

VerbandsMagazin

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

14 VdW-VERBANDSTAG 2019
IN WUPPERTAL –
ZU GAST IM BERGISCHEN LAND

22 EXPO REAL 2019 –
ES GIBT VIEL ZU TUN



SOZIALARBEIT
in Wohnungsunternehmen

4 SCHWERPUNKT – SOZIALARBEIT
IN WOHNUNGSUNTERNEHMEN
Den Mieter als
Menschen im Blick

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*), 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*), Angelos Tsiokas (*AT*), Jennifer Rüberg (*JRÜ*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Julia Kaiser, Tel.: +49 (681) 99281-37
- Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Sozialmanagement lohnt sich!

Nicht nur gesellschaftspolitisch macht ein aktives Sozialmanagement für Wohnungsunternehmen Sinn, auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht bietet es einen enormen Mehrwert. Der Vandalismus nimmt ab, die Fluktuation ist niedrig und die Kundenbindung hoch.

Das soziale Engagement ist bei vielen Unternehmen mittlerweile fest verankert, denn sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen stellen nicht nur angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung, sondern gestalten auch ein sicheres und lebenswertes Wohnumfeld.

Mit Sozialarbeitern, Sozialpädagogen, Integrationslotsen oder Streetworkern können soziale Projekte und Aktivitäten zur Verbesserung des Wohnumfeldes in den Quartieren umgesetzt werden: Quartiersmanagement, Mietschuldenberatung, Jugendarbeit, Umwelt- und Naturbildung, Schul- und Bildungsprojekte, Mitmach-Kunstangebote, Krisenintervention, interkulturelle Arbeit, soziale Beratung älterer Menschen, Konfliktmanagement – nahezu das gesamte Spektrum sozialer Arbeit findet sich im Aufgabenbereich der Sozialarbeiterinnen und -arbeiter in Wohnungsunternehmen.

Gemeinsam mit lokalen Netzwerkpartnern und sozialen Trägern geht es um die Lösung bestehender Probleme, Projekte zur Steigerung der Mieterzufriedenheit und um die Schaffung eines attraktiven Lebensraumes. Dazu gehören sowohl die bedarfsorientierte Projektinitiierung und die Bearbeitung von „eskalierenden Beschwerden“ und Konflikten zwischen Mietern als auch die Belegungssteuerung für eine gute Durchmischung von Wohnvierteln und die sozialverträgliche Belegung von Quartieren.

All das hat positive Effekte auf jedes einzelne Wohngebiet: Quartiere schaffen und Quartiere bewahren bleibt die zentrale Herausforderung der Wohnungswirtschaft. Denn Wohnen ist eben mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Quartiere werden baulich geplant. Durch zahlreiche begleitende Projekte und durch das soziale Engagement werden daraus lebenswerte Quartiere geschaffen.

Alexander Stock

Abteilungsleiter Sozialmanagement
der GAG Immobilien AG



Foto: Klaudius Dziuk - Aesthetische Fotografie

„Das soziale Engagement ist bei vielen Unternehmen mittlerweile fest verankert.“

- 4 Den Mieter als Menschen im Blick – Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen



SCHWERPUNKT

- 4 **Den Mieter als Menschen im Blick**
Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen
- 6 **„Die Zahl der Menschen ohne eigene Wohnung hat in den letzten Jahren stetig zugenommen“**
Interview mit Karl-Josef Laumann, Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen
- 7 **„Auf gute Nachbarschaft“ – Warum es auch für Wohnungsunternehmen sinnvoll ist, dem Zusammenleben in Siedlung und Stadtteil verstärkt Aufmerksamkeit zu widmen**
Gastbeitrag von Prof. Dr. Klaus Selle, Experte für Planungstheorie und Stadtentwicklung
- 8 **Soziale Arbeit geht am besten gemeinsam!**
Was sagen die Kooperationspartner?
- 10 **„Das Sozialmanagement ist der Schlüssel zu effektiven Lösungen für die Ansprüche unserer Mieter“**
Praxisbeispiel Bochumer Wohnstätten eG
- 12 **Ein Tag mit Sylke Born, Sozialarbeiterin in Köln Chorweiler-Nord**
Sozialmanagement vor Ort

- 14 VdW-Verbandstag 2019 in Wuppertal



VdW-VERBANDSTAG

- 14 **Zu Gast im Bergischen Land**
VdW-Verbandstag 2019 in Wuppertal
- 19 **Impressionen vom VdW-Verbandstag 2019**
- 20 **Vollversammlung der Sparten**
- 21 **Ausgezeichnete Nachwuchsleistungen in der Immobilienwirtschaft**
Ehrungen VdW-Verbandstag
- Stipendiat mit Leidenschaft für die Arbeit in Genossenschaften**

EXPO REAL 2019

- 22 **Es gibt viel zu tun**
EXPO REAL 2019
- 26 **Impressionen von der EXPO REAL 2019**

- 22 EXPO REAL 2019



AKTUELLES

- 28 **Wohnungswirtschaft betrachtet Strategie mit gemischten Gefühlen**
Klimaschutzprogramm der Bundesregierung
- 29 **Leben gestalten – Selbstbestimmt!**
Messebericht
REHACARE International
- Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte in Königswinter**
Zuständigkeit, Rechte und Pflichten von Aufsichtsratsmitgliedern

AKTUELLES NRW

- 30 **Sozial- und Arbeitslosenrecht in der wohnungswirtschaftlichen Praxis**
49. Treffpunkt Sozialarbeit

AKTUELLES RLP

- 31 **Landesregierung eröffnet Kooperationsrahmen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau**
Ein Angebot an die Landkreise

28 Klimaschutzprogramm der Bundesregierung



32 Zu Gast in der Bochumer Flüssesiedlung



42 Intelligente Ausstattung für mehr Wohnkomfort – VIVAWEST startet Smarthome



VdW-ARBEITSKREISE

32 **Zu Gast in der Bochumer Flüssesiedlung**
Herbstsitzung des „Arbeitskreises Bauträgerwesen“

TERMINE 2019

32 Termine 2019

STEUERN

33 **Abgabe der Steuererklärungen 2018**
Verfahrensrecht

Ausstellung von elektronischen Lohnsteuerbescheinigungen ab 2020

Lohnsteuer

Alterseinkünfte-Rechner 2020
Einkommensteuer

34 **Firmenwagen – Einzelbewertung für Fahrten zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte**
Einkommensteuer

35 **Zinsschranke**
Körperschaftsteuer / Gewerbesteuer

RECHT

36 **Nicht jeder Wohnungswechsel stellt eine unzumutbare Härte dar**
Neues BGH-Urteil zu Härtefällen im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB

38 **Anforderungen an die Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen**
Wohnraummietrecht

39 **Kündigung wegen Störung des Hausfriedens?**
Wohnraummietrecht

TECHNIK UND MULTIMEDIA

40 **Verbändebündnis legt Sieben-Punkte-Plan für mehr Mieterstrom vor**
Energiewende in die Städte bringen

41 **Urbane Energiewende**
Fachkongress „Nachhaltige Quartiersentwicklung“

42 **Intelligente Ausstattung für mehr Wohnkomfort**
VIVAWEST startet Smarthome

FÜR SIE GELESEN

43 **Zwischen sozialer Arbeit und Stadtentwicklung**
Aus verschiedenen Blickwinkeln

SEMINARE

44 **Seminare im November und Dezember 2019**

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

Den Mieter als Menschen im Blick

SOZIALARBEIT IN WOHNUNGSUNTERNEHMEN >> Wohnungsunternehmen und -genossenschaften berühren mit ihrer Tätigkeit die Leben von Millionen Menschen auf eine Weise, wie es nur wenige andere Branchen tun. Dies gilt gleichermaßen für gute Zeiten wie für die schwierigen Phasen, in denen eine andere Wohnung gefunden werden muss, Konflikte in der Nachbarschaft entstehen oder aus anderen Gründen sogar das ganze Leben von Mietern aus den Fugen zu geraten droht.

Für Mieter sind gerade in diesen Phasen in immer mehr Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Ansprechpartner zur kurz- und langfristigen Unterstützung zur Stelle: Sozialarbeiter, Quartiersmanager, Mietschuldenberater, Seniorenbeauftragte und viele mehr. Dabei verändern Megatrends wie die Individualisierung und Heterogenisierung der Gesellschaft, der demografische Wandel, sich wandelnde Anforderungen an den Sozialstaat und die Urbanisierung das Zusammenleben in den Quartieren bereits stark und werden es weiter beeinflussen.

Dass Wohnungsunternehmen und -genossenschaften begonnen haben, sich in einem Bereich zu engagieren, in dem auch staatliche, kirchliche und andere soziale Träger aktiv sind, hatte verschiedene Gründe: Gestiegene Ansprüche der Mieter an das soziale Wohnumfeld spielten dabei ebenso eine Rolle wie etwa wirtschaftliche Verluste durch Leerstände aufgrund schwieriger direkter Nachbarschaften. Aus der sozialen persönlichen Betreuung durch Ansprechpartner vor Ort entstanden etwa Mietschuldenberatungen, die aufgrund wachsender Mietrückstände und der steigenden Kosten für deren Rechtsverfolgung auch wirtschaftliche Mehrwerte schafften. Darüber hinaus wird die Teilhabe der Mieter am gesellschaftlichen Leben gefördert.

Zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung

Sozialarbeiter sind außerdem Ansprechpartner und Unterstützung für Mieter in schwierigen Lebenslagen und können so über indirekte Faktoren wie Kundenzufriedenheit, Kundenbindung und soziales Image positiv auf das gesamte Unternehmensbild einwirken. Der Einsatz von Sozialarbeitern bleibt somit eine unternehmenspolitische Entscheidung, die nicht ausschließlich unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten gesehen werden sollte.



Dabei lassen sich unter dem Begriff „Sozialarbeit“ in Wohnungsunternehmen verschiedenste Tätigkeiten, die sich mit den Aspekten des menschlichen Zusammenlebens auseinandersetzen, subsumieren: Die Gesellschaft wird nicht nur „älter und bunter“, sondern auch sich wandelnde Familienstrukturen und Arbeitsverhältnisse, das zunehmende Auftreten psychischer Erkrankungen und Fragen von Migration und Integration erfordern immer mehr soziales Engagement vor Ort.

Generalisten mit Kommunikationsvermögen

Dieses vielfältige Engagement ist häufig durch soziale Projekte entstanden und hat sich in festen Strukturen etabliert. Immer häufiger werden Wohnungsunternehmen dabei für komplexe soziale Fragestellungen gefragte Kooperationspartner für soziale Vereine, Sozialträger und die Kommunen. Aus dem ursprünglich engen Tätigkeitsfeld ist eine thematisch breit angelegte Spezialberatung und -planung geworden, die auf die unterschiedlichsten Fragestellungen der Mieter unmittelbar reagieren kann: Von Jugend- und Seniorenarbeit über Mietschuldenberatung, Umgang mit psychisch kran-

ken Mietern, Suchthilfe, Krisenintervention, interkulturelle Arbeit und Konfliktmanagement bis hin zur Beratung bei Umbaumaßnahmen – nahezu das gesamte Spektrum sozialer Arbeit findet sich im Aufgabenbereich von Sozialarbeitern in Wohnungsunternehmen wieder. Und gerade deshalb sind hier „Generalisten mit Kommunikationsvermögen“ gefragt.

Die Aufgabenbereiche dieser Generalisten unterscheiden sich abhängig von der Größe des Unternehmens aber auch zwischen eher städtischen oder eher ländlich geprägten Wohnungsmärkten stark. Den Blick auf ganze Wohnquartiere wie die Arbeit mit Einzelfällen müssen aber alle gleichermaßen beherrschen, ebenso wie die Übergänge zu anderen Abteilungen innerhalb des Unternehmens oder zu Kooperationspartnern. Denn nur so können etwa am gleichen Tag Mieter beim Umgang mit dem Jobcenter unterstützt, für einen altersgerechten Wohnungsumbau beraten und Streit über die Müllentsorgung geschlichtet werden. Und dabei müssen die Mitarbeiter immer wieder den Spagat schaffen, den mieterbezogenen Arbeitsansatz und das Handeln im Unternehmensinteresse zu vereinen.

Austausch und Vernetzung im Treffpunkt Sozialarbeit

Die genannten sind nur ein Teil der Herausforderungen, die die Teilnehmer im „Treffpunkt Sozialarbeit“ des VdW Rheinland Westfalen zweimal jährlich miteinander diskutieren, ergänzend werden einzelne Themen wie Pflege im Quartier, interkulturelle Kompetenz oder Sozialgesetzgebung in den Fokus gerückt und durch externe Referenten spezifisches Wissen vermittelt.

Der kollegiale Austausch – etwa bei den Berührungspunkten mit aufsuchender Hilfe – ist ein wichtiger Bestandteil: Hier werden praktische Lösungen im Treffpunkt kurzerhand untereinander ausgetauscht oder kritisch diskutiert. Für viele ein wertvoller Austausch, besonders, da manche Sozialarbeiter in kleineren Unternehmen eher Einzelkämpfer sind. Der Treffpunkt entstand bereits 1997, inzwischen 49 Sitzungen zeigen die Relevanz des Themas aus..

Herausforderungen und Potenziale verändern sich immer wieder

Gesellschaftliche Entwicklungen erzeugen neue Handlungsbedarfe, etwa im Bereich der Wohnungslosigkeit: Nach Schätzung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe waren 2018 rund 650.000 Menschen in Deutschland ohne Wohnung, davon 44.434 Personen in Nordrhein-Westfalen. Dass diese steigende Tendenz sich seit Jahren fortsetzt und besonders in angespannten Wohnungsmärkten wie Köln, Düsseldorf oder dem Rhein-Erft-Kreis sich die Proble-



Am 25. Juni 2019 unterschrieb die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit NRW-Sozialminister Karl-Josef Laumann die Kooperationsvereinbarung zu „Endlich ein ZUHAUSE!“

matik verschärft, kommt häufig zuerst bei den Sozialarbeitenden an und multiplizieren sich in die Unternehmensführungen und die politischer Ebene. So geschehen bei der Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“ zwischen Wohnungswirtschaft und Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen.

Beim Blick auf die künftigen Aufgaben von Wohnungsunternehmen ist auch der Megatrend der Digitalisierung nicht zu unterschätzen: Digitale Räume können einerseits die Isolierung vom nachbarschaftlichen Umfeld begünstigen und so die Vereinzelung von



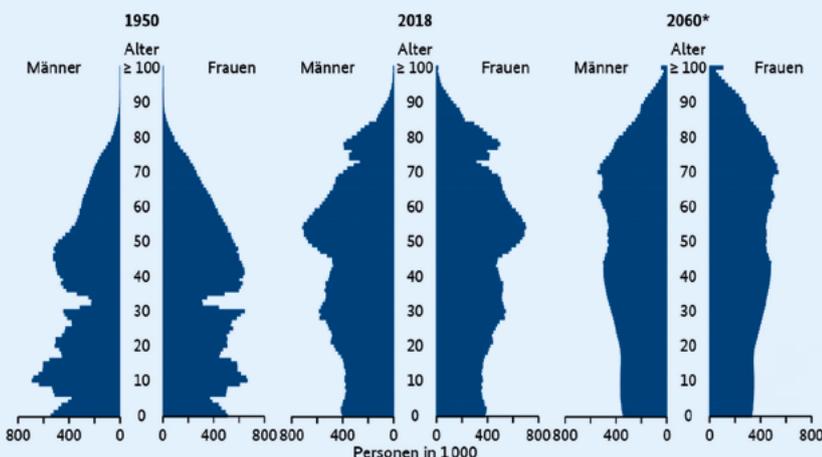
Mietern weiter begünstigen, andererseits erhalten ganz neue Formen von nachbarschaftlicher Vernetzung eine Chance, wie die Aktivierung von temporärem gesellschaftlichem Engagement und digital unterstützte Pflege- und Gesundheitsangebote.

Unsere alternde Gesellschaft wird diese Angebote vermehrt benötigen: Der Altenquotient könnte im Jahr 2060 bis das Doppelte des heutigen Werts betragen. Laut Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamts aus dem Jahr 2018 wird die Bevölkerung in Deutschland bei einem gleichbleibenden Geburtenniveau von 82 Millionen auf 67 bis 73 Millionen Menschen im Jahr 2060 zurückgehen: Besonders diese Entwicklung treibt die Sozialmanagements in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zunehmend um – präventiv genauso wie bei der tagesaktuellen Unterstützung von Mietern.

Mit ihrem sozialen Engagement übernimmt die Wohnungswirtschaft zunehmend Aufgaben, die nicht zu ihrem originären Betätigungsfeld gehören, aber das Verantwortungsbewusstsein gegenüber Mietern und der Gesellschaft unterstreicht. Es geht eben auch um die Menschen hinter den Mietverträgen.

Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland, 1950–2060

Der demografische Wandel wird das Zusammenleben in den Quartieren stark verändern



* Ergebnis der aktualisierten 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2)
Datenquelle: Statistisches Bundesamt © BIB 2019/ demografie-portal.de

INTERVIEW MIT KARL-JOSEF LAUMANN,
MINISTER FÜR ARBEIT, GESUNDHEIT UND SOZIALES DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

„Die Zahl der Menschen ohne eigene Wohnung hat in den letzten Jahren stetig zugenommen“

Karl-Josef Laumann ist seit 2017 Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen. In der Landeshauptstadt setzt er sich für eine Verbesserung der medizinischen und pflegerischen Versorgung, Unterstützung für Jugendliche im Übergang von der Schule in das Berufsleben sowie der Bekämpfung von Armut und Wohnungslosigkeit ein. Dazu hat er u. a. das Landesprogramm „Zusammen im Quartier – Kinder stärken – Zukunft sichern“ zur Armutsbekämpfung auf den Weg gebracht.

VM: Vor welchen sozialen Veränderungen und Herausforderungen steht Nordrhein-Westfalen derzeit?

Karl-Josef Laumann: Besondere Sorgen machen mir die Kinderarmut und die Wohnungslosigkeit. Der Anteil der Sozialleistungsbezieher ist bei den Kindern und Jugendlichen innerhalb von fünf Jahren doppelt so stark gestiegen wie bei der Gesamtbevölkerung. Deshalb haben wir das Aktionsprogramm „Zusammen im Quartier“ gestartet. Mit jährlich acht Millionen Euro fördern wir Projekte für junge Menschen in benachteiligten Quartieren. Ein weiteres Problem ist die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Gerade im unteren Segment sind die Mieten stärker gestiegen als die Einkommen. Wohnen wird immer mehr zum Armutsrisiko. Und im schlimmsten Fall führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zur Wohnungslosigkeit und damit zu einer der bedrückendsten Formen von Armut und sozialer Ausgrenzung. Die Zahl der Menschen ohne eigene Wohnung hat in den letzten Jahren stetig zugenommen.

VM: Welche Rolle kommt aus Ihrer Sicht der Wohnungswirtschaft bei der sozialen Entwicklung in Nordrhein-Westfalen zu?

Karl-Josef Laumann: Eine ganz wichtige zentrale Aufgabe der Wohnungswirtschaft ist natürlich die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, der Neubau und die Sanierung des Wohnungsbestands. Immer häufiger spielen Wohnungsunter-

nehmen aber auch eine große Rolle für das Zusammenleben und die soziale Entwicklung im Wohnquartier. Dabei denke ich z. B. an Beratungsangebote oder an Treffpunkte für bestimmte Gruppen wie junge oder alte Menschen.

VM: Am 27. Juni 2019 hat Ihr Ministerium mit drei großen Wohnungsunternehmen sowie dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ ins Leben gerufen. Welche Hoffnungen und Ziele verknüpfen Sie damit?

Karl-Josef Laumann: Mit der Landesinitiative wollen wir die Kommunen bei ihren Bemühungen für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen unterstützen. Wir setzen auf drei Ebenen an: Wohnungsverluste möglichst verhindern, Wohnraum für Menschen ohne eigene Wohnung schaffen und schließlich die Lebenslagen von obdachlosen, wohnungslosen und von Wohnungsverlust bedrohten Menschen verbessern. Der erste Baustein der Landesinitiative ist die Kooperationsvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft. Ganz wichtig ist dabei die Prävention. Denn Vermieter sind die ersten, die von Zahlungsschwierigkeiten ihrer Mieter erfahren. Wenn es rechtzeitig gelingt Gegenmaßnahmen einzuleiten, lassen sich Kündigungen und Räumungsklagen oft verhindern. Außerdem wollen wir wohnungslosen Bürgern in Nordrhein-Westfalen besseren Zugang zu Wohnraum verschaffen. Wir haben vereinbart, dass die Wohnungswirtschaft Woh-



Foto: Jördis Zähring

nungen für wohnungslose Menschen bereitstellt. Im Gegenzug stellt das Land den 20 Städten und Kreisen mit den meisten Wohnungslosen insgesamt drei Millionen Euro zur Verfügung, damit sie Sozialarbeiter und Immobilienkaufleute als sog. „Kümmerer“ einstellen. Diese sollen im engen Kontakt mit der Wohnungswirtschaft erreichen, dass Menschen ihre Wohnung gar nicht erst verlieren. Und sie sollen wohnungslose Menschen in neuen Wohnraum vermitteln und sie auch weiter betreuen, damit sie die Wohnungen nicht gleich wieder verlieren. Weitere Bausteine werden folgen. Als Nächstes kümmern wir uns um die Suchtberatung für wohnungslose Menschen. Für die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ nehmen wir ordentlich Geld in die Hand: In diesem Jahr wurden die Haushaltsmittel zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit von knapp zwei auf knapp fünf Millionen Euro aufgestockt, nächstes Jahr sollen noch einmal zwei Millionen dazukommen.

GASTBEITRAG VON PROF. DR. KLAUS SELLE, EXPERTE FÜR PLANUNGSTHEORIE UND STADTENTWICKLUNG

„Auf gute Nachbarschaft“ – Warum es auch für Wohnungsunternehmen sinnvoll ist, dem Zusammenleben in Siedlung und Stadtteil verstärkt Aufmerksamkeit zu widmen

Wohnen ist mehr als „vier Wände und ein Dach überm Kopf“. Eine solche Feststellung gilt seit Langem als Binsenweisheit. Aber über das „mehr“ kann man sehr verschiedener Auffassung sein. Da hilft vielleicht eine im letzten Jahr durchgeführte Untersuchung – beauftragt von der ja durchaus mit dem Thema Wohnen eng assoziierten Firma Ikea. Anders als man erwarten könnte, richten sich die Ergebnisse des „Life at Home Reports 2018“ aber nicht vorrangig auf die Zimmer einer Wohnung und deren Möblierung, sondern, wie es der Titel „Beyond four Walls“ bereits signalisiert, auf Netzwerke von Orten, Räumen und sozialen Beziehungen. Um sich „zu Hause“ zu fühlen, so eine Kernbotschaft der Studie, kommt es neben der Wohnung auch auf deren bauliche und soziale Umfeld an. Diese Erweiterung des Verständnisses von „Home“ sei eine relativ neue Entwicklung, die die Zukunft des Wohnens noch weiter prägen werde, heißt es in der Untersuchung.

Diese Beobachtungen decken sich mit vielen Einschätzungen aus jüngerer Zeit. Nicht umsonst ist das Thema Nachbarschaft und das Denken in Quartierszusammenhängen ein prägendes Merkmal vieler Diskussionsbeiträge zu Stadt- und Stadtteilentwicklung. Das kommt nicht von ungefähr: Insbesondere die demografische Entwicklung, die durch eine starke Zunahme von Einpersonenhaushalten ebenso wie durch einen immer größer werdenden Anteil alter Menschen geprägt ist, lässt Vereinzelung und Vereinsamung befürchten. Zugleich sind vielerorts sozial und kulturell heterogene Umfeld entstanden, die nicht ohne Weiteres in ein konfliktfreies Zusammenleben münden. Und nicht zuletzt wird Anonymität, früher als Kennzeichen städtischen Wohnens durchaus auch geschätzt, heute zunehmend mit Gefühlen der Unsicherheit verbunden. Es steigt der Wunsch nach sozialer Kontrolle in einer vertrauten Umgebung.

Es ist daher nicht verwunderlich, dass in einer Befragung genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen (im Auftrag des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“), die „För-



derung nachbarschaftlichen Lebens“ bei den Aktivitäten, die sich sowohl auf den eigenen Bestand wie auf die Umgebung beziehen, an vorderster Stelle steht. Dabei überschneiden sich originär wohnwirtschaftliche Aktivitäten, Aspekte der Bewohnerbeteiligung bzw. des ehrenamtlichen Engagements und Aufgaben aus den Bereichen der Gemeinwesenarbeit, des Quartiermanagements etc. Das führt zu einer Vielfalt unterschiedlicher Organisationsformen, die in besonderer Weise von Kooperationen geprägt sind – mit eigenständigen (und oft von den Unternehmen selbst initiierten) Vereinen, mit freien Trägern der Wohlfahrtspflege, mit Kommunen und anderen. Diese Überlagerungen von Handlungsfeldern und das Kooperieren in Netzwerken dürfte auch für die Zukunft der Sozialen Arbeit im Wohnbereich von Bedeutung sein.

Mit Blick auf die weitere Entwicklung ist zudem von Bedeutung, dass das Verständnis von dem, was „Nachbarschaft“ heißt, im Wandel ist. Insbesondere räumlich ist sie „entgrenzter“. Besonders deutlich wird das bei der Nutzung der „Neuen Medien“. Sie vermögen „Nachbarschaften“ entstehen zu lassen, die gar nicht mehr räumlich zu fassen sind. Sie lassen sich aber auch, wie die Nutzung einiger explizit auf die Förderung nachbarschaftlicher Kontakte ausgerichteter Plattformen zeigt, sehr gut im engeren Woh-

nungsumfeld einsetzen. Dort können sie zu Austausch und gemeinsamem Handeln anstiften – aber auch lediglich als laufende Information über „das, was sich so tut“ genutzt werden. Da ähneln sie dann dem altgewohnten Blick aus dem Fenster. Was auch zeigt: Traditionelle wie neue Formen der Nachbarschaftsbildung können heute zusammen gedacht und genutzt werden.

i GASTAUTOR



Prof. Dr. Klaus Selle war von 2011 bis 2018 Lehrstuhlinhaber für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der Fakultät Architektur der RWTH Aachen University. Seine Arbeitsschwerpunkte sind neben Stadtentwicklung, Prozessgestaltung, Projekt- und Quartiersentwicklung sowie Bürgerbeteiligung.

Foto: Susanne Freitag

WAS SAGEN DIE KOOPERATIONSPARTNER?

Soziale Arbeit geht am besten gemeinsam!

Immer mehr Lebensbereiche von Mietern und Arbeitsbereiche von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind von sozialen Fragen betroffen. Die Lösungen entstehen oft in Teamarbeit. Das VerbandsMagazin hat eine Auswahl von Kooperationspartnern um ihre Einschätzung zur Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft gebeten.

Sebastian Kröger, Leiter der Abteilung Stadterneuerung und Quartiersentwicklung der Stadt Dortmund

„Immobilien bilden die Adresse eines Quartiers bzw. Stadtteils: qualitativ modernisierte Fassaden und gut ausgestattete Wohngebäude tragen wesentlich zum positiven Image eines Standortes, aber auch zur Wohnzufriedenheit der dort lebenden Menschen und somit zur Stabilisierung von Quartieren bei. Darüber hinaus schaffen sie oftmals Identifikation und Orientierung.

Die enge sowie vertrauensvolle Kooperation und Vereinbarung gemeinsamer Zielrichtungen zwischen zahlreichen Immobilieneigentümern und dem Amt für Stadterneuerung der Stadt Dortmund ist deshalb eine wichtige Basis für die Entwicklung eines Standortes und in den Dortmunder Stadterneuerungsgebieten über viele Jahre gewachsen und daher sehr gut etabliert. Den Wohnungsunternehmen kommt dabei eine ganz besondere Rolle zu. Sie überneh-

men u. a. in den Dortmunder Stadterneuerungsgebieten „Hörde“, „Nordstadt“, „Unionviertel/Rheinische Straße“ und „Westerfild/Bodelschwingh“ durch ihre engagierte Arbeit eine Vorbildfunktion für private Einzeleigentümer und setzen beispielsweise durch die bedarfsorientierte Instandsetzung und Aufwertung ihrer (Wohn-)Immobilien, aber auch durch vielfältige Beratungsangebote, positive Impulse im Stadtteil.

In den letzten Jahren konnten neben zahlreichen baulichen Gemeinschaftsprojekten, wie z. B. die Neugestaltung von Spiel- und Freiflächen und Fassadengestaltungen, auch etliche Projekte realisiert werden, die u. a. nachhaltig zur Vernetzung der Quartiersbewohner und damit unmittelbar zur Stärkung der Nachbarschaften und Förderung des bürgerlichen Engagements beigetragen haben.“



Foto: Stadt Dortmund - Amt für Stadterneuerung



Norbert Siebers, Pädagogische Geschäftsführung von Ambulante Dienste Münster e. V.

„In der Stadt Münster wurde der erste Quartiersstützpunkt im Jahr 2009 vom Ambulante Dienste Münster e. V. in Kooperation mit der Wohn + Stadtbau Münster GmbH ins Leben gerufen. Aufgrund der guten gemeinsamen Erfahrungen wurde im Jahr 2014 mit einem weiteren Quartiersstützpunkt die Kooperation ausgeweitet. Die Ziele der Kooperation in den Quartiersstützpunkten sind u. a.:

- Wohnen mit Versorgungssicherheit im Quartier
- Integratives Wohnen im bestehenden Umfeld von älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen. Auch bei steigendem Hilfebedarf wird ein Verbleib im angestammten Wohnquartier ermöglicht.
- Stärkung der Selbsthilfefähigkeiten der hilfebedürftigen Menschen und ihres sozialen Umfeldes

Foto: Ambulante Dienste e. V.



AMBULANTE DIENSTE e. V.

In den Räumlichkeiten der Quartiersstützpunkte werden zudem vielfältige Aktivitäten wie Mittagstisch, gemeinsames Frühstück, Yoga-Kurs, Nachmittagskaffee etc. angeboten. Die Räumlichkeiten der Quartiersstützpunkte sind barrierefrei und auch für andere Quartiersbewohner offen zugänglich.

Der Erfolgsgarant der Kooperation ist, dass die Zusammenarbeit „auf gleicher Augenhöhe“ stattfindet. So sind beispielsweise die Einbeziehung bei der Planung der Quartiersstützpunkte sowie das Vorschlagsrecht bei einem Teil der Wohnungen im Quartier zu nennen. Im Gegenzug bringt der Verein Ambulante Dienste e. V. ein hohes Maß an Kompetenz und Erfahrung im Bereich der ambulanten Betreuung und Begleitung mit. Für eine weitere Ausweitung der erfolgreichen Kooperation haben sich beide Seiten jüngst ausgesprochen. Wir freuen uns darauf!“



Foto: Niemann/Sozialpsychiatrischer Dienst

**Diplom-Sozialarbeiter Birger Reith,
Mitarbeiter des Sozialpsychiatrischen Dienstes des Ennepe-Ruhr-Kreises**

„Psychische Erkrankungen, Süchte inklusive, sind für das Zusammenleben von Menschen eine Herausforderung. Dies gilt für den Familien- und Freundeskreis, noch stärker aber ohne Frage für das Mit- und Nebeneinander von Mietern, die sich mehr oder weniger gut kennen. Hierzu stehen wir beispielsweise auch mit der Ennepetaler Baugenossenschaft „Die Voerder“ in Kontakt.

Grundsätzlich hat aber jeder Bürger Anspruch auf kostenlose Hilfe und Beratung durch den Sozialpsychiatrischen Dienst. Natürlich ist niemand gesetzlich gezwungen, diese auch anzunehmen. In der Zusammenarbeit mit Mietern der Baugenossenschaft haben wir aber sehr gute Erfahrungen gemacht.

Unsere Vor-Ort-Arbeit im Quartier ist bestimmt von Krisenintervention und Beratung, diagnostischer Abklärung und Initiierung von Hilfen. Um das wichtigste Ziel, Krisen

bewältigen und weitere vermeiden, zu erreichen, kooperieren wir mit allen an der psychiatrischen Versorgung beteiligten Institutionen. Dazu zählen beispielsweise die Fachabteilungen der Krankenhäuser, die Kontaktstellen für psychisch Kranke und das ambulant betreute Wohnen.

Erfreulicherweise gibt es ein gutes Netzwerk mit vielen Akteuren, die helfen wollen und können, die Menschen, die sich eigenständig keine Hilfe holen, nicht durch das Netz fallen zu lassen.

Um das im Falle des Falles zu schaffen, spielen auch Nachbarn eine wichtige Rolle. Beispiel: Wem ein Mitbewohner auffällt, weil dieser deutlich verwahrlost und in seiner Wohnung mit sich selber spricht, sollte ruhig aktiv werden und mit dieser Information die Grundlage für ein Hilfsangebot liefern.“

**Rolf Wacker, Projektmanager „Wohnen – Selbstbestimmt!“
Bethel.regional**

„Menschen mit Behinderungen wollen wohnen wie andere Menschen auch. Manche allein, andere mit einem Partner oder in einer Wohngemeinschaft. Die Wohnung selbst sollte mitten im Quartier liegen und damit eine Teilhabe am sozialen Leben ermöglichen. Das sind Kernergebnisse des Projekts „Wohnen – Selbstbestimmt!“.

Dem gegenüber steht ein Mangel an kleinen, bezahlbaren und ggf. barrierefreien Wohnungen in beinahe allen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Um Menschen mit Behinderungen eine tatsächliche Wahlmöglichkeit anbieten zu können, muss dieser inklusive Wohnraum folglich durch die Wohnungswirtschaft geschaffen werden. Allerdings ist zu beachten, dass ein „Zusammenwohnen“ allein noch nicht für Begegnung und weitere Möglichkeiten der Teilhabe sorgt. Es sind also einerseits Profis bei der Erstellung von Wohnraum und

andererseits Profis der sozialen Arbeit und Sozialraumorientierung für Menschen mit Behinderungen gefragt.

Zahlreiche Kooperationsprojekte zwischen dem Stiftungsbereich Bethel.regional der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel und Akteuren der Wohnungswirtschaft zeigen, dass nicht nur Menschen mit Behinderungen von einer guten Quartiersarbeit profitieren. So bieten Begegnungsstätten wie im Pontanus-Carré in Paderborn (eine Kooperation mit dem Spar- und Bauverein Paderborn eG) oder in Bielefeld Sennestadt (eine Kooperation mit der Baugenossenschaft Freie Scholle eG) Ansprechpartner im Quartier und vielfältige Beteiligungs- und Begegnungsmöglichkeiten für Mieter, Vereine und Initiativen vor Ort.“



Foto: Bethel



„Das Sozialmanagement ist der Schlüssel zu effektiven Lösungen für die Ansprüche unserer Mieter“

PRAXISBEISPIEL BOCHUMER WOHNSTÄTTEN EG >> Die Bochumer Wohnstätten eG feiert im November ihr 120-jähriges Bestehen und möchte auch weiterhin den genossenschaftlichen Grundgedanken weitertragen. Im Interview berichten Jürgen Finken, Vorstandsvorsitzender der Bochumer Wohnstätten eG, Helga Banke, Abteilungsleiterin Wohnmanagement, und Angelika Möller, Sozialmanagerin, zum Alltag und zu Herausforderungen und Zielen des Sozialmanagements in einer Genossenschaft, deren Mieter überwiegend höheren Alters sind.

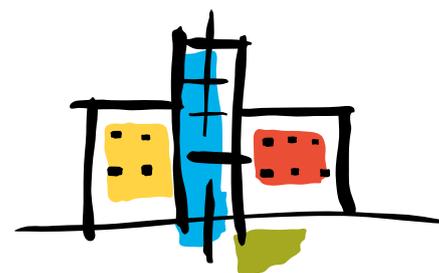
VM: Seit wann betreibt die Bochumer Wohnstätten eG Sozialmanagement in den Quartieren und welchen Mehrwert sehen Sie darin?

Jürgen Finken: Die Bochumer Wohnstätten eG betreibt seit 19 Jahren Sozialmanagement und wir betrachten dieses Feld als wichtigen Bestandteil der Verbindung zu unseren Mietern. Zu Beginn war für uns alles noch neu, unsere Mieter standen aber von Anfang an in unserem Fokus. So können wir heute sagen, dass wir mehr sind als nur ein reiner Vermieter von Wohnraum. In Zeiten von knappem Wohnraum ist es uns ein großes Anliegen, vor allem älteren Mietern eine gute Wohnsituation anbieten zu können. Das geht aus unserer Sicht am besten durch einen persönlichen Bezug zu unseren Mietern, dabei ist das Sozialmanagement der Schlüssel für effektive Lösungen für die Ansprüche unserer Bewohner.

Bochumer Wohnstätten | Zuhause in Bochum.

VM: Wie sieht der Alltag im Sozialmanagement Ihrer Genossenschaft aus und welches Konzept verfolgen Sie?

Angelika Möller: Ich bin u. a. zuständig für die Vermietung der Seniorenwohnungen, dazu habe ich von Anfang an den persönlichen Kontakt zu unseren Mietern gesucht, um zunächst Vertrauen aufzubauen. Das ist besonders bei älteren Mietern sehr wichtig, da sie in den meisten Fällen nur wenige soziale Kontakte haben. Anschließend be-



mühen wir uns, eine gute Nachbarschaft aufzubauen und aktive Netzwerke unter den Mietern zu fördern. Dazu zählt beispielsweise zu gemeinsamen Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen unserer Seniorenwohnanlagen einzuladen. Wir fokussieren selbstverständlich nicht nur die Gruppe der älteren Mieter, sondern betreiben auch Sozialarbeit im Bereich der Schuldnerberatung. Wir versuchen unsere Mieter zu beraten, wie sie wieder finanziell auf die Beine kommen können und suchen gemeinsam nach Lösungen.

VM: Vor welchen Herausforderungen stehen Sie und wo liegen die Grenzen Ihrer Tätigkeit?

Helga Banke: Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Ansprüche, vor allem jüngerer Mieter, an eine Wohnung sich geändert haben. Nehmen wir z. B. ein junges Paar: Früher hat man in einer Zwei-Zimmer-Wohnung noch eine Familie gegründet und ist in der Wohnung geblieben; heute zieht man nach dem zweiten Kind um und sucht sich eine größere Wohnung. Bei unseren überwiegend älteren Mietern stellen wir jedoch eine größtenteils lange Verweildauer in unseren Wohnbeständen fest – in Bochum-Riemke wohnen manche Mieter schon seit 50 Jahren in unseren Wohnungen. Dort entsteht dann natürlich eine ganz andere Form der Nachbarschaft, die es uns möglich macht, auch im Einzelfall



JÜRGEN FINKEN

Vorstandsvorsitzender
Bochumer Wohnstätten eG

effektives Sozialmanagement zu betreiben. Bei Beständen mit höherer Fluktuation ist das nur bedingt möglich. Und selbstverständlich muss die Kommunikation mit dem Mieter gegeben sein. Wenn man sich vor uns versperrt, sind uns auch die Hände gebunden. Das ist aber erfreulicherweise nur die Ausnahme, wir stehen in engem Kontakt mit unseren Mietern und man kann sagen, wir sind eine Gemeinschaft.

VM: In welchen Bereichen arbeiten Sie mit Kooperationspartnern zusammen?

Angelika Möller: Da wir in der Vergangenheit unter unseren Mietern eine erhöhte Angst vor Einbrüchen bemerkt hatten, haben wir uns dazu entschlossen, unseren Mietern eine Beratung zur Vorbeugung von Einbrüchen anzubieten. Dazu haben wir mit der Polizei, der Feuerwehr und einem Sicherheitsunternehmen zusammengearbeitet. Dies wurde sehr positiv von den Mietern aufgenommen. An den durchgeführten Maßnahmen, wie beispielsweise dem Einbau von Sicherheitsschlössern, hat sich unsere Genossenschaft zur Hälfte beteiligt.

Abgesehen davon sind unsere ehrenamtlichen Helfer als Ansprechpartner vor Ort unsere wichtigsten Kooperationspartner. Sie sind in der Nachbarschaft bekannt, haben ein offenes Ohr für die Belange unserer Mieter und stehen in direktem Kontakt zu uns. Sie sind uns eine sehr große Hilfe.

VM: Welche zukünftigen Schritte sind im Sozialmanagement geplant?

Helga Banke: Wir möchten unseren Ansatz des generationengerechten Wohnens fort-



ANGELIKA MÖLLER

Sozialmanagerin
Bochumer Wohnstätten eG

setzen und weitere gemeinsame Aktivitäten voranbringen. Da unsere Mieter überwiegend höheren Alters sind und bestimmte Bedürfnisse haben, wollen wir unseren Mietern bestmögliche Lösungen anbieten und ihnen den Alltag erleichtern. Wir untersuchen derzeit weitere technische Optimierungsmöglichkeiten, die über unsere aktuellen Assistenzsysteme hinausgehen, dort soll unser bereits bestehendes Hausnotrufsystem um weitere Komponenten ergänzt werden. Dabei tragen unsere Sozialmanager die wichtige Aufgabe der Kommunikation bezüglich der Modernisierung, aber auch als Anlaufstelle für Rückmeldungen unserer Mieter. Auch unseren jüngeren Mietern werden sie weiterhin bei vielfältigen Problemlagen beratend zur Seite stehen und je nach Bedarf den Kontakt zu passenden Hilfsangeboten bereitstellen.

VM: Welche Unterstützung erhoffen Sie sich und von wem?

Jürgen Finken: Im Bereich Sozialmanagement betrachten wir die Unterstützung oftmals einzelfallabhängig. Je nach Problem braucht man von verschiedenen Stellen die passende Hilfe. Leider ist es immer ein wenig Glücksache, ob man jemanden antrifft, der sich in der Sache engagiert und auch wirklich helfen kann. Im Rahmen unserer Möglichkeiten versuchen wir, bis zu einer gewissen Grenze, Probleme alleine zu lösen. Eine große Hilfe wäre allerdings ein zentraler kommunaler Ansprechpartner: Beispielsweise im Fall von Transferleistungsempfängern wäre es sehr hilfreich, dort für unsere Belange eine fachkundige, effektive Anlaufstelle zu haben.

VM: Welche langfristigen Ziele verfolgen Sie?

Jürgen Finken: Langfristige Ziele unserer Genossenschaft sind eine hohe Mieterzufriedenheit und dass weiterhin ältere Menschen lange in unseren Wohnungen bleiben können. Dafür strengen wir uns an und bieten hohe Serviceleistungen, um es unseren Mietern zu ermöglichen, dort bleiben zu können, wo sie sich wohlfühlen und wo man sich um deren Belange kümmert. Davon profitieren wir als Genossenschaft, aber auch unsere Mieter, weil sie in funktionierenden und eng vernetzten Hausgemeinschaften leben können. Mieterzufriedenheit ist für uns das höchste Gut, da möchten wir den Grundgedanken der Genossenschaft weitertragen und mehr sein als nur ein reiner Vermieter von Wohnraum. ▶



HELGA BANKE

Abteilungsleiterin
Wohnungsmanagement
Bochumer Wohnstätten eG

SOZIALMANAGEMENT VOR ORT

Ein Tag mit Sylke Born, Sozialarbeiterin in Köln Chorweiler-Nord

Das Sozialmanagement nimmt einen immer größeren Stellenwert in unseren Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ein. Die Problemlagen treten in unterschiedlicher Form und verschiedenen Quartieren auf; in vielen Fällen bedarf es eines mieternahen Ansatzes, um praktikable Lösungen anbieten zu können. Die GAG Immobilien AG ist schon seit mehreren Jahren im Sozialmanagement sehr aktiv und setzt mit Erfolg ihre Konzepte in den verschiedenen Kölner Quartieren um.

Dazu zählt Köln-Chorweiler, wo viele Mieter auf engem Raum leben und das Unternehmen auch auf sein effektives Sozialmanagement angewiesen ist. Um einen Einblick zu bekommen und die Perspektive eines Sozialarbeiters in einem Wohnungsunternehmen zeigen zu können, waren wir einen Tag lang zu Gast bei der Sozialarbeiterin Sylke Born von der GAG Immobilien AG in Köln. Wir haben sie im Kundencenter Nord am Standort Chorweiler-Nord getroffen und für einen Tag durch den Arbeitsalltag in ihrem Quartier begleitet.

Vor 25 Jahren begann die Kölnerin bei der GAG ihre Tätigkeit als Wohnungsfürsorgerin. Über mehrere berufliche Stationen bei anderen Unternehmen in leitender Position mit Bezug zu Persönlichkeitsentwicklung und Sozialer Arbeit ist sie seit 2014 in Chorweiler-Nord tätig und kümmert sich vor allem um eskalierende Beschwerden aus der Mieterschaft und die Zusammenarbeit mit

der Stadt Köln in sozialen Belangen bei der Wohnungssuche. Auch die Unterstützung psychisch erkrankter Mieter, verschiedene Projekte zur Inklusion von Menschen mit Behinderungen sowie Hilfe für Jugendliche in Köln-Chorweiler und den angrenzenden Stadtteilen Lindweiler und Volkhoven/Weiler liegen in ihrem vielseitigen Aufgabebereich. Dabei steht für sie der persönliche Kontakt und Austausch im Vordergrund, um den Mietern bei Problemen beratend zur Seite zu stehen und gegebenenfalls an kooperierende Einrichtungen und Dienste zu vermitteln. Ihr Ziel ist „die Erhöhung der Mieterzufriedenheit sowie die Förderung einer positiven Nachbarschaft und Quartiersgemeinschaft“, erzählt die Kölnerin optimistisch.

Der Arbeitstag von Born beginnt an ihrem Schreibtisch, an dem zu Beginn eine Telefonkonferenz mit anderen Abteilungen des Kundencenters angesetzt ist. Die GAG setzt auf eine starke Kommunikation der verschiedenen Bereiche des Kundencenters, um eine umfassende Betreuung aller Mieter sicherzustellen. Die dazu nötigen Neuigkeiten werden ausgetauscht, Born stimmt sich mit den Mitarbeitern aus der Kundenbetreuung und Objektbetreuung zum weiteren Vorgehen aktueller Anliegen ab. Anschließend wartet der erste Außentermin des Tages.

Auf dem Weg dorthin erklärt sie, dass es nicht nur ihr persönlich, sondern auch der GAG ein Anliegen ist, auch Leuten ein Zuhause



Sehr wichtig für die Sozialarbeiterin ist der Besuch betroffener Mieter in deren Wohnumgebung

bieten zu können, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenig Aussichten auf eine passende Wohnung haben. Dazu begleiten wir sie zu einer Verabredung mit einer potenziellen neuen Mieterin. Das Ziel des Besuches ist es, sich ein Bild von einer jungen Frau auf der Suche nach einer neuen Wohnung zu machen. Im Rahmen der kommunalen Belegungsrechte ist es die Aufgabe der Sozialarbeiter, die persönlichen Umstände der potenziellen neuen Mieter einzuschätzen und zu schauen, in welche Hausgemeinschaft man sie am besten integrieren kann. Doch das gelingt vor Ort heute nicht: Die junge Frau ist diesmal nicht anzutreffen, ein neuer Anlauf wird nötig sein. Aber auch das gehört zum Alltag der Sozialarbeiterin dazu.

Anschließend geht es in ein anderes Quartier, in dem eine eskalierende Beschwerde nach einem Nachbarschaftsstreit vorliegt: Die Sozialarbeiterin möchte sich vor Ort im persönlichen Gespräch genauer über die Umstände informieren und sucht dazu die Mieterin auf, von der die Beschwerde über ihre Nachbarn vorliegt. In den meisten Fällen lösen sich Streitigkeiten unter den Mietern zügig wieder auf; es kommt jedoch vor, dass es einer Vermittlung durch die Sozialarbeiter bedarf. Dazu macht sich Born ein Gesamtbild von allen Beteiligten vor Ort, oft bietet sie dann Mediationen zur Streitschlichtung an, die gerne von den Mietern angenommen werden.



Sylke Born, Sozialarbeiterin der GAG Immobilien AG, beginnt ihre Arbeitstage häufig mit Telefonaten mit Mietern



Künstlerische Projekte zur Inklusion von Menschen mit Behinderung machen das Quartier bunter



Das Mehrgenerationen-Projekt „Märchenwände“ lässt ehemals graue Fassaden in neuem Gewand erscheinen

„Man bekommt sehr viel zurück“

Auf diesem Weg hat sie schon einige Mieter bei der Problemlösung begleitet und erlebt, dass man in der Sozialarbeit persönlich sehr viel zurückbekommt: „Die Leute begegnen einem nicht immer von Beginn an mit Offenheit, aber wenn man ihnen hilft, sind sie alle sehr dankbar und zeigen das auch.“

Besondere Freude empfindet die Sozialarbeiterin an Projekten mit Beteiligung von Kindern, Jugendlichen, Senioren sowie Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen. So wurden beispielsweise bereits mehrere künstlerische Projekte umgesetzt, in denen farblose oder mit Graffiti beschmierte Fassaden in neuem Gewand erscheinen und das Quartier optisch aufwerten. Angesichts der Tatsache, dass es keine neuen Verunstaltungen an den Objekten gibt und die Mieter ihre Kunstwerke aktiv pflegen, sind diese Projekte als volle Erfolge zu werten. So entstanden auch die „Märchenwände“ in einem generationenübergreifenden Projekt, bei dem Kinder aus den Kindertagesstätten des Quartiers gemeinsam mit Bewohnern aller Altersstufen Garagenrückwände mit Szenen aus bekannten Märchen umgestalteten. An diese Projekte erinnern die bunten Malereien in den Wohnquartieren, die Born tagtäglich begegnen.

Bei zwei weiteren Terminen an diesem Tag geht es um Umzugswünsche, die zwei Fa-

milien geäußert haben. Durch besondere Umstände ist bei der einen der Bedarf nach einer neuen Wohnung entstanden. Auch in dieser Angelegenheit ist Born gefragt, die als Vermittlerin zwischen der Mieterschaft und kommunalen Vertretern in Bezug auf Belegungsrechte auftritt. In einer Familie gab es einen Arbeitsunfall, der das Treppensteigen in den zweiten Stock zu einer täglichen Mobilitätshürde „direkt hinter der Wohnungstüre“ gemacht hat. In diesem Fall klärt die Sozialarbeiterin die Mieter über die benötigten Schritte und Möglichkeiten auf und trägt aktiv dazu bei, Notsituationen zu lösen und den Alltag schon bald zu erleichtern.

Die GAG hat durch die Kundencenter in ihren Quartieren in Köln eine passende Grundlage für aktives und effektives Sozialmanagement gelegt. So kann die Mieterschaft durch die tägliche Arbeit von Born und ihren Kollegen sowie durch gezielte Projektarbeit unterstützt und für eine höhere Mieterzufriedenheit und auch in schwierigeren Stadtteilen für gute Nachbarschaften gesorgt werden, in denen die Mieter gerne leben.

So auch im zweiten Termin. Hier besucht die Sozialarbeiterin eine Familie, in der ebenfalls der Wunsch nach einer neuen Wohnung durch eine plötzliche Veränderung aufgenommen ist: Die Pflegebedürftigkeit eines Angehörigen, um den sich künftig ein Familienmitglied kümmern wird, macht die Dis-

tanz zwischen beiden Wohnungen zu einem Hindernis für die Pflege. Auch bei diesem Umzugswunsch ist Born beratend für alle Familienteile aktiv. Für die Umsetzung dieser Vorhaben arbeitet die Sozialarbeiterin in enger Kooperation beispielsweise mit dem Wohnungsamt der Stadt Köln, verschiedenen Sozialleistungsträgern, Vereinen und sozialen Einrichtungen zusammen. Dazu helfen ihr auch die Kontakte aus verschiedenen Arbeitskreisen mit anderen lokalen Akteuren, die sie für ihre Mieter nutzen kann. Und auch „immer wieder gerne nutzen wird“, sagt Born nach der Verabschiedung an einem abwechslungsreichen Tag. „Die nächsten sozialen Herausforderungen kommen ganz bestimmt.“

AT



Der Generationenpark lädt die Bewohner zum Verweilen ein



VdW-VERBANDSTAG 2019 IN WUPPERTAL

Zu Gast im Bergischen Land

Eingeweiht wurde der wilhelminische Bau bereits 1900, aber bis heute hat er nichts von seiner imposanten Wirkung eingebüßt: In der Historischen Stadthalle Wuppertal fand der diesjährige VdW-Verbandstag am 24. und 25. September 2019 statt. Rund 400 Gäste aus Politik, Verwaltung, Fachöffentlichkeit und den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen erlebten ein Jahr vor den Kommunalwahlen in Nordrhein-Westfalen ein spannendes Programm mit wohnungspolitischen Debatten zu Mietendeckel, Grundsteuer und Klimaschutz – und gingen dabei in vielen Gesprächen möglichen Antworten auf die Frage nach, wie sich die Wohnungswirtschaft im Westen künftig selbst verstehen und positionieren will.

Die Wellenschläge aus Berlin

Denn kaum ein Tag vergeht derzeit ohne mediale Berichterstattung über stetig weiter steigende Mieten und zu wenig bezahlbaren Wohnraum. An dieser Diskussion und den von den Parteien präsentierten Lösungen

werden sich vermutlich auch die bevorstehenden Kommunalwahlen mitentscheiden. VdW-Präsident Ulrich Bimberg beleuchtete diese Situation von verschiedenen Seiten aus: Zum einen vermittelt sich damit der Eindruck, als ginge es bei wohnungspolitischen

Fragen nur noch um angespannte Wohnungsmärkte und hier an erster Stelle in den Städten Berlin, Hamburg oder München.

Die Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland



VdW-Präsident Ulrich Bimberg sprach seine Begrüßung vor gut gefüllten Reihen



Westfalen zeichneten hingegen ein anderes Bild. Hier sei die Situation häufig eine andere, eine differenziertere, eine komplexere, der dieser eine Blickwinkel bei Weitem nicht gerecht wird. „Ich empfinde es persönlich auf jeden Fall häufig, dass mein wohnungswirtschaftlicher Alltag und der vieler Kolleginnen und Kollegen sowie die mediale Berichterstattung und öffentliche Aufmerksamkeit nicht ganz deckungsgleich sind. Das mag für das Land Berlin gelten, aber Berlin ist nicht ganz Deutschland, ist nicht Nordrhein-Westfalen und ist ganz bestimmt nicht Wuppertal oder Solingen“, so Bimberg.

Der VdW-Präsident konstatierte eine Überlagerung dieser und auch der allgemeinen wohnungspolitischen Realität in NRW: Durchgängige Kontinuität in der Wohnungs-



Oberbürgermeister Andreas Mucke stellte ein Bündnis für Wohnen in Wuppertal in Aussicht

bauförderpolitik, die jüngst angestoßene Modernisierungsoffensive, eine moderne Landesbauordnung und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der amtierenden

Landesregierung – um nur einige Beispiele zu nennen. Seine Begrüßung schloss Bimberg mit dem Appell an das Auditorium: „Nicht mit dem Kopf in Berlin sein und darüber vergessen, dass Herz und Füße in der Region stehen.“

Wandel in Wuppertal

Bimberg übergab danach an den gastgebenden Oberbürgermeister Andreas Mucke, der anhand der (wohnungs-)wirtschaftlichen Situation von Wuppertal den vorangegangenen Ausführungen anschaulich Leben einhauchte. Die Durchschnittsmiete liegt in der Stadt bei 5,50 Euro, hinter dem ehemaligen Industriestandort liegt eine Phase des Strukturwandels, nach sinkenden Einwohnerzahlen geht es nun langsam wieder bergauf. So ist Wuppertal einer der Wohnstandorte, die von der Enge entlang der Rheinschiene profitieren. Dies als Chance zu verstehen, sieht Mucke als gemeinschaftliche Aufgabe

>>



Wohnungswirtschaftliche Wegweiser: Bauzäune mit Motiven aus der aktuellen „Wohnwende“-Kampagne des GdW



Diskutierten die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen mit Moderatorin Angela Wegener (Radio Wuppertal): Axel Geschaschko (GdW), Mona Neubaur (Bündnis 90/Die Grünen), Stephen Paul (FDP), Jochen Ott (SPD), Fabian Schruppf (CDU) und Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen) (v. l.)



von Wohnungswirtschaft und Kommune an, die es auf Augenhöhe zu lösen gelte. Im Rahmen seines Grußworts kündigte er dazu die Gründung eines lokalen „Bündnisses für Wohnen“ an: Zum einen sei dies ein klares Bekenntnis zum Standort Wuppertal, zum anderen signalisiere der Zusammenschluss die notwendige Verbindlichkeit.

Die SPD will es wissen

Zu Beginn sah alles noch ganz friedlich aus. Eine seit dem Regierungswechsel im Diskurs recht eingespielte Runde aus wohnungspolitischen Vertretern der Regierungs- und Oppositionsparteien sowie Verbandsvertretern der Landes- und Bundesebene hatte sich schon im ein oder anderen Format zu-

sammengefunden, um wohnungspolitische Themen zu diskutieren. So kam auch der Austausch zum Thema „Vergesellschaftung, Landesmietendeckel, Grundsteueröffnungsklausel und was noch? – die Wohnungswirtschaft vor den Kommunalwahlen 2020“ zunächst einmal recht routiniert daher. GdW-Präsident Axel Gedaschko, VdW-Ver-





Was bedeutet das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung für die Wohnungswirtschaft? Talkrunde mit Oliver Zier (GWG Wuppertal), Prof. Dr. Uwe Schneidewind (Wuppertal Institut), Anja Surmann (Klima.Diskurs), Ulrich Bimberg (Spar- und Bauverein Solingen), Iris Behr (Institut Wohnen und Umwelt) (v. l.)

bandsdirektor Alexander Rychter, MdL Fabian Schrupf, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion im Landtag NRW, MdL Stephen Paul, Sprecher für Heimat, Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung der FDP-Fraktion im Landtag NRW, MdL Jochen Ott, stellvertretender Vorsitzender der SPD-Fraktion im Landtag NRW sowie Mitglied der Wohnungsbaukommission der NRW-SPD, und Mona Neubaur, Landesvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen NRW (eingesprungen für den kurzfristig verhinderten Parteikollegen Arndt Klocke), hatten auf dem Podium Platz genommen und tauschten ihre Standpunkte aus: Umlagefähigkeit der Grundsteuer ja oder nein, wird zu viel reguliert oder zu wenig, welche Regierungskonstellation setzt die richtigen Impulse vor allem für mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau.



Fahrt nahm die Diskussion erst auf, als Jochen Ott offensiv forderte, in das bestehende wohnungspolitische Instrumentarium auch mutig Neues zu integrieren. Konkrete Papiere der NRW-SPD thematisieren dazu beispielsweise einen Landesmietendeckel auch für NRW, die Einführung einer neuen

Gemeinnützigkeit oder das Erbbaurecht als Regelfall. Das restliche Podium reagierte spürbar gereizt auf diese Vorschläge und plötzlich standen neben inhaltlicher Kritik auch Spekulationen über die beabsichtigte Wirkung derartiger Ideen im Raum: Die SPD leidet seit geraumer Zeit unter spürbaren Wählerverlusten. Die Friktion hielt sich bis zum Schluss: In den abschließenden Statements gab es übergreifend einen Konsens dazu, den in NRW beschrittenen Weg konsequent weiterzugehen. Ott blieb dagegen hart: „Ein ‚Weiter so‘ darf es nicht geben“.

Finanzierungslösung für Klimaziele gefragt

Deutlich kühlere Gemüter trafen bei der anschließenden Talkrunde zum Thema „Energiewende, Fridays for Future, CO₂-Steuer und mehr – Wohnungswirtschaft zwischen gesellschaftlicher Verantwortung, Klimaschutz und Bezahlbarkeit“ aufeinander.

>>



Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG Solingen, Oliver Zier, Geschäftsführer Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Wuppertal und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Die Wohnungswirtschaft Bergisches Land, Iris Behr, Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut Wohnen und Umwelt und Vorsitzende der Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt, Prof. Dr. Uwe Schneidewind, Präsident und wissenschaftlicher Geschäftsführer des Wuppertal Instituts sowie Staatssekretärin a. D. Anja Surmann, Geschäftsführerin von KlimaDiskurs. NRW, nahmen aus ihrer jeweiligen Perspektive Stellung zu dem unmittelbar vor der Veranstaltung am 20. September 2019 vorgelegten Klimaschutzprogramm der Bundesregierung, das auch den Gebäudebereich betrifft. Die Vertreter der Wohnungswirtschaft lobten einige Eckpunkte des Programms, wiesen aber gleichzeitig darauf hin, dass es eine tragfähige Lösung für die Finanzierung der Klimaziele im Gebäudebereich geben müsse. Nur so könne eine wirtschaftliche und sozialverträgliche energetische Modernisierung der Bestände erfolgen.

30 Jahre Wiedervereinigung statt 70 Jahre DDR

Manchmal beeinflusst die Landespolitik auch die Gestaltung eines Veranstaltungsprogramms. Eine kurzfristig anberaumte Kabinettsklausur der nordrhein-westfälischen Landesregierung führte dazu, dass anstelle der ursprünglich eingeladenen NRW-Ministerin Ina Scharrenbach Staatssekretär Dr. Jan Heinisch sein Grußwort zum Ende der öffentlichen Veranstaltung an die Teilnehmer richtete. Und dieser Wechsel machte sich bezahlt. Denn Heinisch promovierte im Jahr 2004 zum Dr. jur. mit der Dissertationsschrift „Wohnraummietrecht im politischen



Ein Selfie fürs digitale Erinnerungsalbum: MHKBG-Staatssekretär Dr. Jan Heinisch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, GdW-Präsident Axel Gedaschko und VdW-Präsident Ulrich Bimberg (v. l.)

System von BRD und DDR“ und legte so in seinem Gastbeitrag allen Verlockungen einer Neuorientierung des Wohnungsmarktes an sozialistischen Grundideen nach und nach argumentativ das Handwerk.

So war in der DDR beispielweise der Großteil des Wohnungsbestands überraschenderweise in privatem Besitz. Politischem und ideologischem Willen folgend, durften jedoch keine Gewinne mit Immobilien erzielt werden, die Mieten waren somit auf niedrigem Niveau festgeschrieben. Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen konnten so finanziell nicht abgebildet werden, die Wohnungsbestände verfielen. Für Mieter gab es keine Möglichkeit zur Wahl einer Wohnung nach individuellen Vorlieben. Stattdessen war die Größe vorgegeben.

Heinisch schloss seinen Vortrag mit den Worten: „Es hat schon einen Grund, warum wir in diesem Jahr 30 Jahre Wiedervereinigung feiern und nicht 70 Jahre DDR.“

Abendveranstaltung

Der öffentliche Teil des ersten Tages endete mit einer Abendveranstaltung in der Historischen Stadthalle. Alle Nachtschwärmer statteten dem Wuppertaler Brauhaus, der ehemaligen Barmer Badeanstalt, noch einen Besuch ab. Am zweiten Tag des VdW-Verbandstags fanden die Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen, ein praxisorientierter Einblick in die Forschungsarbeit des InWIS e. V. sowie eine Sitzung des Beirats für das genossenschaftliche Prüfungswesen statt.

KS



i **SAVE THE DATE**



Der VdW-Verbandstag 2020 findet am 29. und 30. September in der Stadthalle Bielefeld statt.

Foto: Bielefeld Marketing GmbH

Impressionen vom VdW-Verbandstag 2019



Vollversammlung der Sparten

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen sind in drei Sparten organisiert, die gleichberechtigt in den Verbandsgremien vertreten sind. Über den Verbandsrat bestimmen sie die inhaltliche Ausrichtung der Verbandsarbeit.

Vollversammlung der Sparte GENO

Anders als in den Vorjahren stellte der Vorsitzende der Sparte „Wohnungsgenossenschaften“, Ulrich Bimberg, die diesjährige Vollversammlung unter einen besonderen wohnungspolitischen Fokus. Dabei betonte er, dass angesichts der politischen Diskussion im Land Berlin auch Wohnungsgenossenschaften von den sich abzeichnenden Entscheidungen im besonderen Maße betroffen seien. Als erste Reaktion haben sich die Wohnungsgenossenschaften in Berlin zusammengeschlossen, um gemeinsam ihre Werte in einer gemeinsamen Marketingkampagne nach außen zu vertreten. Dies, so Bimberg, sei auch für die Mitgliedsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen angesichts der anstehenden Kommunalwahlen im Jahr 2020 wichtig. Zwar seien Wohnungsgenossenschaften in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz für die Politik etablierte und anerkannte Partner. Angesichts der hitzigen wohnungspolitischen Diskussionen gehe es vor allem darum, diesen guten Ruf zu schützen und gemeinsam für die Wertegenosenschaftlichen Wohnens einzutreten. Ein Blick in die Jahresstatistik verrät, dass Wohnungsgenossenschaften insbesondere beim bezahlbaren Wohnen wichtige Akteure am Wohnungsmarkt sind. So liegen die durchschnittlichen Mieten bei Wohnungsgenossenschaften für das Jahr 2018 bei 5,45 €/m² auch noch unter dem Durchschnitt aller VdW-Mitgliedsunternehmen (5,59 €/m²). Wohnungsgenossenschaften, so Bimberg, seien daher die „satzungsgemäße Mietpreisbremse“ in unserem Land und stünden zudem für Qualität und Sicherheit.

Neben diesem politischen Bericht standen zudem die Gremienwahlen auf der Agenda der Vollversammlung. So wurde Klaus Jaeger, Spar- und Bauverein eG Velbert, aus dem Genossenschaftsausschuss verabschiedet. Für ihn wurde Lars Geldmacher, Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte eG, als Nachfolger gewählt. Ferner bestimmte die Sparte die Wahlvorschläge für die GdW-



Gremienwahlen, die im Herbst 2020 in Berlin anstehen werden.

Vollversammlung der Sparte ÖKU

Auch in der Sparte „Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen“ standen die aktuellen landes- und bundespolitischen Entwicklungen und ihre Auswirkungen auf die kommunale und öffentliche Wohnungswirtschaft im Mittelpunkt. Vor allem ein aktueller wohnungspolitischer Beschluss der Landes-SPD sorgte für Austauschbedarf. Gerade für die Erfüllung des umfangreichen Aufgabenspektrums der kommunalen Unternehmen stellen die ordnungsrechtlichen Überlegungen, wie die weitere Begrenzung der Mietenentwicklung durch Mietendeckel oder -bremsen, die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit oder die Abschaffung der Umlagefähigkeit von Steuern, ein potenzielles Risiko dar. Das Engagement, auch auf hochpreisigen Wohnungsmärkten bezahlbares Wohnen in durchmischten Quartieren zu schaffen benötigt, so der Tenor in der Sparte, eine solide wirtschaftliche Grundlage. Die Herausforderungen kommunaler Unternehmen sollen zukünftig noch stärker sichtbar gemacht werden.

Weiter musste die Sparte neue Mitglieder für die Gremien des GdW-Bundesverbandes bestimmen. Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau Münster wird die Sparte zukünftig als Delegierter beim GdW-Verbandstag vertreten, Wolfgang Mues, Geschäftsführer der Leverkusener WGL, rückt in die BAG Kommunale Wohnungsunternehmen nach. Alle weiteren Vertreter der Sparte haben sich zur Wiederwahl zur Verfügung gestellt. Die Vakanzen ergaben sich durch das anstehende altersbedingte

Ausscheiden von Hans-Jürgen Behrendt, Geschäftsführer der GEWAG Remscheid.

Vollversammlung der Sparte IPW

Die Sparte der Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) setzte sich mit Elektromobilität ein Oberthema, das wohnungspolitisch von hoher Relevanz ist. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des Klimaschutzpaketes, auf das sich die große Koalition kurz vor dem Verbandstag geeinigt hatte.

Einen ersten Einblick in die Praxis lieferte Dirk Büsing, Fachbereichsleiter Technische Produktentwicklung/Umwelt der Vivawest Wohnen GmbH. Dieser berichtete unter anderem, dass Ausbaubemühungen der Wohnungswirtschaft derzeit in vielen Fällen noch auf eine geringe Nachfrage seitens der Mieter stoßen. Dies sei angesichts der hohen Kosten für die Errichtung von Ladeinfrastruktur nicht unproblematisch. Schwierigkeiten bereite außerdem, dass derzeit kaum ganzheitliche Leistungsanbieter für Planung und Schaffung der Ladeinfrastruktur sowie die Stromversorgung und die Abrechnung vorhanden sind.

Im Anschluss an den Vortrag ging Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg, Referent für Rechtsangelegenheiten des VdW, auf bundesgesetzliche Entwicklungen im Zusammenhang mit der E-Mobilität ein. Von den Mitgliedern der Sparte diskutiert wurden sodann insbesondere die Bemühungen, Mietern ein Recht der Ertüchtigung eines angemieteten Stellplatzes mit einer Ladeinfrastruktur zu verschaffen. Angemerkt wurde, dass derzeit noch zahlreiche Fragestellungen (unter anderem der Verkehrssicherungspflicht, des Rückbaus und der Schnittstellenstandardisierung) ungeklärt seien. KS

EHRUNGEN VdW-VERBANDSTAG

Ausgezeichnete Nachwuchsleistungen in der Immobilienwirtschaft

Auch auf dem diesjährigen VdW-Verbandstag zeichnete das VdW-Präsidium den Nachwuchs der Wohnungswirtschaft für seine besonderen Leistungen aus.

Drei außerordentliche Abschlüsse in der „Bochum-Prüfung“ zur Immobilienkauffrau konnten auf dem diesjährigen Verbandstag vom VdW-Präsidium anerkannt werden.

Gehrt wurde unter anderem Denise Werner. Sie absolvierte ihre Ausbildung bei der Baugenossenschaft Freie Scholle und setzt dort ihre Arbeit fort. Carolin Keune, Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH, hat sich nach ihrer herausragenden Ausbildung ebenfalls für eine Weiterbeschäftigung in ihrer Ausbildungsstätte als Assistentin der Geschäftsführung entschieden. Leider konnte sie die Auszeichnung nicht persönlich entgegennehmen.

Carla Lea Frömbling bleibt ebenfalls nach ihrer abgeschlossenen Ausbildung der Wohnungswirtschaft und ihrer Ausbildungsstätte



Zum Abschluss der Mitgliederversammlung gratulierte das VdW-Präsidium den Absolventinnen für ihre Leistung: Alexander Rychter, Marion Sett, Marei Hansen, Uwe Eichner, Denise Werner, Carla Lea Frömbling, Ulrich Bimberg, Dr. Daniel Ranker (v. l.)

treu. Sie ist bei der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft im Bereich Rechnungswesen beschäftigt.

Marei Hansen, Vonovia SE, wurde für ihren hervorragenden Abschluss als Immobilienökonomin (GdW) aus dem Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen geehrt. In ihrer Abschlussarbeit beschäftigte sie sich

mit dem Thema „Systembau und Vorfertigung im Wohnungsbau“ und leistete damit einen zukunftssträchtigen Beitrag für die Wohnungswirtschaft. Sie befindet sich derzeit im berufsbegleitenden Studium an der EBZ Business School. Wir wünschen den vier Absolventinnen alles Gute für ihre berufliche wie auch private Zukunft. JRÜ

Stipendiat mit Leidenschaft für die Arbeit in Genossenschaften

Über das Stipendium durfte sich Tom Marx, Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG, freuen. Seine Leidenschaft für die Arbeit in Genossenschaften verfolgt Tom Marx schon seit seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Nun kann der 21-jährige Rostocker seine Kenntnisse und Erfahrungen noch deutlich ausbauen. Auf dem Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen überreichten ihm Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften, und Prof. Dr.-Ing. Armin Just, Prorektor für Studium und Lehre, ein Stipendium für ein Studium an der Immobilienhochschule mit der Studienvertiefung „Wohnungsgenossenschaften“.

„Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wohnungsgenossenschaften müssen spezielle Anforderungen erfüllen. Sie brauchen wohnungswirtschaftliches Fach-



Prof. Dr.-Ing. Armin Just, Prorektor für Studium und Lehre, Stipendiat Tom Marx und Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften

wissen und müssen die Besonderheiten der Rechtsform Genossenschaft verstehen. Mit Blick auf die Mitglieder benötigen sie gleichzeitig besondere Sozialkompetenzen. Der Bachelorstudiengang mit der Studienvertiefung Wohnungsgenossenschaften bildet diesen besonderen Ausbildungsbedarf

ab. Mit unserem Stipendium möchten wir Wohnungsgenossenschaften ermuntern, mehr Nachwuchstalente auf verantwortungsvolle Aufgaben der Zukunft vorzubereiten“, so Franz-Bernd Große-Wilde zu Beginn der Ehrung. JRÜ/EBZ

Es gibt viel zu tun

EXPO REAL 2019 >> Mit interessanten Talks, einem modernen Messestand und in bewährter Standpartnerschaft mit NRW.URBAN, NRW.INVEST, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, BLB NRW und NRW.BANK präsentierte sich der VdW Rheinland Westfalen auf der Münchener Immobilien-Fachmesse EXPO REAL, die in diesem Jahr vom 7. bis 9. Oktober 2019 ihre Tore öffnete. Wie in den Vorjahren erfreute sich der Gemeinschaftsstand in Messehalle B1.321 großer Beliebtheit. Im Mittelpunkt standen Fach- und Branchenthemen, wohnungspolitische und -wirtschaftliche Grundsatzfragen und der Blick in die Zukunft der Branche. Es ist eine Zeit des Umbruchs.



Fotos: Frank Vinken, EBZ, VdW.RW

Los ging es am Montagmorgen gleich mit prominentem Standbesuch. Unter anderem Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, und Staatssekretär Dr. Jan Heinisch schauten zum EXPO-Talk „Zukunft bauen – Wandel gestalten“ vorbei, dem traditionellen Opener des Standprogramms. Scharrenbach nutzte die Gelegenheit und präsentierte die neue Dachmarke und Initiative Bau.Land.Leben, die primär neues Bauland finden und aktivieren soll und dabei bestehende Landesinitiativen integriert. Im weiteren Verlauf der Diskussion rissen die Diskutanten die Themen an, die in den kommenden Messetagen an vielen Stellen Vertiefung fanden: Digitalisierung, vereinfachte Planungs- und Genehmigungsverfahren, qualitativvolles Bauen, Finanzierungsfragen im öffentlich geförderten Wohnungsbau und das unlängst von der Bundesregierung verabschiedete Klimaschutzprogramm.

Gutes aus NRW

Wie genau sich wohnungs- und baupolitische Entscheidungen der Bundesregierung auf Nordrhein-Westfalen auswirken, diskutierte die NRW-Ministerin im weiteren Verlauf des Messtages mit VdW-

Verbandsdirektor Alexander Rychter und MdB Bernhard Daldrup, SPD-Obmann im Bundestagsausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen. In Abwesenheit der ursprünglich avisierten Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundes-



Auch in diesem Jahr lockte das hochkarätige Standprogramm viele Zuhörer an



Marco Wanderwitz (Mitte), Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bei seinem Standbesuch

ministerium des Innern – sie hatte kurzfristig ihre Teilnahme an der EXPO REAL abgesagt – tauschte sich die Runde inhaltlich über aktuelle Herausforderungen wie die Bereitstellung von Bauland, Baukosten und Genehmigungszeiten, politische Reaktionen auf Wohnraumangel wie die Mietpreisbremse, den Berliner Mietendeckel, Enteignungen und die Umlagefähigkeit Grundsteuer und vor allem darüber, wo die entscheidenden Unterschiede zwischen Berlin und Nordrhein-Westfalen liegen, aus. Als Antwort auf die Frage: Wie kann man es besser machen als Berlin? kristallisierte sich schnell das „NRW-Modell“ heraus: eine auskömmliche Wohnraumförderung, konsequente Baulandmobilisierung, systematische Senkung der Baukosten und

eine Beschleunigung von behördlichen Verfahren.

Besonderheiten eines Flächenlands

Dabei unterliegt NRW als Flächenland besonderen Herausforderungen, denn neben den stark wachsenden Städten und Metropolregionen gibt es ebenfalls Regionen, die mit schrumpfenden Märkten und Abwanderung kämpfen. Diesen konzeptionell und konstruktiv zu begegnen hat sich das Projekt „Regionaler Ausgleich – Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ auf die Fahne geschrieben, das unter Beteiligung von Modellregionen der Wohnungswirtschaft im Westen stattfindet und auch auf der EXPO REAL auf dem Stand der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft

i DRUCKFRISCH

Die Broschüre zur Modernisierungsoffensive des Landes mit vielen Praxisbeispielen von Mitgliedunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen.

Deutschland unter Beteiligung von NRW-Ministerin Ina Scharrenbach und GdW-Präsident Axel Gedaschko vorgestellt wurde.

Am zweiten Messetag ging es am NRW-Stand Schlag auf Schlag. In der Runde „Wohnen in der Zukunft – Lösungen in Nordrhein-Westfalen“ blickten Staatssekretär Dr. Jan Heinisch, Ernst Uhing, Präsident der Architektenkammer NRW, und Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, gemeinsam mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter auf künftige Entwicklungslinien der Wohnungswirtschaft. Eine der größten Aufgaben wird die zukunfts-, klima- und generationengerechte Entwicklung von Bestandsgebäuden sein. Hier setzt die neu aufgelegte Modernisierungsoffensive des



Landes an. Pünktlich zur Münchner Messe stellten das NRW-Bauministerium und der VdW Rheinland Westfalen ihre gemeinsam aufgelegte Projektbroschüre vor, in der die Zielsetzung des Programms, aber vor allem auch die beteiligten Projekte, die sich überwiegend aus Mitgliedunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen zusammensetzen, vorgestellt werden.

Blick in die Städte

Dass die Rahmenbedingungen und Aufgaben für die Wohnungswirtschaft stark variieren, zeigten die Talkrunden mit kommunalem Fokus. Viele neue Entwicklungen im Bereich von Forschung und Lehre, Hochschulstandort, engagierte Unternehmer, Endpunkt der neuen Seidenstraße und inzwischen rund 100 chinesische Unternehmen am Standort – so lesen sich mittlerweile die Standortfaktoren für Duisburg. Die Ruhrgebietsstadt ist längst mehr als Stahl und Logistik und sie punktet vor allem mit Flächen. Allein 20 Wohnbauflächen sind im Stadtentwicklungskonzept 2027 ausgewiesen. Das kommunale Wohnungsunternehmen GEBAG spielt bei der Flächenentwicklung eine entscheidende Rolle. Ein herausragendes Projekt ist beispielsweise „6-Seen-Wedau“, im Rahmen des größten innerstädtischen Wohnungsbau-Projekts in NRW entstehen rund 3.000 Wohnungen, inklusive preisgebundener Wohnungen für rund 8.000 Menschen. Düsseldorf hingegen kämpft mit den Herausforderungen des Wohnungsmarkts in einer Wachstumsregion. Hier stehen vor allem die Vernetzung und Entlastung mit der Region im Mittelpunkt. Die Erwartungen der



Bund und Land im Diskurs: MdB Bernhard Daldrup (SPD-Obmann im Bundestagsausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen) im Gespräch mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zur Wohnungs- und Baupolitik der Bundesregierung und ihre Auswirkungen auf Nordrhein-Westfalen (v. r.)

Wohnungswirtschaft vor Ort sind hier eine aktive Liegenschaftspolitik, Konzeptvergaben oder Subvention von Grundstücken für bestimmte Aufgaben – bezahlbares Wohnen vor dem Hintergrund der Flächenpreise in der Landeshauptstadt zu realisieren ist eine alles andere als leichte Aufgabe.

Jahrgangsbeste ausgezeichnet

Auch in diesem Jahr bot die EXPO REAL den Rahmen für die Auszeichnung der jahrgangsbesten Studierenden des Masterstudiengangs Projektentwicklung der EBZ Business School. Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, ging zu Beginn auf die Projektarbeiten ein, die in Gruppenarbeit im

vierten Semester entstanden sind – die aktuell Jahrgangsbesten nahmen stellvertretend die Preise entgegen. „Die Projekte befassen sich mit der Umnutzung von nicht oder nur temporär genutzten Flächen“, sagte Dr. Jan Heinisch. „Anhand dieser Praxisbeispiele konnten die Studentinnen zeigen, was sie können. In ihren Entwicklungen haben sie moderne Gebäudekomplexe geplant, die den Nutzerbedürfnissen der Zukunft absolut entsprechen.“

Leo W. A. de Man, Geschäftsführer Kondor Wessels Holding GmbH, beglückwünschte die drittbeste Studentin Melanie Jablonski. In der Projektarbeit „Projektentwicklung „NeXity““ beschäftigte sich ihre Arbeitsgruppe mit der Entwicklung eines Grundstücks in



Ein Jahr vor den Kommunalwahlen: Die Oberbürgermeister und Wohnungsunternehmen der Städte Duisburg und Düsseldorf beleuchteten Chancen und Herausforderungen auf den jeweiligen Wohnungsmärkten





Internationaler Besuch am NRW-Gemeinschaftsstand: Antonios Antoniadis, Vize-Ministerpräsident und Minister für Gesundheit und Soziales, Raumordnung und Wohnungswesen der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

Düsseldorf. Im Herzen der Stadt soll dabei auf neun Etagen ein vielseitiger und moderner Bürostandort mit Veranstaltungs- und Konferenzräumen, Gastronomie sowie Co-Working und Betriebskindergarten entstehen.

Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, zeichnete im Anschluss Caroline Schäfer aus, die den zweiten Platz belegte, und sprach mit ihr über das Projekt „grünhoch3 – Mein Platz am Park. Umbau



So sehen Sieger aus: die besten Masterabsolventen des Studiengangs Real Estate Management



Und so sehen Siegerinnen aus: die Jahrgangsbesten des Masterstudiengangs der EBZ Business School

des ehemaligen Robert-Schumann-Berufskollegs“. Auf dem Gelände des ehemaligen Robert-Schumann-Kollegs in Dortmund soll hier ein neuer Lebensmittelpunkt mit viel Grün für eine breite Zielgruppe entstehen.

Caroline Schäfer arbeitete beim Projekt „grünhoch3“ gemeinsam mit Jana Joana Schroeder, der zum aktuellen Zeitpunkt notenbesten Masterstudentin. Sie wurde auf der EXPO REAL von Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, ausgezeichnet. Er ging noch einmal auf die Punkte ein, die der Projektgruppe bei der Umsetzung besonders wichtig waren. So wollten die Studentinnen die Bestandsgebäude trotz schwieriger Grundriss- und Belichtungssituationen erhalten und mit vielfältigen Nutzungen wiederbeleben. Aus alten Klassenräumen werden beispielsweise lichtdurchflutete Eigentumswohnungen mit Wohlgefühlcharakter. Das aktuell noch bestehende Kindertheater wird zur Kita und im ehemaligen Sonderklassen-Gebäude finden Senioren in betreuten Wohngemeinschaften ein neues Zuhause.

Am BID-Stand fand die Ehrung der besten Masterabsolventen des Studiengangs Real Estate Management statt. Andreas Ibel, Präsident des BFW, gratulierte dem drittbesten Absolventen, Christopher Reichelt, Mitarbeiter der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg. Er setzte sich in seiner Abschlussarbeit „Studie zur Produktentwicklung im Bereich Mietwohnungsbau der Investitionsbank Schleswig-Holstein“ das Ziel, einen Beitrag zur strategischen Weiterentwicklung des Produktportfolios im Bereich Mietwohnungsbau der IB.SH zu leisten. Der zweitbeste Absolvent, Alexander Reher, Mitarbeiter der Reher Wohnbau GmbH, wurde durch Axel Gedaschko, Präsident des GdW, ausgezeichnet. In seiner Abschlussarbeit zum Thema „Die energetische Betrachtung von Neubauten unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung 2014“ ging es darum, dass die Energieeffizienz von Neubauten aufgrund des Klimawandels immer mehr an Bedeutung gewinnt. Deshalb wurde aus lebenszyklusorientierter Perspektive untersucht, welcher Energiestandard für die betrachtete Referenzimmobilie am wirtschaftlichsten ist.

Als bester Masterabsolvent seines Jahrgangs erhielt Marvin Feuchthofen, Mitarbeiter der DZ BANK AG, den ersten Preis und die Gratulation von Dr. Ralf Brauksiepe. Er widmete

>>

seine Masterarbeit einer Renditeanalyse von Modernisierungen in Wohnungsbeständen auf Erbbaurecht belasteten Grundstücken. Dabei ging er insbesondere auf die verschiedenen Stellschrauben eines Erbbaurechtsvertrags ein und beleuchtete, welche Renditerisiken bei einer Investition in Erbbaurecht belasteter Wohnungsbestände vorherrschen.

Grüner Ausklang

Wie gewohnt lud der VdW Rheinland Westfalen auch in diesem Jahr zum Abschluss des zweiten Messtages wieder zum sogenannten „Green Evening“ ein. In lockerer Atmosphäre ließen die Standbesucher die Messtage noch einmal Revue passieren und knüpften neue Kontakte.



Messeausklang an Tag 2 beim „Green Evening“ von VdW Rheinland Westfalen und NRW.BANK

i SAVE THE DATE

Die EXPO REAL 2020 findet vom 5. bis 7. Oktober in München statt.

Impressionen von der EXPO REAL 2019





KLIMASCHUTZPROGRAMM DER BUNDESREGIERUNG

Wohnungswirtschaft betrachtet Strategie mit gemischten Gefühlen

Begleitet von bundesweiten Protesten stellte die Bundesregierung am 20. September 2019 ihr Programm zur Erreichung der Klimaschutzziele für 2030 vor. Neue Restriktionen zeichnen sich in der Unterlage nicht ab, aber um die Klimaziele im Gebäudebereich zu erreichen – hier sind sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Deutsche Mieterbund und der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung einig – braucht es eine massive Ausweitung der Förderung von Gebäudesanierung.

Der Beschluss des Klimakabinetts sieht eine Reihe von Maßnahmen vor, die auch die Wohnungswirtschaft betreffen. Danach soll der CO₂-Ausstoß ab 2021 bepreist werden und Heizöl und Erdgas werden mehr kosten. Neue Ölheizungen sollen ab 2026 weitgehend verboten, aber deren Austausch mit 40 Prozent Zuschuss gefördert werden. Für energetische Sanierungsmaßnahmen soll eine steuerliche Förderung eingeführt, die Förderung der KfW-Effizienzhäuser um zehn Prozentpunkte angehoben und für Wohnungsunternehmen teilweise direkte Zuschüsse gewährt werden. Die geltenden energetischen Standards für Neubau und Modernisierung sollen 2023 überprüft werden. Zudem soll eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Mieterstrom geprüft und die KWK-Förderung bis 2030 verlängert werden.

Das Papier beinhaltet gute Aspekte, aber in Zeiten von niedrigen Zinsen einerseits und einer hochemotionalen öffentlichen Diskussion zur Bezahlbarkeit von Wohnen andererseits, ist fraglich, wie diese Ziele nur mit einer Darlehensförderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau erreicht werden können. Zu groß ist das Delta zwischen der wirtschaftlichen und sozialverträglichen energetischen Modernisierung. Steuerliche Förderungen müssten hier mit Zuschüssen kombiniert werden, damit die Unternehmen und Genossenschaften wirtschaftlich handlungsfähig bleiben. Allein für die in Deutschland vermieteten Gebäude schätzt der Bundesverband GdW die Kosten auf jährlich sechs Milliarden Euro, damit die Klimawende im Gebäudebereich zu schaffen ist.

Deshalb forderten GdW, Deutscher Verband und Mieterbund die Bundesregierung gemeinsam auf, die Maßnahmen mit einer entsprechenden Zuschussförderung zu flankieren. Zudem müssten weitere Maßnahmen, wie die Verbesserung der Mieterstrom-Rahmenbedingungen, deutlich verbessert werden, um auch die Potenziale der Wohnungswirtschaft bei der Energieerzeugung zu heben.

Dazu legten GdW und die Verbände ein Papier vor, das konkrete Maßnahmen zur sozialverträglichen Umsetzung der Klimaziele enthält: <https://bit.ly/2MMrl7a> 



GdW kompakt

Für die klimapolitische Wende im Gebäudebereich schlägt der GdW 23 ganz konkrete Änderungen vor, die Klimaschutzinvestitionen ermöglichen und sich kurzfristig umsetzen lassen.

Download unter:
<https://share.vdw-rw.de/i>



MESSEBERICHT REHACARE INTERNATIONAL

Leben gestalten – Selbstbestimmt!

Vom 18. bis 21. September 2019 fand wieder die weltgrößte Fachmesse für Rehabilitation und Pflege mit 740 Ausstellern aus 43 Ländern statt. Die Messe präsentierte den rund 38.000 Besuchern auch in diesem Jahr eine Vielzahl an Produkten rund um Rehabilitation, Pflege und ein selbstbestimmtes Leben.



Begleitet von einer Gebärdendolmetscherin begrüßte Minister Karl-Josef Laumann die Besucher am Gemeinschaftsstand der nordrhein-westfälischen Landesregierung auf der REHACARE

Pflege, Digitalisierung und Barrierefreiheit sind Themen, die immer größere Bedeutung in der Öffentlichkeit erlangen. Auf der REHACARE finden diese Themen zusammen. Ausgestellt waren beispielsweise verschiedene Alltagshelfer, die zu einem selbstbestimmten Leben beitragen, aber auch solche, die die Pflege erleichtern können. Auch konnten sich die Besucher über barrierefreies Wohnen, neue Rollstühle und Rollstuhlzubehör, Hilfsmittel für gehörlose und schwerhörige Menschen und elektronische Hilfsmittel und Kommunikation informieren. Zusätzlich gab es Themenparks, Vorträge, Workshops und Podiumsdiskussionen zu behinderten- und gesundheitspolitischen Themen. Experten, Entscheider, Betroffene und Angehörige hatten so die Möglichkeit zum Austausch.

Auch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen war mit einem Gemeinschaftsstand auf der REHACARE vertreten. Verschiedene Ressorts der Landesregierung informierten am Stand zu unterschiedlichen Themen. So konnten Interessierte beispielsweise an einem Selbstversuch im „Altersanzug“ teilnehmen. Der Altersanzug besteht aus Gewichten, die an Hand- und Fußgelenke



angelegt werden, einer Gewichtsweste für den Oberkörper sowie aus Bandagen für Knie- und Ellenbogen, einer Halskrause, einer getönten Brille und Ohrenschützer. Der Anzug verdeutlicht so alterstypische Einschränkungen wie beispielsweise Engung des Gesichtsfeldes, Schwerhörigkeit, Kraftverlust und Gelenkversteifung.

Das Motto des Gemeinschaftsstands der nordrhein-westfälischen Landesregierung war „Leben gestalten – Selbstbestimmt“. Für Menschen mit Behinderung gilt der Zugang zum Arbeitsmarkt als wichtiger Schritt in die Selbstständigkeit. Am Gemeinschaftsstand fand u. a. ein Austausch dazu statt, wie Menschen mit Behinderungen dabei unterstützt und begleitet werden können. ES

ZUSTÄNDIGKEIT, RECHTE UND PFLICHTEN VON AUFSICHTSRATSMITGLIEDERN

Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte in Königswinter

Am 9. Oktober 2019 fand die Veranstaltung „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ in Königswinter statt. Die Referenten des Verbandes freuten sich, über 60 Teilnehmer begrüßen zu dürfen. In diesem Jahr standen die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates, die Zuständigkeit des Vorstandes und der Mitgliederversammlung in Abgrenzung zum Aufsichtsrat sowie die Rechte und Pflichten der Mitglieder der Genossenschaft im Vordergrund.

Sebastian Tackenberg, Referent für Rechtsangelegenheiten des VdW, erläuterte zunächst die Rechte und Pflichten von Aufsichtsräten und veranschaulichte dies durch verschiedene Fallbeispiele. Insbe-

sondere erläuterte er dabei auch die Stellung der einzelnen Mitglieder im Aufsichtsrat und die Aufgaben des Aufsichtsrats sowie des einzelnen Mitglieds in der laufenden Aufsichtsratsstätigkeit. Im Anschluss daran stellte Eva Stelzner, Referentin für Rechtsangelegenheiten des VdW, die Zuständigkeiten des Vorstandes und der Mitgliederversammlung in Abgrenzung zur Zuständigkeit des Aufsichtsrats dar und erläuterte die Rechte und Pflichten der Mitglieder einer Genossenschaft.

Anschließend fuhren die Teilnehmer mit der Drachenfelsbahn auf die Mittelstation des Drachenfels zum Schloss Drachenburg. In zwei Gruppenführungen erlangten die Teilnehmer Einblicke in die historischen

Innenräume und den Park und lernten einiges zur Schlossgeschichte. Im Anschluss an die Führung hatte jeder die Möglichkeit, sich selbst noch einmal im Schloss umzusehen oder vom Nordturm aus den Ausblick zu genießen. Abschließend konnten die Teilnehmer zur Endstation des Drachenfels fahren und den Blick über die Rheinebene mit Siebengebirge, Petersberg, Bad Godesberg und Bonn schweifen lassen.

Auch im kommenden Jahr wird die Veranstaltung „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ stattfinden. Die Referenten des VdW Rheinland Westfalen freuen sich über eine rege Teilnahme. ES

49. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT

Sozial- und Arbeitslosenrecht in der wohnungswirtschaftlichen Praxis



Foto: VdW/Meyer

Fachanwalt Tobias Kuschkewitz berichtete dem Treffpunkt Sozialarbeit von seinen praktischen Erfahrungen

Am 30. September 2019 fanden sich zahlreiche Sozialarbeiter aus Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zum Treffpunkt Sozialarbeit in den Räumlichkeiten des EBZ in Bochum ein. Neben dem inhaltlichen Schwerpunkt auf Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II (Hartz IV) sowie des SGB XII (Sozialhilfe) war auch der Erfahrungsaustausch unter den Kollegen wichtiger Teil des Treffpunkts.

Angesichts steigender Anzahlen von Mietern, die aus vielfältigen Gründen des Öfteren vor rechtlichen Problemen stehen, wurde zu diesem „Treffpunkt Sozialarbeit“ ein fachkundiger Jurist zur Information und Beratung als Referent eingeladen.

Tobias Kuschkewitz, Fachanwalt für Sozialrecht, hatte bereits häufiger mit Sozialarbeitern aus Wohnungsunternehmen Kontakt, die Mietern Hilfestellung rund um die sozialrechtlichen Fragen anboten. Der Rechtsanwalt leitete die Teilnehmenden durch das Seminar, in dem er die wichtigsten Paragraphen des Sozialrechts vorstellte, konkrete Lösungsansätze von Problembeispielen anbot und in zahlreichen Angelegen-

heiten nützliche Hinweise für den Umgang in der Praxis geben konnte. So stellte er die Besonderheiten des Sozialverfahrensrechts vor und informierte über rechtliche Besonderheiten, aber auch die Probleme im Umgang mit betroffenen Mietern und auch den Jobcentern, die die meisten Beteiligten aus dem beruflichen Alltag bestens kennen und hier neue Lösungsansätze aufgezeigt bekamen.

Auch diese Sitzung des Treffpunkts Sozialarbeit profitierte sehr von der engagierten Beteiligung der Teilnehmenden. Die Sozialarbeiter und Quartiersmanager haben trotz unterschiedlichster Berufsausbildungen und Aufgabengebiete in den Unternehmen mit großem Interesse ihre Probleme aus der Praxis geschildert und sich mit ihren offenen Fragen an den Referenten gewandt. Dabei wurden zahlreiche Aspekte aus dem rechtlichen Bereich beleuchtet, allen voran aktuelle Entwicklungen im immer komplexer werdenden Sozial- und Arbeitslosenrecht und der praktische Umgang etwa mit „Umzugsfällen“. Aber auch rechtliche Belange bezüglich der Kosten der Unterkunft und Heizung im Sozialrecht wurden ausführlich

besprochen, etwa dass hier die Möglichkeit direkter Überweisung an die Unternehmen besteht.

Die zahlreichen Fragezeichen hinter den Sachverhalten aus dem Sozialmanagement von Wohnungsunternehmen konnten durch praxisnahe Beispiele in verständlicher und klar formulierter Art und Weise von Kuschkewitz aufgelöst werden. Und auch die kollegialen Gespräche in den Seminarpausen boten Möglichkeiten zu Problemlösungen über den Treffpunkt hinaus. AM/AT



SAVE THE DATE

Der nächste Treffpunkt Sozialarbeit wird voraussichtlich im März 2020 stattfinden, das Seminarprogramm wird zeitnah bekannt gegeben.

Ihr Ansprechpartner:

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

EIN ANGEBOT AN DIE LANDKREISE

Landesregierung eröffnet Kooperationsrahmen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau

Mit einer Pressemitteilung vom 22. August 2019 kündeten Finanzministerin Doris Ahnen und Innenminister Roger Lewentz an: „Landkreise können sich in Zukunft stärker beim Wohnungsbau engagieren.“ Der Druck auf die Wohnungsmärkte in den großen Städten und die Verdichtungsräume im Umland erfordert neue, kooperativ-pragmatische Lösungswege. Eine höhere Bautätigkeit im kreisangehörigen Raum ist wünschenswert. Dazu müssen sich Städte und Landkreise besser verzahnen.

Kreise sollen sich künftig stärker an der Aufgabe des Wohnungsbaus beteiligen können. Um dies hinsichtlich der Zuständigkeit, die originär bei den Gemeinden liegt, möglich machen zu können, legten beide Minister die rechtliche Situation in einem Schreiben an die Kommunalen Spitzenverbände vom 21. August 2019 dar. Beide sehen „eine gemeinschaftliche Betätigung der Landkreise, Verbandsgemeinden und kreisangehörigen Gemeinden im Bereich des sozialen Wohnungsbaus als grundsätzlich möglich an“, so Ahnen und Lewentz.

Es wird deutlich, dass die nachgefragten Städte alleine schon aufgrund fehlenden Baulands und inzwischen weitgehend ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale die Herausforderung der bezahlbaren Wohnraumversorgung nicht alleine bewältigen. Umlandgemeinden mit einer guten Infrastruktur können eine Entlastungsfunktion übernehmen. Aber auch in den ländlich geprägten Teilen von Rheinland-Pfalz gilt



Doris Ahnen, Finanzministerin

Mainz-Bingen darf bauen

Rheinland-Pfalz will zukünftig Kreiswohnungsbaugesellschaften zulassen

MAINZ-BINGEN. Alle Hebel wurden in Gang gesetzt, sämtliche Optionen ausgelotet, selbst eine Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) lag der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) in Trier zur Prüfung vor. Eine AöR als Dachgesellschaft - mit Beteiligung des Kreises - für die Kommunen, die freiwillig beitreten wollten. Doch: Der Landkreis Mainz-Bingen war chancenlos, für den Wohnungsbau sollten allein die Städte und Ortsgemeinden zuständig bleiben. Doch das wird sich ändern, das Land Rheinland-Pfalz will den Weg für Kreiswohnungsbaugesellschaften frei machen.

Früher skeptisch, heute einer Meinung. Jetzt freuen sich alle, auch Landrätin Dorothea Schäfer, die noch vor wenigen Jahren als CDU-Fraktionspre-

ger waren als in der großen Stadt, sind lange vorbei. Dass 800 Euro pro Quadratmeter Bauland hingeläutert werden müssen, ist kein Ausrutscher nach oben. Wer eine Mietwohnung sucht, bekommt selten ein Angebot unter acht bis zehn Euro pro Quadratmeter. Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper, wer nicht genug verdient, hat bei der Wohnungssuche ein riesiges Problem.

Eine Wohnraumanalyse brachte Klarheit, die die Kreisverwaltung beim Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (GEWOS) in Auftrag gegeben hatte (die AZ berichtete mehrfach). Neben der VG Rhein-Selz war der Bedarf in der Stadt Bingen am größten, wo schon 2015 der Einstieg in eine Kreiswohnungsbaugesellschaft

Kommunen gerne dabei unterstützen, diese Wohnungen zu bauen“, sagt die Landrätin. Und der Erste Kreisbeigeordnete Steffen Wolf (SPD) fügt hinzu: „Wir haben echte Engpässe, vor allem bei den bezahlbaren Wohnungen.“ Nun sollen und dürfen die Kommunen vom Kreis an die Hand genommen werden, um genau diese Wohnungen zu bauen. Für die Grünen ist die Entscheidung des Landes für eine Öffnungsklausel der Landkreisordnung „eine gute Nachricht“. Nun könne endlich gehandelt werden. „Eine Kreiswohnungsbau-gesellschaft ist ein wichtiger Baustein, um besonders hier im Ballungsgebiet Rhein-Main für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen“, sagt Klaus Reinheimer, Fraktionssprecher der Grünen. Starke Unterstützung für eine Kreiswohnungsbau-gesellschaft

es, eine ausgewogene Wohnraumversorgung sicherzustellen. Eine adäquate Wohnung dort finden zu können, ist auch ein Haltefaktor, im Land zu bleiben. Mit einer weiter ausdifferenzierten Ausweisung der sog. Fördermietenstufen auf Verbands- und Gemeindeebene im Jahr 2017 und einer Anpassung mit Höherstufungen hat das Ministerium der Finanzen die Förderkonditionen in der sozialen Wohnraumförderung auch für viele Kommunen im Umland der Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt verbessert. Dies ist ein Angebot an Kommunen bzw. Bauherren, sich auch im Umland verstärkt zu engagieren. Angesichts der hochdynamischen Weiterentwicklung der Wanderungs- und Suchbewegungen im Umkreis der Städte seit dem Jahr 2017 wäre nach Ansicht der Wohnungswirtschaft eine Fortschreibung der Gebietskulisse mit den Förderstufen angebracht.



Roger Lewentz, Innenminister

Möglichkeiten der Landkreisordnung für ein überörtliches Engagement

Im Kontext einer verstärkten Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg soll den Landkreisen nun eine Möglichkeit eröffnet werden, sich im Bereich des sozialen Wohnungsbaus auch engagieren zu können. Die Minister stellen in ihrem Schreiben fest, dass eine Betätigung der Landkreise gemäß Landkreisordnung nur bei Vorliegen überörtlicher Bezüge zulässig ist. Die Eröffnung eines solchen erweiterten Handlungsansatzes wird nunmehr auch für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus als gerechtfertigt betrachtet.

Daneben wird eine solche Betätigung der Landkreise auch über die Ausgleichs- und Ergänzungsfunktion der Landkreisordnung für möglich betrachtet. Letzteres sollte aus Gründen der Verhältnismäßigkeit einer Übernahme der Aufgabe vorgezogen werden, so die Empfehlung der Minister.

Auf die Pressemitteilung gab es umgehend pressewirksame Reaktionen, u. a. vom Landkreistag Rheinland-Pfalz, vom Deutschen Gewerkschaftsbund Rheinland-Pfalz/Saarland, von den Landtagsfraktionen Bündnis 90/Die Grünen und der SPD mit naheliegender unterschiedlichem Tenor. Die Allgemeine Zeitung Ingelheim-Bingen titulierte am 24. August 2019 sogleich: „Mainz-Bingen darf bauen“. In diesem Landkreis wird schon seit Längerem der Einstieg in eine Kreiswohnungsbau-gesellschaft gesucht.

HERBSTSITZUNG DES „ARBEITSKREISES BAUTRÄGERWESEN“

Zu Gast in der Bochumer Flüssesiedlung

Auf Einladung der VBW Bauen und Wohnen GmbH (VBW) fand am 16. Oktober 2019 die Herbstsitzung des „Arbeitskreises Bauträgerwesen“ in einem Gemeinschaftsraum einer Liegenschaft der VBW in der Flüssesiedlung in Bochum statt.

Eingangs stellte Architekt/Prokurist Rainer Backwinkel, Abteilungsleiter Bauabteilung der VBW Bauen und Wohnen GmbH, das gastgebende Unternehmen vor. Er gab einen Einblick in die Geschäftsfelder des vor mehr als hundert Jahren gegründeten Unternehmens und einen Ausblick auf die Strategie 2030. Insbesondere berichtete er über die Modernisierung des öffentlich geförderten sowie des frei finanzierten Bestandes.

Im Anschluss erläuterte Rechtsanwalt Dr. Martin Ludgen, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Partner bei ROTTHEGE WASSERMANN Partnergesellschaft mbB von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern (Düsseldorf), was Bauträger bei Sonderwünschen hinsichtlich der Gewährleistung beachten sollten. Zunächst stellte er fest, dass Erwerber keinen Anspruch auf Sonderwünsche haben. Lässt der Bauträger jedoch Sonderwünsche zu, treffen ihn

abhängig vom jeweiligen Einzelfall verschiedene Aufklärungs- und Koordinierungspflichten, die Ludgen genauer erläuterte. Ausnahmsweise muss der Bauherr sogar für Mängel der Eigenleistung bzw. der Leistung des vom Erwerber direkt beauftragten Nachunternehmens haften. Abschließend gab Ludgen noch Empfehlungen zur Vertragsgestaltung. Ergänzend zum juristischen Teil erläuterte Backwinkel, wie die VBW mit Sonderwünschen der Erwerber umgeht. Abschließend tauschten sich die Mitglieder zu ihrer jeweiligen Praxis beim Umgang mit Sonderwünschen aus.

Ein weiterer Schwerpunkt der Sitzung war das mit Spannung erwartete Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 4. Juli 2019 zur Unwirksamkeit der Mindest- und Höchstsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Zunächst erläuterte Rechtsexperte Ludgen die Auswirkungen dieses EuGH-Urteils auf die Anwendbarkeit der HOAI. Anschließend tauschten sich die Mitglieder des Arbeitskreises zum Umgang mit der HOAI in der Praxis aus.

Die Sitzung endete mit einem Rundgang durch den Bestand der Flüssesiedlung der

VBW, ein gewachsenes, teilweise verkehrsberuhigtes Wohnquartier mit großzügigen Grünbereichen in Bochum-Grumme und mit 1.220 Wohnungen das größte zusammenhängende Wohnquartier der VBW. Rund 90 Prozent des Wohnungsbestandes in diesem Quartier stammen aus den 50er- bis 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts. Da die Ansprüche an die Wohnraumgestaltung sich inzwischen stark gewandelt haben, entschloss sich die VBW zu einem umfassenden Entwicklungskonzept zur Revitalisierung der Flüssesiedlung. Die VBW investiert in großem Umfang in die Neugestaltung der Flüssesiedlung. Die Modernisierungen reichten von der energetischen Sanierung bis zur optischen Aufwertung des vorhandenen Bestandes. Auch erhielten die Wohnungen im Zuge der Modernisierung erstmals einen Balkon. In der Flüssesiedlung zeigt sich, was eine Neugestaltung leisten kann, die auf eine gesunde Mischung aus Neubau und Modernisierung setzt und Eigenmittel sowie öffentliche Förderung miteinander verbindet. Auch deshalb ist die Flüssesiedlung eines der sechs Quartiere, die in die Initiative „Besser Wohnen – Energetische Sanierung Plus“ des NRW-Bauministeriums aufgenommen wurden. In den nächsten Jahren erfolgen die weiteren Schritte zum Quartiersumbau. Die VBW setzt bei der Neugestaltung des Grummer Quartiers auf einen gesunden Mix aus Miete und Eigentum. Ziel war und ist es, durch die Kombination von Modernisierung, Rückbau und Neubau langfristig preisgünstigen und attraktiven Wohnraum für verschiedene Zielgruppen anbieten und sichern zu können. ES

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen findet im Frühjahr 2020 statt.



Termine 2019

Termine Verband		
Treffpunkt Ehrenamt	Freitag/Samstag, 15./16. November 2019	Sprockhövel
Arbeitskreis „Berufliche Bildung und Personalentwicklung“	Dienstag, 19. November 2019	Essen
Arbeitskreis „Wohnraumförderpolitik“	Mittwoch, 20. November 2019	Düsseldorf
Arbeitskreis „Steuern und Bilanzierung“	Donnerstag/Freitag, 21./22. November 2019	Mülheim
Treffpunkt Ehrenamt	Freitag/Samstag, 22./23. November 2019	Bad Driburg



VERFAHRENSRECHT

Abgabe der Steuererklärungen 2018



Die Steuerverwaltung bittet die Steuerpflichtigen, ihren Steuerberatern die notwendigen Unterlagen frühzeitig zur Verfügung zu stellen, damit diese die Erklärungen 2018 kontinuierlich und gleichmäßig dem jeweiligen Finanzamt übermitteln können.

„Damit wollen wir einem verstärkten Erklärungseingang gegen Fristende vorbeugen, da er zu längeren Bearbeitungszeiten in den Finanzämtern führt“, erklärt Andrea Heck, Präsidentin der Oberfinanzdirektion Karlsruhe.

Für Steuerpflichtige gelten ab dem Veranlagungszeitraum 2018 verlängerte Abgabefristen. Hintergrund ist das Steuermmodernisierungsgesetz vom 18. Juli 2016. Die

Steuererklärung 2018 kann bis Ende Februar 2020 abgegeben werden. Da der 29. Februar 2010 auf einen Samstag fällt, verlängert sich die Frist ausnahmsweise bis zum 2. März 2020.

Im Gegenzug zur Fristverlängerung sieht das Steuermmodernisierungsgesetz bei Fristüberschreitung die automatische Festsetzung eines Verspätungszuschlages vor, wenn es zu einer Steuernachzahlung kommt. Dies gilt nicht, wenn die Steuer auf Null Euro oder ein negativer Betrag festgesetzt wird. Es bleibt dann die Möglichkeit, nach Ermessensausübung einen Verspätungszuschlag festzusetzen. Er beträgt 0,25 Prozent des Nachzahlungsbetrages, mindestens aber 25 Euro für jeden angefangenen Verspätungsmonat. JG

LOHNSTEUER

Ausstellung von elektronischen Lohnsteuerbescheinigungen ab 2020

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat sein Schreiben zur Ausstellung von elektronischen Lohnsteuerbescheinigungen, zum Korrektur- und Stornierungsverfahren, zur Behandlung von Nachzahlungen sowie zur Ausstellung von besonderen Lohnsteuerbescheinigungen durch den Arbeitgeber ohne maschinelle Lohnab-

rechnung für Kalenderjahre ab 2020 veröffentlicht (BMF-Schreiben vom 9. September 2019, -IV C 5- S 2376/19/10002:001). Zudem hat das BMF mit Schreiben vom 9. September 2019 das Muster für den Ausdruck der elektronischen Lohnsteuerbescheinigung 2020 bekannt gemacht. Das Schreiben ist auf der Homepage des BMF veröffentlicht. JG

EINKOMMENSTEUER

Alterseinkünfte-Rechner 2020

Das Bayerische Landesamt für Steuern hat auf seinen Internetseiten einen Alterseinkünfte-Rechner für das Kalenderjahr 2020 veröffentlicht (<https://www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Steuerberechnung/Alterseinkuenfte-Rechner/>).

Damit können Senioren ihre Einkommensteuer ermitteln und sich so einen Eindruck von ihrer steuerlichen Situation verschaffen. Der Rechner berücksichtigt nur die gängigen, für Bezieher von Alterseinkünften bedeutsamen Sachverhalte und kann daher insbesondere in besonders gelagerten Einzelfällen eine individuelle steuerliche Beratung nicht ersetzen. Im Vordergrund stehen die persönlichen Freibeträge bei Renten und Pensionen sowie der Abzug von Pauschbeträgen und Aufwendungen.

Erläuterungen und Hinweise sowie Links zu weiteren Informationsquellen helfen beim Ausfüllen des Eingabeformulars. Die Berechnung der einzelnen, für die Einkommensbesteuerung maßgeblichen Beträge wird detailliert dargestellt. JG



EINKOMMENSTEUER

Firmenwagen – Einzelbewertung für Fahrten zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat eine ausführliche Handlungsanweisung zur „Lohnsteuerlichen Behandlung der Überlassung eines betrieblichen Kraftfahrzeuges an Arbeitnehmer“ veröffentlicht. Die Verfügung vom 4. April 2018 stellt nicht nur eine Zusammenfassung dieser Verwaltungsanweisung dar, es wurden auch einige Aktualisierungen vorgenommen, die sich aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes ergeben haben.

Nutzt der Arbeitnehmer seinen Dienstwagen auch privat, unterliegt dieser geldwerte Vorteil der Besteuerung als Arbeitslohn. Der Vorteil wird entweder nach der pauschalen 1-Prozent-Regelung oder nach der individuellen Fahrtenbuchmethode bewertet (§ 8 Abs. 2 Satz 2 bis 5 Einkommensteuergesetz (EStG)).

1-Prozent-Regelung

Der lohnsteuerpflichtige geldwerte Vorteil aus der Privatnutzung eines Firmenwagens wird – wenn kein Fahrtenbuch geführt wird – nach der pauschalen Nutzungswertmethode erfasst, d. h. mit monatlich ein Prozent des Fahrzeuglistenpreises im Zeitpunkt der Erstzulassung zuzüglich Umsatzsteuer. In den Fällen, in denen ein Arbeitnehmer einen Firmenwagen sowohl für reine Privatfahrten als auch für Fahrten zwischen seiner Wohnung und ersten Tätigkeitsstätte nutzt, ist für die Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte zusätzlich ein lohnsteuerpflichtiger geldwerter Vorteil anzusetzen. Dafür sind – wie bisher – zwei Bewertungsmethoden vorgesehen:

- Grundsätzlich monatlicher Zuschlag von 0,03 Prozent des Bruttolistenpreises für jeden Kilometer der einfachen Entfernung zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte oder
- Einzelbewertung der tatsächlich durchgeführten Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte mit 0,002 Prozent des Bruttolistenpreises je Entfernungskilometer und je Fahrt für maximal



Foto: Gerold – stock.adobe.com

180 Tage im Kalenderjahr (vgl. dazu Beispiel 1 des BMF-Schreibens, Rz 4.0).

Bei nicht arbeitstäglichem Fahrten zur ersten Tätigkeitsstätte kann die Einzelbewertung die günstigere Methode für Arbeitnehmer sein. Für Arbeitgeber macht die Einzelbewertung mehr Aufwand in der Abrechnung (Aufzeichnungspflichten).

Beispiel:

Der Bruttolistenpreis eines Firmenwagens beträgt 30.000 Euro. Wohnung und erste Tätigkeitsstätte sind 20 Kilometer voneinander entfernt. Ein Arbeitnehmer fährt im Monat Juni an nachgewiesenen zehn Tagen mit dem Firmenwagen die Strecke zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte.

- 0,03 Prozent-Regelung: $0,03 \text{ Prozent} \times 30.000 \text{ Euro} \times 20 = 180 \text{ Euro}$ (auf die tatsächlichen Fahrten kommt es nicht an)
- 0,002 Prozent-Regelung: $0,002 \text{ Prozent} \times 30.000 \text{ Euro} \times 20 \times 10 = 120 \text{ Euro}$

In diesem Beispiel ist die Einzelbewertung also günstiger.

Nach dem BMF-Schreiben vom 1. April 2011 (Bundessteuerblatt (BStBl.) I, S.301, Rz.5) war der Arbeitgeber im Lohnsteuerabzugsverfahren nicht zur Einzelbewertung verpflichtet. Dies wurde im aktuellen Schreiben der Finanzverwaltung geändert.

Neuregelung und Handlungsbedarf für den Arbeitgeber

Nach dem neuen BMF-Schreiben ist der Arbeitgeber im Lohnsteuerabzugsverfahren auf Verlangen des Arbeitnehmers zur Einzelbewertung der tatsächlichen Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte verpflichtet, wenn sich aus dem Arbeitsvertrag oder einer anderen arbeits- oder dienstrechtlichen Rechtsgrundlage nichts anderes ergibt (Rz.10 Buchstabe e). Es wird jedoch nicht beanstandet, wenn diese Regelung erst ab 1. Januar 2019 angewendet wird und bis dahin nach Rz.5 des BMF-Schreibens vom 1. April 2011 verfahren wird (Rz.63).

Der Arbeitgeber hat ab 1. Januar 2019 auf Verlangen eines Arbeitnehmers eine Einzelbewertung der Fahrten vorzunehmen bzw. prüfen, ob der Arbeitsvertrag oder an-

dere arbeitsrechtliche Rechtsgrundlagen angepasst werden können. Dies kann z. B. in einer Dienstwagenrichtlinie oder im Kfz-Überlassungsvertrag erfolgen.

Unter folgenden Voraussetzungen ist eine Einzelbewertung der tatsächlichen Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte mit 0,002 Prozent des Listenpreises je Entfernungskilometer für höchstens 180 Tage zulässig.

Der Arbeitnehmer hat gegenüber dem Arbeitgeber kalendermonatlich fahrzeugbezogen schriftlich zu erklären, an welchen Tagen (mit Datumsangabe) er das betriebliche Kraftfahrzeug tatsächlich für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte genutzt hat. Die bloße Angabe der Anzahl der Tage reicht nicht aus. Es sind keine Angaben erforderlich, wie der Arbeitnehmer an den anderen Arbeitstagen zur ersten Tätigkeitsstätte gelangt ist. Diese Erklärungen hat der Arbeitgeber beim Lohnkonto aufzubewahren.

Aus Vereinfachungsgründen kann für den Lohnsteuerabzug jeweils die Erklärung des Vormonats zugrunde gelegt werden.

Der Arbeitgeber hat aufgrund der Erklärungen des Arbeitnehmers den Lohnsteuerabzug durchzuführen, sofern der Arbeitnehmer nicht erkennbar unrichtige Angaben macht. Ermittlungspflichten des Arbeitgebers ergeben sich hierdurch nicht.

Wird eine Einzelbewertung der tatsächlichen Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte vorgenommen, so hat der Arbeitgeber eine jahresbezogene Begrenzung auf insgesamt 180 Fahrten vorzunehmen. Eine monatliche Begrenzung auf 15 Fahrten ist ausgeschlossen.

Im Falle der Einzelbewertung ist eine Lohnsteuerpauschalierung nach § 40 Abs. 2 Satz 2 EStG anhand der vom Arbeitnehmer erklärten Anzahl der Tage vorzunehmen.

Die Vereinfachungsregelung, dass nur an 15 Arbeitstagen von Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte ausgegangen werden kann, ist hier nicht anzuwenden.

Fahrzeugpool

Stehen den Arbeitnehmern in einem Fahrzeugpool mehrere Kraftfahrzeuge zur Verfügung, so ist der pauschale Nutzungswert für Privatfahrten mit 1 Prozent der Listenpreise aller Kraftfahrzeuge zu ermitteln und die Summe entsprechend der Zahl der Nutzungsberechtigten aufzuteilen.

Der pauschale Nutzungswert für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte ist grundsätzlich mit 0,03 Prozent der Listenpreise aller Kraftfahrzeuge zu ermitteln und die Summe durch die Zahl der Nutzungsberechtigten zu teilen. Dieser Wert ist beim einzelnen Arbeitnehmer mit der Zahl seiner Entfernungskilometer zu multiplizieren. Dem einzelnen Nutzungsberechtigten

bleibt es unbenommen, im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung zur Einzelbewertung seiner tatsächlichen Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte überzugehen.

Nutzungsverbot

Wird dem Arbeitnehmer ein Kraftfahrzeug mit der Maßgabe zur Verfügung gestellt, es für Privatfahrten, Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte oder mehr als eine Familienheimfahrt wöchentlich nicht zu nutzen, ist von einer Versteuerung abzusehen, wenn das Nutzungsverbot durch entsprechende Unterlagen (z. B. eine arbeitsvertragliche oder andere arbeits- oder dienstrechtliche Rechtsgrundlage) nachgewiesen wird. Diese sind als Belege zum Lohnkonto aufzubewahren.

Dem Nutzungsverbot des Arbeitgebers steht ein ausdrücklich mit Wirkung für die Zukunft erklärter schriftlicher Verzicht des Arbeitnehmers auf die Nutzung für Privatfahrten, Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte oder mehr als eine Familienheimfahrt wöchentlich gleich, wenn aus außersteuerlichen Gründen ein Nutzungsverbot des Arbeitgebers nicht in Betracht kommt und der Nutzungsverzicht dokumentiert wird. Die Nutzungsverzichtserklärung ist als Beleg zum Lohnkonto aufzubewahren.

JG

KÖRPERSCHAFTSTEUER / GEWERBESTEUER

Zinsschranke

In Ergänzung des Schreibens vom Bundesministerium der Finanzen (BMF) vom 4. Juli 2008 gilt mit Kurzinformati- on des Finanzministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 30. April 2019 Folgendes:

Aufwendungen bzw. Erträge für einen Zinsswap stellen Zinsen i. S. d. § 4h Abs. 3 Einkommensteuergesetz (EStG) dar.

Nach § 4h Abs. 3 Satz 2 und 3 EStG sind Zinsaufwendungen Vergütungen für Fremdkapital und Zinserträge Erträge

aus Kapitalforderungen jeder Art. Nach dem o. g. BMF-Schreiben vom 4. Juli 2008 ist bei der Zinsschranke ein weiter Zinsbegriff zugrunde zu legen. Zinsaufwendungen bzw. Zinserträge sind nach Rz. 15 des BMF-Schreibens vom 4. Juli 2008 auch Vergütungen, die zwar nicht als Zins berechnet werden, aber Vergütungscharakter haben (z. B. Damnum, Disagio, Vorfälligkeitsentschädigungen, Provisionen und Gebühren, die an den Geber des Fremdkapitals gezahlt werden).

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten stehen Aufwendungen und Erträge für einen

Zinsswap, der in Ergänzung/zur Absicherung des Grundgeschäfts (einer Fremdkapitalvereinbarung) abgeschlossen wird, mit dieser Fremdkapitalüberlassung in Zusammenhang. Dies gilt unabhängig davon, ob der Zinsswap mit dem kreditgebenden Institut oder mit einem Dritten abgeschlossen wird und zwar auch dann, wenn dadurch ein Teil der mit einer Kreditaufnahme verbundenen Risiken der auftretenden Zinsschwankungen abgedeckt werden soll.

JG

NEUES BGH-URTEIL ZU HÄRTEFALLEN IM SINNE DES § 574 ABS. 1 SATZ 1 BGB

Nicht jeder Wohnungswechsel stellt eine unzumutbare Härte dar

Grundsätzlich endet ein Mietverhältnis durch eine rechtmäßige Kündigung des Vermieters. Dennoch führt dies nicht in jedem Falle dazu, dass der Mieter die Wohnung räumen muss. Er hat das Recht, Widerspruch gegen die Kündigung zu erheben und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder für einen Angehörigen seines Haushaltes eine Härte bedeuten würde und diese auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (die sog. „Sozialklausel“ nach § 574 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Doch unter welchen Voraussetzungen muss eine Fortsetzung gewährt werden?

Hierzu gibt es zahlreiche Entscheidungen. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied zuletzt in einem Urteil vom 22. Mai 2019, Az.: VIII ZR 180/18, über einen Fall, in dem die 82 Jahre alte Beklagte zu 1 gemeinsam mit ihrem mittlerweile verstorbenen Ehemann im Jahre 1974 eine Drei-Zimmer-Wohnung (73 Quadratmeter) im Bezirk des AG Charlottenburg angemietet hatte. Sie bewohnt diese heute gemeinsam mit ihren beiden Söhnen (Beklagte zu 2 und 3), die beide bereits über 50 sind. Der Kläger hat die Wohnung 2015 erworben und im Januar 2016 die Eigenbedarfskündigung erklärt. 2017 hat er auch den Mietern der Nachbarwohnung (65 Quadratmeter) gekündigt, um beide Wohnungen

zusammenzulegen und für sich und seine vierköpfige Familie zu nutzen, die derzeit auf nur 57 Quadratmetern untergebracht ist. Die Beklagten haben der Kündigung widersprochen.

Das LG hat die Räumungsklage, die in erster Instanz noch erfolgreich war, abgewiesen und angeordnet, dass sich das Mietverhältnis nach §§ 574, 574a BGB in Folge einer nicht zu rechtfertigenden Härte für die Beklagte zu 1 auf unbestimmte Zeit verlängere. Die Revision hatte im Sinne einer Aufhebung und Zurückverweisung Erfolg.

Der BGH entschied zunächst, dass der Kläger seine Kündigung auf Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) stützen kann. Sein Wunsch, die derzeit beengten Wohnverhältnisse der Zwei-Zimmer-Wohnung zu verlassen und in eine hier deutlich größere Wohnung zu ziehen, ist im Sinne der Rechtsprechung von Bundesverfassungsgericht (BVerfG) und BGH „vernünftig und nachvollziehbar“.

Diese Kündigung stellt nach Ansicht des BGH für die betagte Mieterin zwar auch eine Härte im Sinne von § 574 BGB dar, jedoch beruht die Annahme, dass diese Härte auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Klägers nicht zu rechtfertigen sei, auf mehreren revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehlern. Zum einen habe das Berufungsgericht aufseiten der Beklagten

Umstände in seine Interessenabwägung einbezogen, zu denen es keine ausreichenden tatsächlichen Feststellungen getroffen habe, zum anderen habe es unzutreffende Maßstäbe an die vorzunehmende Interessenabwägung angelegt.

Zur Erläuterung stellte der VIII. Zivilsenat des BGH nicht weniger als zehn Leitsätze dem Urteil voran. Diese lauten:

01. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses setzt nicht voraus, dass die aufseiten des Mieters bestehende Härte die Interessen des Vermieters deutlich überwiegt. Maßgebend ist allein, ob sich ein Übergewicht der Belange der Mieterseite feststellen lässt, also die Interessenabwägung zu einem klaren Ergebnis führt.
02. Da sich ein hohes Alter eines Mieters und/oder eine lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können, rechtfertigen diese Umstände ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB. Kommen zu diesen Umständen Erkrankungen



Foto: Sebastian Duda – stock.adobe.com

hinzu (hier: Demenz gemischter Genese), aufgrund derer beim Mieter im Fall seines Herauslösens aus seiner näheren Umgebung eine – nach ihrem Grad nicht näher festgestellte – Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustands zu erwarten steht, kann dies in der Gesamtschau zu einer Härte führen. Wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Fall eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters besteht, kann sogar allein dies einen Härtegrund darstellen.

03. Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, haben sich die Tatsacheninstanzen bei Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.

04. Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstreitenden Interessen beider Parteien im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung ist den Wertentscheidungen Rechnung zu tragen, die in den für sie streitenden Grundrechten zum Ausdruck kommen. Dabei haben die Gerichte zu berücksichtigen, dass bezüglich der Anwendung und Auslegung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel des § 574 BGB andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten, sodass auch im Rahmen der Vorschrift des § 574 BGB die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren und der Rechtsfindung zugrunde zu legen ist. Diesen Vorgaben werden die Gerichte nicht gerecht, wenn sie (wie das Berufungsgericht) dem Vermieter, der die Mietwohnung zum Zweck der Selbstnutzung erworben hat, bei der Gewichtung und Abwägung der gegenläufigen Belange eine geringere Bedeu-

tung zumessen als bei der Beurteilung, ob dieses Vorgehen einen Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begründet, und einem solchen Nutzungswunsch einen geringeren Stellenwert als einem Eigenbedarf des ursprünglichen Vermieters zuweisen.

05. Im Rahmen der Interessenabwägung haben die Gerichte nicht nur die Lebensplanung des Vermieters zu respektieren, sondern dürfen auch bezüglich der Interessen des Mieters ihre Vorstellungen über den einzuschlagenden Weg nicht an dessen Stelle setzen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es um das Schicksal älterer Personen geht.

06. Die Abwägung der gegenläufigen Interessen hat sich stets an den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls auszurichten. Dabei kommt weder den Belangen des Vermieters noch den Interessen des Mieters von vornherein ein größeres Gewicht zu als denen der Gegenseite. Aus diesen Gründen ist es (anders als das Berufungsgericht annimmt) nicht zulässig, Kategorien zu bilden, in denen generell die Interessen einer Seite überwiegen (hier: Selbstnutzungswunsch des Erwerbers einer vermieteten Wohnung einerseits; nach langer Mietdauer eintretender Eigenbedarf des ursprünglichen Vermieters andererseits).

07. Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums ist nicht bereits dann gegeben, wenn im Gemeindegebiet gerichtsbekannt eine angespannte Wohnlage herrscht, die auch zum Erlass von diesem Umstand Rechnung tragenden Verordnungen geführt hat. Eine festgestellte und/oder in Verordnungen zugrunde gelegte angespannte Wohnlage kann allenfalls ein gewisses Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds nach § 574 Abs. 2 BGB darstellen, das in Verbindung mit substantiiertem (unstreitigem oder nachgewiesenem) Parteivortrag zu konkret ergriffenen Maßnahmen zu der tatrichterlichen Überzeugung führen kann, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter (und seine Familien- oder Haushaltsangehörigen) nicht zu erlangen ist.

08. Wenn aufseiten des Vermieters dringender Wohnbedarf besteht, haben die Ge-

richte im Fall eines Überwiegens der Mieterinteressen im Rahmen der von ihnen zu treffenden Ermessensentscheidung sorgfältig zu prüfen, ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet werden soll.

09. Macht ein Mieter unter Vorlage eines ärztlichen Attests geltend, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, ist im Fall des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die – bei Fehlen eines entsprechenden Beweisantritts von Amts wegen vorzunehmende – Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Fall des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich.

10. Vom Mieter ist als einem medizinischen Laien über die Vorlage eines solchen (ausführlichen) fachärztlichen Attests hinaus nicht zu verlangen, noch weitere – meist nur durch einen Gutachter zu liefernde – Angaben zu den gesundheitlichen Folgen, insbesondere zu deren Schwere und zu der Ernsthaftigkeit zu befürchtender gesundheitlicher Nachteile, zu tätigen.

Der BGH stellte zudem klar, dass insbesondere der Hinweis des LG, dass die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt angespannt und vom Senat daher Rechtsverordnungen nach § 556d Abs. 2 BGB („Mietpreisbremse“), § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenze) und § 577a Abs. 2 BGB (Sperrfrist nach Wohnungsumwandlung) erlassen worden seien, nicht ausreiche. Diesen Verordnungen könnte zwar eine gewisse Indizwirkung zukommen, aber es ergebe sich aus ihnen nur, dass Mietinteressenten generell höhere Anstrengungen unternehmen müssten, um einen geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Verordnungen treffen jedoch keine Aussage darüber, dass solcher Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht für den konkret betroffenen Mieter anzumieten ist.

Der BGH stellt hier mithin hohe Anforderungen an die tatrichterlichen Feststellungen und die Interessenabwägung im Einzelfall und erteilt jeder schematischen Argumentation anhand von Fallgruppen eine Absage.

WOHNRaumMIETRECHT

Anforderungen an die Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen

Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen). Hierfür müssen diese ihm jedoch gemäß § 555a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) rechtzeitig angekündigt werden. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Maßnahmen mit einer lediglich unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung zwingend erforderlich ist. Mit den Anforderungen an die Ankündigung einer Erhaltungsmaßnahme hat sich das Landgericht Berlin in einem Hinweisbeschluss vom 18. Februar 2019 (Aktenzeichen 65 S 5/19) befasst. Hierbei ging es um eine Maßnahme, die besonders gravierende Auswirkungen auf den Mietgebrauch hatte (Austausch eines Nachtspeicherofens).

Das Landgericht stellt zunächst klar, dass die Ankündigungspflicht von Instandsetzungsarbeiten – anders als die Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB – keiner besonderen Form oder Frist bedarf. Dies bedeute allerdings nicht, dass keinerlei zeitliche und inhaltliche Vorgaben bestehen. Für die Ankündigung nach § 555a Abs. 2 BGB gelte, dass sie den Mieter vor allem früh- bzw. rechtzeitig über die auf ihn zukommenden Belastungen informieren soll. Die Erheblichkeitsschwelle für die Ankündigungspflicht lasse zudem darauf schließen, dass sich die zeitliche Komponente (Rechtzeitigkeit), aber auch die inhaltlichen Anforderungen nach der Art und dem Umfang der in Aussicht genommenen Arbeiten richten.

In Abhängigkeit von der Dringlichkeit der Arbeiten müsse dem Mieter in jedem Fall ausreichend Zeit bleiben, sich auf die damit einhergehenden Behinderungen durch notwendige organisatorische Vorsorgemaßnahmen einzustellen. In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Vermieter die Maßnahme ohne Mitteilung weiterer Informationen für die „9. Kalenderwoche“ angekündigt. Die bloße Angabe



Foto: MIND AND I - stock.adobe.com

eines solchen Zeitraums, nicht jedoch eines konkreten Datums, sei – so das Landgericht Berlin – nicht ausreichend gewesen. Das gelte insbesondere vor dem Hintergrund des im Raum stehenden Umfangs der Arbeiten und der zu vermutenden Beeinträchtigungen für den Mieter.

Zum Ablauf der Arbeiten hatte sich der Vermieter erst im gerichtlichen Verfahren geäußert. Auch diesbezüglich kritisiert das Landgericht (LG) Berlin in seinem Hinweisbeschluss allerdings, dass für einen Laien unverständlich sei, inwieweit die Nutzung der Wohnung bzw. unter welchen Bedingungen ein Verbleib darin möglich ist. So sei für den insoweit nicht vorgebildeten Mieter unklar, welche Ausmaße und Beeinträchtigungen etwa das „Andocken einer Unterdruckhaltung an den Sanierungsbereich zum Erzeugen des gesetzlich vorgeschriebenen Unterdruckes von 20 PA während der Arbeitszeiten“ oder das „Andocken einer Mehrkammer-Personalschleuse an die Arbeitskammer gem. den Vorschriften der TRS 519“ annimmt.

Zuletzt bemängelt das Gericht, dass der Vermieter dem Mieter eine Benennung der beauftragten Fachfirma verwehrt hatte. So

sei es offenkundig, dass ein Mieter nicht jeden in seine Wohnung lasse, der Einlass begehrend an der Wohnungstür steht und behauptet, vom Vermieter beauftragt zu sein. Ebenso offenkundig sei, dass dem Mieter eine Überprüfung der Zuverlässigkeit der beauftragten Firma möglich sein muss, wenn er ihm fremde, von ihm nicht ausgewählte Personen in sein privates, mit persönlichen (Wert-)Gegenständen ausgestattetes Rückzugsgebiet lassen muss.

Für die Praxis bedeutet die vorstehende Entscheidung des LG Berlin, dass die Anforderungen von Erhaltungsmaßnahmen – gerade im Falle gravierender Auswirkungen auf den Mietgebrauch – nicht unterschätzt werden darf. Obgleich eine Form gesetzlich nicht vorgesehen ist, empfiehlt sich zu Dokumentationszwecken ein Rückgriff auf die Schrift- oder Textform. Zudem sollten der Zeitpunkt der Maßnahme möglichst konkret angegeben und die Maßnahme selbst und ihre Auswirkung auf den Mietgebrauch für den Mieter verständlich dargelegt werden. Der Mieter ist seinerseits gehalten, an einer baldigen Terminabstimmung mitzuwirken. *ST*

WOHNRAUMMIETRECHT

Kündigung wegen Störung des Hausfriedens?

Immer mal wieder erhalten Vermieter Anrufe oder Schreiben einzelner Mieter, die sich über das Verhalten anderer Mieter im Haus beschweren. Häufiger Streitpunkt ist beispielsweise Lärmbelästigung. Auch kommt es vor, dass verschiedene Parteien sich gegenseitig Fehlverhalten vorwerfen und den Vermieter jeweils um Abhilfe bitten. Fraglich ist daher, wie der Vermieter sich in diesen Fällen verhalten sollte.

Zunächst sollte der Vermieter versuchen, den Sachverhalt aufzuklären. Durch Befragung anderer Mieter des Hauses oder in einem Termin vor Ort könnte geklärt werden, ob auch andere Mieter die an den Vermieter herangetragenen Vorwürfe bestätigen können.

Abhängig von der Schwere des Verstoßes, könnte eine außerordentliche fristlose Kündigung des störenden Mieters in Betracht kommen. Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen (§ 543 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB liegt u. a. vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, sodass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht

zugemutet werden kann (§ 569 Abs. 2 BGB). Der Begriff des Hausfriedens wird im BGB nicht definiert.

Nicht jeder Verstoß begründet selbstverständlich einen Kündigungsgrund. Vielmehr ergibt sich bereits aus der Vorschrift selbst, dass eine Abwägung der gegenseitigen Interessen stattzufinden hat.

Lässt es ein Mieter gegenüber der anderen Mieter am nötigen Einfühlungsvermögen fehlen, ist also im Einzelfall abzuwägen, ob es der Partei zugemutet werden konnte, auf die Befindlichkeiten der anderen Rücksicht zu nehmen. Nimmt ein Mieter berechnete Interessen wahr, die zum allgemein üblichen Wohnen gehören, haben andere diese zu akzeptieren. Hierzu zählt beispielsweise das Üben eines Instruments in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen und einer angemessenen Lautstärke am Nachmittag. Eindeutige Störungen wie beispielsweise nächtliche Ruhestörung, Beleidigungen, Bedrohungen und Körperverletzungen gehören jedoch sicher nicht zu den zu duldbaren Störungen. Auch ist der Mieter verpflichtet, auf Dritte (Gäste, Angehörige) einzuwirken, falls diese den Hausfrieden stören. Zwischen den beiden skizzierten Extremen sind zahlreiche Fälle von Belästigungen durch Lärm, Schmutz oder Gerüche denkbar, die einer Abwägung im Einzelfall bedürfen. Stets erforderlich ist jedenfalls, dass andere Hausbewohner durch das Verhalten des Störers beeinträchtigt werden. Hieran fehlt

es, wenn die Mitbewohner mit der Störung einverstanden sind, beispielsweise einer abgesprochenen größeren Feier.

Werden die zur Wahrung des Hausfriedens erforderlichen Verhaltenspflichten verletzt und hat dies zu einer Beeinträchtigung des Vermieters oder einer anderen Mietpartei geführt, so ist der Hausfrieden gestört. Abhängig vom Ausmaß der Belästigung der übrigen Mieter kann der Vermieter verpflichtet sein, im Wege der Kündigung auf den störenden Mieter einzuwirken. Ansonsten könnte im Unterlassen des Vermieters ebenfalls eine Störung des Hausfriedens liegen, sodass der von den Störungen der anderen betroffene Mieter sich auch auf diese Norm berufen kann und etwaig außerordentlich fristlos kündigen könnte.

Die Kündigung ist regelmäßig jedoch erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig (§ 543 Abs. 3 BGB). Eine Abmahnung ist nur dann nicht erforderlich, wenn eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Bei einer etwaigen Störung des Hausfriedens ist eine Abmahnung regelmäßig zu empfehlen, weil dadurch dem Vertragspartner das vertragswidrige Verhalten vor Augen geführt werden kann. Die beanstandeten Pflichtverletzungen müssen so genau bezeichnet werden, dass der Empfänger sich danach richten kann. Der Mieter ist unmissverständlich aufzufordern, das beanstandete Verhalten oder den daraus folgenden vertragswidrigen Zustand abzustellen. Erst wenn anschließend das konkret abgemahnte vertragswidrige Verhalten fortgesetzt wird, kann eine außerordentliche Kündigung ausgesprochen werden.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass wenn ein Mieter die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt und dadurch den Hausfrieden stört, der Vermieter nach Aufklärung des Sachverhalts den vertragswidrig handelnden Mieter abmahnen sollte. Bringt diese Abmahnung keine Besserung, kann der Vermieter kündigen.

ES



ENERGIEWENDE IN DIE STÄDTE BRINGEN

Verbändebündnis legt Sieben-Punkte-Plan für mehr Mieterstrom vor

Mit dem Mieterstromgesetz sollten Bewohner von Mehrfamilienhäusern kostengünstig mit Solarstrom versorgt werden. Aber der Mieterstrom rechnet sich nicht, das Mieterstromgesetz ist ein Flop und der Einzug der Energiewende in die Städte findet nicht statt. Ein Bündnis aus zwölf Verbänden macht Vorschläge, wie es besser geht. Dazu gehört, dass die Förderung von Mieterstrom und Eigenstrom der Hauseigentümer gleichgestellt wird und dass ein großer Anteil der Mieterstromvergütung auch bei den Haushalten ankommt. Die bürokratischen Hürden müssen abgebaut werden, sodass Mieterstrom auch für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu sechs Wohnungen attraktiv wird. Die enge räumliche Begrenzung des Mieterstroms muss erweitert werden. Nur so können auch Bewohner von Nachbargebäuden, auf denen keine Photovoltaik-Anlagen installiert werden können, in den Genuss von günstigem Mieterstrom gelangen. Nicht zuletzt müssen steuerliche Hemmnisse für Vermieter abgebaut und Genehmigungsfristen verkürzt werden.

Der am 18. September 2019 nach § 99 Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) vorgelegte Mieterstrombericht der Bundesregierung kommt zu dem Ergebnis, dass das Mieterstrommodell „weit hinter den Erwartungen“ zurückbleibe. Lediglich gut ein Prozent des gesetzlich möglichen Mieterstrompotenzials wurde in der Praxis tatsächlich umgesetzt. Dieser Zustand kann jetzt geändert werden. Die Bundesregierung will zeitig einen Vorschlag zur Anpassung des Mieterstromgesetzes vorlegen. Ein breites Verbändebündnis schlägt einen Sieben-Punkte-Plan vor, um den Mieterstrom für Verbraucher endlich attraktiv zu machen.

Der Bund der Energieverbraucher, der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), der Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands e. V. (eaD), der Bundesverband Neue Energiewirtschaft e. V. (bne), der Bundesverband für Solarwirtschaft e. V. (BSW), der Deutsche Gewerkschafts- und Raiffeisenverband e. V. (DRGV), der Deutsche Mieterbund (DMB),

die Deutsche Umwelthilfe (DUH), der Deutsche Verband für Wohnungswesen Städtebau und Raumordnung e. V. (DV), Haus & Grund, Wohnen im Eigentum e. V. und der Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. (vzbv) fordern die deutliche Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine breite Einführung von Mieterstrom und einen attraktiven Strompreis für die Bewohner von Mehrfamilienhäusern. Die Verbände legen dazu den folgenden Sieben-Punkte-Plan vor.

1. Finanzielle Förderung von Eigenstromverbrauch und Mieterstromverbrauch gleichstellen

In Deutschland gibt es etwa 22 Millionen private Haushalte in Mehrfamilienhäusern. Während der Eigenverbrauch von Solarstrom von Hauseigentümern von der EEG-Umlage vollständig (Solaranlagen unter zehn Kilowatt) oder zu 40 Prozent (Anlage über zehn Kilowatt) befreit ist, fällt diese für die Nutzung von Mieterstrom in voller Höhe an. Im Jahr 2019 beträgt die EEG-Umlage 6,4 Cent pro Kilowattstunde (Cent/kWh). Im Gegenzug wird der Verbrauch von Mieterstrom zwar mit einem Mieterstromzuschlag gefördert. Dieser betrug 2017 nur ca. 2,2 – 3,8 Cent/kWh je nach Anlagengröße. Inzwischen ist der Betrag häufig auf unter ein Prozent abgeschmolzen und wird in absehbarer Zeit auf null fallen. Der Mieterstromzuschlag muss entsprechend der Differenz angehoben werden. Sollte es zu einer Absenkung der

Stromsteuer kommen, ist auch dies bei der Neuberechnung des Mieterstromzuschlages zu berücksichtigen.

2. Finanzielle Förderung muss bei Mietern und Wohnungseigentümern in Mehrfamilienhäusern ankommen

Die finanzielle Unterstützung für Mieterstrom wird zwischen den Vermietern als Haus- und damit Dachflächeneigentümern, den Mietern und selbstnutzenden Wohnungseigentümern des Mehrfamilienhauses und ggf. noch den Energiedienstleistern aufgeteilt. Für den Erfolg des Mieterstroms ist von zentraler Bedeutung, dass ein großer Anteil der Mieterstromvergütung auch bei den Haushalten ankommt.

Private Haushalte, die nicht vom Mieterstrom profitieren können, aber diesen anteilig mitfinanzieren, müssen im Rahmen einer Reform des Strompreises entlastet werden.

3. „Lokalstrom“ einführen

In Deutschland gibt es etwa vier bis fünf Millionen Gebäude mit zwei bis sechs Wohnungen. Um Mieterstrom auch für diese kleinen Mehrfamilienhäuser attraktiv zu gestalten, müssen bürokratische Hürden durch Bagatelgrenzen entfernt werden. In Anlehnung an die EU-Erneuerbare-Energien-Richtlinie schlagen wir dafür das Modell des „Lokalstroms“ vor. Lokalstrom würde die Selbstversorgung durch Mieterstrom



Die zusammengeschlossenen Verbände wollen Mieterstrom für Verbraucher endlich attraktiv machen

oder Eigenstrom technisch und juristisch gleichstellen. Die Politik muss auch die Artikel 21 und 22 der EU-Erneuerbare-Energien-Richtlinie implementieren, wonach sowohl die Eigenversorgung als auch gemeinsam handelnde Eigenversorger gestärkt werden sollen. Hierbei gilt es jedoch, praxistaugliche Regelungen zu schaffen, die weder die etablierten Geschäftsmodelle behindern noch einen unkontrollierten Wildwuchs befördern. In Folge können vielfältige Energieversorger-Pflichten für diese Gebäude entfallen.

4. Definition „räumlicher Zusammenhang“ weiter fassen

Auch die enge Begrenzung für Lieferung und Verbrauch von Mieterstrom auf den „unmittelbaren räumlichen Zusammenhang“ blockiert die Umsetzung von Mieterstromprojekten. Darüber hinaus hat die unklare Definition des „unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs“ von Mieterstrom-Anlagen zur Folge, dass in der Praxis häufig aufwendige juristische Einzelfallentscheidungen getroffen werden müssen. Lokal erzeugter erneuerbarer Strom braucht deshalb einen eindeutigen räumlichen Bezug – unabhängig von den Personengruppen, die ihn vor Ort verbrauchen.

Die Regelung grenzt nicht zuletzt Bewohner von Nachbargebäuden aus, deren Dach ungünstiger ausgerichtet ist. Sie ist damit auch sozial ungerecht. Gebäude im räumlichen Zusammenhang, z. B. innerhalb einer Kundenanlage, einer Wohnblockbebauung oder in einem Quartier, sollten in Kombination mit weiteren Erzeugungs- und Speicheranlagen mit Mieterstrom versorgt werden dürfen, ohne dass dadurch die Förderwürdigkeit von Mieterstrom entfällt. Dafür bedarf es einer möglichst breiten, an der Netzinfrastruktur orientierten Auslegung. Nur so lässt sich die Energiewende tatsächlich in die Städte bringen.

5. Steuerliche Hemmnisse für Vermieter abbauen

Mieterstromprojekte werden auch dadurch ausbrems, dass Wohnungsunternehmen und Immobilienbesitzer aus steuerlichen Gründen kaum Mieterstrom selbst anbieten, solange dies zum Verlust der Gewerbesteuerbefreiung für die Vermietungstätigkeit insgesamt führt. Voraussetzung für die Wirksamkeit des Mieterstromgesetzes sind damit Folgeänderungen im Gewerbesteuergesetz dahingehend, dass auch der Betrieb von

Solaranlagen auf Hausdächern grundsätzlich wie der Betrieb von Heizungsanlagen anerkannt wird.

6. Genehmigungsfristen verkürzen und Solardeckel aufheben

Die Genehmigung der Inbetriebnahme von Mieterstromanlagen dauert heute bis zu über sechs Monate und verzögert die Einführung von Mieterstrom zusätzlich. Die Genehmigungsdauer sollte daher auf maximal zwei Monate verkürzt werden.

Der Solardeckel in Höhe von 52 Gigawatt muss aufgehoben werden.

7. Contractingmodelle mit Drittanbietern ermöglichen

Derzeit herrscht Unklarheit darüber, ob eine Personenidentität von Betreibern der Mie-

terstromanlagen und den Stromlieferanten erforderlich ist oder nicht. Wäre eine solche Personenidentität erforderlich, könnte Solarstrom innerhalb der Mieterstromanlage nicht an einen Dritten geliefert werden, der im weiteren Verlauf der Lieferkette den Strom wiederum an die Hausbewohner liefert.

Demnach können Energieversorger keine direkten Mieterstrommodelle anbieten. Die mögliche Verpachtung von Dächern mit Solaranlagen ist keine befriedigende Lösung. Es braucht eine Klarstellung für eine diskriminierungsfreie Umsetzung bei der Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags in diesen Fällen.

GdW/VZBV/LM

FACHKONGRESS „NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG“

Urbane Energiewende

Mieterstrom und weitere Chancen der verbrauchernahen Energieerzeugung waren auch Thema beim Fachkongress „Nachhaltige Quartiersentwicklung“ des Landesverband Erneuerbare Energien NRW (LEE NRW) am 29. Oktober im Wissenschaftspark Gelsenkirchen. Nach der Vorstellung von Praxisbeispielen und dem fachlichen

Erfahrungsaustausch diskutierten zum Abschluss Udo Sieverding (Verbraucherzentrale NRW), Matthias Nerger (MWIDE), Jochen Bals (Energiedienstleistungen Bals GmbH), Walter Eilert (Haus und Grund Bottrop) und Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen) über die besten Lösungen für die Energiewende im urbanen Raum.

KS/LEE NRW



Intelligente Ausstattung für mehr Wohnkomfort

VIVAWEST STARTET SMARHTHOME >> Vom Sofa aus oder von unterwegs Licht, Rollos und das Sicherheitssystem per App steuern. Smarthome ist längst keine Modeerscheinung mehr, vielmehr soll ein vernetztes Zuhause die Lebensqualität seiner Bewohner steigern. VIVAWEST hat im Neubauprojekt in der Bochumer Hermannshöhe 89 Wohnungen „intelligent“ ausgestattet.

Im Rahmen ihrer Digitalisierungsstrategie verfolgt VIVAWEST das Ziel, ihre Leistungsangebote auf die sich verändernden Kundenbedürfnisse auszurichten. In diesem Kontext wurden 89 Neubauwohnungen in Bochum, die sich insbesondere durch ein hohes Maß an Komfort und Modernität auszeichnen, in Zusammenarbeit mit der ubisys technologies GmbH mit einem Smarthome-System ausgestattet.

Die verbauten Komponenten fügen sich sehr gut in die hochwertige Ausstattung des Objekts ein und kreieren so ein neues Wohnerelebnis, insbesondere in Bezug auf Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz.

Um den Bewohnern die Nutzung ihres Smarthome-Systems zu erleichtern, wurde das System anhand von detaillierten Vorgaben der VIVAWEST vorkonfiguriert. Alle Komponenten sind bereits selbsterklärend benannt und raumweise in das Smarthome-Netzwerk der jeweiligen Wohnung eingebunden. Auf diese Weise können alle Geräte von den Mietern direkt nach Einzug in Betrieb genommen und mittels ubisys-App gesteuert werden. Hierzu muss seitens des Mieters lediglich die App heruntergeladen und damit ein QR-Code gescannt werden.

Für den besonderen Wohlfühlfaktor sorgen im Wohn- und Essbereich sowie in den offenen Küchen die in den Unterputzdosen verbauten ubisys Universal Dimmer D1. Individuell kann der Mieter Gerätezustände, z. B. von Leuchten, im Voraus festlegen, die bequem in der ubisys Smarthome-App unter „Szenen“ eingestellt werden können. Diese besonderen Beleuchtungssituationen beispielsweise zum Abendessen oder zum Fernsehen kann der Nutzer mit einem Klick aufrufen.

Aufgrund von vorinstallierten Szenen, wie Brand und Einbruch, bietet das ubisys Smarthome-System in puncto Sicherheit Vorteile gegenüber einer gewöhnlichen Alarmanlage. Die mit Magnetkontakten ausgestatteten Fenster und Türen sowie der intelligente Bewegungssensor im Eingangsbereich schützen vor unerlaubtem Eindringen. Bei einem Einbruchversuch erhält der Bewohner unmittelbar Push-Nachrichten über die ubisys Smarthome-App auf sein Smartphone, wenn der Zustand „außer Haus“ aktiviert ist. Vor Ort werden beim Auslösen der Szene unverzüglich alle Rollos hochgefahren und jede Leuchte schaltet sich ein. Gleichzeitig geben alle Rauchwarnmelder der Wohnung einen Alarmton ab.

Bei Bedarf kann der Mieter in der Wohnung stattfindende Aktivitäten auch bei Nicht-Anwesenheit nachvollziehen, da er den Zustand der eingebundenen Geräte in der App einsehen kann.

Um der Individualität der einzelnen Bewohner gerecht zu werden, verfügt das ubisys Smarthome-System über die Möglichkeit einer flexiblen Zuweisung von Steuerelementen, die sich in der App verbinden lassen. Bei Einzug ist für die Mieter bereits eine Verknüpfung vorinstalliert. Über einen zusätzlichen zentralen Taster neben der Eingangstür lassen sich bequem alle Leuchten in der Wohnung bedienen. So wird garantiert nie wieder vergessen, beim Verlassen der Wohnung das Licht auszuschalten. Die App zeigt für jede einzelne Komponente den aktuellen Stromverbrauch an, sodass sich Stromfresser schnell identifizieren lassen.

Abzuwarten bleiben die Akzeptanz und Nutzung des Smarthome-Systems durch die Mieter, die in einem fortlaufenden Monitoring ermittelt werden sollen. In Abhängigkeit davon gilt es, die Zahlungsbereitschaft der Mieter für die mit dem Smarthome-System einhergehenden Steigerungen des Wohnkomforts in Erfahrung zu bringen.

VIVAWEST



Einfach und bequem vom Sofa aus die Steuerung vornehmen



Die Gebäudesteuerung aller Räume auf einen Blick

AUS VERSCHIEDENEN BLICKWINKELN

Zwischen sozialer Arbeit und Stadtentwicklung

„Die ersten Anhaltspunkte, die auf die Entwicklung hinweisen, die Städte und Quartiere zu einem Handlungsfeld der sozialen Arbeit zu machen, reichen zurück bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts, die Entstehungszeit der professionellen sozialen Arbeit“, stellen Matthias Drilling und Patrick Oehler zu Beginn ihres Sammelbandes „Soziale Arbeit und Stadtentwicklung“ fest. Es ist daher nicht überraschend, dass diese Verbindung etwa 150 Jahre später immer noch Bestand hat, wenn auch unter anderen Gegebenheiten.

Aus diesem Grund sind in dem Sammelband zahlreiche Texte weiterer Autoren vertreten, welche sich der aktuellen Thematik über verschiedene Forschungsperspektiven, Handlungsfelder der sozialen Arbeit und Stadtentwicklung sowie den Herausforderungen dieser Verbindung nähern.

Die politische, intermediäre und räumliche Perspektive verschiedener Wissenschaftler auf die Sozialarbeit und Stadtentwicklung werfen interessante



Foto: SpringerVS

theoriegeleitete Fragen nach den Aufgaben und Zielen auf, beispielsweise welche sozialen und stadtplanerischen Konsequenzen mit Deindustrialisierungsprozessen im Zuge des Strukturwandels einhergehen.

Gemeinsam mit der Untersuchung von Handlungsfeldern der sozialen Arbeit in der Stadtplanung im nachfolgenden Kapitel lassen sich neue Ansätze für innovative Konzepte herleiten, welche in Zukunft die Basis für eine sozialverträgliche Stadt- und Quartiersentwicklung darstellen können. Den abschließenden Teil des Sammelbandes bilden Beiträge zu den aktuellen und künftigen Herausforderungen für die historisch gewachsene Verbindung zwischen Sozialarbeit und Stadtplanung, welche auch weiterhin ein interessantes und wichtiges Feld einer immer engeren Kooperation zwischen kommunalen Stellen, sozialen Diensten, Vereinen und der Wohnungswirtschaft darstellt. *AT*

- Matthias Drilling, Patrick Oehler (Herausgeber), „Soziale Arbeit und Stadtentwicklung. Forschungsperspektiven, Handlungsfelder, Herausforderungen“, 2. Auflage 2016, Verlag: SpringerVS, 305 Seiten, ISBN 978-3-658-10931-8, 54,99 Euro

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: 0172/7576841 | Wolfgang.Theisinger@de.bosch.com



SEMINARE IM NOVEMBER UND DEZEMBER 2019

16.11.2019	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Mathias Simbeck	2
18.11.2019	Hannover	Bauliche Veränderungen in der WEG	Detlef Wendt	3
19.11.2019	Hannover	New York – die Zukunft der Arbeit	Juliane Prütz	3
19.11.2019	Bochum	Vermieter aufgepasst! – Die Tricks der Mieter	Detlef Wendt	2
21.11.2019	Hannover	Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan in der Wohnungseigentumsverwaltung	Beate Heilmann	3
21.11.2019	Oldenburg	Forderungsmanagement	Rainer Maaß	3
21.11.2019	Köln	WEG aktuell – Rechtsprechung und Bedeutung für die Praxis	Detlef Wendt	2
23.11.2019	Lübeck	Rechte und Pflichten von Mitgliedern in der Generalversammlung/Vertreterversammlung der Wohnungs(bau)genossenschaft	Rainer Maaß	4
23.11.2019	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
25.11.2019	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Zeitmanagement, persönliche Arbeits- und Lerntechniken	Janis Bailitis	4
25.11.2019	Bochum	Train the Trainer für Fachdozenten	Sami Stein	2
25.11.2019	Hannover	Ambulant betreute Wohngemeinschaften: Grundlagen, Erfolgsfaktoren und Fördermöglichkeiten	Diverse	3
26.11.2019	Schwerin	Pressearbeit wie die Profis – Workshop für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen	Oliver Schirg	4
26.11.2019	Hamburg	Die rechtssichere Beschlussfassung zu baulichen Maßnahmen im Wohnungseigentumsrecht	Dr. Kai Mediger	4
26.11.2019	Hannover	Aktuelles Steuerrecht	Ingeborg Esser, Jürgen Gnewuch, Jörg Cammann, Anke Kirchhof	3
26.11.2019	Oldenburg	Beschwerdemanagement	Rainer Maaß	3
27.11.2019	Schwerin	Workshop Mietermanagement	Natascha Gawlitza-Zorn	4
27.11.2019	Hannover	Aktuelles Mietrecht	Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus	3
28.11.2019	Hamburg	Das Wichtigste zuerst – Erfolg durch professionelles Zeit- und Selbstmanagement	Marcus Schmidt	4
28.11.2019	Lübeck	Praktische Anforderungen an die Mitgliederbuchhaltung und die Mitgliederliste	Rainer Maaß	4
30.11.2019	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Mathias Simbeck	2
02.12.2019	Hamburg	Genossenschaften lernen für Auszubildende und Neu-/Quereinsteiger	Rainer Maaß	4
02.12.2019	Hamburg	Arbeitskreis Führung	Uwe Wainors	4
03.12.2019	Hannover	Die rechtssichere Wohnungsabnahme	Detlef Wendt	3
03.12.2019	Hamburg	Pressearbeit wie die Profis – Workshop für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen	Oliver Schirg	4
03.12.2019	Hamburg	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Rainer Maaß	4
04.12.2019	Hamburg	Überzeugend argumentieren und schlagfertig kontern	Dr. Holger Eisold	4
04.12.2019	Hannover	Gestern Azubi – heute als Fachkraft	Iris Kadenbach	3
05.12.2019	Hannover	Wärme- und feuchteschutztechnische Nachweise von Dächern	Stefan Horschler	3
05.12.2019	Hamburg	Jahresabschluss, Investitionsrechnung und Wirtschafts- und Finanzplanung für Mitarbeiter in der Technik, Vermietung und für andere Mitarbeiter außerhalb des Rechnungswesens	Lothar Klein, Frank Nolte	4
09.12.2019	Hannover	Aktuelle Rechtsprechung im WEG	Beate Heilmann	3
09.12.2019	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: in schwierigen Gesprächssituationen bestehen	Janis Bailitis	4
10.12.2019	Schwerin	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Rainer Maaß	4
10.12.2019	Hannover	Mit meinem Nachbarn rede ich nicht mehr – erfolgreiches Beschwerde- und Konflikttraining	Prof. Dr. Matthias Neu	3
11.12.2019	Hannover	Erfahrungsaustausch „Vermietungsmanagement“	Natascha Gawlitza-Zorn	3
11.12.2019	Hamburg	Aktuelles Arbeitsrecht	Prof. Dr. Michael Worzalla	4
12.12.2019	Rostock	Aktuelle Mietrechtsprechung und die Folgen für Wohnungsunternehmen	Rainer Maaß	4
12.12.2019	Hannover	Interessenten gesetzeskonform und diskussionsarm absagen	Natascha Gawlitza-Zorn	3
16.12.2019	Hannover	Jede Beschwerde ist eine Chance – professionelles Beschwerde- und Konfliktmanagement für Auszubildende	Kirsten Kadenbach	3

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

WENN MIETER FÜR SIE *Kunden* SIND ...

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund gehört zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtung in Deutschland. Seit 1893 bieten wir unseren Genossenschaftsmitgliedern attraktives und zeitgemäßes Wohnen und Sparen im Großraum Dortmund.

Mit etwa 12.000 Wohnungen gestalten wir das Leben in unserer Stadt aktiv mit und nehmen gesellschaftliche Verantwortung mit sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Angeboten wahr. Darüber hinaus bieten wir ein umfangreiches Dienstleistungsspektrum „rund ums Wohnen“ an. Mehr als 50 Millionen € investieren wir jährlich in Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

LEITER VERMIETUNG (m/w/d)

Welche Aufgaben Sie erwarten:

- Fachliche und disziplinarische Führung sowie Entwicklung des Teams Vermietung
- Planung und Koordination der anfallenden Aufgaben im Verantwortungsbereich Vermietung
- Vorhandene Prozesse im Bereich Vermietung analysieren und optimieren sowie Strategieentwicklung
- Analyse der Kundenbedürfnisse mit anschließender Handlungsempfehlung zur Optimierung der Dienstleistungsqualität
- Bereichsübergreifende Projektarbeit
- Umsetzung von Sonderprojekten

Welches Profil Sie mitbringen:

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium mit dem Schwerpunkt Real Estate Management, o. ä. und/oder mehrjährige vergleichbare Führungs- und Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- Ausgeprägte Kommunikations-, Motivations-, Organisations- und Teamfähigkeit
- Unternehmerisches und betriebswirtschaftliches Denken und Handeln sowie ausgezeichnete Markt- und Branchenkenntnisse
- Gute IT-Kenntnisse; MS Office, Anwenderprogramme (z. B. Wodis Sigma)
- Führerschein (Klasse B) und ein eigenes Fahrzeug

Welche Vorteile wir Ihnen bieten:

- Leitung eines motivierten Teams von ca. 15 Fachkräften
- Den Hintergrund eines traditionsreichen und innovativen Unternehmens mit einer ausgeprägten Wertekultur
- Einen anspruchsvollen Aufgaben- und Verantwortungsbereich an einem attraktiven Standort im Herzen von Dortmund
- Flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege
- Vielfältige Sozialleistungen sowie persönliche und fachliche Weiterbildungsmöglichkeiten
- 30+1 Urlaubstage (24.12. und 31.12. grundsätzlich frei)
- Sonstige betriebliche Leistungen, z. B. Gesundheitsmanagement, frisches Obst u. a.

Sie haben sich für uns entschieden?

Dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins als PDF Datei an: Bewerbung@sparbau-dortmund.de

Wir freuen uns über Ihr Interesse an der Spar- und Bauverein eG.

Bei Fragen steht Ihnen Frau Jurjevic unter der Rufnummer 0231-18203-0 gerne zur Verfügung.

Hier finden Sie weitere Informationen über die Spar- und Bauverein eG: www.sparbau-dortmund.de

Faires Wohnen mit Sparbau.
In der Genossenschaft zu Hause.



Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893



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