternehmensspezifisch ausfallen können und umfangreiche Ausweichmöglichkeiten bestehen. Ein Teil der Einnahmen (Mieten) der Wohnungsunternehmen bleibt für fünf Jahre konstant, während die Kosten weiter steigen werden. Kurzfristig kommt auf sie bei stabilen Einnahmen eine steigende Kostenbelastung zu. Angesichts der allgemeinen Inflation werden auch die Kosten beispielsweise für Personal oder Instandhaltung weiter steigen. Das würde den Cash Flow reduzieren und die Überschüsse der Unternehmen kontinuierlich schmälern, falls keine Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Eine erste Reaktion könnte darin bestehen, dass andere Einnahmen erhöht werden, so könnte mehr Service angeboten werden. Auch die Digitalisierung in Form von Smart Home bietet zusätzliches Erlöspotenzial. Weiterhin könnte z. B. bei Personalkosten, Instandhaltung und Modernisierung sowie bei freiwilligen sozialen Leistungen reduziert werden. Schließlich können die Unternehmen auch ihre Investitionen reduzieren (Zukäufe oder Neubauten). Diese Maßnahmen auf der Ausgabenseite würden aber auch zulasten der Mieter gehen.

„Selbstverständlich brauchen wir neben der Begrenzung von Mietsteigerungen auch mehr leistbaren Wohnungsneubau“

Reiner Wild ist Soziologe und seit 2009 Geschäftsführer des Berliner Mietervereins sowie frisch gewählter Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes. Der Berliner Mieterverein hat unlängst einen eigenen, etwas flexibleren Vorschlag für eine Bestandsmietenbegrenzung vorgelegt.



Foto: Berliner Mieterverein

Marion Sett: Weder für Berlin noch für NRW ist der Mietendeckel der Heilsbringer. Der Mietendeckel ist lediglich symbolpolitische Symptombekämpfung. Er schafft aber keinen neuen Wohnraum und wird damit zu keiner Entspannung am Wohnungsmarkt führen. Im Gegenteil – ich gehe sogar davon aus, dass der Mietendeckel den Wohnungsmarkt noch weiter anheizt. Denn der Mietendeckel schützt nur Bestandsmieter und gilt nicht für Neubauprojekte.

Dadurch werden hier die Preise kurzfristig weiter nach oben gehen. Und die Neubaumiete von heute ist die Bestandsmiete von morgen. Darüber hinaus ist der Immobilienmarkt in der Niedrigzinsphase zum Finanzmarkt geworden. Investoren werden bei mangelnder Renditeaussicht ihren Fokus einfach von Wohnimmobilien auf Gewerbeimmobilien verlagern. Und natürlich haben steigende Gewerbepreise und -mieten auch Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Die Gefahr, dass es deshalb zu einer Verdrängung neuer Wohnflächen zugunsten von Gewerbeflächen kommen könnte, ist kaum von der Hand zu weisen. Der Mietendeckel ist ein eindimensionales Instrument und unterschätzt, wie komplex der Wohnungsmarkt funktioniert.

VM: Der Mietendeckel trifft alle, sowohl renditeorientierte wie auch bestandshaltende gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Vor allem solche Wohnungshalter mit geringen Durchschnittsmieten haben Auswirkungen auf ihre Investitionsfähigkeit angekündigt. Wie beurteilen Sie das Instrument vor dem Hintergrund einer weiteren Notwendigkeit zur Schaffung von bezahlbarem Wohnungsneubau?

Reiner Wild: In der Diskussion sind mindestens zwei Varianten eines Mietendeckels. Der Senatsbeschluss sieht einen fünfjährigen Mietestopp vor. Vermieter können aber eine Härtefallprüfung verlangen. Der Vorschlag des Mietervereins beinhaltet einen Mietendeckel auf Basis von klaren Mietobergrenzen. Darunterliegende Mieten können mit 1,5 Prozent pro Jahr bis zu den Oberwerten angehoben werden. Der Mieterverein will sicherstellen, dass Vermieter, die bisher einer sozialen Mietpreisgestaltung Rechnung getragen haben, nicht bestraft

„Durch die allgemeingültige Regelung werden auch Vermieter getroffen, die gar nicht für die exorbitanten Mietsteigerungen der letzten Jahre verantwortlich sind“

Günter Vornholz ist Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. Bis 2019 leitete der Volkswirt das Immobilien-Research bei Bord/LB und Deutsche Hypo. Seine Arbeitsschwerpunkte liegen in der volkswirtschaftlichen Analyse von Immobilienwirtschaft und -märkten.



Foto: www.saschakreklau.de

werden, denn neben einem besseren Mieterschutz setzt sich der Verein auch für eine Erhöhung des Anteils gemeinwohlorientierter Vermietungen in Berlin ein.

Wer das will, kann diese Anbieter nicht behindern. Für den Neubau hat der Mietendeckel vermutlich keine Auswirkungen, es sei denn, Investoren lassen sich vom ideologischen Gebrüll beeinflussen. Im Gegenteil: Weil der Neubau zumindest im Mietervereinsmodell, aber vermutlich auch im Senatskonzept komplett ausgenommen ist, würden Investitionen sogar eher in den Neubau gelenkt. Dass Neubauinvestitionen sich vor allem aus hohen Bestandsmieten finanzieren, dürfte ohnehin eine Mär sein.

Prof. Dr. Günter Vornholz: Durch die allgemeingültige Regelung werden auch Vermieter getroffen, die gar nicht für die exorbitanten Mietsteigerungen der letzten Jahre verantwortlich sind. Die Mieten privater Eigentümer und vor allem der großen privaten Wohnungsunternehmen sind viel schneller gestiegen als die der Genossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften. Die Mitgliedsunternehmen des GdW zeichnen sich nicht nur dadurch aus, dass zum einen die Mieten niedriger sind, sondern zum anderen auch die Mieten geringer gestiegen sind.

Bei einem Vergleich der Mietentwicklung der preiswerten Wohnungen in den sieben A-Städten mit den Sollmieten (Betrag, der erzielbar wäre und im Mietvertrag vereinbart wird) der GdW-Mitgliedsunternehmen zeigt sich folgendes Bild: Die GdW-Wohnungsunternehmen weisen die geringere Miethöhe auf. Die Miete ist um rd. 50 Prozent bei den Wiedervermietungen und um ca. 80 Prozent beim Erstbezug höher als die Sollmiete. Auch beim Mietwachstum zeigt sich das gleiche Bild. Die Mieten allgemein stiegen in diesem Jahrzehnt um ungefähr 50 Prozent, während das Wachstum bei den GdW-Wohnungsunternehmen nur 20 Prozent betrug. Der Mietendeckel würde damit auch die Wohnungsunternehmen treffen, die nicht für die problematische Wohnsituation verantwortlich sind.

Wohnungsunternehmen brauchen die Möglichkeit zu moderaten Mietsteigerungen, um ihren Investitionen wie dem Neubau oder Instandhaltung der Gebäude nachkommen zu können. Somit besteht die Gefahr, dass beispielsweise Hausprojekte künftig nicht mehr finanzierbar wären, da die Investition nicht mehr rentabel ist. Somit kommt es zu weniger Wohnungsneubau und damit zu einem im Verhältnis zur Nachfrage zu langsam steigenden Wohnungsangebot.

Marion Sett: Die Aachener wurde 1949 mit dem Auftrag gegründet, breite Bevölkerungsschichten und besondere gesellschaftliche Gruppen mit preiswerten Wohnungen zu versorgen und aktiv an der Gestaltung einer guten Wohnumwelt mitzuwirken. Wir haben somit eine soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung und an dieser Strategie hat sich in den vergangenen 70 Jahren nichts geändert.

Damit wir diesem Anspruch auch in Zukunft gerecht bleiben, benötigen wir wirtschaftlichen Erfolg und Planungssicherheit. Der Mietendeckel konterkariert aber diese nachhaltige Geschäftsentwicklung. So fehlen die sicheren Gewinne aus der Vermietung, um z. B. in bedarfsgerechte Neubauprojekte zu investieren, wie günstiger Wohnraum für Familien oder barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen. Der Mietendeckel hat also ökonomische und soziale Auswirkungen. Aber auch ökologisch, denn er bremst außerdem notwendige CO₂-einsparende Modernisierungen aus und wird damit zum Verhinderer des Klimaziels.

VM: Aus NRW-Sicht ist die Debatte in Berlin teilweise nur schwer nachvollziehbar. Die Wohnungsmärkte sind differenziert und es gibt eine umfangreiche Wohnraumförderung. Was wäre aus Ihrer Sicht besser geeignet, um die Wohnraumnachfrage in den sog. Schwarmstädten besser zu befriedigen?

Reiner Wild: Es dürfte illusorisch sein, mit einer Wohnungs- und Stadtentwicklungspo-

litik die maßgeblich durch die EU-Finanz- und Strukturpolitik hervorgerufenen Probleme in den Städten mit hoher Zuwanderung gänzlich lösen zu wollen. Selbstverständlich brauchen wir neben der Begrenzung von Mietsteigerungen auch mehr leistbaren Wohnungsneubau. Doch die Chancen dafür sind gering. Solange Neubauwohnungen für mehr als 5.000 Euro/qm im Monat verkauft werden können, werden die Privaten kein Interesse am Sozialen Wohnungsneubau haben.

Jedes so bebaute Grundstück ist dauerhaft für breite Schichten der Bevölkerung tabu. Das ist bitter. Es ist nicht absehbar, dass die Bundesregierung die Weichen für einen radikalen Kurswechsel stellt. Nicht nur in Berlin spielt im Neubau die öffentliche Förderung keine große Rolle. Kein Wunder bei Grundstückspreisanstiegen von teilweise mehr als 30 Prozent pro Jahr. Um nicht missverstanden zu werden: Der Berliner Mieterverein setzt sich vehement für einen deutlich höheren Anteil gemeinwohlorientierter Vermietungen ein. Nur fehlt der Glaube, dass diese Bundesregierung wie auch die meisten Landesregierungen daran ein Interesse haben.

Prof. Dr. Günter Vornholz: Es wird eine Vielzahl an Maßnahmen diskutiert, die aber vielfach nicht überzeugen können. Gleichzeitig ist aber derzeit in den Städten auffällig, dass zwar von den Kommunen viele Baugenehmigungen erteilt werden, daraus aber keine Wohnungen entstehen. Nur ungefähr zwei Drittel der Genehmigungen werden auch realisiert. Potenziell könnte die Einführung einer „Grundsteuer C“ diese

Diskrepanz relativieren. Mit der Grundsteuer C soll Bauland mobilisiert werden, das Eigentümer halten, ohne es zu bebauen. Die Eigentümer erhoffen sich dadurch zukünftig höhere Preise für ihr Bauland. Ein anderer Vorschlag kommt von der Baulandkommission. Danach soll derjenige, der sein Bauland nicht zügig bebaut, es z. B. an die Kommune verkaufen. Mit der Baupflicht soll der Wohnungsmangel in vielen Kommunen gelindert werden.

Ein weiteres Problem ist, dass derzeit viele Entwicklungen vor allem bei größeren Wohnungsprojekten an den diversen Widerständen der Anlieger scheitern. Es wäre jedoch stets abzuwägen zwischen den sicherlich berechtigten Interessen der derzeitigen Anlieger und den Interessen derer, die zukünftig Mieter bzw. Eigentümer der Wohnungen sind. Bislang haben die Letzteren keine Interessenvertretung bzw. ihre Interessen werden zu wenig gewürdigt.

Marion Sett: Entspannung wird langfristig nur am Markt einkehren, wenn wir eine gesunde Balance zwischen Angebot und Nachfrage schaffen. Einfach nur massiv Neubau zu betreiben, wo die Nachfrage am höchsten ist, ist mir dabei aber zu kurz gedacht. Wir müssen daran arbeiten, dass durch kluge Mobilitätskonzepte, gute Infrastrukturen und attraktive Lebensbedingungen auch die Orte im Umland wieder lebenswert werden, die gerade keine große Nachfrage erfahren.

Aber natürlich müssen wir auch einfacher und schneller dort mehr Wohnraum schaffen, wo die Nachfrage besonders hoch ist. Dafür muss mehr Bauland ausgewiesen werden, die Baukosten reduziert und die zähen Genehmigungsprozesse verschlankt werden. Und auch die föderalistischen Bauvorschriften machen es uns als Unternehmen, das über die Grenzen von NRW hinaus aktiv ist, schwer, kosteneffiziente Standards zu entwickeln, die Schnelligkeit beim Bau bedeuten würden. Darüber hinaus gibt es viele Preistreiber im System, die günstigen Neubau verhindern. Bei Vergabeverfahren für Projekte mit gefördertem Wohnungsbau darf der höchste Preis kein alleiniges Entscheidungskriterium sein. Wir dürfen uns nicht gegenseitig hochbieten. Letztlich muss das beste Gesamtkonzept entscheidend sein. ▶

„Der Mietendeckel ist lediglich symbolpolitische Symptombekämpfung“

Marion Sett ist seit Oktober 2017 Mitglied der Geschäftsführung der „Aachener“ und seit 2018 im Präsidium des VdW Rheinland Westfalen e. V. Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH hält auch Bestände in Berlin und verfolgt die wohnungspolitische Entwicklung am Hauptstadtmarkt mit Skepsis.



Foto: Roland Baege

IM ÜBERBLICK

Der Landesmietendeckel: Was er beinhaltet – und was er bewirkt

Die Berliner Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen hat den Referentenentwurf für einen Berliner Mietendeckel veröffentlicht, der sich nunmehr in der Verbändeanhörung befindet. Nach dem für den 15. Oktober 2019 vorgesehenen Beschluss des Berliner Senats soll der Gesetzesentwurf in die parlamentarische Beratung gehen und im Januar 2020 in Kraft treten.

Die wesentlichen Inhalte des Referentenentwurfs:

- Mit Inkrafttreten des Landesgesetzes gilt in Berlin für fünf Jahre grundsätzlich ein Mietendeckel. Der Mietendeckel wirkt zurück auf den 18. Juni 2019 (Stichtagsregelung).
 - **Ausnahmen:** Neubau ab 2014, Trägerwohnungen, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Wohnheime.
- Festgelegt wurden Mietobergrenzen. Die Obergrenzen reichen von 3,92 EUR bis 9,80 EUR. Die Mietobergrenzen orientieren sich an der erstmaligen Bezugsfertigkeit und der Ausstattung. Ausgangslage: Berliner Mietspiegel 2013 zzgl. Reallohnentwicklung.
- Für Bestandsmieten gilt:
 - Liegt die Miete mit Stand vom 18. Juni unterhalb der jeweiligen Mietoberwerte, sind Mieterhöhungen in Höhe von jährlich 1,3 % bis zur Obergrenze möglich.
 - Liegt die Miete mit Stand vom 18. Juni oberhalb der jeweiligen Mietoberwerte, sind Mietabsenkungen auf die Mietobergrenze auf Antrag möglich, wenn die bisherige Nettokaltmiete 30 % des Haushaltseinkommens übersteigt.
- Für die Wiedervermietung gilt:
 - Informationspflicht des Vermieters, wie hoch die Vormiete war.
 - Lag die Vormiete über der Obergrenze: max. Obergrenze zulässig.
 - Lag die Vormiete unter der Obergrenze: Vormiete zzgl. 1,3 % p. a. bis Obergrenze.
- Für Modernisierungen gilt:
 - wenn in den letzten 15 Jahren Modernisierungen vorgenommen worden sind, Zuschlag von max. 1,40 EUR/m² über Mietobergrenze.
 - Modernisierungsvorhaben mit Kosten bis zu 1 EUR/m² müssen beim Bezirksamt angezeigt, über 1 EUR/m² hinaus-


gehende Vorhaben müssen genehmigt werden.

- Die Mietoberwerte ersetzen den Mietspiegel.
- Lediglich Ermächtigung an Senatsverwaltung, die Mietobergrenzen an die allgemeine Preis- und Lohnentwicklung anzupassen.
- Für Vermieter wurde eine wirtschaftliche Härtefallklausel eingeführt. Erforderlich ist der Nachweis, dass das Gesetz zu dauerhaften Verlusten oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führt.
- Für die Durchführung des Gesetzes sind die Bezirksämter zuständig. Sie können sich der Unterstützung durch die IBB und ggf. weiterer Beliehener bedienen.

Argumente gegen den Mietendeckel

- Keine Gesetzgebungskompetenz des Landes – vgl. auch Gutachten wissenschaftlicher Dienst des Deutsche Bundestages
 - Das Miet(preis-)recht als Bestandteil des BGB wurde durch den Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebung abschließend geregelt. Der Gesetzgeber (Bund/Land) kann nicht ein und denselben Sachverhalt (Höhe der Miete bei neuen/bestehenden Mietverhältnissen oder bei Modernisierung!) widersprüchlich regeln.
 - Bundesrecht bricht Landesrecht, nicht umgekehrt, vgl. Art. 31 GG.
 - Die Zuständigkeit der Länder für das Wohnungswesen bezieht sich allein auf öffentlich-rechtliche Maßnahmen der Wohnraumbeschaffung oder -nutzung. Nicht auf das Mietrecht!
 - GdW wird in Kürze hierzu Gutachten von Herrn Prof. Papier vorlegen.
- Entwurf geht über Meyer/Artz-Gutachten hinaus
 - Nach einem im Auftrag der Berliner SPD erstellten Gutachten von Meyer/Artz bleiben Mieterhöhungen nach § 559 BGB vorbehaltlos möglich.
- Drastische Folgen für Klimaschutz und altersgerechten Umbau
 - Ebenso drastisch wären die Folgen für den Klimaschutz und den altersgerechten Umbau. Eine abnehmende Investitionstätigkeit bedeutet, dass das Erreichen der Klimaziele im Wohngebäudebestand in weite Ferne rückt,

enorm wichtige Maßnahmen für mehr altersgerechten Umbau und die Digitalisierung unfinanzierbar werden und ausbleiben.

- Mietoberwerte müssen massiven Anstieg der Baupreise berücksichtigen
 - Ausgehend vom Mietspiegel 2013 (!) wurde zur Bestimmung der Oberwerte die Reallohnentwicklung berücksichtigt. Während aber die Reallohnentwicklung von 2012 bis 2018 in Berlin um 11,4 % angestiegen ist, stiegen im gleichen Zeitraum die Baupreise um 20,7 %.
- Betriebsräte: Mietendeckel bedroht Arbeitsplätze und gefährdet wirtschaftlichen Handlungsspielraum
 - Die Betriebsräte von vier Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben in einem Schreiben an den Regierenden Bürgermeister vor Arbeitsplatzverlusten und einer Gefährdung des wirtschaftlichen Handlungsspielraums der Wohnungsbaugesellschaften gewarnt. Dies gelte besonders für die notwendige und wichtige Bewirtschaftung der Bestände, aber auch hinsichtlich des dringend erforderlichen Neubaus an bezahlbarem Wohnraum, der auf ein Minimum, wenn nicht sogar genull schrumpfen würde.
- Wohnungsneubau wird für Investoren unattraktiv
 - Den sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen fehlt aufgrund des Mietendeckels notwendiges Eigenkapital für den bezahlbaren Wohnungsneubau. Private Investoren müssen befürchten, dass nach Ablauf der Befristung oder bereits früher, der Mietendeckel auch auf den Neubau ausgeweitet wird. Die Konsequenz ist, dass die Wohnungsneubauzahlen einbrechen werden.
- Vermieter, die nicht investiert haben, werden belohnt
 - Belohnt würden von einer solchen Regelung nur solche Vermieter, die in der Vergangenheit kaum Geld in ihre Wohnungen und das Wohnumfeld investiert haben und dennoch Mieten am oberen Rand fordern. Die Vermieter, die mit Augenmaß investiert haben und dennoch bezahlbare Mieten stellen, haben die schlechtesten Karten. 

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ALS GESTALTER VON HEIMAT

Teilprojekte vertiefen ihre Arbeit

Das Anfang 2018 gestartete wohnungswirtschaftliche Gemeinschaftsprojekt „Regionales Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ schreitet in den jeweiligen Regionen voran (siehe VerbandsMagazin 03/2019). So wurden u. a. in einzelnen themenbezogenen Workshops Anfang August für die Teilprojekte in Südwestfalen und Köln neue Schwerpunkte und Handlungsfelder bearbeitet.

Anfang August fanden in Südwestfalen – unter Beteiligung der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Südwestfalen – zwei Dialogwerkstätten statt, bei denen die Themen „Gesundheitsversorgung“ und „Mobilität“ vor dem Hintergrund der regionalen Lebensqualität diskutiert wurden. Bei den Werkstätten stellten jeweils vier Gäste ausgewählte Projekte aus der Region vor. Die Wohnungswirtschaft erhielt spannende Einblicke und Impulse für Projektideen und mögliche Kooperationen. Die Ergebnisse der beiden Werkstätten werden nun in einem Arbeitspapier zusammengefasst.

Kooperationsmöglichkeiten für regionale Entwicklung prüfen

Dabei wird insbesondere geprüft und diskutiert, an welchen Schnittstellen es für die Wohnungswirtschaft die Möglichkeit gibt, sich selbst für den regionalen Ausgleich stark zu machen. Durch die Arbeit in den einzelnen Workshops sollen zum einen Anknüpfungspunkte für die Wohnungswirtschaft abseits ihres Kerngeschäfts erarbeitet und zum anderen Kooperationen mit potenziellen Partnern, wie beispielsweise Pflegedienstleistern, ermittelt und Chancen und Hemmnisse für die Wohnungswirtschaft beraten werden. Integrierte Lösungen rücken dabei ebenso in den Fokus wie innovative und zukunftsweisende Ansätze der Regionalentwicklung.

Regionale Entwicklung im Schulterschluss von Wohnungswirtschaft und Kommune

In Köln stand das Thema Regional- und Verkehrsplanung aus der Metropole in die umliegenden Orte und einer langfristigen Wohnungsbauentwicklung im Vordergrund. Die Arbeitsgruppensitzungen mit der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsun-



In Südwestfalen wird über die Themen „Gesundheitsversorgung“ und „Mobilität“ vor dem Hintergrund der regionalen Lebensqualität diskutiert

ternehmen (Köln ag) und Vertretern der Kommunen aus der Stadt Köln sowie dem Kölner Umland zu den Themen „Verkehrsplanung“ und „Regionalplanung“ fanden ebenfalls Anfang August statt. Darin wurden ausgehend von Expertenvorträgen die Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in den Planungsprozessen sowie die Potenziale für Kooperation diskutiert. Mit Abschluss der Themensitzungen wird nun ein erster Entwurf für ein Positionspapier der Kölner Wohnungsunternehmen entwickelt, der am 10. September 2019 mit den in der Arbeitsgruppe aktiven Vertretern der Wohnungswirtschaft abgestimmt wird. Bei einer Abschlussitzung wird das abgestimmte Positionspapier insbesondere mit den kommunalen Mitgliedern der Arbeitsgruppe zu diskutieren sein.

Regionale Wohnungsmarktentwicklung für Ostwestfalen-Lippe?

In Lemgo, Teil der Fallstudie Ostwestfalen-Lippe, findet unter dem Titel „Eine Wohnungspolitik für die Region Bielefeld“ am 11. September 2019 in Bad Salzungen ein weiterer Themenworkshop statt. Eingeladen sind die Stadt Bielefeld und ihre unmittelbar angrenzenden Nachbarkommunen. Zielsetzung wird es sein, die Frage nach der Notwendigkeit einer regional abgestimmten Wohnungsmarktentwicklung sowie die Chancen und Hemmnisse der gemeinsamen

regionalen Entwicklung zu stellen und zu diskutieren.

Im Teilprojekt „Duisburg-Wedau“ wird es im weiteren Verlauf um die Frage gehen, in welchem Bezug das im Mittelpunkt des Teilprojekts stehende Vorhaben „6 Seen Wedau“, bei dem in den nächsten Jahren rd. 3.500 neue Wohnungen auf der derzeitigen Brachfläche entstehen werden, zu den bestehenden Wohnungsmärkten von Duisburg und Düsseldorf stehen wird – und wie eine Annäherung an den im Vergleich gehobeneren Düsseldorfer Markt gelingen kann.

Die Erkenntnisse aus den Teilprojekten werden gemeinsam mit den Projektpartnern aus Thüringen und Sachsen-Anhalt im Herbst in Berlin zusammengeführt und diskutiert. Ferner werden diese am Rande des 13. Kongresses „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ am 18. September 2019 in Stuttgart präsentiert. Zielsetzung der Projektpartner ist es, die Diskussion um „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, die auch im Fokus der gleichnamigen Bundeskommission steht und im Juli einen ersten Zwischenbericht vorgelegt hat, inhaltlich zu unterstützen und die Perspektive der Wohnungswirtschaft einzubringen.

EUROPEAN SUMMER SCHOOL FOR YOUNG PROFESSIONALS

Smart City – Wie können wir unsere Städte in Europa auch in Zukunft lebenswert gestalten?

Die Digitalisierung hält immer mehr Einzug in unsere Städte und Wohnungen. Wie können Wohnungsunternehmen Chancen nutzen und mit Risiken umgehen? Dies war der Mittelpunkt der diesjährigen European Summer School for Young Professionals vom 15. bis 18. Juli 2019 am EBZ in Bochum. Rd. 35 vorwiegend in Wohnungsunternehmen tätige Nachwuchskräfte aus sechs europäischen Ländern blickten gemeinsam über den nationalen Tellerrand, lernten verschiedene Ansätze aus ganz Europa kennen und diskutierten Gemeinsamkeiten, Unterschiede und Handlungsoptionen.

Die Voraussetzungen für die digitale Transformation sind in Europa sehr unterschiedlich. Klar ist jedoch in allen Ländern: Der soziale Wohnungsbau hinkt hinterher. Es gibt also Handlungsbedarf, gerade was die schwächeren Gesellschaftsgruppen betrifft, die sonst durch den „digital gap“ noch weiter abgehängt werden. Aber was bedeutet eigentlich „Smart City“? Als sinnvolles Konzept einigten sich die Teilnehmer der Summer School darauf, dass „Smart City“ als ein Ökosystem mit den Dimensionen Smart Governance, Smart People, Smart Living, Smart Mobility, Smart Economy und Smart Environment verstanden werden kann.

Doch bei allen Möglichkeiten, die sich durch die Digitalisierung ergeben, einig waren sich die Teilnehmer aus den Niederlanden, Großbritannien, Deutschland, Frankreich, Finnland und Irland vor allem in einem: Der Mensch muss im Zentrum stehen. So hat das italienische Wohnbauprojekt Figino Borgo Sostenibile aus Mailand einen elaborierten Beteiligungsprozess, in dem die gemeinschaftlichen Aktivitäten der Bewohner mit den Dienstleistungen von Vermieter, Kommune und sozialen Organisationen zu einem gesamtheitlichen Konzept miteinander verzahnt sind.

Quartiersbesuche rundeten das Programm ab


Ein weiteres Highlight war die Exkursion nach Köln. Die Teilnehmer besichtigten die Stegerwaldsiedlung, ein Quartier mit Bestand der Deutschen Wohnungsgesellschaft mbH (eine 100-prozentige Tochter der Aacheener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH). Das Quartier wurde im Rahmen des EU-Projekts „Grow Smarter“ mit Photovoltaikanlagen, Luftwärmepumpen und einem intelligenten System zur Nutzung von Energie und Mobilität mustergültig energetisch umgestaltet. Christian Remacly, Projektmanager und Unternehmensentwicklung der Rhein-Energie AG, erläuterte den Teilnehmern das zukunftsgeradete Energiekonzept der größ-

ten Klimaschutzsiedlung in NRW. Das große Interesse bestätigte, dass das Leuchtturmprojekt nicht nur deutschlandweit, sondern auch in Europa Maßstäbe setzt.

Wie Wohnen im Quartier in der Zukunft aussehen könnte, zeigte auch das Projekt „Grüner Weg“ der GAG Immobilien AG in Köln Ehrenfeld. Hier wurde auf einer Brachfläche ein neues Quartier mit Gewerbe und Wohnflächen mit sozialem wie auch frei finanziertem Wohnungsbau errichtet. Innenstadtnah können hier alle Generationen zusammenleben.

Persönliche Kontakte als Impuls

Inspiration für ihre Arbeit zogen die Teilnehmer aber nicht nur aus dem organisierten Programm, sondern auch aus dem persönlichen Kennenlernen untereinander. Das Fazit lautete schließlich, dass der europäische Erfahrungsaustausch wertvolle Impulse für die eigene Arbeit setzt. Diese werden die Teilnehmer nun in ihre Unternehmen tragen.

Die European Summer School wurde veranstaltet vom EBZ gemeinsam mit Housing Europe – Europäischer Verband der öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungswirtschaft, der EFL – European Federation for Living und der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa IWO. 



POLITISCHE SOMMERTOUR DURCH WESTFALEN UND DAS ÖSTLICHE RUHRGEBIET

Kommunale Unternehmen und Kooperationen



Wie wirkt Bundespolitik vor Ort? GdW-Präsident Axel Gedaschko (r.) und MdB Bernhard Daldrup (SPD) (2. v. r.) verschafften sich einen Überblick – hier bei der Wohn + Stadtbau GmbH in Münster

Gemeinsam mit GdW-Präsident Axel Gedaschko und dem für die Themen Bauen und Wohnen zuständigen SPD-Bundestagsabgeordneten Bernhard Daldrup ging es für anderthalb Tage quer durch Westfalen und das östliche Ruhrgebiet. Im Fokus standen diesmal vor allem kommunale Unternehmen und Kooperationen.

Tag 1: Münster

Los ging die Reise bei der Wohn + Stadtbau GmbH in Münster. Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer des kommunalen Unternehmens, präsentierte bei einem Rundgang zunächst die York-Höfe, die als neues Eingangstor in die Stadt frei finanziertes und gefördertes Wohnen, eine Kita und Gewerbeflächen in hoher baulicher Qualität direkt am Rande des beliebten Kreuzviertels kombinieren. Auf dem ehemaligen TÜV-Gelände ist nach einem Architektenwettbewerb eine abwechslungsreiche Bebauung in hoher Qualität um mehrere Höfe entstanden. Für

die zahlreichen Obstbäume haben die Bewohner Patenschaften übernommen und das soziale Miteinander wird vom Unternehmen regelmäßig mit Festen und Aktionen unterstützt. Auch eine Wohngruppe für von Obdachlosigkeit bedrohte Senioren befindet sich im Projekt. Nach einem kurzen Besuch bei der aktuellen Baustelle an der Martin-Luther-Straße präsentierte Dr. Jaeger noch die profanisierte Dreifaltigkeitskirche. Hier hat die Wohn + Stadtbau GmbH ebenfalls eine Wohngruppe für obdachlose Menschen geschaffen. Der architektonisch hervorsteckende Bau wurde durch ein dezentes Wohngebäude ergänzt, es wurden auch Gewerbeflächen geschaffen.

Ebenfalls in Münster baut die VIVAWEST gemeinsam mit der Firma Markus Bau aus Bochum ein neues Quartier im Stadtteil Mecklenbeck auf der Fläche eines ehemaligen Autohauses. In elf Gebäuden entstehen hier entlang eines Grüngürtels insgesamt 299 Wohneinheiten (WE), von denen etwa ein



Vor dem Pontanus Carré des Paderborner Spar- und Bauvereins

Drittel öffentlich gefördert wurde. Auf dem Grundstück werden zudem Reiheneinfamilienhäuser und ein Kindergarten errichtet. Die Maßnahme trägt durch die hohe bauliche Qualität und die Freiraumgestaltung zur Aufwertung der Nachbarschaft bei.

Herne

Gemeinsam mit der Herner Bundestagsabgeordneten Michelle Müntefering (SPD) und Geschäftsführer Thomas Bruns nahm die Reisegruppe bei der kommunalen Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH das Projekt „Vier gewinnt“ in Augenschein. Am sog. Börninger Anger hat das Unternehmen das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei genutzt, um in integrierter Lage und hoher baulicher Qualität insgesamt 28 gemischte, barrierefreie Wohnungen in vier Gebäuden zu errichten. Neben E-Ladesäulen wurden auch oberirdische Fahrradabstellboxen installiert. Vier Wohnungen der per Blockheizkraftwerk beheizten Gebäude wurden als großzügige Penthouse-Wohnungen angelegt. Auf dem weiteren Gelände entstanden 15 Einfamilienhaus-Grundstücke.

Bochum

In der Nachbarstadt Bochum präsentierte Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH, die Quartiersentwicklungsmaßnahme Flussesiedlung. In der Siedlung mit Beständen der 50er- und 60er-Jahre haben Stadt und kommunales Unternehmen ein breites Instrumentarium von Abriss, Neubau und Modernisierung eingesetzt. Das Quartier ist weitläufig mit attraktiven Grünflächen. Von den insgesamt 1.228 WE wurden 307 WE öffentlich gefördert, zur Durchmischung des Angebotes sind auch Einfamilienhäuser geplant. Zukünftig soll eine Mobilitätsstation eingerichtet werden.



Mit MdB Michelle Müntefering zu Besuch in Herne



In Münster bauen VIVAWEST und Markus Bau ein neues Quartier



Gespräch mit der kommunalen Paderborner WGP zum Thema Neugründung



Das Bochumer Quartiersentwicklungsprojekt „Flussesiedlung“



Ausklang und Gespräche auf Nordstern in Gelsenkirchen

Zeit zur Diskussion der Eindrücke und Herausforderungen gab es beim abendlichen Ausklang mit allen beteiligten Personen auf dem Nordsternurm bei VIVAWEST in Gelsenkirchen.

Tag 2: Paderborn

Der zweite Tag startete mit einem Fachgespräch zur Gründung der kommunalen Wohnungsgesellschaft Paderborn mbH u. a. mit dem Geschäftsführer Daniel Rohrig und Kämmerer Bernhard Hartmann. Die Stadt Paderborn hatte 2018 eine kommunale Gesellschaft neu gegründet. Hintergrund war die Veräußerung der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne, welche die Stadt vergünstigt von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gekauft hat und im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes u. a. mit geförderten Wohnungen bebauen will. Durch die solitäre Lage und den Hochschulstandort entwickelt sich die Wohnraumnachfrage in Paderborn positiv.

Den Abschluss der Rundreise bildete der Besuch im Pontanus-Carré des Spar- und Bauvereins Paderborn. Die Vorstände Thorsten Mertens und Hermann Loges präsentierten gemeinsam mit Vertretern der beteiligten Kooperationspartner von Caritas, Bethel regional und dem Verein der Gezeiten e. V. das Quartiersprojekt. In vier Bauabschnitten hat der Spar- und Bauverein insgesamt 71, teilweise öffentlich geförderte Wohnungen integriert im Quartier gebaut. Die Caritas betreibt im Bestand eine Sozialstation mit Pflegeservice. In 24 WE findet stationär betreutes inklusives Wohnen in Kooperation mit Bethel regional statt. Der Verein der Gezeiten e. V. betreibt ein Mehrgenerationenhaus.

Ziel der Bereisung war es, vor allem die Auswirkungen bundespolitischer Entscheidungen auf die konkreten wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen auf verschiedenen Wohnungsmärkten vor Ort zu verdeutlichen.



OWL-TOUR MIT INA SCHARRENBACH

Auch im Urbanland wächst der Druck



Fotos: VdW/Spar- und Bauverein Paderborn

Gruppenfoto vor „Shipshape 101“: Ein All-inclusive-Studierendenwohnprojekt des Spar- und Bauvereins Paderborn

Von Sommerpause kann für NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach keine Rede sein. Mitten in der Plenarpause nutzte die Ministerin die Gelegenheit, um sich ein Bild von der Wohnungsmarktsituation in Paderborn und Bielefeld zu machen. Im Gespräch mit dem Vorstand der Arge OWL wurden auch die Herausforderungen abseits der beiden Zentren diskutiert.

Zum Auftakt ging es nach Paderborn in ein Wohnprojekt für Studierende. „shipshape 101“, der Name ist Programm: Der Bau wirkt

wie ein Schiff, das sich der Stadt nähert. Bei der Gestaltung wurde ein Augenmerk auf den Wohlühlcharakter und das Sicherheitsgefühl der Bewohner gelegt. Die 90 Apartments bieten Wohnflächen zwischen 24 und 36 Quadratmeter und verteilen sich auf zwei getrennte Baukörper, verbunden durch eine dreistöckige gläserne Passage, die vom Künstler Thierry Boissel gestaltet wurde. In der All-inklusive-Miete für ein Apartment ist alles enthalten: alle Möbel mit Bad und einer Kitchenette, alle Verbrauchskosten, Internet-Flatrate, Digital TV, hauseigener Waschsalon, Paket-Station etc.

Die Tiefgarage hat 26 Pkw-Einstellplätze und ausreichend Fahrradstellplätze. Die Gemeinschaftsräume bestehen aus einer Lounge-Area, einem Seminarraum mit Teeküche und einer Dachterrasse. Den grandiosen Panoramablick auf die Stadt Paderborn und den Dom gibt es „on top“.

Anschließend ging es, gemeinsam mit Vorstand Thorsten Mertens und dem Paderborner Landtagsabgeordneten Daniel Sieveke, zum TegelBogen. Der Spar- und Bauverein bewirtschaftete schon vor dem Zweiten Weltkrieg diverse Häuser der Anlage. Durch den Ankauf von Brachflächen gelang der Lückenschluss zwischen den Häusern.

Seine Anfänge nahm der sog. TegelBogen im November 2010 mit dem Bezug von 45 Wohnungen sowie Gewerbe- und Serviceflächen im Erdgeschoss.

Der zweite Bauabschnitt mit weiteren 25 Wohnungen folgte Mitte 2011. Sämtliche Wohnungen der Neubauten sind barrierearm oder -frei. Große Balkone, Dach- und Gartenterrassen tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei. Verglaste, transpa-



Beliebt und bezahlbar- die Studentenappartements des Spar- und Bauvereins im „TegelBogen“

rente Treppenhäuser, moderne Farb- und Lichtkonzepte sowie Haus- und Kommunikationstechnologien und ein optimiertes Energiekonzept sind Ausdruck nachhaltiger, hoher qualitativer Gestaltung. Neben einem Gemeinschaftshaus sind auch eine Sozialstation und Tagespflege in den Bestand integriert.

Anschließend ging die Reise in den Bielefelder Stadtteil Quelle. Am Fuße des Teutoburger Waldes hat die kommunale BGW als Bauherrin und Eigentümerin für rd. acht Millionen Euro eine Mehrgenerationen-Wohnanlage mit bezahlbaren Mieten realisiert. Ihrem Kooperationspartner, dem Verein „Wohnprojekt5“, hat sie im Prozess eine aktive Mitgestaltung und Planungsbeilegung eingeräumt.

Ein Generalmietvertrag ermöglicht dem Verein eine selbstorganisierte Belegung. Auf

rd. 3.028 Quadratmeter Nutzungsfläche sind 39 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum entstanden. Es gibt neun Eigentumswohnungen und 30 Mietwohnungen, davon 13 öffentlich gefördert. Beim gemeinsamen Rundgang mit Mitgliedern des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft OWL wurde der besondere Charakter des gemeinschaftlichen Wohnprojektes verdeutlicht. Die Laubengänge und Freiräume sind teils individuell gestaltet und werden vielfältig genutzt.

Beim gemeinsamen Austausch mit den Vorstandsmitgliedern der Arge und der Ministerin wurden nochmal die aktuellen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen in OWL und die Aktivitäten im Rahmen der Regionalen 2022 „UrbanLand OstWestfalenLippe“ besprochen. Insbesondere die Förderung von qualitativen Bedarfen in den Klein- und Mittelstädten mit geringen Mietenstufen sowie die Baulandlandsituation in



den größeren Städten stellen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vor Probleme. Auch die geringen Kapazitäten der Bauwirtschaft und die daraus resultierenden Baukostensteigerungen stellen ein Hindernis bei der Projektplanung dar. ON

EXPO REAL VOM 7. BIS 9. OKTOBER 2019 IN MÜNCHEN

NRW: Zukunft bauen – Wandel gestalten

Unter diesem Motto lädt der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit den Standpartnern NRW.URBAN, NRW.INVEST, Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, NRW.BANK und Architektenkammer NRW an den gemeinsamen Stand (Halle B1, Stand 321) auf der diesjährigen EXPO REAL zum Austausch ein.

Mit rd. 45.000 Teilnehmern aus über 70 Ländern ist die EXPO REAL die größte Fachmesse rund um Immobilien in Europa. Und auch in diesem Jahr wird die Wohnungswirtschaft im Westen in interessanten Gesprächsrunden rund um die aktuellen Themen der Branche präsent sein. Als Bestandteile eines vielfältigen Standprogramms werden am ersten Messetag um 13 Uhr die Auswirkungen der Bundespolitik auf die Wohnungspolitik in NRW besprochen; zu diesem spannenden Thema dürfen Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW), und bundespolitische Vertreter am Stand begrüßt werden.

Am zweiten Messetag wird dann die Wohnungswirtschaft im Westen traditionell stärker präsent sein: Zunächst wird um 12.00 Uhr VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zum Thema „Wohnen in der Zukunft – Lösungen in Nordrhein-Westfalen“ u. a. mit Staatssekretär Dr. Jan Heinisch (MHKBG NRW) diskutieren. Um 14.30 Uhr wird Heinisch dann mit anderen Preispaten den Nachwuchspreis „Projektentwicklung“ an Master-Studierende der EBZ Business School vergeben.

Um 15.30 Uhr stehen kommunale Gesellschaften als Motor für Flächenentwicklung am Beispiel Duisburg im Mittelpunkt der Gespräche. Hier tauschen sich u.a. Oberbürgermeister Sören Link und MdL Sarah Philipp mit GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer aus.

Um 16.30 Uhr wird die Wohnungswirtschaft am Beispiel der Landeshauptstadt Düsseldorf zeigen, mit welchen Problemen sie zu kämpfen hat und wie sie auf angespannten Wohnungsmärkten ein verlässlicher Partner sein kann. Dazu wird Oberbürgermeister Thomas Geisel mit Thomas Hummelsbeck (Rheinwohnungsbau), Lars von Lackum



(LEG) und Dr. Heinrich Labbert (SWD) sprechen.

Ab 17.00 Uhr laden VdW und NRW.BANK zum „GREEN EVENING – Expo Lounge der NRW-Wohnungswirtschaft“ an den NRW-Stand ein. Hier klingt der Messetag kulinarisch und musikalisch aus und bietet beste Gelegenheiten zum lockeren Austausch. AM

- Bereits jetzt können Sie wie in den letzten Jahren vergünstigte Messtickets über den VdW Rheinland Westfalen beziehen. Bei Interesse wenden Sie sich bitte bis zum 27. September 2019 direkt an Andrea Ludwig, a.ludwig@vdw-rw.de.

RUHR-KONFERENZ THEMENFORUM „NEUE MOBILITÄT“

Quartiersmobilität wird Projektbaustein



Freuten sich über die Berücksichtigung der Quartiersmobilität: Dirk Büsing (Fachbereichsleiter Technische Produktentwicklung/Umwelt bei VIVAWEST) und Katrin Stamm (VdW-Referentin für Neue Mobilität)

NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst (l.) übergab mit Bahn-Vorstand Ronald Pofalla (r.) die Projektideen

Etappenziel erreicht! Mit dem Format der Ruhr-Konferenz startete die Landesregierung Nordrhein-Westfalen anlässlich des NRW-Tages am 31. August 2018 in Essen einen dreistufigen Veränderungsprozess, an dessen Ende eine erfolgreiche Metropolregion Ruhr stehen soll. Nachdem in der ersten Phase die Ideen- und Projektentwicklung im Fokus stand, ging es im zweiten Schritt darum, die Projektvorschläge mit konkreten Planungen zu unterlegen und zu Leitprojekten zusammenzufassen. Das Verkehrsministerium NRW schloss diese Phase nun erfolgreich ab und stellte seine Leitprojekte am 8. Juli 2019 in Herne vor.

Wohnungswirtschaft als Akteur

„Mobil in der Stadt“ ist eines von insgesamt sechs Leitprojekten, die für eine zukunftsfähige Mobilität im Ruhrgebiet sorgen sollen. Ziel dieser Projektidee ist es, die Lebensqualität in den Städten zu erhöhen. Ein zentraler Baustein ist die sog. „Quartiersmobilität“, hier werden beispielsweise Aspekte wie die Erschließung von Quartieren, aber auch die optimierte Lieferlogistik in Quartiere hinein und hinaus betrachtet. Neben dem Land und Kommunen werden hier auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als handelnde Akteure gesehen.

Offizielle Übergabe

Im Rahmen der Veranstaltung, die in der Akademie Mont-Cenis stattfand, übergab NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst die Projektvorschläge an Dr. Stephan Holthoff-Pförtner, Minister für Bundes- und Europaangelegenheiten sowie Internationales des Landes Nordrhein-Westfalen.

i IM ÜBERBLICK

Die sechs Projektideen im Überblick:

1. ÖPNV-Initiative (Stärkung des Regional- und Nahverkehrs)
2. Vernetzte Mobilität (Verknüpfung multimodaler Angebote)
3. Mobilitätszentrale (einheitliche Plattform für Mobilitätsdaten)
4. Mobilität für den Industriestandort (mehr Kapazitäten für den Güterverkehr)
5. Mobil in der Stadt (Steigerung der Lebensqualität in den Städten)
6. Mobilitätsregion (regionale Zusammenarbeit stärken)

Mehr Informationen unter www.vm.nrw.de/ruhrkonferenz



RUHR-KONFERENZ – MENSCHEN MACHEN METROPOLE

Urbane Energielösungen für die Metropolregion – Wie gestalten wir die Energiewende und den Klimaschutz?

Ziel der Ruhr-Konferenz ist es, das Ruhrgebiet zu einer Zukunftsregion zu entwickeln. Dabei fungiert die Ruhr-Konferenz als Schnittstelle zwischen der Landesregierung und den Menschen vor Ort. Auf der Ruhr-Konferenz treten diese in den unterschiedlichen Bereichen wie Wirtschaft, Verkehr, Bildung, Sicherheit, Gesundheit, Umwelt, Stadt- und Landschaftsplanung, Energiewende und Tourismus in den Dialog. Dabei sollen geeignete Projekte gesammelt, bewertet und abschließend eine Auswahl getroffen werden. Die ausgewählten Projekte der unterschiedlichen Themenbereiche sollen dafür sorgen, das Gesamtziel der erfolgreichen Metropolregion zu erreichen.

Wirtschaftsminister Prof. Dr. Pinkwart und Staatssekretär Christoph Dammermann leiten drei Themenforen des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie (MWIDE). Das Themenforum „Urbane Energielösungen“ ist im März 2019 mit einer ersten Fachveranstaltung gestartet. Am 4. Juli 2019 fand im Ruhrfestspielhaus Recklinghausen eine weitere Veranstaltung mit dem Titel „Urbane Energielösungen für die Metropolregion – Wie gestalten wir

die Energiewende und den Klimaschutz?“ statt. Urbane Energielösungen zeichnen sich durch ein integriertes wie intelligentes Zusammenspiel der Sektoren Strom, Wärme, Kälte und Mobilität, Technologieoffenheit sowie Transparenz für Energieerzeuger und -verbraucher aus. Ziel urbaner Energielösungen ist es, die CO₂-Emissionen auf Quartiersebene zu senken und dazu neben dem Einsatz erneuerbarer Energien wie Photovoltaik, Geothermie oder Grubengas die Nutzung von Energie effizienter zu gestalten.

An zwölf verschiedenen Thementischen tauschten sich die Teilnehmer zu ihren Erfahrungen bereits umgesetzter Projekte aus und diskutierten, wie urbane Energielösungen in der Metropolregion vorangebracht werden könnten. Die vorgestellten Vorhaben zeigten, wie klimaschonende Quartiere aufgebaut und die Lebensqualität in den Städten verbessert werden könnten. Zudem bot die Veranstaltung potenziellen Partnern die Möglichkeit der Vernetzung zur Verwirklichung der Vorhaben.

In der anschließenden Zusammenfassung der Thementische stellten die Teilnehmer u. a. fest, dass eine Wende nicht von oben



Wirtschaftsminister Prof. Dr. Andreas Pinkwart eröffnete die Ruhr-Konferenz am 4. Juli 2019 in Recklinghausen

komme könne. Stattdessen müsse Akzeptanz geschaffen und jeder mitgenommen werden. Auch sollten Planungs- und Genehmigungsverfahren gestrafft werden, um die gesetzten Ziele zügig umsetzen zu können und politische Verlässlichkeit zu schaffen.

Nachdem in den Themenforen verschiedene Ideen gesammelt wurden, prüft die Landesregierung in der zweiten Jahreshälfte 2019 die Vorschläge und trifft eine Auswahl aufeinander abgestimmter Leit- und Einzelprojekte, die das MWIDE gerne begleiten wird.

ES

Anzeige

Warum wir der passende Partner für die Wärme- und Wasserabrechnung Ihrer Immobilien sind? Weil wir Wert auf Details legen: Genauigkeit und Zuverlässigkeit bei der Arbeit, Transparenz bei der Abrechnung. Außerdem haben wir das Know-how, um individuelle und bedarfsgerechte Lösungen für Sie zu finden. Lernen Sie uns und unsere weiteren Leistungen kennen: www.skibatron.de

EIN FÜR DETAILS

SOMMERFESTSAISON

Verbandsvertreter unterwegs

Wohnungspolitik ist ein überparteilich zentrales Politikfeld. Um den Austausch zu den Positionen des Verbandes zu pflegen, nutzte der Verband auch die Sommerfeste der Parteien, um mit Abgeordneten und Delegierten ins Gespräch zu kommen und die Interessen der Wohnungswirtschaft zu vertreten.



Gut gelaunt: der stellvertretende SPD-Fraktionsvorsitzende Sven Wolf und Verbandsdirektor Alexander Rychter



Achse Dortmund-Wuppertal: Alexander Rychter im Gespräch mit dem Wuppertaler OB Andreas Mucke und den Landtagsabgeordneten Nadja Lüders und Staatsminister a.D. Rainer Schmeltzer

Sommerfest der SPD-Landtagsfraktion

Bei absolutem Kaiserwetter fand am 26. Juni 2019 das diesjährige Sommerfest der SPD-Landtagsfraktion statt. Traditionell wurde die Festivität in lockerer Atmosphäre am Rheinufer im Düsseldorfer Landtagsrestaurant ausgerichtet. Thomas Kutschaty, Fraktionsvorsitzender und Staatsminister a. D., übernahm die Begrüßung der mehreren Hundert Gäste aus Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik, Verwaltung, Kultur und Verbänden, darunter zahlreiche Minister, Abgeordnete und Oberbürgermeister. Bei Live-Musik und Grill-Buffer gab es ausreichend Gelegenheit, mit bekannten und neuen Gesichtern ins Gespräch zu kommen.

Sommerfest der CDU-Landtagsfraktion

Zwei Jahre nach dem Start der NRW-Koalition fand am 9. Juli 2019 das Sommerfest der CDU-Fraktion im Düsseldorfer Landtag statt. Ministerpräsident Armin Laschet eröffnete die Feierlichkeit gemeinsam mit dem Fraktionsvorsitzenden Bodo Löttgen und dem Parlamentarischen Geschäftsführer Matthias Kerkhoff und begrüßte die anwesenden Gäste. Sie stellten fest, dass viele Vereinbarungen bereits umgesetzt werden konnten, berichteten über die nächsten Ziele sowie die weitere Entwicklung des Landes NRW.



Matthias Kerkhoff, Parlamentarischer Geschäftsführer CDU NRW (M.), MdB und CDU-Generalsekretär Paul Ziemiak (r.)



FDP-Fraktionschef Christof Rasche (r.) auf dem FDP-Sommerfest 2019 im Landtag

Sommerfest der FDP-Landtagsfraktion

Am 2. Juli 2019 fand unter dem Motto „Gesundes Essen. Gesunde Umwelt. Gesunde Betriebe.“ das Sommerfest der FDP-Landtagsfraktion im Düsseldorfer Landtag statt. Christof Rasche MdL, Vorsitzender der FDP-Landtagsfraktion NRW, und Henning Höne MdL, Parlamentarischer Geschäftsführer der FDP-Landtagsfraktion NRW, eröffneten das Sommerfest und begrüßten die geladenen Gäste aus Parteien, Verbänden und Institutionen. Im Anschluss daran begrüßte Christian Lindner, Bundesvorsitzender der Freien Demokraten und Vorsitzender der Fraktion im Bundestag, die zahlreichen Gäste. Danach stellte die FDP-Landtagsfraktion NRW die neu gestartete Initiative „Gesundes Essen. Gesunde Umwelt. Gesunde Betriebe.“ vor. Hierzu fand im Rahmen des Sommerfestes ein Expertengespräch über Potenziale von Digitalisierung, Innovationen und Gründungen in der Landwirtschaft statt.



Udo Sieverding (Leiter des Bereichs Energie und Mitglied der Geschäftsleitung der Verbraucherzentrale NRW), Stephan Haupt MdL, Dieter Brockes MdL, Alexander Rychter (v. l.)

#karrieremachen

Bachelor of Arts Real Estate



Mit einem Abschluss als Bachelor of Arts Real Estate schaffst du die besten Voraussetzungen für eine Karriere in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und eine sichere Zukunft. Jetzt informieren unter:

www.ebz-business-school.de

die Immobilienhochschule



**EBZ Business
School**

University of Applied Sciences

20 JAHRE BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Ein Trendsetter für Bauen und Wohnen in Rheinland-Pfalz

Am 23. August 1999 wurde das heutige Bauforum Rheinland-Pfalz gegründet – 20 Jahre später, am 16. August 2019, feierten die Gesellschafter des Bauforums mit ihren Gästen ihr rundes Jubiläum in Räumlichkeiten in Mainz, in denen vor 20 Jahren die Gründung stattfand.

Dr. Ulrich Link, Vorsitzender des Bauforums, übernahm die Begrüßung der Gäste. Mehrere Gründungsmitglieder konnte er willkommen heißen, ebenso Mitglieder des Landtags Rheinland-Pfalz und als Gastrednerinnen Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen und Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

Anhand von Beurteilungskriterien eines Start-ups zählte Dr. Link die Erfolgsfaktoren des lang andauernden Bestehens des Bauforums auf, darunter die gesellschaftsrechtliche Konstruktion einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die tatkräftige, auch finanzielle Unterstützung durch die Gesellschafter und des Finanz- und Bauministeriums sowie die Vielfalt der Expertise, die die Gesellschafter aus ihrem jeweiligen Branchenbereich für das Bauen und Wohnen mitbringen. Bei alledem macht die gemeinsame Arbeit auch Freude, die Gesellschafter kooperieren und argumentieren, bis eine gemeinsame tragfähige Lösung gefunden worden ist.

Viele innovative und frühzeitig gesetzte Projektanstöße und praxisnahe thematische Gutachten, lange bevor sie Mainstream geworden sind, zeichnen die zwei Jahrzehnte lange Arbeit des Bauforums aus.

„Seit 20 Jahren befasst sich das Bauforum Rheinland-Pfalz mit aktuellen Fragen und

leistet so einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung neuer Wege für zukunftsfähiges Planen, Bauen und Wohnen. Es ist eine wichtige Plattform für Austausch, Vernetzung und Innovation.“ Mit diesen Worten gratulierte Finanz- und Bauministerin Ahnen zum 20. Jubiläum des Bauforums.

Im vor 20 Jahren vom Land Rheinland-Pfalz gegründeten Bauforum haben sich das Land Rheinland-Pfalz, die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, die Berufskammern und Fachverbände, die kommunalen Spitzenverbände, die Wohnungs- und Versicherungswirtschaft sowie die Hochschulen des Landes zusammengeschlossen, um eine Plattform zu Themen des Planens, Bauens und Wohnens zu sein. Seitdem finden regelmäßige Arbeitssitzungen und landesweit große Tagungen statt.

Die Mitglieder des Bauforums haben sich seit der Gründung 1999 in vielen verschiedenen, stets aktuellen Themenbereichen engagiert. „Ob es um den Sozialen Wohnungsbau, nachhaltiges Bauen oder das Bauen im ländlichen Raum ging, die Mitglieder des Bauforums haben immer Weitblick und ein Gespür für wichtige Zukunftsthemen bewiesen“, so Ahnen. Dabei habe das Bauforum nie die existierenden Probleme, sondern immer die Lösungsansätze in den Mittelpunkt gestellt.

Auch im 2015 gegründeten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ist das Bauforum nicht nur als Institution Mitglied, sondern auch die einzelnen Mitglieder sind eine feste Größe der Arbeit im Bündnis. „Der Wohnungsmarkt in unserem Land ist sehr heterogen. Wir haben eine anhaltend hohe Wohnungsnachfrage in bestimmten Städten und Regionen, den sog. Schwarmstädten. In anderen Teilen des Landes, vor allem in den eher ländlichen Regionen, haben wir mit Wegzug und Leerständen zu kämpfen. Als Landesregierung arbeiten wir gemeinsam mit den Kommunen, aber auch anderen Partnern wie dem Bauforum für gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land und für gutes Wohnen in den Städten und in den ländlichen Regionen“, sagte die Bauministerin.



Auch Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen gratulierte zum 20-jährigen Jubiläum

Staatssekretärin Anne Katrin Bohle verriet in ihrem kurzweiligen, charmanten Grußwort, dass sie schon zu ihren NRW-Zeiten stets neidisch nach Rheinland-Pfalz auf die Einrichtung des Bauforums geschaut habe. Sie sei gerne im stets gastlichen Rheinland-Pfalz und lobte die einfach praktische, an der Umsetzung orientierte Arbeit der Akteure. Die schon vor 20 Jahren eingesetzte branchenübergreifende Arbeit des Bauforums beeindruckte sie. „Gruppendenken ist besser als Einzeldenken“, so ihr Kommentar dazu. Eine spezifische kooperative Zusammenarbeit des Bundes mit dem Bauforum wäre wünschenswert.

Die zufriedenen Gäste tauschten anschließend mit Gaumenfreuden aus Küche und Weinkeller Erinnerungen wie auch Planideen für die Zukunft aus. Eine gelungene Jubiläumsfeier!

RS



Anne Katrin Bohle (Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern (r.)) und Roswitha Sinz (ARGE rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen)



KONGRESS SICHERHEIT UND STADTENTWICKLUNG

Das Bauchgefühl muss stimmen

Weniger Straftaten, insbesondere weniger Gewalttaten, weniger Wohnungseinbrüche und eine überdurchschnittliche Aufklärungsquote: Die polizeiliche Kriminalitätsstatistik weist für das Jahr 2018 in Rheinland-Pfalz insgesamt eine anhaltend positive Entwicklung auf. Doch das individuelle Sicherheitsgefühl lässt sich von Statistiken wenig beeindrucken. Wie Kommunen als Wohnstandorte das Sicherheitsgefühl ihrer Bürger verbessern können, stand im Mittelpunkt des Kongresses „Sicherheit und Stadtentwicklung“, der am 12. August 2019 im Veranstaltungszentrum Kaiserslautern stattfand. Ausrichter war das rheinland-pfälzische Ministerium des Innern und für Sport.

Der rheinland-pfälzische Innenminister persönlich wandte sich zu Beginn der Veranstaltung an die rd. 150 Gäste. Roger Lewentz ging ausführlich auf die Frage ein, wie Stadtentwicklung und Sicherheit zusammenhängen und zeigte das Bedrohungspotenzial von sog. „Angsträumen“ auf: Dunkle Unterführungen und nicht einsehbare Plätze sorgen für Unwohlsein oder Vermeidungsstrategien und mindern die Attraktivität und Lebensqualität von Städten.

Nach weiteren Impulsen zum Thema kommunale Sicherheit durch Prof. Dr. Carsten Kühl (Deutsches Institut für Urbanistik) und dem Thema Sicherheitsplanung für Veranstaltungen im freien Raum durch Brigitte Rottberg, Beraterin im Bereich für Projekt- und Eventmanagement, ging es in die Workshop-Phase der Tagesveranstal-



Innenminister Roger Lewentz ordnete das Thema „Sicherheit und Stadtentwicklung“ zu Beginn der Veranstaltung ein

...tung, die Möglichkeiten zu Diskussion und Austausch bot. Insgesamt fünf vertiefende Aspekte aus dem Bereich „Sicherheit und Stadtentwicklung“ standen zur Wahl, auch für die Wohnungswirtschaft besonders relevante Handlungsfelder wie die Erhöhung der Wohnsicherheit durch Partizipation und Teilhabe oder die optimale Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen.

Sowohl der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) als auch der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen

(VdW Rheinland Westfalen) machen sich seit Jahren für den Bereich Kriminalprävention stark. Zuletzt unterzeichneten beide Verbände am 28. November 2018 im Beisein des rheinland-pfälzischen Ministers des Innern und für Sport, Roger Lewentz, eine verbandsübergreifende Sicherheitspartnerschaft. Der Zusammenschluss von VdW südwest, VdW Rheinland Westfalen, BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sowie Haus & Grund Rheinland-Pfalz möchte sich künftig gemeinsam für sicheres Wohnen in Rheinland-Pfalz engagieren. **KS**



Für die Wohnungswirtschaft vor Ort: Laura-Sophie Knapp (VdW südwest (L.)) und Katrin Stamm (VdW Rheinland Westfalen)

ARBEITSKREIS DATENSCHUTZ ZIEHT POSITIVE BILANZ

Knapp ein Jahr Datenschutz-Grundverordnung



Der Arbeitskreis Datenschutz zu Gast bei der Vivawest Wohnen GmbH in Gelsenkirchen

Am 4. Juli 2019 traf sich der Arbeitskreis Datenschutz zu Gast bei der Vivawest Wohnen GmbH in Gelsenkirchen. Seit dem 25. Mai 2018 ist die Datenschutz-Grundverordnung unmittelbar anwendbar. Ein Jahr später ziehen die Mitgliedsunternehmen des Verbandes eine erste Bilanz. Viele Anforderungen sind im Unternehmen umgesetzt worden und der Datenschutz wird gelebt. Dennoch sind auch noch viele Fragen offen und auch in Zukunft wird es neue Herausforderungen zu bewältigen geben. Der Arbeitskreis will sich daher auch weiterhin regelmäßig treffen, um die Datenschutzkonzepte im Unternehmen kontinuierlich zu verbessern und Konzepte miteinander auszutauschen.

Die Themen der diesjährigen Sommersitzung waren wieder vielfältig. Die Sitzung startete mit einem Rückblick auf das vergangene Datenschutzjahr. Der Kontakt zur Aufsichtsbehörde zeigte sich kooperativ, es seien keine Bußgeldbescheide gegen die Wohnungswirtschaft verhängt worden. Anfragen der Mieter mit der Bitte um Auskunft konnten von den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zufriedenstellend beantwortet werden. Es wurde in diesem Zusammenhang nochmals betont, dass die

Mitarbeiter durch Schulungen für den Datenschutz kontinuierlich sensibilisiert werden sollten. Nur ein gelebtes Datenschutzkonzept ist zielführend.

Im weiteren Verlauf diskutierten die Teilnehmer über die Anforderungen an ein Löschkonzept und tauschten Ansätze zur Umsetzung aus. Es wurde deutlich, dass die Zukunft in digitalen Archivsystemen liegt, in denen von vornherein Laufzeiten vorgegeben werden können.

VdW-Rechtsreferentin Cindy Merz erläuterte die Grundlagen der Videoüberwachung und aktuelle Entscheidungen, insbesondere zur umstrittenen Anwendbarkeit von § 4 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) n. F. Es wurde über mildere Mittel im Rahmen der Erforderlichkeit von Videoüberwachungen sowie die zulässige Speicherdauer diskutiert.

Das zweite Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU (2. DSAnpUG-EU) wurde am 27. Juni 2019 vom Bundestag beschlossen. Die VdW-Datenschutzbeauftragte Lisa Metzger stellte die geplanten Änderungen insbesondere des BDSG n. F. vor. Diese sind:

- Erhöhung der Bestellpflicht für einen Datenschutzbeauftragten von zehn auf 20 Personen, die ständig personenbezogene Daten verarbeiten; aber: Die Befreiung von der Bestellpflicht führt nicht zu einem Wegfall anderer datenschutzrechtlicher Pflichten.
- Hinzufügen von § 86 BDSG (Verarbeitung personenbezogener Daten für Zwecke staatlicher Auszeichnungen und Ehrungen).
- In § 26 Abs. 2 Satz 3 BDSG entfällt das Schriftformerfordernis für die Einwilligung im Beschäftigtenverhältnis und wird durch die Wörter „hat schriftlich oder elektronisch zu erfolgen“ ersetzt.

Metzger wies daraufhin, dass der Bundesrat dem Anpassungsgesetz noch zustimmen müsse.

Abschließend konnte der Arbeitskreis an einer Führung über das Firmengelände teilnehmen, in der die Geschichte des ehemaligen Zechengeländes erläutert wurde, und auf der Aufsichtsplattform den Blick über das Ruhrgebiet genießen. LM

- Die kommende Arbeitskreissitzung findet am 14. November 2019 statt.

PERSONALWESEN

VdW-Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung

Am 17. Juni 2019 war der VdW-Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung zu Gast bei der Allbau GmbH in Essen. Im Fokus der Sitzung standen der Relaunch der Azubikampagne, die Arbeitsgruppensitzung zur Erstellung eines Positionspapiers sowie die neuen Weiterbildungspflichten für Immobilienverwalter.

Unter Leitung der Vorsitzenden Tanja Hahn, Personalleiterin Allbau GmbH, besprachen die Mitglieder des Arbeitskreises eine Vielzahl an Themen. Einleitend wurden erste Ergebnisse aus der Weiterentwicklung der Kampagne für den Ausbildungsberuf vorgestellt. So wurde die Kampagne mobil optimiert, ein Newsletter zur Kampagne

generiert und neue Werbemittel konzipiert. Darüber hinaus wurde ein erstes Resümee gezogen. Die Kampagne zum Ausbildungsberuf konnte insgesamt 2,4 Millionen Sichtkontakte, 94.000 Klicks sowie 1,9 Millionen Videoviews generieren.

Weiterhin wurde über die erste Arbeitsgruppensitzung zur Erstellung eines Positionspapiers zu den veränderten Anforderungen an die Wohnungswirtschaft berichtet. Ziel dieses Austausches ist eine Beschäftigung mit möglichen Folgen durch die sich ändernde Arbeitswelt und eine Konzeption von darauf ausgerichteten Lösungsstrategien. Im ersten Dialog wurden Einflüsse der wichtigsten Megatrends auf die Personalarbeit identifiziert.

In der nächsten Sitzung soll eine inhaltliche Konkretisierung erfolgen.

Ein weiterer Schwerpunkt lag bei den neuen Vorschriften zur Fortbildungspflicht für Immobilienverwalter und Makler. Die Mitglieder des Arbeitskreises tauschten sich über die unterschiedlichen Auswirkungen dieses Gesetzes aus und legten eine intensivere Auseinandersetzung für die nächste Arbeitskreissitzung fest. *JRÜ*

■ **Der Arbeitskreis trifft sich am 12. November 2019 zur nächsten Sitzung.**

IT-COMPLIANCE

Der Arbeitskreis Compliance zu Gast bei der GAG Immobilien AG in Köln

Am 11. Juli 2019 fand die zweite Sitzung des Arbeitskreises Compliance in diesem Jahr in der neuen Zentrale der GAG Immobilien AG in Köln statt. Zentrales Thema der Sitzung war IT-Compliance.

Compliance bedeutet die Einhaltung des Rechts auf allen Gebieten des Unternehmens, mithin auch im Hinblick auf alle Vorschriften, die die IT betreffen. Die Schwerpunkte der IT-Compliance be-

treffen die Anforderungen an IT-Systeme von Unternehmen, wie z. B. im Hinblick auf Informationssicherheit, Verfügbarkeit, Datenschutz sowie Datenaufbewahrung.

Um sich diesem Themengebiet anzunähern, wurden Christian Groß und Christian Vogt, Raytion GmbH Düsseldorf, zu der Sitzung eingeladen. In ihrem Vortrag wurden u. a. Maßnahmen zur Prozessunterstützung sowie auch die Vor- und Nachteile von cloud-basierten IT-Anwendungen beleuchtet. Die Teilnehmer der Sitzung diskutierten in diesem Zusammenhang insbesondere über die immer relevanter werdenden Fragen der IT-Sicherheit und des Datenschutzes.

Rebekka Pixa, Referentin für Compliance und Nachhaltigkeit der GAG Immobilien AG, berichtete anschließend über das neue Geschäftsgeheimnisgesetz, das ebenfalls noch viele Fragen aufwirft.

Die Teilnehmer hatten zudem die Gelegenheit, die neue Zentrale der GAG Immobilien AG zu besichtigen, in die die Hauptverwaltung im Oktober 2018 umgezogen ist. *CM*

■ **Die nächste Sitzung soll im Januar 2020 in Mülheim stattfinden.**



Markus Thiele, Leiter Recht und Kommunikation bei der GAG, erläuterte das Gestaltungskonzept



Wertvolle Impulse: die Sitzungsteilnehmer beim Gebäudeumgang



Wände mit echten Pflanzen bereichern die neuen Räumlichkeiten

INTERNETAUFRITT DES VdW RHEINLAND WESTFALEN

Modern, zeitgemäß und mit frischer Optik

Es ist geschafft! Seit Mitte August ist die neue Website des VdW Rheinland Westfalen online. Mit neuem Gesicht präsentiert sich der größte Regionalverband der Wohnungswirtschaft Deutschland ab sofort unter der gewohnten URL www.vdw-rw.de im Internet – mit vielen Ideen für eine mitgliederorientierte Kommunikation.

Denn auch in Zeiten von Facebook, Instagram und Co. bleibt die eigene Homepage Anlaufpunkt für alle, die auf der Suche nach Informationen sind. Darüber hinaus ist sie Schaufenster und Visitenkarte für das eigene Leistungsspektrum.

Verbessertes Veranstaltungsmanagement

Wohnungswirtschaftliche Fach- und Netzwerkveranstaltungen sind ein wichtiger Baustein der Verbandsarbeit. Der Informations- und Kommunikationsprozess dazu präsentiert sich nun aus einem Guss – von der Veranstaltungsankündigung über die Auswahl von optionalen Veranstaltungsbausteinen bis zum Download eines Outlook-Kalendereintrags können Interessierte bei Bedarf nun alles online einsehen und bearbeiten. Die verbandsinterne Verarbeitung der Anmeldeinformationen läuft weitestgehend automatisch – das spart Zeit und erhöht die Genauigkeit in der weiteren Bearbeitung. Eine Online-Anmeldung wird künftig bei vielen VdW-Veranstaltungen möglich sein. Welche Veranstaltung in den kommenden



Wochen und Monaten anstehen, zeigt ein Veranstaltungskalender auf der Startseite übersichtlich an.

Mehr Aktualität und Übersichtlichkeit

Die Wohnungswirtschaft im Westen verkörpert eine bewegte Branche – es vergeht kaum ein Tag ohne Neuigkeiten. Die Startseite der neuen Homepage greift diese Entwicklungen auf, übersichtlich und aktuell finden sich dort ab sofort die wichtigsten wohnungswirtschaftlichen und -politischen Themen auf einen Blick. Ebenfalls klar und schnell erfassbar gegliedert sind die Arbeits- und

Beratungsschwerpunkte des VdW Rheinland Westfalen in der Rubrik „Was wir tun“. Themenkacheln mit plakativen Icons weisen schnell den Weg zur gesuchten Information.

Menschen statt Funktionen

Der VdW Rheinland Westfalen lebt vom Engagement der Vertreter der rd. 480 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Sie sind eine breite und verlässliche Basis. Indem sie sich in Gremien, Arbeitskreisen, regionalen Arbeitsgemeinschaften und vielen anderen, verbandsnahen Ämtern engagieren, gestalten und tragen sie die Verbandsarbeit im Ehrenamt maßgeblich mit. Auf der neuen Website zeigen wir sie mit Bild – und geben so der gelebten Verbandsarbeit auch nach außen ein Gesicht.

Ausbau und Weiterentwicklung

Geplant ist eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Website. Im nächsten Schritt sollen wohnungspolitische Positionen zu verschiedenen Fachthemen das Informationsangebot abrunden. Außerdem steht eine vollständige Neukonzeption und Überarbeitung des passwortgeschützten Mitgliederbereichs an.

KS

■ Schauen Sie doch mal vorbei:
www.vdw-rw.de



REGIONALES PROJEKTETREFFEN DER SPARTE ÖKU

Mit gutem Beispiel voran

Das fünfte Regionale Projektetreffen der Sparte ÖKU fand am 24. Juni in Münster statt. Die Sparte war bei der Wohn + Stadtbau GmbH zu Gast. Das Unternehmen bewegt sich auf einem extrem dynamischen Markt. Die Nachfrage nach Wohnraum entwickelt sich in der Studentenstadt steil nach oben. Die Stadt hat die Herausforderungen jedoch längst erkannt. Münster gehört bundesweit zu den Städten mit der höchsten Neubauaktivität.

Zunächst konnte der Spartenvorsitzende Uwe Eichner neben den Spartenmitgliedern auch Matthias Peck, Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit der Stadt Münster, begrüßen. Peck präsentierte dann sogleich die „Sozialgerechte Bodennutzung“. Mit diesem liegenschaftspolitischen Modell gelingt es der Stadt, die Preisdynamik bei der Baulandausweisung zu dämpfen und Investoren weiterhin bezahlbare Grundstücke für (gefördertes) Wohnen zur Verfügung zu stellen. Zunächst hat die Stadt im Rahmen eines Handlungskonzeptes ihre Neubaubedarfe qualifiziert und mittels der Zielvereinbarungen mit der Stadt die

Budgets für die soziale Wohnraumförderung auch nachhaltig festgeschrieben.

Bei der Neuschaffung von Baurecht erwirbt die Stadt satzungsgemäß 50 Prozent der Flächen, oft bekommt sie sogar die kompletten Flächen angeboten. Über eine transparente Baulandkalkulation und eine kostenneutrale Entwicklung gibt sie die Grundstücke an Investoren. Die Ausschreibung erfolgt i. d. R. zum Verkehrswert, die Stadt gibt jedoch Vorgaben in Bezug auf die Förderquote oder das Konzept. Das Modell funktioniert, insbesondere durch die besondere kommunalpolitische Rückendeckung durch den Rat der Stadt.

Anschließend präsentierte Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau GmbH, aktuelle Projekte des Unternehmens. Für die ausdifferenzierte Nachfrage hat das Unternehmen eine mittel- und langfristige Planung aufgestellt und will in den kommenden zehn Jahren rd. 2.200 Wohneinheiten nebst Eigentumswohnungen bauen. Eine Besonderheit stellt hierbei die Entwicklung der zahlreichen militärischen Liegenschaften in Münster in der

Vergangenheit, aber auch aktuell dar. Hier entwickelt die Wohn + Stadtbau GmbH auf den Flächen der ehemaligen Oxfordkaserne und der Yorkkaserne jeweils im Rahmen integrierter städtebaulicher Konzepte neue Quartiere nebst sozialer Infrastruktur, wie Kindertagesstätten, Gemeinschaftsflächen, Pflegeeinrichtungen, Wohngruppen etc.

Auch im Rahmen der Modernisierungsoffensive wird das Unternehmen aktiv und saniert die in die Jahre gekommene Aaseestadt. Das Tätigkeitsspektrum umfasst mit dem Umbau von Kirchen und Schulen auch die Umnutzung spezieller Liegenschaften für Wohnen, Gewerbe oder soziale Infrastruktur. Die anschließende Rundfahrt gab Gelegenheit, neben dem Vorzeigeprojekt York-Höfe u. a. auch die Kasernen in Augenschein zu nehmen.

Das Liegenschaftsmodell der Stadt hat mittlerweile Nachahmer gefunden und zeigt, wie wichtig eine abgestimmte politische Linie und die Kooperation mit lokalen Akteuren sind, um auch auf angespannten Wohnungsmärkten bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln. ON

Anzeige



Einfach effizient kombiniert Wohnungsstation Flow 8001 mit Gas-Brennwertkessel



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

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



VdW-VERBANDSTAG AM 24. UND 25. SEPTEMBER 2019 IN WUPPERTAL

Die Wohnungswirtschaft trifft sich im Bergischen Land



Foto: Lars Langemeier

Der VdW-Verbandstag sowie die Abendveranstaltung finden in diesem Jahr in der Historischen Stadthalle Wuppertal statt

Die Historische Stadthalle Wuppertal bietet nicht nur als Konzertsaal eine besondere Akustik, sondern auch als Veranstaltungsort ein repräsentatives Ambiente für den VdW-Verbandstag 2019. Hier kommen die Mitgliedsunternehmen, Industriepartner und Politik zum alljährlichen Austausch zusammen. Neben dem öffentlichen Programm bieten dabei die Vollversammlungen der Sparten sowie Mitgliederversammlungen des Fördervereins der EBZ Business School sowie des InWIS Einblicke in die Arbeit der Wohnungswirtschaft im Westen.

Im öffentlichen Programm werden ab 14.00 Uhr Verbandspräsident Ulrich Bimberg und der erste Bürger der Stadt, Oberbürgermeister Andreas Mucke, begrüßen. Moderiert von Angela Wegener (Radio Wuppertal) werden Senator a. D. Axel Gedaschko (GdW), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Fabian Schrupp (CDU), Jochen Ott (SPD), Stephen Paul (FDP) und Arndt Klocke (Bündnis 90/Die Grünen) ihre wohnungspolitischen Standpunkte rund um „Vergesellschaftung, Landesmietendeckel und Grundsteuer-

öffnungsklausel“ diskutieren – besonders interessant im Hinblick auf die anstehenden Kommunalwahlen im Herbst 2020.

In einem zweiten WoWi-Talk werden passend zum Veranstaltungsort die hochaktuellen Themen Klima- und Umweltschutz sowie die Wechselwirkungen mit Bezahlbarkeit von Wohnraum in den Fokus genommen. So treffen Prof. Dr. Uwe Schneidewind, Präsident und wissenschaftlicher Geschäftsführer des Wuppertal Instituts, Iris Behr, Vorsitzende der Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt, Staatssekretärin a. D. Anja Surmann, Geschäftsführerin von KlimaDiskurs.NRW, VdW-Verbandspräsident Ulrich Bimberg, Dr. Volker Wiegel, COO der LEG Immobilien AG, und Oliver Zier, Geschäftsführer der GWG Wuppertal, in einer interessanten Runde zusammen. Zum Abschluss des öffentlichen Programmes wird Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, in seinem Gastbeitrag die aktuelle Wohnungspolitik der Landesregierung erklären. Zum Abendprogramm wird am 24. September ab 19.30 Uhr im Großen Saal der Historischen Stadthalle Wuppertal



empfangen; für den gemeinsamen Ausklang stehen dann Busse zum Transfer zum Wuppertaler Brauhaus, einem ehemaligen Schwimmbad mit besonderem Charme, bereit.

AM

- Wie gewohnt findet am Mittwoch, den 25. September um 10 Uhr die offizielle Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen statt. Weitere Informationen sowie die Anmeldung zum Verbandstag finden Sie unter <http://www.vdw-rw.de/anmeldung-verbandstag>

2. SOMMERLOUNGE DER ARGE DÜSSELDORF UND REGION

„300.000 Einpendler pro Tag würden gerne in Düsseldorf wohnen“

Das Wetter hatte bei der ARGE Düsseldorf und Region aus dem letzten Jahr einiges gutzumachen. Und das tat es auch. Bei Sonnenschein und milden Temperaturen trafen sich am 2. Juli 2019 rd. 100 Gäste in der Glutofenhalle auf dem Areal Böhler – und erlebten ein sommerliches Gettogether mit hochkarätigen Gästen und einer lebendigen wohnungspolitischen Diskussion.

Oberbürgermeister Thomas Geisel, der zu Beginn der Veranstaltung sein Grußwort an die Gäste richtete, hat wahrlich keine leichte Aufgabe. Düsseldorf boomt: „Rund 300.000 Einpendler pro Tag würden gerne in Düsseldorf wohnen“, so Geisel, doch (bezahlbare) Wohnungen gibt es für sie nicht. Der seit 2014 im Amt befindliche Schwabe betrieb Ursachenforschung und wurde in der Vergangenheit fündig. Auch in Düsseldorf wurden in der Vergangenheit kommunale Wohnungsbestände veräußert, die heute gerade im Segment der bezahlbaren Wohnungen fehlen.

Hier leisten die in der ARGE Düsseldorf und Region organisierten Wohnungsunterneh-



Wohnungspolitische Kompetenz auf dem Podium: MdL Markus Weske (SPD), Ratscherr Mirko Rohloff (FDP), MdL Monika Düker (Bündnis 90/Die Grünen), MdL Peter Preuß (CDU), ARGE-Vorsitzender Thomas Hummelsbeck (v. r.). Es moderierte WDR-Journalistin Judith Schulte-Loh

men und -genossenschaften seit Jahren ihren Beitrag. Allerdings nicht ohne Probleme: „Wer in sechs Monaten in Düsseldorf eine Baugenehmigung bekommt, ist der König“, so Thomas Hummelsbeck, ARGE-Vorsitzender und Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, auf dem Podium im Austausch mit Parteivertretern von CDU, SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen. Und es kamen noch andere Themen auf den Tisch: Grundstücksvergabe zu Höchstpreisen, konkurrierende Nutzungsinteressen für Freiflä-

chen, baueindliche Bürgerinitiativen und verbesserungswürdige Verkehrsinfrastruktur. Bevor es zum Barbecue und passenden Getränken in den Außenbereich ging, rundete Abschlussrednerin Ina Scharrenbach mit ihrem landespolitisch ausgerichteten Wortbeitrag den wohnungswirtschaftlichen Austausch ab, bedankte sich ausdrücklich für die gute bisherige Zusammenarbeit mit der Branche und appellierte daran, das Land Nordrhein-Westfalen auch weiterhin im Bereich Wohnen gemeinsam gut aufzustellen. **KS**

DORTMUND MACHT MIT!

1. Sommerlounge der AdW Dortmund

Erstmals veranstaltete die Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen am 27. Juni 2019 die Sommerlounge im Moog im Dortmunder U bei bestem Wetter. Rd. 100 Vertreter aus Politik, Verwaltung und Industrie folgten dem Aufruf zur gemeinsamen Diskussion.

Unter dem Motto „Vision Wohnen 2025 – Wohnen, Bauen, Zusammenleben“ begrüßte Vorstandsvorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Dortmunder Wohnungsunternehmen und Gastgeber Franz-Bernd Große-Wilde die Teilnehmer zur ersten Dortmunder Sommerlounge und betonte in seinem Grußwort, dass die Unternehmen der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen wirtschaftlich erfolgreich arbeiten und ihre soziale Verant-

wortung in der Stadt ernst nehmen. Neben weiteren Grußworten von Oberbürgermeister der Stadt Dortmund, Ullrich Sierau, und Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, trugen in der von Tobias Häusler moderierten Podiumsdiskussion die Vertreter der im Stadtrat vertretenen Fraktionen die wohnungspolitischen Grundideen ihrer jeweiligen Partei vor. Sie diskutierten mit den AdW-Vorstandsmitgliedern Haluk Serhat, Generalbevollmächtigter der VIVAWEST, und Klaus Graniki, Geschäftsführer der DOGEWO21, darüber, ob Nachverdichtung und Aufstockung eine Lösung für den hoch nachgefragten Wohnungsmarkt in Innenstadt und Innenstadtnähe sei, ob und wie Klimaschutz und eine Senkung von Baukosten miteinander vereinbar seien und insbesondere auch darüber, ob die Dortmunder Quote von 20 Prozent sozial geförderten



Wohnungsbaus mit anschließender Mietpreisbindung angemessen, zu hoch oder zu niedrig sei. Die Dortmunder Arbeitsgemeinschaft freut sich über eine gelungene Veranstaltung mit guten Gesprächen und sommerlichen Köstlichkeiten und verspricht eine Wiederholung im nächsten Jahr. **CG**

1970ER-JAHRE REVIVAL

GEBAG plant Sanierung großer Wohnsiedlung

Die Duisburger Wohnungsbaugesellschaft GEBAG plant die Sanierung und Modernisierung einer ihrer größten Wohnanlagen: Der „Citywohnpark“ im Stadtteil Hochfeld bietet in 424 Wohneinheiten derzeit rd. 1.200 Menschen ein Zuhause. Die Bewohnerstruktur spiegelt dabei den Charakter des Stadtteils, der mit über 58 Prozent den höchsten Ausländeranteil in ganz Duisburg verzeichnet. Die vier- bis achtgeschossigen Gebäude wurden in den 1970er-Jahren errichtet. In den Bestand wurde in den vergangenen Jahrzehnten wenig investiert, daher soll nun eine ganzheitliche Modernisierung angestrengt werden. Ende des vergangenen Jahres wurde ein Wettbewerb initiiert mit dem Ziel, die energetische Sanierung und eine gestalterisch-funktionale Aufwertung der Wohnanlage anzustoßen.

Im Rahmen des Wettbewerbs sollten die Außen- und Dachflächen sowie die Fassadengestaltung und -sanierung in den Blick genommen werden. Durch die Schaffung von öffentlichen Wegen soll der Stadtteil näher an die Innenstadt und den Rhein angeschlossen werden: Der Citywohnpark soll künftig als Entree nach Hochfeld fungieren. Durch eine verbesserte Freiraumgestaltung und die Aufwertung der Eingangsbereiche der Häuser sollen Kommunikationsräume geschaffen werden, um das Miteinander der Bewohner zu stärken. Außerdem sollen die Hauszugänge weitestgehend barrierefrei gestaltet werden.



Quartierseingang bei Nacht

Zum einstufigen Verfahren wurden vier Teams aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros eingeladen, das Verfahren für sich entscheiden konnte das Team von Druschke und Grosser Architektur zusammen mit wbp Landschaftsarchitekten, Bochum. Ende Juni wurden die Planungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft stellt die über mehr als 40 Jahre gewachsenen Außenanlagen und Baumbestände in den Mittelpunkt: So soll ein Park-Charakter mit Plätzen und Treffpunkten entstehen, der die nachbarschaftlichen Beziehungen fördern und stärken soll. Auch die Fassadengestaltung nimmt die Farbigkeit der Grünanlagen auf.

„Der Citywohnpark als eine unserer größten Wohnanlagen bedarf einer Sanierung und Aufwertung. Der Entwurf des Büros Druschke und Grosser zeigt, dass Großwohnanlagen

auch heute noch zukunftsfähig entwickelt werden können. Wir haben Großes vor und freuen uns darauf, mit der Neugestaltung des Citywohnparks bald richtig durchzustarten“, so Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der GEBAG bei der Präsentation der Planungen.

Nach aktueller Planung werden die ersten Bauarbeiten im Citywohnpark im kommenden Jahr beginnen. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich sechs bis sieben Jahre. GEBAG



CITYWOHNPARK

Der Citywohnpark in Duisburg-Hochfeld entstand zwischen 1969 und 1972. Die von Architekt Friedrich Krapoth entworfenen vier- bis achtgeschossigen Gebäude mit insgesamt 425 Wohnungen und rd. 30.000 Quadratmetern Wohnfläche stellten damals eine erhebliche Erweiterung des Wohnraumangebots der GEBAG in der Innenstadt dar. Die damalige Maximalmiete von 3,20 Deutsche Mark pro Quadratmeter sowie die zentrale Lage sorgten für eine hohe Nachfrage. Die Presse bejubelte die Großwohnanlage seinerzeit als „Prunkstück“ im Bestand der GEBAG. Die Landesinitiative StadtBauKultur.NRW hatte den Citywohnpark im vergangenen Jahr als „Big Beautiful Building“ ausgezeichnet. Das Prädikat wurde im Europäischen Kulturerbejahr an Bauwerke im Ruhrgebiet vergeben, die in den 1950er- bis 1970er-Jahren, der „Wirtschaftswunderzeit“, entstanden sind und die als beispielhaftes Bauwerk für diese Epoche gelten.



Der Citywohnpark aus der Vogelperspektive

MIETERFIBEL DER AUFBAUGEMEINSCHAFT ESPELKAMP

Humorvolle Hausordnung ohne erhobenen Zeigefinger

Nächtliche Ruhestörung, die wilde Entsorgung von Sperrmüll, Grillen auf dem Balkon und die mangelnde Reinigung des Treppenhauses – diese und andere Verhaltensweisen beeinträchtigen in so manchem Wohnhaus das nachbarschaftliche Miteinander. Wie man die Grundregeln des nachbarschaftlichen Umgangs ohne erhobenen Zeigefinger und auf ebenso verständliche wie lockere Weise vermitteln kann, zeigt das ostwestfälische Wohnungsunternehmen Aufbaugemeinschaft Espelkamp.

Gebote und Verbote, die als Voraussetzungen eines harmonischen Zusammenlebens gelten, sind üblicherweise in der Hausordnung zusammengefasst, die den Mietverträgen beiliegt. „Wir stellen allerdings fest, dass sich immer weniger Menschen an diese Regeln halten – sei es, dass sie keinen Sinn darin sehen oder eine Sprachbarriere existiert“, sagt Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH. Im Rahmen ihrer Zielvereinbarungen befassten sich die Mitarbeiter mit möglichen Alternativen. Das Ergebnis dieser Überlegungen kann sich sehen lassen: Unter dem Titel „Hallo Nachbar!“ hat die Bielefelder Diplom-Designerin Petra Breuer eine Mieterfibel illustriert, die anhand von 19 Beispielen aufzeigt, wie man friedlich unter einem Dach leben kann.

Bereits seit zehn Jahren bringt Breuer mit ihren phantasievollen Entwürfen zur Fassadengestaltung Farbe in die Quartiere der Aufbaugemeinschaft, die in Espelkamp rd. 3.000 Wohnungen bewirtschaftet. Seit einiger Zeit widmet sie sich auch dem Zeichnen – und war mit diesem Talent genau die richtige



Die Illustrationen greifen klassische Konfliktsituationen auf



Fotos: Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Aufbaugemeinschaft Espelkamp: humorvolle Mieterfibel statt staubiger Hausordnung

Frau für die Realisierung der Mieterfibel. Ihre von Hand gezeichneten und digital kolorierten Illustrationen zeugen von Humor und viel Liebe zum Detail. „Ich habe dafür den sehr beliebten Retro-Stil gewählt, sodass die Bilder ein wenig an die 1950er-Jahre erinnern, dabei aber doch modern und lebendig sind“, beschreibt sie ihr Vorgehen.

Vom Einzug in die neue Wohnung über das Feiern von Partys und das Blumengießen auf dem Balkon bis hin zur Mülltrennung und dem Winterdienst: Jedes der 19 Themen wird mit einem ganzseitigen Bild veranschaulicht, dazu gibt es kurze Texte und zusätzliche Tipps. „Die visualisierte Form ist nicht nur besonders charmant, sondern auch für Menschen verständlich, die unsere Sprache nicht beherrschen“, erläutert Schmidt. Erschienen in einer Auflage von 5.000 Stück, ist das kleine Heft an Bestands Haushalte verteilt worden und liegt jedem neuen Mietvertrag bei.

Problemlos lässt sich die Mieterfibel auch auf andere Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften übertragen. Denn sie greift nicht nur allgemeingültige Verhaltensregeln auf, sondern kann von Breuer beliebig individualisiert werden. Dies trifft

bei Weitem nicht nur auf das Titel-Logo und die Kontaktdaten zu. „Je nach Bedarf können die Zeichnungen ausgetauscht und die Texte geändert werden“, betont die Diplom-Designerin, die die Rechte an der Mieterfibel besitzt. Interessenten können sich unter mail@petrabreuer.de mit ihr in Verbindung setzen.

Espelkamp/KS



Diplom-Designerin Petra Breuer bei der Arbeit

WOGEDO ERSETZT BESTAND IN DÜSSELDORF-GERRESHEIM

Hohe Qualität zu bezahlbaren Mieten

Der Sieger des Architektenwettbewerbs der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) für das Quartier Hagener/Lüdenscheider Straße in Düsseldorf-Gerresheim steht fest. Gewonnen hat das Konzept von Stefan Forster Architekten. Bei einem Pressetermin stellten der WOGEDO-Vorstand, die Leiterin des Stadtplanungsamtes sowie das Frankfurter Architektenbüro den Entwurf vor.

Der aktuelle Bestand ist nicht mehr zukunftsfähig, daher beauftragte die WOGEDO fünf Architekturbüros im Zuge eines Wettbewerbs, ein architektonisches Konzept für das Areal zu entwickeln. Mit klarer Mehrheit entschied sich das Preisgericht – bestehend aus politischen Vertretern der Ratsfraktionen, Mitarbeitenden des Planungsamtes, unabhängigen Experten sowie der WOGEDO – für das Konzept von Stefan Forster Architekten.

Der Siegerentwurf sieht eine straßenbegleitende Riegelbebauung vor, die die Enden der Lüdenscheider Straße mit markanten Kopfbauten akzentuiert. Den östlichen Abschluss der Hagener Straße bilden ebenfalls auffällige höhere Kopfbauten. Neben privaten Mietergärten enthält das Konzept Angebote für Treffpunkte im Außenbereich. „Das Konzept eignet sich von allen eingereichten Vorschlägen am besten zur Schaffung eines lebenswerten Quartiers mit hoher Wohn-



Grafiken: Stefan Forster

qualität, das gleichzeitig für bezahlbares Wohnen steht“, betont WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran. „Die Stadt Düsseldorf braucht dringend Konzepte wie dieses, das eine optimale Balance aus hoher Qualität und bezahlbarem Wohnraum bietet.“

Öffentlichkeit konnte mitreden

Bei den Planungen für das Areal setzte die WOGEDO erstmals auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung. Ruth Orzessek-Kruppa, Leiterin des Planungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf, würdigte den siegreichen Entwurf, dankte der WOGEDO für die gemeinsame Durchführung eines zweistufigen,

kooperativen Wettbewerbsverfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung und zeigte sich beeindruckt von der Bereitschaft der verschiedenen Architektenteams, auf Bürgerwünsche zu reagieren und sich einer offenen Diskussion zu stellen.

In insgesamt drei öffentlichen Veranstaltungen im Event-Bahnhof Gerresheim konnten Bürger ihre Anregungen mit der WOGEDO, der Landeshauptstadt, den Mitgliedern des Preisgerichtes und den Planern diskutieren. Die Ergebnisse dieses Austauschs flossen in die anschließende Entwurfsbearbeitung ein. Am 10. April 2019 präsentierten die Architekten der Öffentlichkeit bei einer Abschlussveranstaltung ihre finalen Entwürfe. Auch dabei konnten sich alle Anwesenden mit ihren Anmerkungen einbringen. In den kommenden Monaten werden Stefan Forster Architekten, die bereits für den Klinkebogen in Unterrath eine überzeugende städtebauliche Lösung geschaffen haben, die Entwürfe weiter ausarbeiten.

Auch das Umzugsmanagement der WOGEDO für die derzeit dort noch wohnenden Mieter ist weit fortgeschritten. „Wir haben in kurzer Zeit – auch dank des genossenschaftlichen Umzugsmanagements – bereits für 70 Prozent der Mieter eine neue Wohnung finden können und werden auch allen anderen Bewohnern mittelfristig neue Wohnungen anbieten“, erläuterte Vorstand Vondran. Die Bauarbeiten werden daher voraussichtlich 2022 beginnen.

WOGEDO



DIGITALISIERUNG IST MAGENTA

66 %

der deutschen immobilienwirtschaftlichen Unternehmen sehen in einer fehlenden Digitalisierungsstrategie eine der größten Herausforderungen für die Zukunft.

Quelle: „Smart, Smarter, Real Estate - Zweite Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate 2017

Wie kann eine Digitalstrategie Ihr Unternehmen auf die Zukunft vorbereiten? Wie können Sie heute schon die Digitalisierung gewinnbringend nutzen? Unsere Kollegen in Ihrer Region beraten Sie gerne und unterstützen tatkräftig von der Analyse bis zur Umsetzung in Ihren Beständen.

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf: wohnungswirtschaft@telekom.de

www.die-nächsten-10-jahre.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

KLIMASCHUTZSIEDLUNG DER GWG VIERSEN

Unabhängigkeit von schwankenden Heizkosten



Foto: Gabi Siedentop, EnergieAgentur.NRW

Die Klimaschutzsiedlung Viersen bietet ihren Mietern moderne Wohnungen und niedrige Energiekosten

Im Spätsommer 2016 fiel der Startschuss für den Neubau der Siedlung an der Oststraße in Viersen, die direkt an das Neubaugebiet „Nordkanal“ grenzt und nah an der Viersener Innenstadt liegt. Die hundert Jahre alten Häuser, die bis dato das Straßenbild prägten, waren nicht mehr sanierbar und wurden daher abgerissen. An ihrer Stelle hat die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG (GWG) Viersen eine Klimaschutzsiedlung errichtet. Im Rahmen des Projekts „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ erfüllt die Klimaschutzsiedlung, gemäß den Anforderungen des Landes NRW, einen hohen energetischen Standard, der auch den Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 40 Plus standhält.

Die Klimaschutzsiedlung besteht aus drei Mehrfamilienhäusern und wurde im Passivhausstandard errichtet. Sie umfasst 48 Wohnungen, die zwischen 27 und 109 Quadratmeter groß sind. Entsprechend gemischt sind auch die neuen Mieter, die im August 2018 bereits in die modernen Häuser einziehen konnten. Die Bewohner können sich nicht nur über hochmoderne Wohnungen freuen: Wo sich mancherorts in NRW die Heizkosten schon zu einer zweiten Miete summieren, profitieren die neuen Mieter der Klimaschutzsiedlung Viersen vor allem von den niedrigen Energiekosten. Möglich macht es ein auf regenerative Energiequellen ausgerichtetes Energiekonzept.

Wärme aus Erde und Sonne

Die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser wird hauptsächlich aus Erdwärme gewonnen. Die geothermische Wärme wird über Erdsonden aus dem Boden entnommen und über eine Wärmepumpe für die Heizung und das Warmwasser nutzbar gemacht. Drei Solaranlagen mit insgesamt 117 m² Kollektorfläche unterstützen die Wärmeversorgung im Gebäude. Ein großer Pufferspeicher mit 20.000 Liter Fassungsvermögen sorgt dafür, dass die Wärme dann zur Verfügung steht, wenn sie benötigt wird. Der Pufferspeicher wurde in den Bau des ersten Hauses integriert und reicht über mehrere Etagen hoch bis unters Dach.

Der Speicher, der alle drei Häuser versorgt, wird aus der Wärmepumpe und aus den solarthermischen Anlagen gespeist. Aus dem Pufferspeicher wird die Wärme in die einzelnen Wohnungen verteilt. Für geringe Wärmeverluste sorgt auch die hochgedämmte Gebäudehülle sowie hochwertige Fenster mit Dreifachverglasung. Vervollständigt wird das energetische Konzept der Klimaschutzsiedlung Viersen durch dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Von schwankenden Heizkosten sind die Bewohner der Klimaschutzsiedlung nicht mehr betroffen. Jeder Mieter zahlt monatlich pauschal 0,80 Euro pro Quadratmeter für die Heizkosten inklusive Warmwasserbereitung.

Mit Photovoltaikstrom das E-Bike aufladen

Auch Strom wird in der Klimaschutzsiedlung aus der Sonnenenergie gewonnen – dafür sorgt eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 90 kWp. Der erzeugte Strom wird vor allem für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt. Ergänzt wird die PV-Anlage durch drei Batteriespeicher mit einer Kapazität von insgesamt 100 kWh. Diese stehen – ebenso wie die Wärmepumpe – in einem zentralen Technikraum im Erdgeschoss, der auch als Fahrradgarage genutzt wird. Hier können die Bewohner an Steckdosen ihre E-Bikes mit dem selbstproduzierten Strom aufladen.

Die CO₂-Bilanz kann sich sehen lassen

Mit der Siedlung an der Oststraße hat die GWG Viersen ihre erste Klimaschutzsiedlung gebaut. Der Bau einschließlich Grundstück und Garagenhof hat die GWG Viersen 9,6 Millionen Euro gekostet. Hierin enthalten sind Zuschüsse der KfW und des Landes NRW in Höhe von 818.000 Euro. Die Klimabilanz kann sich sehen lassen: In dem Neubau liegt der CO₂-Ausstoß 60 Tonnen unter denen eines Hauses, das nach der aktuellen Energieeinsparverordnung gebaut wurde. Die Klimaschutzsiedlung Viersen ist damit hinsichtlich der Wärmeversorgung nicht nur klimaneutral, sondern spart sogar mehr CO₂, als sie verbraucht.

EnergieAgentur.NRW

VONOVIA VERÄNDERT DAS GESICHT EINES STADTTEILS

Modernisierung und Neubau in Dortmund-Brechten



Foto: INDEED Simon Bierwald

Insgesamt rd. eine Milliarde Euro investiert Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen Vonovia jährlich in die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands. Eher selten ist es allerdings, dass Modernisierung, Aufstockung, Neubau, Leerwohnungssanierung und Instandhaltung an einem Standort gebündelt zum Tragen kommen und darüber hinaus innovative Materialien verwendet werden. So geschehen in einem der beliebtesten Dortmunder Stadtteile: Brechten. Hier hat Vonovia in den vergangenen Jahren insgesamt rd. 13,3 Millionen Euro investiert und dazu beigetragen, das Gesicht des Stadtteils zu verjüngen.

373 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt fast 25.000 Quadratmetern umfasst der Gesamtbestand von Vonovia in Brechten. Rd. 80 Prozent sind in den vergangenen Jahren energetisch modernisiert worden, erhielten neben Wärmedämmverbundsystem und neuen Fenstern auch neue Heizungen. Dabei wurden auch neuartige Baumaterialien verwendet: Zwei Gebäude mit insgesamt 24 Wohnungen wurden mit Hanf gedämmt. „Das ist nicht

nur ökologisch sinnvoll, weil das System nach jahrzehntelangem Gebrauch ganz einfach entsorgt werden kann“, begründet Ralf Peterhülseweh, Leiter des Vonovia-Regionalbereichs Dortmund, die Entscheidung für das Material. „Hanf bietet wegen seiner hohen Masse auch hervorragende Schallschutzeigenschaften. Die Gebäude stehen weniger als 50 Meter von der Bundesautobahn A2 entfernt und sind daher schallschutztechnisch als sehr empfindlich einzustufen.“ Die Modernisierung ging allerdings deutlich über energetische Maßnahmen hinaus: Balkone wurden angebaut, Fenster erneuert, Hauseingänge und Treppenhäuser auf Vordermann gebracht. Warum der Aufwand? „Brechten ist ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität und bei unseren Mietern sehr beliebt“, begründet Peterhülseweh. „Wir investieren natürlich vor allem da, wo die Menschen gerne leben.“ Brechten ist ländlich geprägt, mit seiner Lage im äußersten Norden Dortmunds ist der Stadtteil das Tor zum Münsterland und verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen. Wer in einer Großstadt und trotzdem naturnah wohnen will, ist hier genau richtig.

Neben der Modernisierung setzte Vonovia auch auf eine umfangreiche Sanierung der

Leerwohnungen, in die seit 2013 fast zwei Millionen Euro investiert wurden: Mit 130 Wohnungen wurde rd. ein Drittel des Gesamtbestandes saniert und bei dieser Gelegenheit barrierearm gestaltet. „Die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen steigt auch bei uns ständig – darauf müssen wir reagieren. Darüber hinaus wollten wir aber auch neuen Wohnraum schaffen, um mehr Menschen die Möglichkeit zu bieten, in Brechten zu leben“, erläutert Peterhülseweh die Investitionsentscheidungen.

Entstanden sind insgesamt 47 neue Wohnungen, 28 durch Aufstockung, 19 durch Neubau. So wurde auf zweistöckige Gebäude aus den 1960er-Jahren jeweils eine Etage aufgesetzt. Der Neubau wurde innerhalb von fünf Monaten erstellt, sodass die neuen Mieter schnell einziehen konnten. Mit Wohnungsgrößen zwischen 49 und 95 Quadratmetern richtet sich das Angebot sowohl an Singles als auch Familien.

2020 werden die umfangreichen Neubau-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in Dortmund-Brechten vorerst abgeschlossen sein.

Vonovia/KS

WOHN- UND HEIMBAU EG

Gelungene Geburtstagsfeier

Rd. 600 Mitglieder und deren Familienangehörige sowie Geschäftspartner feierten am 6. Juli 2019 den 100-jährigen Geburtstag der Wohn- und Heimbau eG in den Kölner Veranstaltungsräumen von „DIE HALLE Tor 2“. Die Kölner Genossenschaft, die seit ihrer Gründung für sicheres und gemeinschaftliches Wohnen nach individuellem Anspruch steht, ließ sich dabei nicht beschenken, sondern machte selber Geschenke.

So erhielt die Kölner Organisation „wir helfen“ einen Scheck über 5.000 Euro, der im Beisein von Kölns Oberbürgermeisterin Henriette Reker vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Markus Trude, überreicht wurde.

Im Anschluss sorgten der Jugendchor St. Stephan, Björn Heuser und die Klüngelköpp für



beste Geburtstagsstimmung und Vorstand Hans Peter Erhardt-Dembeck freute sich im Interview mit Moderator Martin Schopps über eine rundum gelungene Veranstaltung: „Wir haben uns ja bewusst für eine bodenständige, kölsche Feier ausschließlich für unsere Mitglieder und deren Angehörige



entschieden. Und das Konzept ist voll aufgegangen. Es war ein ausgelassener, fröhlicher und vor allem familiärer Tag, der uns allen einen Riesenspaß gemacht hat. Ein würdiger und wunderschöner Geburtstag für die Wohn- und Heimbau eG!“

Wohn- und Heimbau

Fotos: Wohn- und Heimbau

FÜR DEN GUTEN ZWECK

Tipp-Kick-Turnier der Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Beim Tipp-Kick-Turnier „R(h)ein für Duisburg“, das der Verbund „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ bei Spielwaren Roskothen auf dem Sonnenwall für den guten Zweck ausrichtete, standen wieder Spaß und Spannung, gepaart mit Entspannung, im Mittelpunkt. Die Veranstaltung mit dem zwölfckigen Ball war einmal mehr eine runde Sache. Und einer der vier Duisburger Prominenten entpuppte sich als Naturtalent: Mahmut Özdemir.

Der SPD-Bundestagsabgeordnete gewann das Turnier ungeschlagen in beeindruckender Weise. Aber auch seine Mitstreiter um die besten Spendengutscheine präsentierten sich in guter Form. Das Niveau auf dem grünen Filzteppich konnte sich wahrlich sehen lassen. Fingerspitzengefühl bewiesen alle.

Und nur Wirtschaftsbetriebe-Chef Thomas Patermann hatte zuvor schon einmal mit den Metallfiguren gekickt: „Das war vor rund 45 Jahren. Ein guter Freund hatte so ein Spiel. Dieses Turnier war ein Revival Revival mei-

ner Kindheit. Das war richtig schön.“ Auch Gesamtsieger Özdemir – wobei letztlich alle Beteiligten Sieger waren – lobte die tolle Atmosphäre: „Es ist schon fantastisch, dass man ein paar Stunden abtauchen und sich von seinem Handy loseisen kann.“

Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften lobten auch dieses Mal wieder Gelder i. H. v. 7.000 Euro aus. Die Spenden wurden von den Teilnehmern wie folgt vergeben: Mahmut Özdemir – Förderverein „Kind im Krankenhaus“ (2.000 Euro); Thomas Patermann – pro kids (1.800 Euro); Pater Tobias – Projekt LebensWert (1.700 Euro); Martin Murrack – Malteser Hospiz St. Raphael (1.500 Euro). Uwe Meyer, Vorstand der WoGe Duisburg-Süd, zog für die Duisburger Wohnungsgenossenschaften das Fazit: „Das war zweifelsohne wieder eine gelungene Geschichte. Alle hatten sichtbar viel Freude und konnten gemeinsam ein paar kurzweilige, angenehme Stunden für den guten Zweck verbringen.“

Duisburger Wohnungsgenossenschaften



Alle am Turnier Beteiligten erlebten zusammen spannende und entspannende Stunden

Foto: Duisburger Wohnungsgenossenschaften



Termine 2019

Foto: Olivier Le Moal - stock.adobe.com

Termine Verband

VdW-Präsidium	Mittwoch, 18. September 2019	Düsseldorf
VdW-Verbandsrat	Mittwoch, 18. September 2019	Düsseldorf
VdW-Verbandstag	Dienstag und Mittwoch, 24. und 25. September 2019	Wuppertal
Stuzubi-Messe	Samstag, 28. September 2019	Düsseldorf
49. Treffpunkt Sozialarbeit	Montag, 30. September 2019	Bochum
EXPO REAL 2019	Montag bis Mittwoch, 7. bis 9. Oktober 2019	München

Anzeige

 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



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

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

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

dzhyp.de

 Premium
Fördermitglied
im GdW

EINKOMMENSTEUER

Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

Am 28. Juni 2019 hat der Bundesrat dem vom Deutschen Bundestag beschlossenen Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus zugestimmt, das eine neue befristete Sonderabschreibung in § 7b Einkommensteuergesetz (EStG) für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen regelt.

Die Verkündung des Gesetzes im Bundesgesetzblatt ist am 8. August 2019 erfolgt; das Gesetz trat am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft (9. August 2019).

Mit § 7b EStG wird eine Sonderabschreibungsregelung geschaffen, die für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen in Anspruch genommen werden kann. Die Sonderabschreibung beträgt jährlich bis zu fünf Prozent über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren zusätzlich zur jährlichen linearen Abschreibung von zwei Prozent. Grundsätzlich können Steuerpflichtige mit steuerpflichtigen Einkünften aus der Vermietung von Wohnungen (also auch Wohnungsunternehmen) die Sonderabschreibung geltend machen, wenn folgende Voraussetzungen eingehalten werden:

- Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in neuen wie auch in bestehenden Gebäuden.
- Entgeltliche Vermietung zu fremden Wohnzwecken im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren. Keine Begrenzung der Miethöhe.
- Befristung in Bezug auf den Beginn des Bauvorhabens: Gilt nur für Bauvorhaben, die aufgrund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellten Bauantrags oder, soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt worden sind.
- Sonderabschreibung ist nur möglich, wenn die Baukosten 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.
- Begrenzung der förderfähigen Bemessungsgrundlage auf maximal 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.



Bei Anschaffung einer Wohnung liegt eine „neue“ Wohnung nur vor, wenn diese bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung rechtswirksam angeschafft wird. Die Voraussetzungen für den Baubeginn gelten entsprechend.

- Letztmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung im Jahr 2026, auch wenn der Sonderabschreibungszeitraum von vier Jahren noch nicht abgelaufen ist. Es bestehen keine Vorgaben in Bezug auf die Fertigstellung des Bauvorhabens.
- Werden die erforderlichen Voraussetzungen (z. B. mindestens zehn Jahre Wohnungsvermietung) nicht eingehalten, müssen die in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen rückgängig gemacht werden.
- Keine beihilferechtliche Genehmigung durch die Europäische Kommission erforderlich, aber: Anwendung der beihilferechtlichen Vorschriften der De-minimis-Verordnung.

Die Sonderabschreibungen werden nur gewährt, wenn der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen (als solches gilt auch ein Unternehmensverbund) gewährten De-minimis-Beihilfen innerhalb von drei Veranlagungszeiträumen nicht höher ist als 200.000 Euro. Bei der Ermittlung des Höchstbetrags ist nicht auf die Höhe der Sonderabschreibung selbst, sondern auf den wirtschaftlichen Vorteil durch die vorgezogene höhere Abschreibung abzustellen (Zinsvorteil).

Bei den „De-minimis-Beihilfen“ handelt es sich um Subventionen eines EU-Mitglied-

staates an ein Unternehmen, die aber in Anbetracht der Höhe nicht als wettbewerbsverzerrend gelten.

Des Weiteren sind die Regelungen zur Kumulierung und zur Überwachung einzuhalten. Insbesondere gewährt der Mitgliedstaat die De-minimis-Beihilfe erst, nachdem er von dem betreffenden Unternehmen eine Erklärung in schriftlicher oder elektronischer Form erhalten hat, in der dieses alle im maßgeblichen Zeitraum erhaltenen De-minimis-Beihilfen angibt.

Insofern kann die Sonderabschreibung nur insoweit in Anspruch genommen werden, als der Betrag von 200.000 Euro nicht schon durch andere De-minimis-Beihilfen (z. B. einzelne KfW-Programme) im Betrachtungszeitraum von drei Jahren verbraucht ist.

Tilgungsnachlässe bei der öffentlichen Wohnungsbauförderung fallen grundsätzlich nicht unter De-minimis-Beihilfen und sind daher bei der 200.000 Euro-Grenze nicht mitzurechnen.

Im Rahmen unserer Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ am 27. November 2019 beim EBZ in Bochum werden wir ausführlich zur Sonderabschreibung informieren. JG

- Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage auch ein Merkblatt zur Anwendung des § 7b EStG zur Verfügung:
Jürgen Gnewuch,
Tel.: 0211 16998-27,
E-Mail: j.gnewuch@vdw-re.de

EINKOMMENSTEUER/UMSATZSTEUER

Freistellungsbescheinigung/Formular „USt 1 TG“

Freistellungsbescheinigung

Die Freistellungsbescheinigung nach § 48 b Einkommensteuergesetz (EStG) dient der Vermeidung der Bauabzugssteuer im Bereich der Einkommensteuer. Bei Vorlage ist der Leistungsempfänger von der Pflicht zum Steuerabzug der Einkommensteuer i. H. v. 15 Prozent befreit. Nach § 48 Abs. 2 Satz 2 EStG hat der leistende Unternehmer (Auftragnehmer) seine Freistellungsbescheinigung dem Leistungsempfänger (Auftraggeber) vorzulegen.

In der Vergangenheit hatte die Freistellungsbescheinigung zugleich eine wichtige Funktion bei der Umsatzsteuer. Sie diente zum Nachweis der Eigenschaft als „Bauleistender“ bei der Umkehr der Steuerschuldnerschaft (§ 13 b Umsatzsteuergesetz, UStG). Diese Funktion erfüllt ein neu geschaffenes rein umsatzsteuerliches Formular.

Vordruck „USt 1 TG“

Für umsatzsteuerliche Zwecke gibt es seit 2014 den Vordruck „USt 1 TG“. Es dient zum Nachweis der Steuerschuldnerschaft des



Foto: SMarco2811 - stock.adobe.com

Leistungsempfängers bei Bauleistungen (Umkehr der Steuerschuldnerschaft).

Aufgrund des ab 1. Oktober 2014 geänderten § 13 b UStG ist bei Bauleistungen der Leistungsempfänger dann Steuerschuldner für die Umsatzsteuer, wenn er selbst Bauleistungen nachhaltig erbringt. Davon ist auszugehen, wenn das zuständige Finanzamt dem Leistungsempfänger eine entsprechende Bescheinigung USt 1 TG erteilt.

Mit der Vorlage der Bescheinigung USt 1 TG weist der Leistungsempfänger (Auftraggeber) von Bauleistungen gegenüber dem leistenden Unternehmer (Auftragnehmer) nach, dass er Schuldner der Umsatzsteuer

und somit zum Empfang einer Netto-Rechnung berechtigt ist. Nach § 13 b.3 Abs. 5 Umsatzsteuer-Anwendungserlass gilt:

Der Leistungsempfänger (Auftraggeber) legt dem leistenden Unternehmer (Auftragnehmer) die Bescheinigung USt 1 TG vor.

Die Bescheinigung ist vom Finanzamt auf Antrag auszustellen, wenn die erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Das Finanzamt kann die Bescheinigung auch von Amts wegen ausstellen. Die Gültigkeit der Bescheinigung ist auf längstens drei Jahre beschränkt. Die Bescheinigung kann vom Finanzamt nur mit Wirkung für die Zukunft widerrufen oder zurückgenommen werden. JG

EINKOMMENSTEUER

Dienstfahrräder und E-Bikes

Zu steuerlichen Aspekten bei Fahrrädern im unternehmerischen Bereich stellen wir Ihnen gerne ein Merkblatt zur Verfügung (J. Gnewuch, Tel.: 0211 16998-27, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rd.de).

E-Bikes werden immer beliebter. Zunehmend befinden sich auch im Betriebsvermögen der Unternehmen Fahrräder und Mitarbeitern wird ein Dienstfahrrad angeboten. Zahlreiche Fragen werden dabei aufgeworfen. Das Merkblatt zeigt auf, was beim Kauf von Fahrrädern im unternehmerischen Bereich zu beachten ist, geht dann auf die Nutzung durch den Unternehmer sowie auf die Überlassung an Arbeitnehmer ein. Ebenso wird die Gehaltsumwandlung zugunsten eines Rades

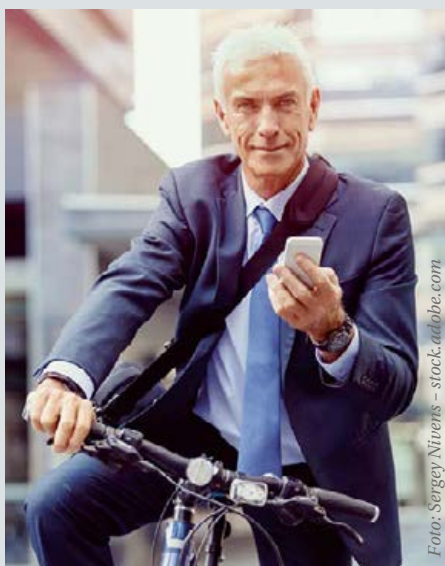


Foto: Sergey Niverts - stock.adobe.com

sowohl aus der Sicht des Arbeitnehmers als auch aus der Sicht des Arbeitgebers näher beleuchtet. Die Nutzung des Privatrades für betriebliche Fahrten wird ebenso thematisiert wie die Stromversorgung von E-Bikes.

Auch stellen wir Ihnen gerne den Erlass des Bayerischen Landesamtes für Finanzen vom 10. April 2019 zur lohnsteuerlichen Behandlung des (Elektro-)Fahrradleasings und die Verfügung der Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main vom 25. Juni 2019 zur steuerlichen Behandlung der Überlassung von (Elektro-)Fahrrädern zur Verfügung. JG

KOOPERATIVES BAUEN**Steuerliche Einordnung gemeinschaftlicher Planungs-, Erschließungs- oder Bauherrentätigkeit**

Im Rahmen des derzeitigen Wohnungsneubaus werden größere Projektentwicklungsflächen häufig von mehreren Käufern erworben, geplant, entwickelt und neu bebaut. Dazu erwerben zwei oder mehr Unternehmen (Kapitalgesellschaften, Genossenschaften) ein oder mehrere Grundstücke. Jedes Unternehmen erwirbt dabei i. d. R. zivilrechtlich unmittelbar einzelne Flurstücke oder Bruchteilseigentum an größeren Flurstücken. Sehr selten werden Grundstücke von vornherein im Alleineigentum einer Gesellschaft erworben.

Welche Faktoren (insbesondere ertrag- und umsatzsteuerliche Aspekte) eine Rolle spielen, werden im Aufsatz von Prof. Dr. Michael Pannen in der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“, Juni 2019, erläutert.

Um unerwartete formelle, aber auch materielle ertrag- und umsatzsteuerliche Konsequenzen zu vermeiden, sollten die Vertrags- und Leistungsstrukturen im Vorfeld



derartiger Erschließungs Kooperationen steuerlich analysiert werden.

Um sowohl eine ertrag- als auch eine umsatzsteuerliche Existenz der Kooperation als Gesellschaft und damit eine Einstufung der Beteiligung als ggf. schädliche Beteiligung zu vermeiden, sollte eine Einkünfteerzielung durch die Gesellschaft und (umsatzsteuerlich) selbst eine Beauftragung von Leistungen durch die Gesellschaft vermieden werden. JG

KÖRPERSCHAFTSTEUER**Vermietungsgenossenschaft – Änderung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (Mieterstrom)**

Im Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (vgl. Beitrag in dieser Ausgabe) wurde auch eine positive Regelung ab 2019 für Mieterstrom bei Vermietungsgenossenschaften geschaffen. Erzielt die Vermietungsgenossenschaft Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus Anlagen, für den sie unter den Voraussetzungen des § 21 Abs. 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes einen Anspruch auf Zahlung eines Mieterstromzuschlags hat, erhöht sich die Zehn-Prozent-Einnahmengrenze für diese Einnahmen auf 20 Prozent, wenn die Einnahmengrenze nur durch diese Einnahmen überschritten wird. Zu den Einnahmen für die 20-Prozent-Grenze gehören auch Einnahmen aus der zusätzlichen Stromlieferung i. S. d. § 42a Abs. 2 Satz 6 des Energiewirtschaftsgesetzes sowie Einnahmen aus der Einspeisung von Strom aus diesen Anlagen. JG

GRUNDSTEUER**Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz?****In der politischen Diskussion ist die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten.**

So will das Land Berlin mit einer Bundesratsinitiative (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz) erreichen, dass zukünftig der Vermieter die Grundsteuer zu tragen hat. Die rot-rot-grüne Regierung in Berlin argumentiert, dass die Grundsteuer die kommunale Infrastruktur finanziere, dies zur Wertsteigerung der Immobilie beitrage und damit auch die Miethöhe beeinflusse. Folglich soll der Wohnungseigentümer auch die Steuerlast tragen. Soll die Grundsteuer nicht mehr durch Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden, bedarf es einer Änderung des Bürgerlichen Ge-

setzbuches (BGB). Am 10. September 2019 hat der Berliner Senat eine entsprechende Bundesratsinitiative des Landes Berlin beschlossen.

Der VdW Rheinland Westfalen hat ein Thesenpapier zur Umlagefähigkeit der Grundsteuer entworfen, das mit den politischen Entscheidungsträgern in NRW diskutiert werden soll.

Der Wegfall der Umlagefähigkeit würde zu einem deutlichen Rückgang der Investitionstätigkeit führen.

Geringere Erträge durch zusätzliche Grundsteuerkosten und Unsicherheit führen zum höheren Risiko und damit zu geringerem Neubau.

Der Wegfall der Umlagefähigkeit führt nicht zu einer entsprechenden steuerlichen Entlastung der Mitgliedsunternehmen (z. B. bei Vermietungsgenossenschaften).

Umwälzungstendenzen werden zu einem Preisanstieg in guten Regionen führen.

Die Auflösung der Konnexität zwischen Steuerträger und Leistung der Kommune (Eigentümer zahlt Grundsteuer, Mieter/Nutzer empfängt Leistung der Kommune) schwächt das Finanzinteresse der eigenen Bürger an der Kommune. JG

MIETMINDERUNG

Keine Mietminderung, wenn der Mieter die Mängelbeseitigung nicht duldet

Immer mal wieder wenden sich Mieter an den Vermieter, informieren diesen über einen Mangel und setzen die Mieten herab. Häufig steht in diesen Fällen die Angemessenheit der Mietminderung in Streit. Die Angemessenheit der Mietminderung ist immer vom konkreten Einzelfall abhängig. Allgemeingültige Prozentsätze angemessener Mietminderung unterschiedlicher Mängel gibt es daher nicht. Entscheidet sich der Vermieter nach Anzeige des Mangels dazu, den Mangel zu beseitigen, und duldet der Mieter die Mängelbeseitigung nicht, ist fraglich, ob der Mieter trotzdem weiterhin zur Mietminderung berechtigt ist.

In einem jüngeren Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 10. April 2019, Az. VIII ZR 12/18) hat dieser nun zusammengefasst entschieden, dass wenn sich der Mieter weigere, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeiter oder von ihm beauftragte Handwerker zu dulden, der Mieter ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich zu einer weiteren Minderung nicht mehr berechtigt sei. Einbehaltene Beträge seien sofort nachzuzahlen. Auch sei ein Einbehalt von den ab diesem Zeitpunkt fälligen Mieten nicht mehr zulässig. Dies gelte auch dann, wenn der Mieter die Mängelbeseitigung unter Berufung darauf verweigere, dass er im Hinblick auf einen anhängigen Rechtsstreit über rückständige Miete den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der „Beweissicherung“ erhalten möchte. Die Beweissicherung wäre auch durch entsprechende Fotos oder durch das Zeugnis der mit der Mängelbeseitigung befassten Handwerker oder sonstiger Zeugen möglich gewesen.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagten mieteten im Jahr 1998 von einer Rechtsvorgängerin der Klägerin eine im Dachgeschoss gelegene circa 89 Quadratmeter große Dreizimmerwohnung. Die Mieter mindern die Miete seit dem Jahr 1999 wegen verschiedener Mängel in der Wohnung (Risse, verrotten Fenster, Nässe- und Eisbildung an fünf Dachflächenfenstern, Heizgeräusche und Fäkalengeruch) und führten deshalb einen Rechtsstreit. Die Mieter zahlten während

des Rechtsstreits lediglich eine verminderte Miete. Zusätzlich beriefen sie sich auf ein Leistungsverweigerungsrecht bis zur Beseitigung der Mängel und behielten weitere Teile der Miete ein. Die vom Vermieter im März 2016 angebotene Mängelbeseitigung lehnten die Mieter ab. Ihrer Ansicht nach seien sie wegen der Beweiserhebungen im laufenden Zivilverfahren nicht zu einer Duldung der Mängelbeseitigung verpflichtet. Die Mängelbeseitigung komme einer „Vernichtung von Beweissachverhalten“ und einer „Beweisvereitelung“ gleich. Die Mieter haben die Miete weiter gemindert und Teile der Miete einbehalten. Im Laufe des Rechtsstreits hat die Vermieterin daher mehrere außerordentliche fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigungen des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs ausgesprochen und Räumungsklage erhoben. Zu diesem Zeitpunkt hatten die Mieter unter Berufung auf ihr Leistungsverweigerungsrecht etwa 4.900 Euro einbehalten. Die ungeminderte Miete betrug 785 Euro monatlich.

Der BGH entschied, dass der Vermieter gegen die Mieter einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung hat. Das Mietverhältnis der Parteien sei durch die vom Vermieter ausgesprochene außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs beendet worden. Nach § 543 Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Gemäß § 543 Abs. 2 Nummer 3 Buchst. b BGB liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters diesen Betrag erreicht, sei nicht auf die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen.

An der Wirksamkeit dieser Kündigung ändere das von den Mietern zusätzlich zu der Mietminderung wegen derselben Mängel geltend gemachte Leistungsverweigerungsrecht nichts. Die Kündigung sei schon des-

halb wirksam, weil ein etwaiges Leistungsverweigerungsrecht der Mieter seit März 2016 durch ihre zu diesem Zeitpunkt erklärte Verweigerung einer Duldung der Mängelbeseitigung entfallen sei. Die Mieter dürften sich seit März 2016 nicht mehr auf ein solches Recht berufen, weil sie gegenüber der Vermieterin eine Beseitigung der geltend gemachten Mängel verweigert haben. Es widerspreche dem Zweck des Leistungsverweigerungsrechts nach § 320 BGB, wenn der Gläubiger einerseits Druck auf den Schuldner ausübe, um diesen zur Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten anzuhalten, er andererseits aber dem Schuldner die Erfüllung dieser Pflichten nicht ermögliche, indem er die Erfüllung – hier in Gestalt der Mängelbeseitigung – ablehne. In all diesen Fällen könne das Zurückbehaltungsrecht die Funktion, den Vermieter zur Mängelbeseitigung anzuhalten, offensichtlich nicht mehr erfüllen, sodass die zurückbehaltenen Beträge in ihrer Gesamtheit grundsätzlich sofort zur Zahlung fällig seien. Mit dem Wegfall des etwaigen Zurückbehaltungsrechts der Mieter seien die gesamten von ihnen einbehaltenen Beträge – selbst wenn der Einbehalt zunächst zu Recht erfolgt sein sollte – sofort zur Zahlung fällig geworden.

Die zeitliche und betragsmäßige Beschränkung des Leistungsverweigerungsrechts nach § 320 BGB stelle den Wohnraummieter nicht rechtlos, denn er könne unbeschadet der Minderung § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auf Mängelbeseitigung klagen, im Falle des Verzuges des Vermieters mit der Mängelbeseitigung Schadensersatz geltend machen (§ 536a Abs. 1 BGB) sowie in geeigneten Fällen von der Befugnis Gebrauch machen, den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der Aufwendungen zu verlangen (§ 536a Abs. 2 BGB). Außerdem habe der Mieter im Fall eines bestehenden Selbstbeseitigungsrechts Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses in Höhe der zu erwartenden Mängelbeseitigungskosten, mit dem er gegen die Miete aufrechnen könne. Schließlich komme auch eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB (gegebenenfalls in Kombination mit der Geltendmachung des Kündigungsfolgeschadens) in Betracht.

ES

ÄNDERUNG VON 154 FACHGESETZEN

Bundestag stimmt zwei Gesetzen zum Datenschutzrecht zu

Nach der 2017 beschlossenen Novellierung des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) wird nun auch das bereichsspezifische Datenschutzrecht des Bundes an die seit Mai 2018 geltende EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) angepasst. Mit dem am 27. Juni 2019 vom Bundestag verabschiedeten zweiten Datenschutzanpassungs- und Umsetzungsgesetz (2. DSAnpUG) sollen zahlreiche Gesetze mit den Vorgaben der DSGVO in Einklang gebracht werden.

Die DSGVO beinhaltet eine Reihe von Öffnungsklauseln und Regelungsaufträgen, aus denen sich für die nationalen Gesetzgeber die Aufgabe ergibt, auch die Datenschutzregelungen für spezielle Bereiche auf die Vereinbarkeit mit der DSGVO zu überprüfen und wenn nötig zu ändern. Diese Anpassungen sollen für Deutschland nun durch den Gesetzesentwurf vorgenommen werden.

Zum einen geht es um den Entwurf der Bundesregierung für ein zweites Gesetz zur Anpassung des Datenschutzrechts an die EU-Verordnung 2016/679 und zur Umsetzung der EU-Richtlinie 2016/680 (BT Drucksachen 19/4674 und 19/5647 Nr. 12). Zum anderen wurde auch der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Umsetzung der EU-Richtlinie 2016/680 im Strafverfahren sowie zur Anpassung datenschutzrechtlicher Bestimmungen

an die EU-Verordnung 2016/279 (BT Drucksachen 19/4671, 19/5554, 19/5993 Nr. 4) angenommen.

Durch den Entwurf zum 2. DSAnpUG soll das 1. DSAnpUG, aus dem das neue BDSG vom 30. Juni 2017 hervorgegangen ist, nachgebessert werden, um die grund- und europarechtlichen Vorgaben zu erfüllen.

Das 2. DSAnpUG nimmt auf nahezu 500 Seiten in 154 Fachgesetzen fast aller Ressorts Änderungen vor. Zu den Regelungsschwerpunkten zählen dabei insbesondere Anpassungen von Begriffsbestimmungen und von Rechtsgrundlagen für die Datenverarbeitung sowie Regelungen zu den Betroffenenrechten. Es wurden insbesondere auch Änderungen der Regelungen des BDSG beschlossen.

Mit dem Argument des Bürokratieabbaus hatte die Unionsfraktion die Forderung in die Gesetzesberatung eingebracht, die Grenze der Bestellpflicht für einen betrieblichen Datenschutzbeauftragten (§ 38 BDSG) auf 50 Personen zu erhöhen. Im Rahmen eines Kompromisses haben sich die Koalitionsfraktionen auf eine Erhöhung von zehn auf 20 Personen, die ständig personenbezogene Daten verarbeiten, verständigt. Die Befreiung von der Bestellpflicht eines Datenschutzbeauftragten im Betrieb führt jedoch nicht zu einem Wegfall anderer datenschutzrechtlicher Pflichten, sodass auch ohne gesetzliche Bestellpflicht die freiwillige

Bestellung eines – gegebenenfalls externen – Datenschutzbeauftragten zielführend sein kann.

Auch der für die Praxis sehr bedeutsame § 26 BDSG wurde an einer Stelle verändert. In § 26 Abs. 2 Satz 3 BDSG entfällt das Schriftformerfordernis für die Einwilligung im Beschäftigtenverhältnis und wird durch die Wörter „hat schriftlich oder elektronisch zu erfolgen“ ersetzt.

In dem Entschließungsantrag BT DS 19/11197 forderten Die Grünen eine Nachbesserung des Gesetzesentwurfs, um unter anderem die sich aus dem Nebeneinander des Kunsturhebergesetzes und der DSGVO ergebende Rechtsunsicherheiten durch eine klarstellende gesetzliche Regelung zu beseitigen. Dieser Antrag wurde abgelehnt.

Kritisiert wird neben dem Umfang der Anpassungen, dass wie auch bereits beim DSAnpUG vom 30. Juni 2017 die Bundesregierung das Umsetzungsgesetz nutzen würde, um die bestehenden, hohen bundesdeutschen Datenschutzstandards aufzuweichen. Das 2. DSAnpUG ist von Seiten des Bundesrates zustimmungsbedürftig und tritt am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft. *CM*



WEG-RECHT

Zulässigkeit der Dekoration des Treppenhauses

Das Landgericht (LG) Frankfurt am Main hat mit Urteil vom 14. März 2019 (Az.: 2-13 S 94/18) entschieden, dass Wohnungseigentümer grundsätzlich im üblichen Rahmen im Treppenhaus Pflanzen abstellen dürfen, auch wenn dies nicht dem Geschmack aller Eigentümer entsprechen mag. Für Mieter bleiben die Regelungen des Mietvertrages und der Hausordnung maßgeblich.

Dem Verfahren lag ein Streit zwischen zwei Wohnungseigentümern um die Verpflichtung eines Miteigentümers zur Entfernung von Pflanzen und weiterer Sachen aus dem Treppenhaus zugrunde. In der Nähe der Fenster, auf und vor dort befindlichen Absätzen sowie vereinzelt vor Wohnungseingangstüren hatte ein Eigentümer Pflanzen sowie dazugehörig Töpfe und Metallständer für Töpfe und andere Dekorationsgegenstände abgestellt. Das Amtsgericht hatte den Beklagten zur teilweisen Entfernung der Pflanzen verurteilt. Hiergegen wendete er sich nun mit seiner Berufung.

Keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von § 14 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Durch das Aufstellen von Pflanzen und weiterer Sachen im Treppenhaus sei vorliegend keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG gegeben. Dieser regle den „Gebrauch im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen“ im Sinne von § 15 Abs. 3 WEG. Vorrangige Regelungen durch Beschluss oder Vereinbarung existieren vorliegend nicht.

Die Kläger müssten daher durch die streitgegenständliche Nutzung des Treppenhauses durch die Beklagte über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erleiden. Dabei seien ganz geringfügige Beeinträchtigungen zu dulden.

Dies sei wiederum nach objektiven Kriterien zu beurteilen, also ob sich ein Sondereigentümer nach der Verkehrsanschauung in entsprechender Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen könne. Diese Beeinträchtigung müsse dann weiterhin über das bei einem geordneten Zusammenleben

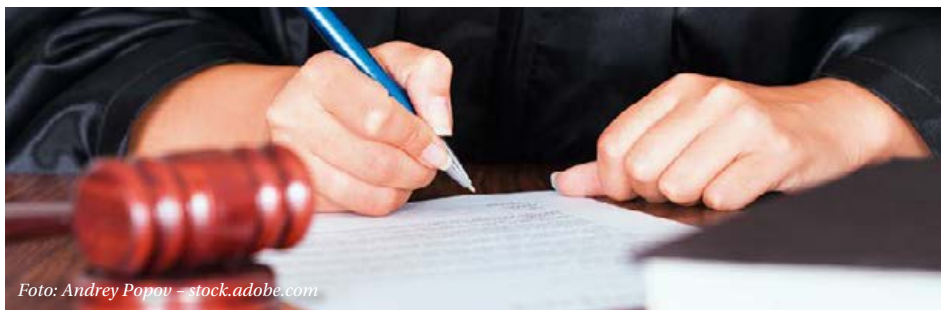


Foto: Andrey Popov – stock.adobe.com

unvermeidliche Maß hinausgehen. Hierbei sei das Abstellen von Sachen im Bereich des Gemeinschaftseigentums nicht an sich zu untersagen.

Das gemeinschaftliche Eigentum könne eben von jedem Sondereigentümer (mit-)benutzt werden. Gemessen an diesen Grundsätzen sei keine Störung durch den derzeitigen Zustand im zuvor genannten Sinne gegeben.

Keine bauliche Veränderung

Es könne hier nicht auf den Maßstab betreffend bauliche Veränderung, also die Veränderung des optischen Gesamteindrucks abgestellt werden. Eine bauliche Veränderung liege unzweifelhaft nicht vor, da nicht dauerhaft in die Substanz des Eigentums eingegriffen werde.

Kein Rettungsweg verengt

Eine Störung behaupte die Klägerseite insofern, als das Treppenhaus als Rettungsweg verengt sei. Dies sei jedoch nicht der Fall. Die Pflanzen und sonstigen von der Beklagten aufgestellten Sachen nehmen nur einen geringen Teil der Fläche des Treppenhauses ein. Sie befinden sich allesamt in unmittelbarer Nähe zu Fenstern oder Wänden und versperren daher den Treppenaufgang nicht. Der Durchgang im Treppenaufgang sei, wenn überhaupt, nur unerheblich beeinträchtigt.

Insgesamt handle es sich bei dem derzeitigen Zustand um eine Nutzung, welche den Rahmen des Üblichen nicht überschreitet.

Sozialadäquates Verhalten

Darüber hinaus handle es sich bei der „Dekoration des Treppenhauses“ um sozialadäquates Verhalten. Dies zeige sich schon daran, dass vor den Fenstern des Treppen-

hauses mit Fensterbänken vergleichbare Absätze vorhanden seien. Diese werden durch das Aufstellen von Pflanzen und Dekorationsgegenständen ihrem Zweck gemäß genutzt. Eine Dekoration freier Flächen im Treppenhaus sei als übliche Nutzung solcher Flächen zu bewerten. Ob dies den Geschmack aller Sondereigentümer treffe, könne offenbleiben. Jedenfalls seien die im Treppenhaus abgestellten Sachen nicht ihrer Natur nach anstößig.


Kein Verstoß gegen Rücksichtnahmepflichten

Es liege kein Verstoß gegen Rücksichtnahmepflichten vor. Der Mitgebrauch der übrigen Eigentümer werde kaum berührt. Auch diese haben die Möglichkeit, Pflanzen oder andere Sachen im Treppenhaus abzustellen. Die betroffenen Flächen würden ansonsten wohl nicht genutzt werden.

Kein Fall des faktischen Alleingebrauchs

Letztlich liege auch kein Fall des faktischen Alleingebrauchs vor. Die Gemeinschaftsfläche werde nur in geringem Maße von der Beklagten genutzt. Insbesondere sei der freie Zugang durch das Treppenhaus gewährleistet. Auch anderen Eigentümern sei es möglich, Pflanzen oder Dekorationsgegenstände im Treppenhaus, etwa auf den Fensterbänken, aufzustellen.

Möglichkeit der Regelung mittels Beschluss

Sollte es insofern zum Konflikt kommen, bliebe es den Eigentümern vorbehalten, den Gemeingebrauch durch Beschluss zu regeln, §§ 15 Abs. 2, 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG. Entsprechendes gelte auch für den Fall der weitergehenden bzw. intensiveren Nutzung der Gemeinschaftsfläche durch die Beklagte und/oder andere Sondereigentümer. 

WIE SCHNELL MUSS ICH SEIN?

Wohnungsangebote sind im Schnitt zwölf Tage online

Zwölf Tage beträgt die durchschnittliche Schaltdauer von Online-Mietwohnungsangeboten im Bundesdurchschnitt. Das zeigt eine Auswertung des Analyse-Tools QUIIS des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte für den April 2019.

„Wir wissen natürlich, dass die im Internet angebotenen Wohnungen nur einen Ausschnitt des Marktes zeigen. Dennoch sagt es viel über einen Standort aus, wie lange die Wohnungsanzeigen dort jeweils online sind. Für Wohnungsunternehmen und andere Investoren ist die Schaltdauer deshalb eine wertvolle Kennziffer“, erklärt Matthias Klupp von Analyse & Konzepte.

Dauert die Vermarktung länger als im Bundesdurchschnitt, ist das ein sicheres Zeichen dafür, dass an dem Standort ein Überangebot herrscht oder dass Angebot und Nachfrage nicht zusammenpassen.

Überdurchschnittlich lange dauerte mit 25,02 Tagen z. B. im April 2019 die Vermarktung von Wohnungen in Zwickau. Auch in Bautzen mussten Vermieter Geduld aufbringen. Hier waren die Wohnungsangebote im Schnitt 23,82 Tage online. Andererseits lassen sich sehr schnell Standorte identifizieren, an denen es eine Nachfrage gibt, die zurzeit nicht gedeckt werden kann.

So lange waren Mietwohnungsanzeigen für die deutschen Großstädte im April 2019 durchschnittlich online:

Stuttgart	4,48 Tage
Hamburg	5,46 Tage
Berlin	5,98 Tage
Köln	6,01 Tage
München	6,67 Tage
Dortmund	7,13 Tage
Düsseldorf	7,45 Tage
Frankfurt am Main	7,78 Tage
Bremen	8,24 Tage
Essen	10,04 Tage

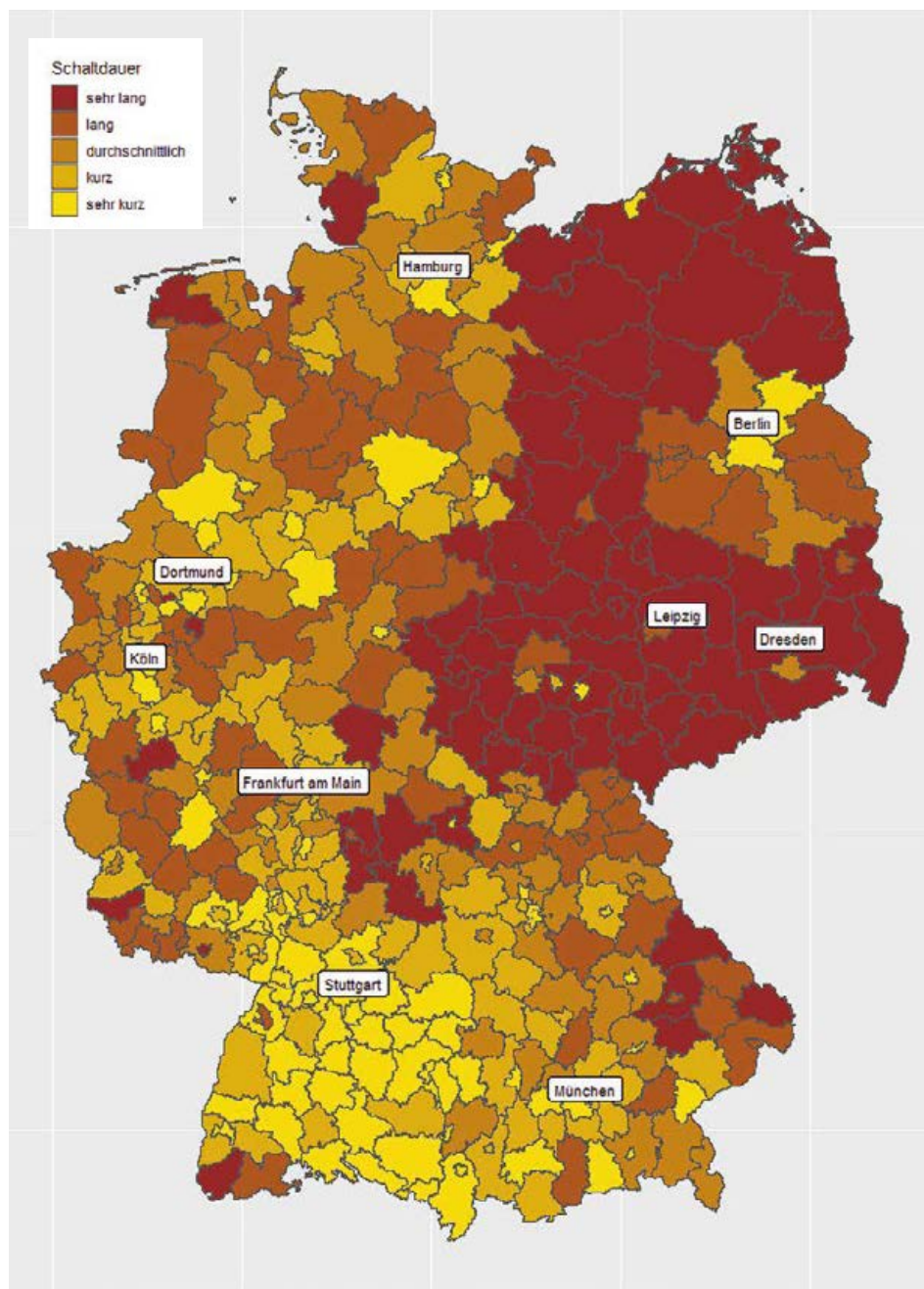
Dazu zählen beispielsweise die stark nachgefragten Großstädte wie Stuttgart (4,48 Tage), Hamburg (5,46 Tage) und Berlin (5,98 Tage). Aber auch in Köln mit 6,01 Tagen Vermarktungszeit und Dortmund mit sogar nur 7,13 Tagen sind die Anzeigen nicht lange online.

Um die durchschnittliche Schaltdauer der Wohnungsangebote im Internet zu ermit-

teln, wertet QUIIS täglich mehr als 600.000 Vermietungs- und Verkaufsangebote aus. Die Datenbasis ist so feinmaschig angelegt, dass auch Anzeigen, die nur sehr kurz geschaltet werden, berücksichtigt werden. Die kürzesten Schaltdauern liegen bei einigen Stunden, die längsten bei mehreren Monaten.

Analyse & Konzepte

■ Mehr unter www.quis.analyse-konzepte.de



CO₂-PREIS LÖST DAS SOZIALE DILEMMA DES KLIMASCHUTZES NICHT

Neuausrichtung der Klimapolitik mit klarer sozialer Komponente notwendig

Wie kann Deutschland seine Klimaziele erreichen? Am 18. Juli 2019 tagte das Klimakabinett zum dritten Mal und beriet über Maßnahmen und Vereinbarungen, die bis Ende September verabschiedet werden sollen. Am Vortag der Sitzung positionierte sich auch der GdW-Bundesverband zu der viel diskutierten CO₂-Bepreisung.

„Der Klimaschutz in Wohngebäuden funktioniert nur, wenn er sozial ist und auf Anreizen basiert. Wir brauchen deshalb eine Neuausrichtung der Klimapolitik mit einer klaren sozialen Komponente. Ein CO₂-Preis ist hierbei kein Allheilmittel, sondern muss gerecht ausgestaltet werden und kann dann bestenfalls als ein ergänzender Baustein wirken“, nahm Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Position ein. Die Wohnungswirtschaft begrüßt die ausführliche Analyse des Sachverständigenrates der Bundesregierung zu Reformoptionen in der Klimapolitik sowie den Aufruf, die ordnungsrechtlich geprägte Klimapolitik der Vergangenheit hinter sich zu lassen.

Falsch ist in jedem Fall die Annahme, dass die einfache Einführung eines CO₂-Preises auf Öl und Gas zur Beheizung und Warmwasserbereitung zum Mieterschutz oder zum Klimaschutz beitragen würde. Die notwendigen Investitionen für eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes – und damit der CO₂-Kosten – würden entweder die Mieter finanziell völlig überfordern oder wären komplett unwirtschaftlich und würden deshalb ausbleiben, denn 35 Prozent der Mieterhaushalte verfügen über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.300 Euro. Ein CO₂-Preis kann das Umsteuern auf eine neue Klimapolitik mit klarer sozialer Komponente bestenfalls ergänzen, aber nicht ersetzen.

Der Sachverständigenrat sieht beim Gebäudereich folgende drei Herausforderungen: lange Sanierungszyklen, die Beachtung von Vermieter-Mieter-Verhältnissen und begrenzte Kapazitäten im Baugewerbe. Die aktuell diskutierten weiteren Regulierungen im Mietrecht könnten aus Sicht des Rates

zusätzlich dafür sorgen, dass Investitionen in die energetische Sanierung von Wohnungen zur Erreichung der Klimaziele für Vermieter unwirtschaftlich werden. Um hier weiterzukommen, empfiehlt der Rat wirksame Anreize für Vermieter, damit diese Investitionen in ihre Mietobjekte wirtschaftlich tätigen können. Das ist für die Wohnungswirtschaft eine zentrale Voraussetzung für eine sowohl wirtschaftlich als auch sozial machbare Energiewende. „Mehr Zwang und Ordnungsrecht bei Klimaschutz-Maßnahmen machen das Wohnen weiter unverhältnismäßig teurer, ohne dass sich für Mieter, Vermieter und das Klima ein Vorteil daraus ergibt“, so Gedaschko.

Der GdW hat bereits konkrete Maßnahmen für eine neue Klimapolitik mit klarer sozialer Komponente vorgeschlagen. So sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft vor allem die

Lenkungsgrößen für energetische Maßnahmen im Gebäudebereich auf die Faktoren Treibhausgasausstoß und Endenergieverbrauch umzustellen.

Einheitliche und einfache steuerliche sowie energiewirtschaftsrechtliche Lösungen für echte Quartierslösungen fehlen, damit dezentraler Strom tatsächlich in und auf den Gebäuden erzeugt und vor Ort genutzt werden kann. Die reale Effizienz der Klimaschutzmaßnahmen der letzten zehn Jahre im Gebäudesektor muss evaluiert werden. Förderung der energetischen Modernisierung von Gebäuden und der Nutzung erneuerbarer Energien muss massiv ausgeweitet werden. Was am Ende bleibt, ist also die „Zehn-Milliarden-Euro-pro-Jahr-Frage“, wie die energetische Sanierung refinanziert werden soll.

GdW/LM



WEITERE INFORMATIONEN

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW kompakt

Was genau wird gebraucht, damit es beim Klimaschutz im Gebäudesektor vorangeht?

23 schnell umsetzbare Maßnahmen-vorschläge und einige mitte-fristige Ideen



23.05.2019

Der GdW schlägt 23 ganz konkrete Änderungen vor, die Klimaschutzinvestitionen ermöglichen und sich kurzfristig umsetzen lassen.

<https://share.vdw-rw.de/2>

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW Position

Ein klimaneutraler Gebäudebestand benötigt eine neue Klimapolitik 4.0 mit klarer sozialer Komponente

Stand 07.02.2019

GdW Positionspapier „Ein klimaneutraler Gebäudebestand benötigt eine neue Klimapolitik 4.0 mit klarer sozialer Komponente“

<https://share.vdw-rw.de/3>

ERGEBNISSE INNOVATIONCITY ROLLOUT

Energiepotenziale in der Metropole Ruhr

Die Innovation City Management GmbH (ICM) belegt mit ihren Ergebnissen aus dem Klimaschutzprojekt „InnovationCity Rollout“, dass Klimaschutz in Deutschland machbar ist. Präsentiert wurden die Zahlen und Fakten der insgesamt dreijährigen Analyse am 1. Juli 2019 bei einer Abschlussveranstaltung in Herne, an der Bundesumweltministerin Svenja Schulze, NRW-Europaminister Dr. Stephan Holthoff-Pförtner sowie zahlreiche Repräsentanten aus Kommunen, Energie- und Wohnungswirtschaft teilnahmen.

Von 2016 bis 2019 wurden 20 Quartiere in 17 Städten der Metropole Ruhr untersucht. Auf über 5.000 Seiten führt die ICM in den 20 integrierten energetischen Quartierskonzepten aus, wie sich sowohl industriell als auch ländlich geprägte Quartiere in energieeffiziente Quartiere wandeln können. „Von der Kohle zu erneuerbaren Energien: Klimaschutz ist machbar, wenn er von unten organisiert und vom Quartier aus gedacht wird“, erklärt Burkhard Drescher, Geschäftsführer der ICM mit Sitz in der Klima-Modellstadt Bottrop. Die Erkenntnisse aus dem Projekt zeigten, dass man eine Klimawende in Deutschland anstoßen könne.

Zu welchen Ergebnissen kommt „InnovationCity Rollout“?

- In den 20 untersuchten Quartieren werden derzeit jährlich knapp eine Million Tonnen CO₂ ausgestoßen. Diese Menge würde 1.440 Mal den Gasometer in Oberhausen füllen.
- Bei Umsetzung aller in den Konzepten vorgeschlagenen Maßnahmen können konservativ berechnet über einen



Bundesumweltministerin Svenja Schulze kam zum Projektabschluss nach Herne



Alle Beteiligten des InnovationCity Rollout-Prozesses auf der Bühne im Kulturzentrum Herne



Die Projektergebnisse können sich in jeglicher Hinsicht sehen lassen

- Zeitraum von fünf Jahren über 300.000 Tonnen CO₂ eingespart werden. Ein 300 Quadratkilometer großer Wald könnte diese Menge an Kohlenstoffdioxid innerhalb eines Jahres aufnehmen. Er wäre somit größer als Dortmund.
- Mit der Erzeugung und Nutzung von Sonnenenergie könnten die Quartiere ihren Strombedarf untereinander komplett abdecken und die gleiche Strommenge sogar noch abgeben. Derzeit haben die Photovoltaik-Anlagen im gesamten Untersuchungsgebiet eine Leistung von 13.500 Megawattstunden pro Jahr (MWh/a). Das theoretische Photovoltaik-Potenzial liegt mit mehr als 1,12 Millionen MWh/a weit darüber.
- Um 1,12 Millionen MWh/a mit fossilen Energien zu gewinnen, müssten z. B. 474.000 Tonnen Braunkohle verstromt werden. Das entspricht einer Ladung von 24.000 Sattelzügen, die aneinandergereiht einen 336 Kilometer langen Stau

von Bottrop bis nach Heidelberg produzieren würden.

- Durch energetische Modernisierungsmaßnahmen wie etwa den Austausch von Fenstern oder die Dämmung der obersten Geschossdecke ließen sich im Bereich Wärme bei Wohnhäusern theoretisch über 575.000 MWh/a einsparen. Der Energiebedarf könnte demnach um 45 Prozent reduziert werden – und somit könnten zum Beispiel 270.000 Fässer Heizöl eingespart werden.
- Bereits durch den Austausch von alten Elektrogeräten und eine Verhaltensänderung der Bewohner ist es möglich, fast 17.000 MWh/a einzusparen. Mit dieser Strommenge könnten jährlich mehr als 123.000 A++ Kühlschränke betrieben werden. Ausgehend von den durchschnittlichen Stromkosten könnten die privaten Haushalte damit auch rd. fünf Millionen Euro sparen.

SHARING-ANSÄTZE, SHARING-VERHALTEN, SHARING-STRATEGIEN, SHARING-CASES IN STÄDTEN

ShareCity

In dieser 110-seitigen Abhandlung „ShareCity. Sharing-Ansätze, Sharing-Verhalten, Sharing-Strategien, Sharing-Cases in Städten“ stellen die insgesamt acht Autoren das Konzept der ShareCity vor, erklären Grundlagen sowie Umsetzung und zeigen bereits vorhandene Konzepte in Städten Deutschlands, aber auch weltweit auf.

Für viele Menschen scheint das Konzept des „Sharings“ zunächst nichts Neues zu sein. So sind vor allem in den Großstädten Trends wie das Bike- oder Carsharing bereits etabliert und auch angenommen. In diesem Werk gehen die Autoren jedoch über diese eine Form des Sharings hinaus und behandeln das Gesamtkonzept der sog. „ShareCity“, mit dem ein Übergang des Share-Ansatzes auf weitere Lebensbereiche in der Stadt verbunden ist.

In dem vorliegenden Buch nehmen die Autoren zunächst eine Typologisierung der unterschiedlichen Formen von Sharing-Ansätzen vor, bei der die Angebote von „Worker Support“ über die genannten und bereits weit bekannten „Mobility Services“ wie Bike- oder Carsharing bis hin zu „Analytics and Reputation“ reichen. In einem weiteren Abschnitt wird Wirkung und Relevanz des Sharing-Ansatzes für die Städte

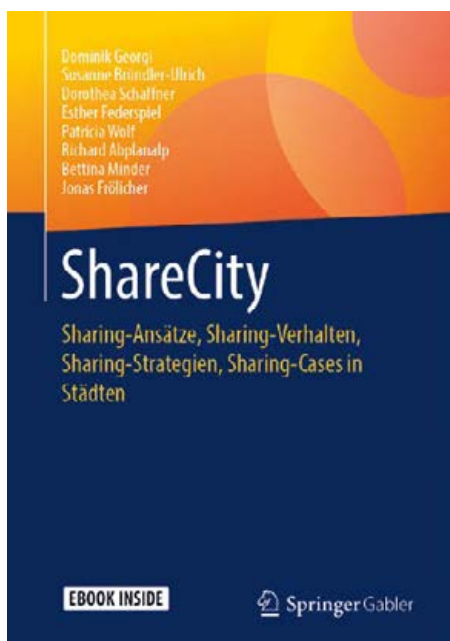


erläutert. Dabei legen die Autoren vor allem den Fokus auf die unterschiedlichen Aspekte der Nachhaltigkeit. Anschließend wird dargelegt, durch welche Einflussfaktoren das Sharing-Angebot und das Nutzerverhalten beeinflusst werden.

Nach dieser theoretischen Behandlung des ShareCity-Ansatzes und der dahinterliegenden Grundlagen wendet sich das Werk der praktischen Behandlung zu. Dabei geben die Autoren dem Leser ein Grundgerüst zur Hand, auf dessen Basis die Entwicklung von Sharing-Strategien in Städten vorangetrieben werden kann. Als letzten Aspekt zeigt die Abhandlung Beispiele aus Deutschland und der Schweiz, aber auch internationale ShareCity-Cases in Seoul, San Francisco und weiteren Städten auf. Die Autoren schildern dabei, wie die Städte mit dem Konzept hantieren und dieses jeweils umsetzen. Hieraus können sich entsprechende Lerneffekte für weitere Städte und deren Realisierung von ShareCity-Konzepten ableiten lassen.

Auch für die Wohnungswirtschaft entfaltet das Buch dabei eine Relevanz: Viele Wohnungsunternehmen haben unterschiedliche Sharing-Concepts für sich als strategisches Vorgehen entdeckt, um den eigenen Wohnungsbestand attraktiv zu halten und gleichzeitig einer sozialen Verantwortung gegenüber den eigenen Mietern nachzukommen. Das Buch kann dabei Konzepte und Anregungen für weitere Umsetzungen in Unternehmen der Wohnungswirtschaft bieten. Ein besonderer Blick kann dabei auf die im Buch vorgestellten Erkenntnisse zum sog. „Wohnraum-Sharing“ geworfen werden. RM

- Georgi, D., Ulrich, S., Schaffner, D., Feder-spiel, E., Wolf, P., Abplanalp, R., Minder, B., Frölicher, J. – ShareCity. Sharing-Ansätze, Sharing-Verhalten, Sharing-Strategien, Sharing-Cases in Städten, 1. Auflage 2019, Verlag: Springer VS, Taschenbuch, 110 Seiten, ISBN 978-3-658-23700-4, 38,00 Euro



SEMINARE IM SEPTEMBER UND OKTOBER 2019

16.09.2019	Bochum	Heizkostenabrechnung - Rechtssicher und praxisnah	Andreas Ehret	2
16.09.2019	Schwerin	Selbstsicherheit und Souveränität im Umgang mit Aggressionen und Gewalttätigkeiten	Sven Schramke	4
16.09. - 17.09.2019	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Rund ums Gebäude	N. N.	4
17.09.2019	Oldenburg	Wohnungsabnahme/-übergabe und Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	3
18.09.2019	Bochum	Schimmel- und Feuchteschäden - Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	Thomas Jansen	2
18.09.2019	Hannover	Schimmel: Mieterberatung und Vorgehen beim Erstkontakt	Johannes Zink	3
18.09.2019	Hamburg	Grundlagen der Finanzierung für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen	Hendrik Cornehl	4
18.09.2019	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Mängelmanagement	N. N.	4
18.09. - 19.09.2019	Bochum	Interkulturelle Kompetenzen kompakt - Methodenkoffer zur erfolgreichen Gestaltung der Integrationsarbeit im Quartier	Nazife Sarcan	2
19.09.2019	Bochum	Hausbewirtschaftungsprozesse aus Sicht der Finanzbuchhaltung	Dirk Wenzel	2
21.09.2019	Bochum	Buchführung lernen - Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
23.09.2019	Frankfurt	Forderungsmanagement in der Wohnungswirtschaft kompakt	Volker Bussler	2
24.09.2019	Frankfurt	Technisches Wissen kompakt Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute	Armin Hartmann	2
25.09.2019	Bochum	Doppelsekretariat und Jobsharing - Tücken und Erfolgsgeheimnisse	Marc Schlichtmann	2
25.09.2019	Bochum	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	Detlef Wendt	2
25.09.2019	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung Modul 1	Norbert Schmidt Oliver Könemund	3
26.09.2019	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung Modul 2	Gerhard Viemann Norbert Schmidt Oliver Könemund	3
30.09.2019	Hannover	Wie verkaufe ich negative Nachrichten - dargestellt am Beispiel von Mieterhöhungen	Prof. Dr. Matthias Neu	3
30.09. - 02.10.2019	Hamburg	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute	Heike David	4
01.10.2019	Schwerin	Keine Traumwohnung - trotzdem erfolgreich vermieten	Prof. Dr. Matthias Neu	4
01.10.2019	Hannover	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen	Nicole Allmaras	3
02.10.2019	Hannover	Das Betriebliche Eingliederungsmanagement (BEM) - vertrauensvoll und rechtssicher durchführen	Kerstin Magnussen	3
02.10.2019	Schwerin	Schimmel: Mieterberatung und Vorgehen beim Erstkontakt	Johannes Zink	4
07.10. - 09.10.2019	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	3
08.10.2019	Bochum	E-Mails und Briefe kundenorientiert formulieren	Katja Weisker	2
09.10.2019	Königs- winter	Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte	Sebastian Tackenberg Eva Stelzner	1
09.10.2019	Bochum	Vom Azubi zum Leistungsträger - Die ersten Schritte nach der Ausbildung meistern	Christian Thomas	2
09.10.2019	Bochum	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter - Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung	Detlef Wendt	2
09.10.2019	Bochum	Konfliktmanagement - der Weg zur besseren Zusammenarbeit in Teams, im Unternehmen und mit Mietern	Sylvia Kupers	2
09.10.2019	Bochum	Bestandsimmobilien mit Baumängeln und Bauschäden zum Marktpreis - Best Practice für Immobilienmakler	Jasmin Kampmann Ulrich Lütz	2
14.10.2019	Frankfurt	Vom Mitarbeiter zur Führungskraft	Sebastian Klein	2
15.10.2019	Bochum	Bautechnik aktuell - Fragen und Antworten rund um die Modernisierung	Dr. Armin Hartmann	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, <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*), 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*)
Gastautoren: Susanne Juranek (*SJ*)
- 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
www.vdw-rw.de