

VerbandsMagazin

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

22 GEMEINSAM STARK FÜR
EIN SICHERES ZUHAUSE –
AKTIONSTAG „RIEGEL VOR! –
SICHER IST SICHERER.“

17 WERTSCHÄTZUNG WICHTIGER ALS GEHALT –
MITARBEITER DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BEWERTEN DIE ATTRAKTIVITÄT VON ARBEITGEBERN

4 SCHWERPUNKT – MODERNISIERUNG
UND BESTANDSENTWICKLUNG
Wer soll das bezahlen?



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

Wer fordert, muss auch fördern



„Dort, wo Vermieter und Mieter bei der Finanzierung der energetischen Sanierung im Gebäudebestand an ihre Grenzen kommen, muss der Staat unterstützen“

Der Klimawandel stellt die Wohnungswirtschaft vor immense Herausforderungen: Die Bundesrepublik Deutschland hat sich verpflichtet, die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor bis 2030 um rund 40 Prozent auf dann 72 Millionen Tonnen zu senken. Dafür müsste rein rechnerisch der CO₂-Ausstoß in 80 Prozent aller Gebäude halbiert werden. Ohne massiven finanziellen Aufwand sind diese Klimaziele nicht zu erreichen. Schon gar nicht, wenn es um bezahlbares Wohnen geht.

Schon heute leiden Modernisierungsmaßnahmen zunehmend unter Akzeptanzverlust bei Mietern und Mitgliedern, die Sorge um eine Mieterhöhung und sich die vertrauten vier Wände vielleicht künftig kaum oder gar nicht mehr leisten zu können, ist größer als die Freude über eine Wohnwertverbesserung und einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Zustand der eigenen Wohnung.

Für diese Entwicklung sind zwei Dinge maßgeblich: Zum einen verbleibt bei der energetisch begründeten Modernisierung in der Regel ein erhebliches Delta zwischen Mieterhöhung und der mieterrelevanten, realisierbaren Energiekosteneinsparung. Zum anderen haben sogenannte „Luxusmodernisierungen“, die höhere Mieten und eine positive Renditeentwicklung begünstigen, die Wahrnehmung dringend notwendiger klima- und generationengerechter Entwicklung von Wohnungs- und Gebäudebeständen negativ beeinflusst.

Im Jahr 2018 investierten die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen 1,6 Milliarden Euro – und damit mehr als jemals zuvor – in die Modernisierung ihrer Bestände, mit Augenmaß und mit sozialem Bewusstsein.

Im Rahmen der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“ werden in naher Zukunft in 22 Projekten in ganz Nordrhein-Westfalen 4.370 Wohneinheiten modernisiert und 808 neue Wohnungen gebaut – bei einem Investitionsvolumen von rund 550 Millionen Euro.

Damit signalisiert die Wohnungswirtschaft im Westen bereits heute ihre Bereitschaft, die ambitionierten Forderungen an Barrierefreiheit und Klimaeffizienz zu erfüllen und ihren Teil zu einer gesamtgesellschaftlich tragfähigen Lösung beizutragen. Diese Herausforderungen kann sie aber nicht alleine bewältigen: Dort, wo Vermieter und Mieter bei der Finanzierung der energetischen Sanierung im Gebäudebestand an ihre Grenzen kommen, muss der Staat unterstützen. Es bedarf einer Förderstruktur, die eine Refinanzierung der energetischen Modernisierung ermöglicht, die integrierte, sektorübergreifende Quartierslösungen stärkt und Hemmnisse für Eigeninitiativen der Wohnungswirtschaft abbaut.

Mit dieser Ausgabe des VdW-VerbandsMagazins geht nun ein bewegtes und herausforderndes Jahr in der Wohnungswirtschaft zu Ende. Ich wünsche Ihnen ein frohes, geruhssames und gesegnetes Weihnachtsfest.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorsitzender des
VdW Rheinland Westfalen

4 Modernisierung und Bestandsentwicklung – Wer soll das bezahlen?



SCHWERPUNKT

- 4 **Wer soll das bezahlen?**
Modernisierung und Bestandsentwicklung
- 7 **„Aus unserer Sicht haben Vermieter, Mieter und die öffentliche Hand ihren Beitrag zur energetischen Modernisierung zu leisten“**
Interview mit Rainer Stücker, Mieterverein Dortmund
- 8 **Zukunftsfähige Quartiere – Modernisierung, Bestands-erweiterung oder Neubau?**
Gastbeitrag von Dipl.-Ing. Architekt BDA Richard Henning, Geschäftsführer HGMB Architekten
- 10 **Vom Anreiz zum Hemmnis**
Rechtliche Rahmenbedingungen der Modernisierung
- 12 **Der Spagat zwischen bezahlbaren Mieten und zukunftsfähigen Beständen**
Modernisierungsstrategien im Überblick
- 14 **Projektbereitung der Modernisierungsoffensive**
„Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“

19 Tag der Wohnungswirtschaft – Im Maschinenraum der Lösungsansätze



AKTUELLES

- 16 **Quartiere mit Herausforderungen**
Studie der Wohnungswirtschaft zum Zusammenleben in Deutschland
- 17 **Wertschätzung wichtiger als Gehalt**
Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft bewerten die Attraktivität von Arbeitgebern
- 18 **Auch die Kommunen sind gefragt**
VCD-Publikation
„Intelligent mobil im Wohnquartier“
- 19 **Im Maschinenraum der Lösungsansätze**
Tag der Wohnungswirtschaft
- 20 **Starke Landesvertretung**
Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
Mietpreisbremse, Modernisierung und Stadtgeschichte
Aktuelles Mietrecht in Ratingen

AKTUELLES NRW

- 21 **Klimaschutz im Spannungsfeld lokaler Raumkonflikte erfolgreich gestalten**
KLIMA.WERKSTATT 2019 im Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- 22 **Gemeinsam stark für ein sicheres Zuhause**
Aktionstag „Riegel vor! – Sicher ist sicherer.“

22 Aktionstag „Riegel vor! – Sicher ist sicherer.“ – Gemeinsam stark für ein sicheres Zuhause



AKTUELLES RLP

- 24 **Netzwerktage Wohnen 2019**
Auftakt zur 4. Demografiewoche Rheinland-Pfalz
- 25 **Wohnen wie ich will**
Abschlussveranstaltung zur 4. Demografiewoche Rheinland-Pfalz
- 26 **„Rheinland-Pfalz sieht Erfolge bei Dämpfung der Wohnpreise“**
Wohnungsmarktbeobachtung 2019
Ludwigshafen unterzeichnet Kooperationsvereinbarung
Bezahlbares Wohnen

VdW-ARBEITSKREISE

- 27 **In der Denkfabrik der Wohnungswirtschaft**
Arbeitskreis Marketing & PR
- 28 **Neue Mobilität mit neuer Struktur**
Bedarfsorientierte Ausrichtung
Datenschutzbehörden verabschieden einheitliches Bußgeldkonzept
Arbeitskreis Datenschutz
- 29 **GAG Immobilien AG begrüßt den Arbeitskreis Recht in Köln**
Arbeitskreis Recht
- 30 **Wohnungswirtschaft im Ländervergleich**
58. Sitzung des Europäischen Tisches in Bochum

24
 Auftakt zur 4. Demografiewoche
 Rheinland-Pfalz –
 Netzwerktag Wohnen 2019



30
 58. Sitzung des Europäischen Tisches
 in Bochum – Wohnungswirtschaft im
 Ländervergleich



44
 EBH Forum Holzbau –
 Traditioneller Baustoff ist
 zukunftsfähig



VERBAND UND GREMIEN

- 31 **Exkursion durch die „Schäl Sick“**
 Sparte Wohnungsunternehmen
 der öffentlichen Hand und der
 Kommunen (ÖKU)
- 32 **Mitgliederversammlung wählt
 Ersatzmitglieder für die aktuelle
 Amtsperiode in den Verbandsrat**
 Frischer Wind im VdW-Verbandsrat

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 32 **Herbstsitzung mit
 Praxisbeispielen**
 Regionale Arbeitsgemeinschaften

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 33 **„Es hat alles gepasst“**
 GWG Rhein-Erft
- 34 **Aus Flüchtlingsunterkunft
 werden Wohnungen**
 BGW Bielefelder Gesellschaft für
 Wohnen und Immobiliendienst-
 leistungen mbh
- 35 **Mit „Roberta“ und E-Smart
 auf City-Tour**
 Wohnstätte Krefeld nutzt
 E-Mobilität
- 36 **Jubiläum im Klostersaal**
 100 Jahre Bauverein Gräfrath eG

NACHRUF

- 36 **Joseph Müller-Günther verstorben**
 Nachruf

JUBILÄEN

- 36 **Botschafter für die
 genossenschaftliche Idee**
 Silberne Ehrennadel in goldener
 Ausführung für Josef Lumme

TERMINE 2020

- 37 **Termine 2020**

STEUERN

- 38 **Grundsteuerreform beschlossen**
 Grundsteuer
- 39 **Drittes Bürokratieentlastungsgesetz
 (BEG III)**
 Abgabenordnung
**Gesetz zur weiteren steuerlichen
 Förderung der Elektromobilität und
 zur Änderung weiterer steuerlicher
 Vorschriften**
 Jahressteuergesetz 2019
- 40 **Sanierung eines Entwässerungs-
 kanals bei Neubau**
 Bilanzierung

RECHT

- 41 **Vertragliche Verbote und Widerrufs-
 vorbehalte bleiben unzulässig**
 Großtierhaltung in Mietwohnungen
- 42 **Der Härtefalleinwand bei der
 Modernisierungsmieterhöhung**
 Aktuelle Rechtsprechung zur
 Modernisierungsmieterhöhung
- 43 **Eigenmächtiges Umgestalten von
 Terrassen und Gärten – Kompetenz
 einzelner Wohnungseigentümer?**
 Wohnungseigentumsrecht

TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 44 **Traditioneller Baustoff ist
 zukunftsfähig**
 EBH Forum Holzbau
- 46 **Das Immunsystem der
 Wohnungswirtschaft**
 IT-Sicherheit

FÜR SIE GELESEN

- 48 **Die Vermietungsgenossenschaft**
 Fachbuch für die Wohnungswirtschaft

SEMINARE

- 48 **Seminare im Januar
 und Februar 2020**

Wer soll das bezahlen?



Foto: Marjan Paluskevic – stock.adobe.com

Die Modernisierung von Wohnraum war für Mieter lange Zeit weder etwas Neues noch problematisch. Ganz im Gegenteil: Kam die Modernisierungsankündigung, überwog die Freude über die Anpassung von Wohnungen und Wohngebäuden an zeitgemäße Standards und die Verbesserung der eigenen Wohnqualität. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft änderte sich das. Plötzlich stand der Begriff der Luxusmodernisierung im Raum: hochinvestive Maßnahmen, die primär auf die Renditemaximierung des Eigentümers und zahlungskräftige Mieter zielen. In Zeiten von angespannten Wohnungsmärkten und steigenden Mieten vermuten Mieter mittlerweile hinter jeder Modernisierungsankündigung vielfach den bloßen Vermieterwunsch nach höheren

Mieterlösen. Unter diesen Generalverdacht geraten immer häufiger auch die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, die ihre Bestände durch Modernisierung vor allem energetisch, klima- und generationengerecht weiterentwickeln wollen und dabei die Bezahlbarkeit der Mieten stets mit berücksichtigen. Was hat die Modernisierung bloß so in Verruf gebracht?

Bei der Modernisierung öffentlicher Gebäude, von Stadtraum, Arbeitsplatz oder Supermarkt freut man sich: Endlich neu, war schon nicht mehr zeitgemäß und sah auch nicht mehr so richtig gut aus. Die Modernisierung von Wohngebäuden löst derzeit allerdings, wenn man der medialen Wahrnehmung trauen kann, weniger Freude aus. „Renditemaximierung“ kann

doch bloß die Antwort auf die Frage sein, warum Wohnungseigentümer in Zeiten wie diesen beabsichtigen, ihre Immobilien zu modernisieren.

Zukunftsfähigkeit statt Renditemaximierung

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die primär bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anbieten, sehen sich jedoch ganz anderen Aufgabenstellungen gegenüber. In einer hitzigen Diskussion um bezahlbare Mieten und Wohnungsengpässe und einem jüngst verabschiedeten Klimapaket sind sie dem politischen und gesellschaftlichen Willen ausgesetzt, ihre Bestände energetisch, klima- und demografiegerecht weiterzuentwickeln.

So investieren die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften massiv in die zukunftsfähige Gestaltung ihrer Wohnungsbestände. Oft werden dabei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemeinsam durchgeführt. Allein im Jahr 2018 investierten die GdW-Unternehmen 29,11 Euro pro Quadratmeter, davon 17,11 Euro in die Instandhaltung und 12,00 Euro in die Modernisierung. Luxusanierungen zur Mieterhöhung sehen anders aus.

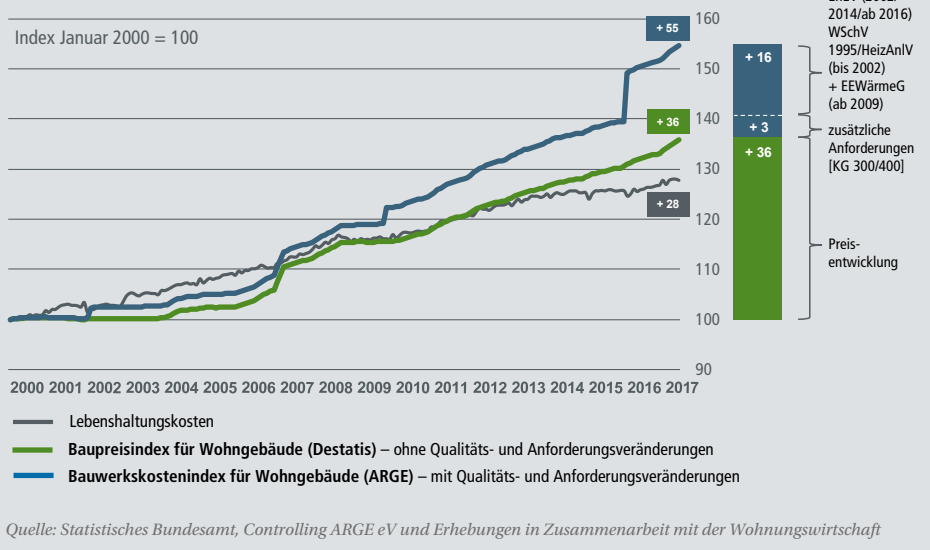
Neben der Verbesserung des energetischen Zustands stand dabei vor allem die Reduzierung von Barrieren im Vordergrund. Damit wird langjährigen Mietern auch dann der Verbleib im Gebäude oder dem Quartier ermöglicht, wenn sie altersbedingt auf veränderte Wohnbedingungen angewiesen sind.

Damit verbunden ist in der Regel auch eine Erhöhung des Wohnwertes durch Maßnahmen in der Wohnung oder im unmittelbaren Wohnumfeld. In den aktuellen Projekten der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“ werden neben den Aspekten der Barrierefreiheit und der energetischen Modernisierung auch Außenanlagen aufgewertet, Einbruchschutz oder Balkone installiert und Keller und Treppenhäuser überarbeitet. Die Aufenthaltsqualität in und um die Wohnung steigt dadurch wahrnehmbar an.

Gesetzgeber verantwortet Kostenerhöhung

Mit dem sogenannten Paris Agreement hat sich die Europäische Union und damit auch die Bundesrepublik Deutschland einem

Grafik 1: Kostenentwicklung für die Herstellung eines m² Wohnraums vom Jahr 2000 bis zum 2. Quartal 2017



völkerrechtlichen Vertrag mit dem Ziel des Klimaschutzes angeschlossen. Wesentlicher Bestandteil ist die Begrenzung der menschengemachten Erwärmung der Erde auf unter 2° Celsius u. a. durch die Einsparung von CO₂. Auch die Wohnungswirtschaft steht nachdrücklich zu den Klimaschutzzielen.

Die Bundesregierung strebt deshalb bis zum Jahr 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Wärme und Warmwasser sind hier die wesentlichen Emissionstreiber. Der Energieverbrauch hängt wesentlich mit dem Sanierungszustand der Immobilie zusammen.

Die gestiegenen technischen Anforderungen sind teuer in der Umsetzung und machen einen Großteil der steigenden Kosten bei der

Modernisierung aus. Seit dem Jahr 2000 sind die Bauwerkskosten um 55 Prozent gestiegen, die allgemeinen Lebenshaltungskosten nur um 28 Prozent (vgl. Grafik 1).

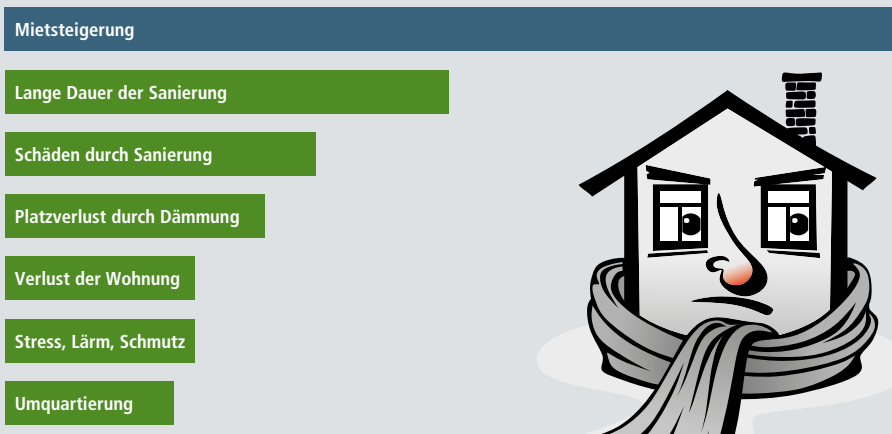
Hinter jeder Modernisierung stehen also, neben der kaufmännischen Entscheidung ein Gut zukunftsfähig weiterzuentwickeln, konkrete politische Ziele, zu deren Umsetzung die Unternehmen und Genossenschaften in ihren Beständen angehalten sind. Die aktuelle Debatte um die weitere Verbesserung von Klimaschutzmaßnahmen wird die Notwendigkeit energetischer Maßnahmen in Bestand und Quartier nochmals erhöhen.

Kosten und Nutzen entwickeln sich auseinander

Viel Arbeit insbesondere für den Wohnbereich, denn Dekarbonisierungsstrategien sind komplex und bislang liegen wenig operative Erfahrungen mit der völlig CO₂-neutralen Ausgestaltung des Gesamtbestandes vor. Das Portfolio muss genau analysiert und individuelle Lösungen gefunden werden. Klar ist aber auch, dass sich (materieller) Aufwand und Nutzen bei der energetischen Modernisierung schnell auseinanderentwickeln.

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. hat Kosten und Nutzen unterschiedlicher energetischer Baustandards untersucht. Gebäude mit hohen energetischen Standards weisen zwar geringe Energieverbräuche und somit geringe Emissionen auf, die Kosten entwickeln sich aber beinahe

Mieterängste bei energetischer Sanierung



Quelle: Ostbayerische technische Hochschule Regensburg, eigene Darstellung

Illustration: Fiedels - stock.adobe.com



exponentiell, während die Heizkostensparnis abflacht. In der Folge entsteht ein erhebliches Finanzierungsdelta (vgl. Grafik 2).

Über die Heizkostensparnis können die Kosten mieterseitig also schon lange nicht mehr aufgefangen werden, obwohl sich die Heizkostenentwicklung in den vergangenen Jahren sehr dynamisch gezeigt hat. Vielmehr würde die Umsetzung der Klimaziele für Mieter eine weitere Belastung darstellen, wenn die Kosten der Modernisierung umgelegt würden.

Modernisierung muss sozialverträglich und wirtschaftlich sein

Die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme müssen auch für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften betriebswirtschaftlich darstellbar sein. Neben den mietrechtlichen Veränderungen zur Umlagefähigkeit haben sich dabei in der jüngeren Vergangenheit vor allem die Dynamiken der Baukosten- und Zinsentwicklung als erhebliche Einflussfaktoren präsentiert. Vollmodernisierungen sind bereits heute deshalb aus mietrechtlichen und sozialen Gründen nicht mehr vollständig über die Miete refinanzierbar.

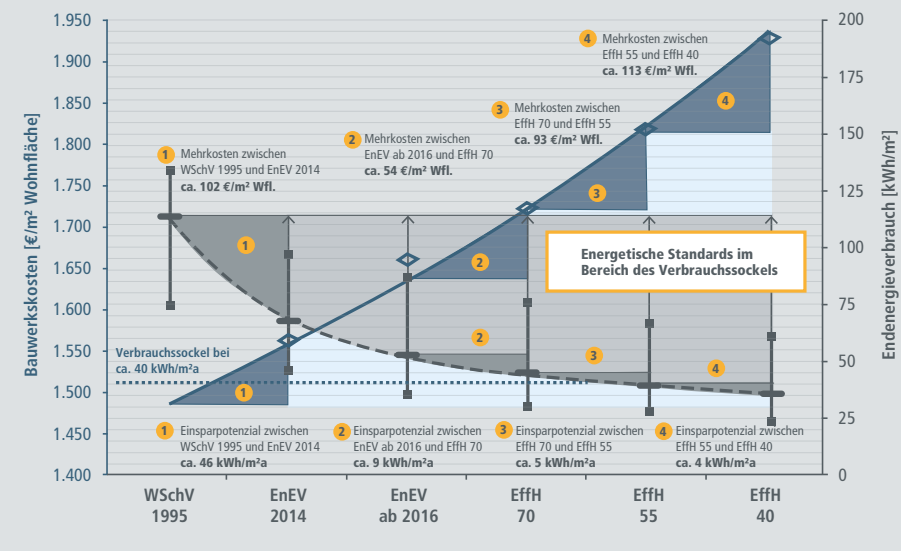
Ein Arbeitspapier von InWIS von 2018 zeigt, dass eine Reihe von Maßnahmen in der vollständigen Finanzierungsbetrachtung, insbesondere im Bereich der altersgerechten Sanierung, zu Verlusten teilweise über das eingesetzte Eigenkapital hinaus führen können, wenn Kosten nicht oder nur im geringen Maße durch einen Sollmietenerlös refinanziert werden können.

Eine wirtschaftliche Umsetzung einer Modernisierungsmaßnahme ist aber notwendig, um die Eigenkapitalbasis für Neubau und Instandhaltung nicht zu schwächen. Ein Dilemma, das bei einigen Maßnahmen nur durch Quersubventionen oder den Subventionswert der öffentlichen Förderung aufzulösen ist (vgl. Kasten Modernisierungsförderung).

Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften wollen dabei die gesetzlichen Mieterhöhungsspielräume auch dort nicht ausschöpfen, wo der regionale Wohnungsmarkt es ermöglichen würde (vgl. Interviews mit Unternehmensvertretern und rechtliche Rahmenbedingungen der Modernisierung). Der Vorwurf der Luxusmodernisierung läuft hier ins Leere. Modernisierungen werden in

Grafik 2: Trendanalyse von Bauwerkskosten (KG 300/400) und Endenergieverbräuchen in den jeweiligen energetischen Standards bzw. unterschiedlichen Anforderungsniveaus

(Bezug: Typengebäude MFH in seiner Grundvariante), Kostenstand: 2. Quartal 2019, Bundesdurchschnitt, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)



enger Absprache mit den Genossenschaftsmitgliedern und den Mietern umgesetzt, Mieterhöhungen in Abhängigkeit der sozialdemografischen Struktur gerechnet. Im Ergebnis sind die Rückmeldungen positiv, die Bewohner verbleiben im Quartier und im Bestand.

Verbände fordern Erhöhung der öffentlichen Mittel

Der Bundesverband GdW, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung sowie der Deutsche Mieterbund sprechen sich für eine deutliche Ausweitung der öffentlichen Mittel aus.

Vor dem Hintergrund weiterer Klimaschutzmaßnahmen wird sich das Delta zwischen sozialen Mieten und Investitionskosten weiter vergrößern. Die Steigerung des Gebäudewertes ist in der politischen Diskussion um die Kostenübernahme für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft dabei fiktiv. Insbesondere in entspannten Wohnungsmärkten droht Wohnungsunternehmen eine betriebswirtschaftliche Schieflage.

Damit Mieter und Unternehmen einer Überbelastung entgehen, errechneten die Verbände, dass für die vermieteten Wohnungen mindestens 6 Mrd. Euro jährlich, für alle Wohngebäude sogar 14 Mrd. Euro jährlich an öffentlichen Zuschüssen oder Steuererleichterungen notwendig wären, um

das Finanzierungsdelta auszugleichen und die Klimaschutzziele für den Gebäudebestand zu erreichen. Diese müssten mit einer Restrukturierung und Erleichterung des Förderangebots, auch für den Eigentumsbereich, flankiert werden.

Derzeit sind die Details zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms in den Bundesministerien noch unklar. Währenddessen hat auch die EU angekündigt, tätig werden zu wollen und eine Art „Green New Deal“ angekündigt, um Klimaschutzmaßnahmen zu fördern. Die Europäische Investitionsbank soll dazu zu einer Klimabank umgewandelt werden.

Erfolgreiche Modernisierungsförderung in NRW

Ein gutes Vorbild für konkrete Maßnahmen ist die Modernisierungsförderung des Landes NRW. Im Rahmen der sozialen Wohnungsförderung hat die Allianz für mehr Wohnungsbau die Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“ gestartet. In insgesamt 22 Quartieren werden eine ganz Bandbreite an Modernisierungs- und Neubauprojekten im bezahlbaren Wohnungsbau gefördert und umgesetzt (vgl. Bereisung von Modernisierungsprojekten). Insgesamt 20 Modernisierungen wurden durch Unternehmen und Genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen eingereicht.

ON/KS

INTERVIEW MIT RAINER STÜCKER, MIETERVEREIN DORTMUND

„Aus unserer Sicht haben Vermieter, Mieter und die öffentliche Hand ihren Beitrag zur energetischen Modernisierung zu leisten“

Rainer Stücker ist Geschäftsführer des Mietervereins Dortmund und Umgebung e. V. und war von 2011 bis 2013 Sachverständiger in der Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“.

Wir haben ihn nach seiner Einschätzung zur Modernisierung und dem Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern befragt.

VM: Die politische Diskussion um bezahlbares Wohnen einerseits und den Klimaschutz andererseits befindet sich derzeit auf einem Höhepunkt. Wohnungsunternehmen sehen sich einerseits dem Vorwurf ausgesetzt, die Modernisierung von Gebäuden diene nur der Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen, andererseits sollen Gebäude möglichst energetisch optimiert und barrierefrei, neu und modern sein. Wie beurteilen Sie die Situation – sollen die Unternehmen modernisieren oder nicht?

Rainer Stücker: Ja, denn Mieter wünschen sich gepflegte Häuser und die aktuelle Klimadiskussion zeigt ja, dass die energetische Verbesserung ungedämmter Häuser nicht warten kann und sollte. In den Mietervereinen ist bereits seit vielen Jahren klar, dass eine „Blockade“ solcher Modernisierungen der falsche Weg wäre. Denn die Mieter werden „am Ende“ stark durch höhere Energiekosten belastet, streitig war und ist nur die vertretbare Höhe von Modernisierungs-Mieterhöhungen.

VM: Im Rahmen der Wohnungsprivatisierungen der 2000er- und 2010er-Jahre haben Politik und Mietervereine die Geschäftspolitik vieler privater Unternehmen kritisiert, weil sie nicht genug in die Bestände investiert haben. Jetzt kritisiert man oft vermeintliche Luxusmodernisierungen. Wie bekommt man Mieter und Bestandhalter hier zusammen?

Rainer Stücker: Es stimmt, dass sich im Laufe der Jahre die Fragen, die öffentlich im Vordergrund stehen, verändert haben. Wir als Mietervertreter versuchen selbstverständlich, die jeweils für Mieter dringendsten Probleme „nach vorne“ zu schieben. Dabei haben wir aber auch deut-

lich gemacht, dass es ja nicht alle Vermieter und Wohnungsunternehmer waren, die ihre Bestände vernachlässigt hatten. Zu reden war und ist über diejenigen, die Mieter zum Teil sogar gefährden, wie bedauerlicherweise die vielen Zwangsräumungen von Hochhäusern zeigen.

Seit einigen Jahren ist es in Folge der Niedrigzinsphase und der Geldanlage in Immobilien eben so, dass Geld für Investitionen günstig zu bekommen ist. Dadurch ist die Streitfrage, wie stark die Mietbelastung nach Modernisierungen steigen darf, in den Vordergrund getreten. Aus unserer Sicht darf es eben nicht sein, dass Modernisierungen dazu führen, dass Mieter ihre Wohnungen verlassen müssen. Aber auch hier ist es erneut so, dass nur ein Teil der Vermieter und Wohnungsunternehmen versucht, maximale Erhöhungen nach § 559 BGB einzufordern.

VM: Die energetische und generationengerechte Modernisierung gerade von Nachkriegsgebäuden ist aufwendig und wirft hohe Kosten auf. Was wäre aus Ihrer Perspektive ein gangbarer Weg, um die Mieten weiterhin in einem bezahlbaren Rahmen zu halten?

Rainer Stücker: Aus unserer Sicht haben Vermieter, Mieter und die öffentliche Hand ihren Beitrag zur energetischen Modernisierung zu leisten. Der Deutsche Mieterbund hat schon seit langer Zeit vorgeschlagen, dass jeder in etwa ein Drittel der Kostenbelastung tragen sollte. Deshalb geht es aus unserer Sicht auch um die Frage, dass die öffentliche Hand ihren Beitrag zu dieser gesellschaftlichen Herausforderung leistet.

VM: In der wohnungspolitischen Diskussion ist der Anteil der Miete am Haushaltseinkommen von über



Foto: Jördis Zähring

30 Prozent eine viel diskutierte Reizschwelle. Andererseits liegt die Mietenentwicklung in den vergangenen Jahren noch unter der Inflationsrate. Welchen Anteil haben die regionale Armutsentwicklung und die Entwicklung von Haushaltseinkommen an der Gesamtsituation?

Rainer Stücker: Der Blick auf generelle Durchschnittswerte macht eben besondere Problemlagen nicht deutlich. In fast allen Großstädten steigt bei Mietern, die umziehen müssen, die Mietbelastung deutlich, weil es bislang keine wirksame Begrenzung der Wiedervermietungsmieten gibt; z. T. gibt es solche Mehrbelastungen auch nach Modernisierungen, wie angesprochen. In solchen Fällen liegt dann die Mietbelastung sehr oft sogar über 40 Prozent des Einkommens. Verstärkt wird dies durch eine gewachsene Anzahl von Beschäftigten im Niedriglohnsegment. Dies zeigen ja die steigenden Zahlen von Transferleistungs-Beziehern mit Job oder auch Grundsicherungsbeziehern mit niedrigen Renten. Für diese Menschen ist dann wiederum wichtig, dass die sog. Angemessenheitswerte bei den Kosten der Unterkunft ausreichend hoch sind. Besser wären mehr bezahlbare Wohnungen.

GASTBEITRAG VON DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA RICHARD HENNING, GESCHÄFTSFÜHRER HGMB ARCHITEKTEN

Zukunftsfähige Quartiere – Modernisierung, Bestandserweiterung oder Neubau?

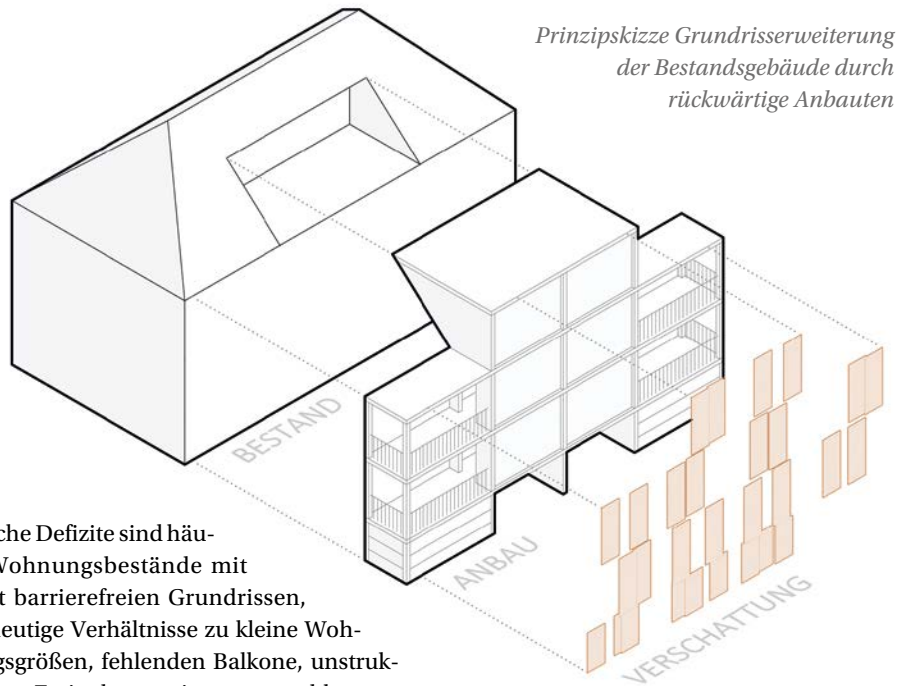
Modernisierung von Bestandsgebäuden ist für uns von HGMB Architekten seit jeher ein fester Teil unserer Arbeit. Dabei geht es nicht um das Schaffen von „Luxuswohnungen“, sondern um die Schaffung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Angebots von Wohnraum.

Natürlich planen wir, wie alle Architekten, besonders gerne neue Quartiere. Wir erleben es aber häufig, dass auch Bestandsquartiere sehr gut funktionieren – sowohl als städtebauliche Einheit als auch als soziales Gefüge. Die Bewohner fühlen sich wohl in ihrem vertrauten Umfeld und leben gerne dort, es fehlt ihnen nur an manchen Dingen, die sonst nur der moderne Wohnungsbau bieten kann, z. B. barrierefreie Zugänge und Sanitärräume, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Rollatoren, attraktive Freianlagen mit Mietergärten, Aufenthaltsbereichen und Spielplätzen.

Qualitäten und Defizite analysieren

Wenn wir den Auftrag zur Modernisierung eines Quartiers bekommen, beginnen wir zunächst damit, Defizite und Qualitäten zu analysieren.

Qualitäten können zum Beispiel eine zentrale Lage im Stadtraum, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur nächsten Autobahn sein. Gut erreichbare Nahversorgung, Grünräume oder eine interessante Topografie mit interessanten Ausblicken sind ebenfalls ein Plus.



Prinzipische Grundrisserweiterung der Bestandsgebäude durch rückwärtige Anbauten

Übliche Defizite sind häufig Wohnungsbestände mit nicht barrierefreien Grundrissen, für heutige Verhältnisse zu kleine Wohnungsgrößen, fehlenden Balkone, unstrukturierte Freianlagen, eine austauschbar anmutende Architektur sowie unzureichender Schall- und Wärmeschutz der Gebäude.

Eine wichtige Frage ist immer, wie groß der Eingriff in die Gebäudestruktur sein darf und ob die Bestandsertüchtigungen im bewohnten oder unbewohnten Zustand stattfinden sollen.

Ziele formulieren

Auf dieser Basis formulieren wir Ziele und entwickeln daraus unsere Planungsvorschläge: Das kann dann z. B. eine Stärkung des Quartierscharakters durch eine neue

Gestaltung der Gebäude im Rahmen der energetischen Sanierung sein. Oftmals ist es mit einfachen Gestaltungsmitteln möglich, dem Quartier „ein Gesicht zu geben“. Damit wird die örtliche Identität gestärkt – und damit auch die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier. Aufwertung der Eingangsbereiche ist hier ein Stichwort. Ein weiteres, wichtiges Ziel: Zeitgemäßen Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen schaffen. Nur durch die Schaffung von zeitgemäßem, vielfältigem Wohnraum kann ein Wohnquartier langfristig attraktiv gehalten werden. Das heißt unter anderem barrierefreie Grundrisse für Senioren und angemessene, großzügige Wohnungen für junge Familien. Eine Aufwertung und Neuordnung der Freiräume schafft immer neue Qualitäten. Insbesondere Mietergärten finden immer große Zustimmung der Bewohner.

Nicht vergessen sollte man die Nutzung von möglichen Nachverdichtungspotenzialen auf dem Grundstück. In ergänzenden Neubauten lassen sich oft Qualitäten schaffen, die im Bestand nur mit hohem technischen Aufwand möglich sind, aber das Wohnungsangebot im Quartier ergänzen und abrunden. Zum Beispiel Gebäude mit Dachter-



Das Wuppertaler Quartier Tesche: Neubauten als Bestandsersatz, im Hintergrund Bestandsgebäude mit rückseitigen Anbauten

lassen oder barrierefreien Grundrissen für Wohngruppen. Die Schwerpunkte sind, je nach Bauherr, vorhandener Bausubstanz, geltendem Planungsrecht und Grundstücksgegebenheiten verschieden. Ein entscheidender Punkt ist natürlich die zu erwartende Miete, da diese ja das Baubudget bestimmt.

Wirtschaftlichkeit

Das alles ist natürlich nicht zum Nulltarif zu bekommen. Wir versuchen hier aber Augenmaß zu bewahren und Maßnahmen, die nur mit sehr hohem baulichen Aufwand zu erreichen sind, zu vermeiden. Ein gutes Beispiel sind Aufzugsanlagen: In vielen Situationen ist die Nachrüstung eines Aufzugs mit sehr hohem technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden. Die Treppenhäuser der Bestandsgebäude lassen, bedingt durch ihre meist schon sehr optimierte Verkehrsflächen-Planung mit zweiläufigen Treppen und Halbpodest, keinen Raum dafür.

Es empfiehlt sich dann, auf die barrierefreie Erreichbarkeit der Obergeschosswohnungen der betreffenden Gebäude zu verzichten und schwellenlose Zugänge nur in den Erdgeschossen oder, falls möglich, in Neubauten im Rahmen der Nachverdichtung anzubieten. Hier kann dann mit größeren Gebäudetiefen geplant werden, sodass sich die Anzahl der an den Aufzugskern angebotenen Wohnungen auch wirtschaftlich darstellen lässt. Die Bäder der einzelnen Bestandswohnungen werden aber trotzdem mit bodengleichen Duschen ausgestattet, Badezimmertüren verbreitert. Da ist oft weniger mehr – im Sinne einer bezahlbaren Miete.

Manchmal ist, je nach Zustand und Art der Gebäude, auch ein Abbruch die klügere Wahl – auch das sollte kein Tabu darstellen.

Energetische Sanierung mit Augenmaß

Das Gleiche gilt für den Wärmeschutz. Ein hoher energetischer Standard macht nur Sinn, wenn er sich mit vertretbarem Aufwand umsetzen lässt. Gebäude mit einfachen Kubaturen sind dazu in der Regel gut geeignet. Viele Vor- und Rücksprünge dagegen bedeuten erhöhten Aufwand und erhöhte Kosten – oft bei einem Verlust der ursprünglichen Gestaltqualität der Fassade, insbesondere bei Gebäuden der Gründerzeit. In solchen Fällen sollte man sich – natürlich nach einer sorgfältigen, bauphysikalischen Untersuchung – auf Teilbereiche beschränken.



Rückseitige Anbauten an denkmalwürdigen Bestandsgebäuden

Modernisierung, Erweiterung, Bestandsersatz

Wir beginnen gerade ein interessantes Projekt in Wuppertal, was all diese Aufgaben in sich vereint: Das Quartier Tesche mit insgesamt 88 Bestandswohnungen ist im Besitz des Eisenbahn-Bauvereins Elberfeld und soll durch Modernisierung, Bestandserweiterung und Bestandsersatz zukunftsfähig gestaltet werden. Unser Konzept hat den hierzu ausgelobten Architektenwettbewerb mit einer Kombination aus Modernisierung, Erweiterung und Bestandsersatz gewonnen. Der Charakter des Quartiers, entscheidend geprägt durch die Fassaden der denkmalwürdigen Bestandsgebäude, soll erhalten werden – bei gleichzeitiger Schaffung von einem Angebot an modernem Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen.

Teile der Bestandsgebäude sollen durch rückwärtige Anbauten erweitert werden – also eine Kombination aus alt und neu, was die Vorteile einer gewachsenen Umgebung mit modernem Wohnkomfort verbinden soll. Auf eine Außendämmung der hochwertigen Bestandsfassaden möchten wir dabei vollständig verzichten. Die vorhandenen Grundrisse erhalten dadurch vollkommen neue Qualitäten. Kein Standard-Konzept für jeden Standort, aber an dieser Stelle die richtige Lösung.

Im Ergebnis werden wir dort durch die Mischung dieser Maßnahmen ein zukunftsfähiges und breites Angebot von Wohnungsty-

pen für verschiedene Ansprüche erhalten. Und eine Steigerung der Wohnfläche um 65 Prozent – bei Beibehaltung aller vorhandenen, stadträumlichen Qualitäten!

Darum geht es – für jede Situation das optimale Konzept zu finden, immer mit Blick auf die Rahmenbedingungen und Potenziale. Das kann die vollkommene Neustrukturierung einer Siedlung sein, vielleicht aber auch nur die Ergänzung durch großzügige Vorstellbalkone oder ein neues Farbkonzept für die Fassaden.

i DER AUTOR

Richard Henning
 Dipl.-Ing. Architekt BDA
 Geschäftsführer HGMB Architekten
 Tel.: 0211 986 78-0
 E-Mail: rhenning@hgmb.de

RECHTLICHE RAHMENBDINGUNGEN DER MODERNISIERUNG

Vom Anreiz zum Hemmnis

Die ersten nennenswerten gesetzlichen Regelungen zur Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen im Altbaubestand stammen aus den 1950er-Jahren. Im damaligen Mietrecht befanden sich die Regelungen noch in Spezialgesetzen und nicht wie heute im BGB. Im Jahr 1974 wurde das Mietpreisrecht umfassend novelliert, dazu gehörten vor allem das Verbot der Änderungskündigung und die Möglichkeit des Vermieters, die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzuheben. In diesem Zusammenhang erhielt der Vermieter gemäß § 3 des Miethöhengesetzes (MHG) die Möglichkeit, bei Modernisierungsmaßnahmen 14 Prozent der aufgewandten Kosten jährlich auf die Miete aufzuschlagen. Ziel war es damals den Eigentümern Anreize zur Verbesserung ihres Wohnungsbestandes geben. Zu jener Zeit hatten in der Bundesrepublik noch Millionen Wohnungen keine Sammelheizung und kein Bad. Im Jahr 1978 wurde dann § 3 MHG novelliert und die jährliche Umlage von 14 auf 11 Prozent abgesenkt. Seit dem 1. Januar 2019 gilt neben der auf 8 Prozent abgesenkten Umlage nunmehr ergänzend eine Kappungsgrenze.

Das Spannungsfeld kollidierender Interessen

Der ursprüngliche Gedanke, für den Vermieter einen Investitionsanreiz zu schaffen, manifestiert das grundsätzliche Bedürfnis eines jeden Eigentümers den Wert seines Eigentums zu erhalten und mit seinem Eigentum nach Belieben umgehen zu können. Grundsätzlich sollte anzunehmen sein, dass der Mieter in diesem Moment von den Änderungen profitiert. Problematisch ist jedoch, dass der Mieter zur Duldung der Maßnahme verpflichtet wird (§ 555d Abs. 1 BGB) und an den aufgewandten Kosten beteiligt wird (§ 559 Abs. 1 BGB), unabhängig davon, ob er tatsächlich durch diese Maßnahmen einen Vorteil erhält. Es handelt sich hierbei um einen systemfremden Grundansatz, da der Vermieter hier einseitig den Vertragsgegenstand und die Hauptleistungspflicht des Mieters ändern kann, ohne dass die tatsächlichen Wohnwertverbesserungen oder Energiekostensenkungen Berücksichtigung finden. Vielmehr sind hier einzig die Kosten das maßgebliche Kriterium. Für den



Foto: MQ-Illustrations – stock.adobe.com

Vermieter birgt dies den Nachteil, dass die tatsächliche Kostentragung von der Zahlungsfähigkeit des Mieters abhängt.

Die neue Modernisierungsumlage und Kappungsgrenze

Nach dem neuen, seit dem 1. Januar 2019 geltenden Recht (Mietrechtsanpassungsgesetz) kann der Vermieter acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Diese Begrenzung gilt im ganzen Bundesgebiet und ist nicht auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt. Doch oftmals wird selbst dieser Betrag nicht erreicht werden. Neben der Herabsetzung der Umlage wurde eine zweite Grenze eingeführt. Lag die bisherige Miete unter sieben Euro pro Quadratmeter, ist die Modernisierungsmieterhöhung höchstens um zwei Euro pro Quadratmeter und Monat in sechs Jahren zulässig. Lag die bisherige Miete über sieben Euro pro Quadratmeter, darf die Erhöhung maximal drei Euro pro Quadratmeter und Monat in sechs Jahren betragen. Problematisch ist hier jedoch, dass oftmals die Miete pro Quadratmeter nicht sicher ermittelt werden kann. Unklar ist zudem, ob eine Erhöhung der Miete nach Ablauf des Zeitraums von sechs Jahren auf-

grund derselben Modernisierungsmaßnahme möglich ist und ob durch eine gestaffelte Mieterhöhung ein Wechsel der „Mietenklasse“ von zwei auf drei Euro zulässig ist.



Die Modernisierungsankündigung

Neben der betragsmäßigen Grenze sind für die Modernisierungsmieterhöhung viele weitere Voraussetzungen zu beachten. Insbesondere die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme (§ 555c BGB) ist für die Umlage eine entscheidender Faktor. So kann eine fehlerhafte Ankündigung die Duldung der Maßnahme durch den Mieter bei Vorliegen von Härtegründen unabhängig von der Einhaltung einer Frist ausschließen (§ 555d Abs. 3 BGB) oder den Zeitpunkt für die Modernisierungsmieterhöhung nach hinten verschieben (§ 559b Abs. 2 Nr. 1 BGB). Zudem ist der Zeitpunkt der Ankündigung maßgeblich für die Anwendbarkeit des neuen Rechts. Viele Vermieter haben noch versucht, die Anwendbarkeit des alten Rechts zu wahren, indem sie lange im Voraus geplante Maßnahmen frühzeitig ankündigten. Dies ist zur Planungssicherheit und Kostenkalkulation nachvollziehbar und vertretbar, birgt jedoch im Einzelfall das Risiko, dass die Ankündigung aufgrund des langen Zeitraums nicht den zwingend notwendigen Detailgrad (BGH, Urteil vom 28. September 2011, Az.: VIII ZR 242/10) erreicht. Das OLG München hatte in diesem Zusammenhang über die erste Musterfeststellungsklage im Mietrecht zu entscheiden (Endurteil vom 15. Oktober 2019, Az.: MK 1/19) und hielt eine Umsetzung einer zwei Jahre zuvor angekündigten Maßnahme für zu lange im Voraus angekündigt.



Bürokratische Hürden und (k)ein vereinfachtes Verfahren

Der Detailgrad der Modernisierungsankündigung enthält neben den zwingend notwendigen Angaben zu der geplanten Maßnahme selbst auch unter anderem Angaben zu den voraussichtlichen Betriebskosten. Darüber hinaus müssen Instandhaltungskosten abgezogen werden. Die Einführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 559c BGB ist vorstehenden Ausführungen entsprechend daher grundsätzlich zu begrüßen. Anwendbar ist dieses für Modernisierungsmaßnahmen, die pro Wohnung 10.000 Euro (nach Abzug der Pauschale) nicht übersteigen. Der Vermieter kann dann auf die Berechnung der Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, verzichten, pauschal dreißig Prozent abziehen und den Rest als Modernisierungskosten umlegen. Darüber hinaus soll sich der Mieter hierbei nicht auf eine finanzielle Härte berufen und auch die voraussichtlichen Betriebskosten müssen in der Ankündigung nicht angegeben werden. Leider wird der Handlungsspielraum für Vermieter hier jedoch sehr eingeschränkt, neben der Tatsache, dass bereits der Betrag von 10.000 Euro für viele Modernisierungen nicht ausreichen wird, schließt die Anwendung des vereinfachten Verfahrens weitere Modernisierungsmieterhöhungen gemäß § 559 BGB für einen Zeitraum von fünf Jahren aus. Vermieter müssen sich mithin bereits zu dem Zeitpunkt der Ankündigung sicher sein, dass in diesem Zeitraum keine weiteren Maßnahmen erfolgen werden. Im Hinblick

auf die Pauschale handelt es sich dabei nicht um eine widerlegliche Vermutung, sodass es dem Vermieter verwehrt ist, sich auf das Fehlen jeglicher Instandsetzungsarbeiten oder eine niedrigere Quote zu berufen. Der Anwendungsbereich wird hierdurch denkbar verkleinert. Ausnahmen bilden nur Modernisierungsmaßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung sowie aufgrund eines Beschlusses einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Ausblick

Der Spielraum für Modernisierungsinvestitionen wird durch die neuen Regelungen immer weiter eingeschränkt. Insbesondere die Umsetzung von kleineren Maßnahmen wird unwahrscheinlicher, je teurer sie im Einzelfall sind. Die doppelte Kappung führt bei steigender Investitionshöhe zudem dazu, dass bereits die erste Grenze von acht Prozent nicht erreicht werden kann. Amortisationszeiten werden daher im Verhältnis zur durchschnittlichen Restnutzungsdauer einer modernisierten Immobilie immer ungünstiger, sodass im Zweifel eine Entscheidung gegen die Modernisierung erfolgt. In letzter Konsequenz wird dies dazu führen, dass insbesondere einkommenschwache Mieter keinen Vorteil durch preisgünstigen Wohnraum erfahren, sondern den Nachteil des Wohnens in Immobilien mit erheblichem Modernisierungsbedarf erleiden müssen. Dies ist weder im Sinne der Eigentümer noch der Mieter.



Der Spagat zwischen bezahlbaren Mieten und zukunftsfähigen Beständen

MODERNISIERUNGSSTRATEGIEN IM ÜBERBLICK >> Mit welchen Strategien und Konzepten begegnen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen dem Spannungsfeld aus Bezahlbarkeit und Modernisierung? Im Interview erklären Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, Mirja Dorny, Prokuristin, Spar- und Bauverein Solingen eG, und Ingo Frömbling, Prokurist und Bereichsleiter Betriebswirtschaft, GAG Immobilien AG Köln, ihre Perspektiven und Handlungsansätze.

VM: Bezahlbares Wohnen und modernisierte Bestände sind nicht immer leicht miteinander vereinbar. Warum modernisieren Sie?

Hans-Jörg Schmidt: Im ländlichen Raum haben wir heute noch einen entspannten Wohnungsmarkt. Unser größter Konkurrent ist das Eigentum. Erst mit der Steigerung der Attraktivität unseres Wohnungsangebotes sank die Fluktuation und der Leerstand. Modernisierte Wohnanlagen lassen sich erheblich einfacher vermarkten. Bei unseren Mietern sind jedoch die energetischen Einsparungen weniger wichtig als das deutlich verbesserte Raumklima in der Wohnung und neue Sanitärbereiche. Daneben wird das modernisierte Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage, der Hausflure und der neu angelegten Außenanlagen geschätzt.

Mirja Dorny: Wir halten Modernisierung für ein wichtiges Instrument, um unsere Bestände langfristig zu erhalten und sie immer wieder entsprechend der zeitlichen Herausforderungen anzupassen. Es geht darum, die Wünsche unserer Mitglieder ebenso zu

berücksichtigen wie wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte. Es ist unser satzungsgemäßer Zweck, unseren Mitgliedern Wohnungen zu angemessenen Preisen zu überlassen. In unseren strategischen Zielen haben wir die ständige nachhaltige Qualitätsverbesserung des Hausbesitzes verankert. Kurzum: Wir modernisieren auch, um unseren Förderauftrag gegenüber unseren Mitgliedern zu erfüllen.

Ingo Frömbling: Klimaschutz ist gerade ein ganz aktuelles Thema und die GAG engagiert sich hier auch mit ihrer Tochtergesellschaft, der GAG Servicegesellschaft mbH, um Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß zu begrenzen. Aber es gibt auch andere wichtige Themen: Die Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse, zum Beispiel Barrierearmut, Badsanierung, Balkone und moderne Grundrisse, ebenso attraktive Außenräume und eine funktionierende Infrastruktur. Insofern gibt es oft umfangreiche Maßnahmenpakete, die geplant und umgesetzt werden. Ziel dabei ist es immer, einen attraktiven Wohnungsbestand in zukunftsfähigen Quartieren zu erhalten.

VM: Durch die Modernisierung insbesondere von Nachkriegsgebäuden entstehen Ihrem Unternehmen hohe Kosten. Kann diese nicht einfach das Unternehmen tragen? Warum ist es überhaupt notwendig, diese auf die Mieten umzulegen?

Hans-Jörg Schmidt: Je nach Umfang kostet eine energetische Modernisierung 500 bis über 1.000 Euro je m² Wohnfläche. Ohne Mieterhöhungen wäre jeder Investor nach kurzer Zeit zahlungsunfähig. Erst recht wird es keinem Investor möglich sein, mehrjährige Modernisierungspläne ohne Mieterhöhungen umzusetzen.

Mirja Dorny: Mit der wirtschaftlichen Notwendigkeit der Umlage zu argumentieren wäre hier zweifelsfrei richtig und auch im Sinne der Verantwortung gegenüber allen Mitgliedern absolut wichtig. Letztendlich geht es für uns im Kern aber um einen weiteren Aspekt: gerechte Mieten. Wie sollen wir einem Bewohner in einem unmodernisierten Haus erklären, dass er die gleiche Miete bezahlt wie sein Gegenüber in einem modernisierten Haus? Wir hielten einen solchen Fall für nicht gerecht.

Ingo Frömbling: Wenn wir diese Investitionen, die für den Mieter deutliche Verbesserungen bringen, nicht durch höhere Mieten refinanzieren würden, bekämen wir sicherlich viel Applaus von den Mietern. Wir verlören aber sehr schnell unsere finanziellen Ressourcen für die Bewirtschaftung des Objektes und für unsere weiteren Maßnahmen; letztendlich riskierten wir auch den Fortbestand des Unternehmens. Wir benötigen diese Refinanzierung für weitere und dringend notwendige Investitionen in Neubau und Modernisierung und um Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten.



„Je nach Umfang kostet eine energetische Modernisierung 500 bis über 1.000 Euro je m² Wohnfläche.“

Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft
Espelkamp GmbH

VM: Wie entscheiden Sie darüber, wie und wo modernisiert wird? Haben Sie für Ihren Bestand eine dezidierte Strategie?

Hans-Jörg Schmidt: Wir haben für unseren gesamten Wohnungsbestand eine Gesamtstrategie erarbeitet, die in unsere Unternehmensplanung einfließt. Neben Modernisierungsstrategien werden auch Neubau-, Abriss-, Verkaufs- und Bestandserhaltungsstrategien umgesetzt. Die Strategien werden kontinuierlich evaluiert und aktualisiert.

Mirja Dorny: Im Rahmen unserer Portfolioanalyse legen wir fest, wo und in welchem Umfang Maßnahmen umgesetzt werden. Dazu gehören auch Ausstattungs- und Ausführungsstandards für Gebäude und Außenanlagen. So verzichten wir beispielsweise auf den Anbau von Balkonen, wenn wir bei der Kalkulation feststellen, dass es die Bewohner finanziell überfordert. Schließlich soll niemand durch eine Modernisierung aus seinem bisherigen Wohnumfeld verdrängt werden.

Ingo Frömbling: Koordiniert durch unser Portfoliomanagement werden unsere Bestände regelmäßig nach technischen, wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten analysiert. Bewertet werden dabei Faktoren wie Alter und Zustand der Gebäude, die Mieterstruktur, Miethöhen und Mietbelastung sowie Chancen und Risiken einer Modernisierung für das ganze Quartier. Aus diesen Bewertungen leiten wir dann eine Modernisierungsstrategie ab, die im Rahmen eines fünfjährigen Wirtschaftsplanes festgeschrieben wird.

VM: Im Gegensatz zu Instandhaltungen werden Modernisierungen von Mietern oft als unnötiger oder zusätzlicher Luxus



Foto: GAG

„Bei uns werden schon in der Konzeption von Modernisierungen die Mieterinteressen – und dazu gehört auch die Mietbelastung – berücksichtigt.“

Ingo Frömbling
Prokurist und Bereichsleiter Betriebswirtschaft,
GAG Immobilien AG Köln

wahrgenommen. Wie werden Modernisierungen bei Ihnen kalkuliert? Und wie kann Wohnen auch in modernisierten Wohnungen bezahlbar bleiben?

Hans-Jörg Schmidt: Dies ist bestimmt die Gretchenfrage. Mindestens muss die Mieterhöhung den erhöhten jährlichen Aufwand decken, höchsten darf sie acht Prozent der Modernisierungskosten nicht überschreiten. Irgendwo gibt es dann eine natürliche Begrenzung durch den Markt. Im ländlichen Raum sind die Marktmieten naturgemäß so niedrig, dass nicht annähernd acht Prozent der Kosten umgelegt werden können. Dafür erübrigen sich wenigstens weitere staatliche Eingriffe. Unabhängig vom Einzelfall lassen sich bei uns nach einer Modernisierung nicht viel mehr als 1,20 Euro/m² umlegen. Dies bedeutet, dass sich der Umfang einer Modernisierung stets an den natürlichen Mietpreisgrenzen ausrichtet. Andererseits werden diese gemäßigten Mieterhöhungen in der Regel von allen Mietern akzeptiert. Auch sozial schwächer gestellte Mieter bleiben uns erhalten. Dies ist wichtig, bei einer nach wie vor fragilen und schwankenden Nachfrage nach Wohnraum im ländlichen Raum.

Mirja Dorny: Bisher haben wir von unseren Mitgliedern keinerlei Beschwerden über Luxusmodernisierungen erhalten. Das liegt sicherlich auch daran, dass wir einen Modernisierungsprozess sehr behutsam und mit dem nötigen Augenmaß angehen. Wir schauen uns im Vorfeld einer Maßnahme genau die Bewohnerstruktur und die Ausgangsmieten an, um zu identifizieren, welche Mieten nach der Modernisierung überhaupt von den Bewohnern getragen werden können. Wir schöpfen bei Weitem nicht das gesetzlich mögliche Mieterhöhungspotenzial aus, sondern liegen mit unserer Umlage meist bei rund vier Prozent. Zudem berücksichtigen wir eine eigene Kappungsgrenze, die im Übrigen auch bei allgemeinen Mieterhöhungen angewendet wird. So können auch modernisierte Wohnungen bezahlbar bleiben.

Ingo Frömbling: Bei uns werden schon in der Konzeption von Modernisierungen die Mieterinteressen – und dazu gehört auch die Mietbelastung – berücksichtigt. Allerdings muss das Unternehmen auch technische Maßnahmen umsetzen, die auf gesetzlichen Vorgaben wie der EnEV oder dem Denkmalschutz beruhen. Darauf können wir nicht verzichten, um Kosten und daraus resultierende Mietsteigerungen einfach zu senken. Dies denken aber leider viele Mieter, und das führt bei uns zu einem erhöhten Erklärungsbedarf. Auch andere Vorgaben, etwa zur Barrierefreiheit, müssen erfüllt werden, um Förderungen zu erhalten. Das ist ein gutes Beispiel: Maßnahmen zur Steigerung der Barrierefreiheit werden von Mietern oft als überflüssig und verzichtbar angesehen, solange sie selbst noch gut zu Fuß sind. Ändert sich die körperliche Leistungsfähigkeit, entsteht dann doch schnell der Wunsch nach einem barrierefreien Umbau der eigenen Wohnung oder einem Wohnungstausch. ▶



Foto: Spar und Bauverein Solingen

„Wir modernisieren auch, um unseren Förderauftrag gegenüber unseren Mitgliedern zu erfüllen.“

Mirja Dorny
Prokuristin, Spar- und Bauverein Solingen eG

Projektbereisung der Modernisierungsoffensive

„**BESSER WOHNEN – ZU HAUSE IM QUARTIER**“ >> Mit der Neuauflage des Wohnraumförderprogramms wurde auch die Modernisierungsförderung des Landes maßgeblich vereinfacht und verbessert. Über die Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“ hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung bisher rund 4.000 Wohnungsmodernisierungen und 800 Wohnungsneubauten in 22 Quartieren gefördert. Das Programm ist attraktiv und schafft mit den Belegungsbindungen auch langfristig bezahlbaren und modernen Wohnungsbau. Die ersten Projekte besuchte der VdW Rheinland Westfalen jetzt mit NRW-Bauministern Ina Scharrenbach.



*Auch kleine Maßnahmen sind Teil der Modernisierungsoffensive:
Die Bottroper GBB modernisiert ein Mehrfamilienhaus aus den 1950er Jahren*

Germania-Eck, Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop GmbH

Den Anfang der Bereisung bildete das Projekt Germania-Eck in Bottrop Nord-Ost. Hier saniert die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop GmbH insgesamt 21 Wohnungen in integrierter Innenstadtlage. Die Häuser aus den 1950er-Jahren waren technisch und energetisch in die Jahre gekommen, in einigen Wohnungen wurde bis zuletzt noch mit Kohle geheizt. Auch in punkto Haustechnik, Wärmedämmung und Einbruchschutz

gab es Handlungsbedarf. Neben der Dämmung von Dach, Keller und Fassaden werden nun einbruchssichere Fenster und Türen eingebaut sowie Balkone errichtet und die Treppenhäuser und Keller überarbeitet. Die Mieter werden dabei intensiv in die Maßnahmen eingebunden. Insgesamt investiert die GBB 1,3 Millionen Euro, 285.455 Euro davon werden durch die Wohnraumförderung getragen.

Eichbaumsiedlung, SWB Mülheim

Ein Projekt in einer ganz anderen Größenordnung ist die Eichbaumsiedlung der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH aus Mülheim an der Ruhr. Im Stadtteil Ruhr-Heißen-Süd setzt die SWB eine Quartiersentwicklungsmaßnahme in ihrem größten Bestand um. Dabei werden rund 308 Wohneinheiten modernisiert und 257 Wohneinheiten im Ersatzneubau geschaffen. Bei der Modernisierung soll u. a. der energetische Standard verbessert, Grundrisse zeitgemäßer gestaltet und Balkone angebaut werden. Auch die Versorgungsleitungen und die Haustechnik soll erneuert und die Häuser an ein Blockheizkraftwerk angeschlossen werden. Zudem werden neue energieeffiziente und barrierefreie Wohnungen errichtet.

Die Maßnahme soll das Quartier nachhaltig stabilisieren und zukunftsfähig machen. Dazu wurde im Rahmen des Audits „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ ein Quartierskonzept entwickelt. Zudem wurde gemeinsam mit der Stadt ein Quartierspunkt als Anlaufstelle für Bewohner ins Leben gerufen. Insgesamt investiert die SWB hier 92,5 Millionen Euro, davon werden 34,7 Millionen Euro durch die Wohnraumförderung abgedeckt.



Die Mülheimer SWB hat sich viel vorgenommen: Mit der Eichbaumsiedlung modernisiert sie ihr größtes Bestandsquartier



Im Citycenter übergibt Ministerin Ina Scharrenbach den Förderbescheid an den Duisburger Oberbürgermeister Sören Link

Citywohnpark, GEBAG Duisburg

Der Citywohnpark ist eine Großwohnanlage der frühen 1970er-Jahre in integrierter Innenstadtlage nahe der Fußgängerzone. Insgesamt 419 Wohneinheiten werden hier unter energetischen und barriere-reduzierenden Gesichtspunkten modernisiert. Die GEBAG nutzt dazu insgesamt 39 Millionen Euro an öffentlichen Mitteln.

So werden hier die Fassaden und Fenster erneuert und die Dächer begrünt. Ein wesentliches Ziel ist auch die Aufwertung der Außenanlagen samt Spielplatz und der Ausbau eines ökologisch sinnvollen Nahmobilitätskonzeptes.

Ein Büro in der Anlage wird zu einem Mietercafé umgebaut. Durch die Maßnahme werden für die derzeit freien Mietwohnungen wieder Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen. Gemeinsam mit der Neubebauung eines ehemaligen Kabelwerkes fügt sich das Projekt in eine Gesamtstrategie der GEBAG für das gesamte Dell-Viertel ein.

Neben der Modernisierung der Bestände stand bei beiden Projekten der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum im Fokus. Für die Maßnahmen hat man sich deshalb bewusst für die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel mit einer entsprechenden Belegungsbindung entschieden.

STUDIE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT ZUM ZUSAMMENLEBEN IN DEUTSCHLAND

Quartiere mit Herausforderungen

In jedem zweiten Wohnquartier hat sich die Lage in Bezug auf das Zusammenleben in den letzten fünf Jahren verändert. Von den insgesamt 234 beschriebenen Wohnquartieren mit mehr als 885.000 Wohnungen gab es nur ein einziges, das keine Herausforderung angegeben hat. Das ist das Ergebnis der Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“ des Forschungsinstituts „Minor Wissenschaft und Gesellschaft mbH“ im Auftrag des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Mit dem tiefgreifenden Wandel in der Arbeitswelt, in der die Zahl von Arbeitsplätzen mit zu geringer Einkommenssicherheit zunimmt, sind in bestimmten Quartieren immer mehr Menschen von Armut bedroht. Dadurch entsteht ein hohes Konfliktpotenzial, das zu überforderten Nachbarschaften führt. Einerseits muss mit qualitativ besseren Angeboten in Bildung, Ausbildung und Sozialarbeit reagiert werden, um den höheren Anforderungen gerecht zu werden. Andererseits geht es weit darüber hinaus. Dafür werden erhebliche Investitionen benötigt, die mit einer besseren räumlichen Verteilung preiswerten Wohnraums in allen Stadtteilen zusammenhängen.

Anstieg von Gewalt in Quartieren

Auch wenn sich im Ergebnis der Studie kein „Flächenbrand“ durch Konflikte und Herausforderungen zeigt, stehen besonders die Wohnungsunternehmen in belasteten

Quartieren vor Problemen wie Kinderarmut, geringem Bildungsstand, Langzeit- und Jugendarbeitslosigkeit, interkulturellen Konflikten, Perspektivlosigkeit, Gewalt in Familien sowie Alkoholismus. Diese Ausgangslage mündet oft in nachbarschaftlichen Konflikten: Die Bandbreite reicht von Lärmbelästigung, Vandalismus, Verschmutzung, verbaler Gewalt und Schlägereien bis zu Drogenhandel. Insbesondere die alteingesessene Mieterschaft beklagt die wachsenden Herausforderungen, reagiert mit Wut, Verzweiflung, Unverständnis und fordert den Erhalt des sozialen Friedens, die Verständigung über gemeinsame Werte und „Leitkultur“-Debatten.

Hauptkonfliktgrund: Soziale Situation und Armut

Angesichts der Diskussionen über vermeintlich vorherrschende (inter-)kulturelle Konflikte ist es umso wichtiger, dass die Wohnungsunternehmen als ersten Grund für Konflikte im Quartier die soziale Situation und die Konzentration von durch Armut bedrohte Menschen identifizieren. Zweitens folgen Verstöße gegen die Regeln des Zusammenlebens im Haus, Probleme mit der Müllversorgung und allgemein eine mangelnde Rücksichtnahme gegenüber Nachbarn. Erst an dritter Stelle werden interkulturelle Konflikte bzw. unterschiedliche Wertvorstellungen sowie die festgestellte „Perspektivlosigkeit vieler Zugewanderte“ und die Unterkünfte für geflüchtete Menschen als Konfliktgründe genannt.

Mit Blick auf die Häufigkeit und Art der Konflikte zeigt sich: Verstöße gegen die Hausordnung, verbale Auseinandersetzung und Sachbeschädigung sind schon alltäglich. Obwohl Körperverletzung in über 58 Prozent der Quartiere selten und in nur 2,6 Prozent häufig vorkommt, ist die Tatsache, dass es überhaupt in dieser Größenordnung zu körperlichen Übergriffen kommt, besorgniserregend. Wenngleich 70 Prozent der Befragten in ihren Quartieren keine gewalthaften Konflikte gegenüber den Mitarbeitenden feststellen, sind es immerhin noch knapp 30 Prozent, die sich damit auseinandersetzen müssen. Innerhalb der Anwohnerschaft kommen hingegen die gewalthaften Konflikte in der Mehrzahl vor und werden in über fünf Prozent der Quartiere sogar als häufig beschrieben.

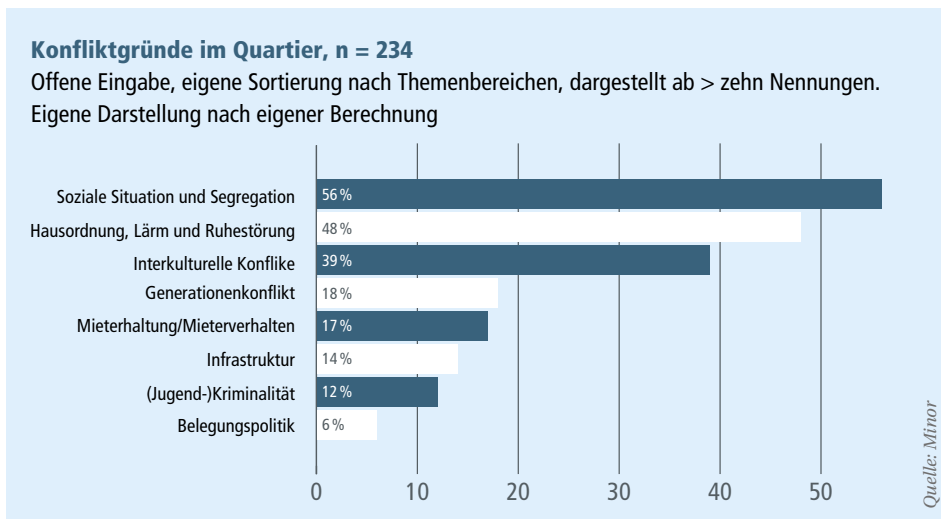
GdW/KS

i
DOWNLOAD

Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier – Die Entwicklung von Wohnquartieren in Deutschland. Wahrnehmungen, Schwierigkeiten und Handlungsempfehlungen“

Der Bericht basiert auf einer Online-Befragung bei allen Wohnungsunternehmen als einem Bestand von 500 Wohnungen sowie zwei Gremienbefragungen des GdW und kann hier heruntergeladen werden:

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



MITARBEITER DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT BEWERTEN DIE ATTRAKTIVITÄT VON ARBEITGEBERN

Wertschätzung wichtiger als Gehalt

Kollegiale Zusammenarbeit und Wertschätzung am Arbeitsplatz ist für Beschäftigte der Wohnungswirtschaft wichtiger als ein konkurrenzfähiges Gehalt. Das ergab eine Befragung der EBZ Akademie. Gute Zusammenarbeit kam bei den Befragten auf Platz eins, Arbeitsplatzsicherheit auf Platz zwei, gefolgt von Zusammenhalt im Team und Wertschätzung durch Kollegen und den Arbeitgeber. Platz fünf: flexible Arbeitszeiten. Erst danach folgt das konkurrenzfähige Grundgehalt.

Weniger wichtige Faktoren waren mobiles Arbeiten, Gesundheitsförderung und kollaborative Raumkonzepte. Junge Mitarbeiter von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft, die beruflich aber aus einem anderen Wirtschaftsbereich kommen, haben zudem einen hohen Anspruch an inspirierende Führungskräfte und an ein modernes Führungsverständnis. Jüngere Mitarbeiter interessieren sich zudem für individuelle Entwicklung.

Die EBZ Akademie in Bochum hatte im Sommer 2019 insgesamt 839 Mitarbeiter von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft befragt, welche Faktoren einen Arbeitgeber attraktiv machen. Dafür entwickelte die Akademie mit Professor Sascha Armutat vom Fachbereich Wirtschaft und Gesundheit der Fachhochschule Bielefeld ein Modell, um die Attraktivität von Arbeitgebern zu bewerten.

Fachexperten schätzen gute Führung

Experten aus anderen Branchen, wie etwa Bauingenieure oder IT-Fachkräfte, legen allerdings mehr Wert auf das Gehalt, auf projektorientiertes Arbeiten und auf gute Führung. Auch ein Ergebnis der Befragung: Langjährigen Mitarbeitern sind Dynamik, Veränderung und Innovation weniger wichtig als Führungskräften, neuen Mitarbeitern aus anderen Branchen und Auszubildenden. Firmen, die Querdenker und Innovatoren anziehen wollen, haben hier besonderen Handlungsbedarf.

Damit liegt zum ersten Mal eine Untersuchung vor, die festhält, was speziell Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft sich unter einem attraktiven Arbeitsplatz und einem attraktiven Arbeitgeber vorstellen.



Hintergrund der Befragung: Auch in der Wohnungswirtschaft gestaltet sich die Suche nach den richtigen Mitarbeitern oft schwierig. Für Unternehmen wird es daher wichtiger, sich als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren. Mit der Befragung hat die EBZ Akademie nun die entscheidenden Faktoren bestimmt. Damit müssen viele gängige Bewertungskriterien von Arbeitgebern infrage gestellt werden.

Bereiche Technik, Rechnungswesen und IT besonders betroffen

Die Gründe für die zunehmenden Schwierigkeiten, für alle Positionen im Unternehmen die richtigen Mitarbeiter zu finden, liegen in der demografischen Entwicklung, in den gestiegenen Ansprüchen aufseiten der Unternehmen und der Bewerber. Insbesondere in den Bereichen Technik, Rechnungswesen und Informationstechnologie dauert es zunehmend länger, offene Positionen zu besetzen.

Die EBZ Akademie rät Unternehmen, die Besonderheiten der eigenen Arbeitsbedingungen zu kennen und die Vorlieben der entsprechenden Zielgruppe zu berücksichtigen. Zur Methode: Grundlage der Erhebung ist das neu entwickelte Arbeitgeberattraktivitätsmodell. Dieses bündelt die Faktoren,

die die Attraktivität eines Arbeitsplatzes für eine bestimmte Gruppe von Mitarbeitern ausmacht.

Es basiert auf acht sogenannten Attraktivitätstreibern, die sich aus jeweils vier branchenspezifischen Attraktivitätsfaktoren speisen. Diese Faktoren wurden in einem mehrstufigen qualitativen Forschungsprozess identifiziert. Grundlage des Forschungsprozesses waren Literaturanalysen und Workshops mit Mitarbeitern aus der Branche.

EBZ AKADEMIE/KS

i WEITERE INFOS

Die detaillierten Befragungsergebnisse mit einer Aufschlüsselung nach unterschiedlichen Funktionen im Unternehmen, Rollen, Alter, Branchenzugehörigkeit sind in einem Whitepaper zusammengefasst.

Auskunft zu den Studienergebnissen und kostenfreie Zurverfügungstellung des Whitepapers:
Bianca Skottki
E-Mail: b.skottki@e-b-z.de

VCD-PUBLIKATION „INTELLIGENT MOBIL IM WOHNQUARTIER“

Auch die Kommunen sind gefragt

Wie klimafreundlich die Menschen unterwegs sind, entscheidet sich oft im und durch das Wohnumfeld. Mehr als 80 Prozent aller Wege in Deutschland starten und enden an der eigenen Haustür. Ohne innovative Mobilitätsangebote mit der dazu notwendigen Infrastruktur in den Wohnquartieren kann die Verkehrswende nicht gelingen: Ist die ÖPNV-Haltestelle gut zu erreichen, nutzen Anwohner auch Bus und Bahn. Sind Fahrrad-Parkplätze vorhanden, wird eher auf das Rad gestiegen.

Welche Lösungen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gemeinsam mit



Der Handlungsleitfaden zeigt, wie klimafreundliche Mobilität und modernes Wohnen funktionieren



Verkehrsclub Deutschland (VCD) und GdW stellten am 29. Oktober 2019 im Rahmen einer Pressekonferenz den neuen Leitfaden vor

Kommunen entwickeln können, zeigt der Verkehrsclub Deutschland e. V. (VCD) in seiner neuen Publikation „Intelligent mobil im Wohnquartier: Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft und kommunale Verwaltungen“. Mit ansprechenden Grafiken, Checklisten und zahlreichen Positiv-Beispielen zeigt der Handlungsleitfaden, wie klimafreundliche Mobilität und modernes Wohnen zusammengehören.

Gemeinsam mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) und einem Vertreter des Mieterprojekts Stellwerk 60 in Köln präsentierte der VCD am 29. Oktober 2019 die Publikation, die erstmals auch Handlungsempfehlungen für kommunale Verwaltungen enthält.

Ein wesentlicher Baustein ist laut Leitfaden die strategische Verankerung des Themas Wohnortmobilität in Politik und Verwaltung. Dies passiert am besten als Teil eines

Masterplans Wohnen oder Masterplans Verkehr. Diese Gesamtkonzepte bilden einerseits Leitlinien für die stadtrelevanten verkehrlichen und infrastrukturellen Planungen und koordinieren andererseits langfristig die Maßnahmen der Wohnortmobilität.

Ein weiterer Baustein besteht in der Ausschöpfung der Freiräume innerhalb des rechtlichen und ordnungspolitischen Instrumentariums. Zwar gelten in manchen Bereichen landesweite Regelungen, doch haben Kommunen z. B. durch Bauleitplanung, Widmung und Stellplatzregelungen die Instrumente, um Stadt und Verkehr umweltverträglich zu gestalten.

Flankierend gilt es, Fördermöglichkeiten des Landes und des Bundes auszunutzen. Vielfältige Förderprogramme und Darlehen unterstützen Kommunen dabei, nachhaltige Mobilitätsprojekte im Wohnquartier umzusetzen.

GdW/KS/VCD

i MEHR MOBILITÄT

Die Förderdatenbank für die Themen Wohnen und Mobilität zeigt zahlreiche Förderprogramme und Darlehen für das gesamte Bundesgebiet auf:
<https://share.vdw-rw.de/programme>

Der neue Leitfaden „Intelligent mobil im Wohnquartier – Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft und kommunale Verwaltungen“ steht online zur Verfügung:
<https://share.vdw-rw.de/leitfaden>

Akteursübergreifende Empfehlungen

- Mehr Zusammenarbeit: Wohnungsunternehmen und kommunale Akteure stärker vernetzen
- Mobilitätsbeauftragte oder Mobilitätsmanager*innen bereitstellen
- Kein Mobilitätskonzept ohne Leitbild: Verkehrsplanung von Beginn an koordinieren
- Mobilitätsangebote mit Information und Partizipation für die Bewohner*innen begleiten
- Vom vorbildlichen Wohnquartier zur kommunalen Lösung: Mobilitätsangebote gesamtstädtisch denken

Empfehlungen für kommunale Verwaltungen

- Masterplan als strategischen Leitfaden einführen
- Freiräume der rechtlichen und ordnungspolitischen Instrumente ausschöpfen
- Klima- und sozialverträgliche Mobilitätsmaßnahmen im Wohnquartier stärker fördern

Empfehlungen für Wohnungsunternehmen

- Wohnquartiere nur mit nachhaltigem Mobilitätskonzept bauen und sanieren
- Autoarme Quartiere umsetzen
- Transparenz und Planbarkeit von Mobilitätskonzepten sicherstellen

TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Im Maschinenraum der Lösungsansätze

Das Titanic Chaussee Hotel im Herzen von Berlin hatte sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen als Veranstaltungsort für seinen diesjährigen Verbandstag ausgesucht. Die Veranstaltung, die am 14. November 2019 stattfand und traditionell unter dem Titel „Tag der Wohnungswirtschaft“ firmiert, präsentierte zwei Staatssekretäre, ein bundesweites Großprojekt und ein eindeutiges Wahlergebnis.

Vertrauen für Gedaschko

Mit überwältigender Mehrheit von 94 Prozent wurde GdW-Präsident Axel Gedaschko vorzeitig für weitere fünf Jahre im Amt bestätigt. Seine dritte Amtsperiode beginnt am 1. Februar 2021. Der frühere Hamburger Senator, der seit 2011 an der Spitze des GdW steht, bedankte sich bei seinen Mitgliedern für das Vertrauen. Mit Blick auf die aktuelle, vor allem in Berlin aufgeheizte wohnungspolitische Lage appellierte er daran, das Große und Ganze im Blick zu behalten: „Bildung, Arbeit und Löhne sind die Hebel im Maschinenraum der Lösungsansätze, nicht der Mietendeckel.“ Er werde in seiner nächsten Amtsperiode sein Hauptaugenmerk verstärkt auf faire Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren Wohnraum und den so wichtigen Interessenausgleich für die rund 3.000 Verbandsmitglieder legen. Insbesondere die sozial vertretbare Erreichung der Klimaschutzziele, aber auch der regionale Ausgleich zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen wird dabei im Mittelpunkt stehen.



Fotos: GdW/Merkau

Mit 94 Prozent wiedergewählt: GdW-Präsident Axel Gedaschko

Für gleichwertige Lebensverhältnisse

Dabei kann Gedaschko auf erfolgreiche Vorarbeit zurückgreifen. Unter dem Titel „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ wurde Anfang 2018 ein bundesweit einmaliges Gemeinschaftsprojekt aufgelegt, dessen erste Ergebnisse nun auf dem Tag der Wohnungswirtschaft präsentiert wurden.

Ein Blick in die Regionen Thüringen, Sachsen-Anhalt und Nordrhein-Westfalen zeigte, wie unterschiedlich die Herausforderungen sind, die es dabei zu meistern gilt. In NRW arbeiten Teilprojekte in Südwestfalen, Köln, Lemgo und Duisburg We-dau an Antworten auf Fragestellungen zu Gesundheitsversorgung, Verkehrsplanung und Mobilität, Wohnungsmarktentwicklung oder Verzahnung und Angleichung an Metropolregionen.

Wohngipfel: ein Jahr danach

Den aktuellen wohnungspolitischen Kurs auf Bundesebene steckten Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, sowie Thomas Bareiß, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, in ihren Wortbeiträgen ab. Wanderwitz, der für den verhinderten Bundesminister Horst Seehofer einsprang, zog ein Jahr nach dem Wohngipfel der Bundesregierung Bilanz und zeigte sich mit dem Erreichten zufrieden: 2,6 Milliarden Baukindergeld, Grundgesetz-Änderung zugunsten der Förderung des sozialen Wohnungsbaus, Dynamisierung des Wohngelds, steuerliche Anreize für das Mitarbeiterwohnen, Forcierung der Baulandbereitstellung, darüber hinaus werden die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission kontinuierlich abgearbeitet.

GdW/KS



Olaf Mangold (GdW) und Dr. Svenja Haferkamp (VdW Rheinland Westfalen) präsentierten die Arbeitsergebnisse aus dem bundesweiten Projekt „Regionalen Ausgleich stärken“



Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, vertritt den sitzungsbedingt abwesenden Horst Seehofer

ARBEITGEBERVERBAND DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT E. V.

Starke Landesvertretung

Zur 61. Mitgliederversammlung lud der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. seine Mitglieder nach Frankfurt am Main ein. Die Hälfte des Vorstands besetzen Vertreter aus Nordrhein-Westfalen. Damit engagiert sich das Bundesland überproportional stark für tarifliche, rechtliche und personalrelevante Themen in der Immobilienwirtschaft.

Auf der Tagesordnung standen unter anderem die Ereignisse rund um die Sozialkasse der Bauwirtschaft (SOKA-BAU), Mitgliedsunternehmen des Arbeitgeberverbandes waren vor dem Arbeitsgericht auf die Zahlung von Beiträgen verklagt worden, die zurückliegende Tarifverhandlungsrunde und verschiedene Einzelthemen aus der aktuellen Rechtsprechung.

KS



Boris Deuter (gws-Wohnen Dortmund-Süd eG), Prof. Dr. Michael Worzalla (Arbeitgeberverband), Joachim Efferz (Altenaer Baugesellschaft AG), Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen), Markus Kansy (Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG) (v. l.)

AKTUELLES MIETRECHT IN RATINGEN

Mietpreisbremse, Modernisierung und Stadtgeschichte

Am 29. Oktober 2019 fand die Wiederholungsveranstaltung „Aktuelles Mietrecht“ in Ratingen statt. Inhaltliche Schwerpunkte bildeten die Themen Mietpreisbremse und Modernisierung. Dabei ging es um die Auswirkungen des neuen Mietrechtsanpassungsgesetzes, das seit dem 1. Januar 2019 in Kraft ist, aber auch um die aktuellen Entwick-

lungen und die diskutierten Anpassungsvorschläge der Vorschriften. Im Anschluss hatten die Teilnehmer die Gelegenheit an einer Führung durch die Stadtgeschichte von Ratingen teilzunehmen.

Die VdW-Referentinnen und Rechtsanwältinnen Eva Stelzner und Cindy Merz berichteten zunächst über die gesetzlichen

Änderungen im Mietrecht, insbesondere im Hinblick auf die Mietpreisbremse und Modernisierungsvorhaben. Ergänzend erläuterten sie, welche Novellierungsvorschläge aktuell diskutiert werden. Dr.-Ing. Jasmin Janßen, Vorstand der Wohnbau eG Essen, und Axel Schmidt, Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft der Wohnbau eG Essen, stellten anschließend vor, welche Auswirkungen die gesetzlichen Neuerungen auf die Modernisierungstätigkeit in der Praxis haben. Sie erläuterten die Strategie vergangener und aktueller Modernisierungsprojekte und berichteten von den damit verbundenen Herausforderungen.

Anschließend bestand die Gelegenheit mehr über die Ratinger Stadtgeschichte im Museum Ratingen zu erfahren.

ES

- Die nächste Veranstaltung „Aktuelles Mietrecht“ findet im Frühjahr 2020 statt.



Foto: detailfoto - stock.adobe.com

KLIMA.WERKSTATT 2019 IM WISSENSCHAFTSPARK GELSENKIRCHEN

Klimaschutz im Spannungsfeld lokaler Raumkonflikte erfolgreich gestalten

Welche Voraussetzungen prägen kommunale Bodenpolitik? Wie kann Wohnraum sozial- und klimaverträglich gestaltet werden? Und wie können Bewohner überzeugt werden, auf ihre Steingärten zu verzichten? Diese Fragestellungen wurden bei der KLIMA.WERKSTATT 2019 besprochen, zu der KlimaDiskurs.NRW am 7. November 2019 in den Wissenschaftspark Gelsenkirchen eingeladen hatte.

Um komplexen Schlüsselthemen des Klimaschutzes in NRW mehr Raum zu geben, führt Klima.Diskurs NRW gegen Ende jedes Jahres eine KLIMA.WERKSTATT durch. Hier soll eine umfassendere und detailliertere Darstellung der Problemkonstellationen unter Einbezug von Expertinnen und allen beteiligten Akteuren ermöglicht werden. Durch einleitende politische Diskussionen am Vormittag und spezifischen Workshops am Nachmittag wurde der Umgang mit Flächen vielschichtig beleuchtet und die Akteure miteinander ins Gespräch gebracht.

Mit dem Thema der Flächennutzung und ihrer Rolle beim Klimaschutz hatte der KlimaDiskurs.NRW e. V. nach Kreislaufwirtschaft und Strukturwandel ein weiteres Kernthema ausgewählt, das viele interessierte Teilnehmer nach Gelsenkirchen lockte. Der Gelsenkirchener Stadtbaurat Martin Harter stufte den Wissenschaftspark mit Solarkraftwerk und modernem Bürogebäude selbst als gelungenes Beispiel ein, wie schon in der Vergangenheit die Brachfläche eines ehemaligen Gussstahlwerkes nachhaltig umgenutzt wurde. Die kommunale Podiumsdiskussion zeigte auf, dass etwa im Ruhrgebiet viele



Im gut besuchten Plenum diskutierten Vertreter von städtischen Kommunen, Landkreisen und kommunalen Spitzenverbänden

vergleichbare Flächen Altlasten tragen, aber viel Potenzial bieten, während in ländlicheren Regionen ganz andere Probleme im Umgang mit der Fläche auftauchen. Diese sind aber häufig sehr speziell aus lokalen Gegebenheiten entstanden und erfordern einen transparenten und konstruktiven Umgang aller Regierungsebenen sowie der Bürger vor Ort, um sozial und klimagerecht genutzt werden zu können.

Die Bürger nahm auch Staatssekretär Dr. Heinrich Bottermann aus dem Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen in die Pflicht, sich nicht den vielen innovativen Ansätzen in den Weg zu stellen. Er zeigte in seiner freien Rede auf, welche Möglichkeiten sich durch Neubauten, Strukturanpassungen im Verkehrssektor und auch den Insektenschutz für eine nachhaltige Flächennutzung ergeben. Gleichzeitig warn-

te er vor fehlender natürlicher Kühlung in Ballungsgebieten und auch der Gefahr von zunehmenden Starkregenereignissen, die Nordrhein-Westfalen nicht unterschätzen darf. Das Klimapaket nannte er einen guten Auftakt, der jetzt aber noch in der Ausgestaltung angepasst werden müsse. Dabei rief er sowohl zur Naturverjüngung etwa bei Ausgleichsflächen und dem engagierten Recycling von mit Altlasten belasteten Flächen auf.

Dieser Lösungsansatz wurde auch von Dr. Roland Arnz, Geschäftsführer Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung, und Burkhard Drescher, Geschäftsführer Innovation City Management GmbH, diskutiert und die aktiv handelnden Kommunalverwaltungen in den Vordergrund positiver Beispiele etwa aus Sendenhorst oder Eschweiler gestellt. Dabei wurden bei gelungenen Projekten die frühzeitige Einbindung von lokalen Wohnungsunternehmen und Stadtwerken betont. In anschließenden Workshops wurden unter anderem der sozial- als auch klimaverträgliche Umgang mit Wohnflächen von Vertreterinnen des Deutschen Mieterbundes, des Energieberater-Verbandes GIH Rhein-Ruhr und des Wuppertal Instituts diskutiert. Sachlich wurde der stark gestiegene Verbrauch von Wohnfläche pro Kopf und damit die gleichbleibenden Klimaemissionen pro Kopf trotz Dämmung und Einsparungen besprochen und praktische Hinweise zum Umgang mit Gebäudeenergie gegeben.



Im Workshop: Anja Bierwirth (Wuppertal Institut) beantwortete Fragen zum Verbrauch von Wohnflächen



Burkhard Drescher (Innovation City Management GmbH) plädierte für mehr mutiges Engagement

AM

Gemeinsam stark für ein sicheres Zuhause

AKTIONSTAG „RIEGEL VOR! – SICHER IST SICHERER.“ >> Pünktlich zum Beginn der dunklen Jahreszeit startete die Polizei NRW am 27. Oktober 2019 den Aktionstag „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ Die Präventionskampagne gegen Wohnungseinbruch zielt auf die Sensibilisierung für das Thema und schiebt Tätern buchstäblich den Riegel vor. Traditionell unterstützte der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften die Kampagne mit informativen Vor-Ort-Terminen – in diesem Jahr in Dortmund und Emsdetten.

Dass dieses Engagement Früchte trägt, zeigt die Zahl der Wohnungseinbrüche. Sie ging laut Polizeilicher Kriminalstatistik (PKS) im Jahr 2018 landesweit erneut stark zurück. Mit rund 29.904 Fällen lag sie um 23,4 Prozent unter den Zahlen im Vorjahreszeitraum (39.057 Fälle).

Weiter engagiert bleiben

Dennoch gibt es keinen Grund, sich auf den Lorbeeren auszuruhen, so ist jeder Wohnungseinbruch einer zu viel. Viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften setzen daher in Neubau und Bestand weiter verstärkt auf Einbruchschutz. Einbruchssichere Fenster und Türen, eine bewusste Wohnumfeldgestaltung und gelebte Nachbarschaften sind die besten Mittel gegen Wohnungseinbrüche, denn Sicherheit ist eines der größten Grundbedürfnisse der Menschen und gerade in der eigenen Wohnung hinterlässt das gewaltsame und unbemerkte Eindringen durch Einbrecher oft Spuren, manchmal jahrelang.

Am Ende ist ein Aus- oder Umzug oft die einzige Lösung für die Betroffenen, um mit dem Erlebten abschließen zu können.

Beliebtes Sicherheitskonzept in Dortmund

Mit der Spar- und Bauverein Dortmund eG und der Emsdettener WGEMS eG präsentierten in diesem Jahr zwei Genossenschaften ihre Projekte. Im Dortmunder Unionviertel veranschaulichte die Spar- und Bauverein eG, wie eine entsprechende Sicherheitseinrichtung in Bestandshäusern aussehen kann. Das Sicherheitskonzept der Genossenschaft erfreut sich großer Beliebtheit: Seit dem Start in 2015 haben rund 670 Mieter das Angebot genutzt und 420.000 Euro (hälftig von der Genossenschaft und den Mietern) sind in das Konzept investiert worden.

„Uns ist bewusst, dass mit dem Angebot einiges an Kosten auf uns als Genossenschaft zukommt. Das Bedürfnis der Bewohner nach



Sicherheit zu befriedigen, ist die Kosten jedoch wert“, so Franz-Bernd Große-Wilde, Vor-



Investieren seit 2015 kontinuierlich in den Einbruchschutz: Franz-Bernd Große-Wilde (r.), Vorstandsvorsitzender, und Florian Ebrecht (l.), Prokurist der Dortmunder Spar- und Bauverein eG



Im Dortmunder Unionviertel bezuschusst die Spar- und Bauverein eG ausgewählte Sicherheitslösungen unbürokratisch mit 50 Prozent



Ausgezeichneter Bestand der WGEMS: offizielle Übergabe der „Zuhause sicher“-Plakette



WGEMS-Vorständin Jutta Brinkmann freute sich über die „Zuhause sicher“-Plakette für ihr Gebäude an der Rheiner Straße in Emsdetten

Fotos: VdW NRW

standsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG. Bereits im Oktober 2013 schloss die Spar- und Bauverein eG Dortmund gemeinsam mit anderen Dortmunder Wohnungsunternehmen eine Kooperationsvereinbarung mit dem Kommissariat Kriminalprävention der Polizei.

Plakettenübergabe in Emsdetten

Jutta Brinkmann, Vorständin der Emsdettener Genossenschaft WGEMS, erklärte bei der Übergabe der „Zuhause sicher“-Plakette für das Gebäude in der Rheiner Straße 82, dass bereits bei den Planungen des Gebäudes

feststand, dieses Wohnhaus nach den Standards zur Verbesserung des Einbruchschutzes zu bauen. Denn neben dem Schaden, der durch den Verlust von Wertgegenständen nach einem Einbruch bleibt, belastet das Gefühl, in der eigenen Wohnung, dem Zuhause, nicht sicher zu sein: „Nach unserer Auffassung gehört zu einer guten Wohnqualität auch das Gefühl von Sicherheit, das wir den Bewohnern unserer Häuser geben wollen. Insbesondere bei einem Neubau sind die Kosten für eine einbruchsichere Ausstattung von Fenstern und Türen überschaubar. Da-

her werden jedes neu errichtete Gebäude und Bestandsgebäude bei Modernisierung seit 2014 ausschließlich nach diesem Sicherheitsstandard ausgerüstet.“

WGEMS-Vorstandskollege Ludger Kortemeyer-Lanvers ergänzt, dass beabsichtigt ist, es den Dortmundern gleichzutun und einen Kooperationsvertrag mit der Kreispolizeibehörde Steinfurt über die Zusammenarbeit zur Verhinderung des Wohnungseinbruchdiebstahls abzuschließen.

KS

i WOHNUNGSEINBRUCHDIEBSTAHL 2018 – DATEN UND FAKTEN

29.904

Wohnungseinbruchdiebstähle wurden 2018 insgesamt erfasst.

3.839 Tatverdächtige

konnten zu den Fällen des Wohnungseinbruchdiebstahls insgesamt ermittelt werden.

Die Gefahr eines Wohnungseinbruchdiebstahls war in den **Ballungsräumen** am größten.



Mit **9.153** Fällen **weniger** ging der Wohnungseinbruchdiebstahl im Berichtsjahr um **23,4 %** zurück.

14.174 der Wohnungseinbrüche blieben **unvollendet (47,4 %)**.

Quelle Daten: PKS NRW 2018 /
Quelle Illu: Pavlo Plakhotia - stock.adobe.com

AUFTAKT ZUR 4. DEMOGRAFIEWOCHE RHEINLAND-PFALZ

Netzwerktag Wohnen 2019

Mit einem Markt der Möglichkeiten zum Netzwerken eröffnete Sozial- und Demografieministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler am 4. November 2019 die Auftaktveranstaltung zur mittlerweile vierten Demografiewoche Rheinland-Pfalz. Zahlreich waren Vertreter der vielfältigen Initiativen im Land, der Wohnungswirtschaft und der Träger der Wohlfahrtspflege, der Architekten, der Verbraucherzentrale und andere mehr in den Erbacher Hof nach Mainz gekommen.

Für Bätzing-Lichtenthäler ist der demografische Wandel der Megatrend im Land, den die Landesregierung wie auch die Bürger gestalten wollen. Dafür steht die bereits 2014 auf den Weg gebrachte Demografiestrategie des Landes, die sich aktualisiert den Schwerpunkt „Gut leben im ländlichen Raum, im Alter und in Stadt und Land“ gesetzt hat. Die Demografiewoche im Jahr 2019 stellt diesmal das Wohnen in den Fokus. Das Demografiekabinett des Landes wird von einem wissenschaftlichen Beirat begleitet, wovon die Ministerin zwei Mitglieder als Referenten begrüßen konnte.

Gemeinschaftliches Wohnen wächst

Professorin Dr. Annette Spellerberg von der Universität Kaiserslautern berichtete unter Bezug auf ihre Forschungsarbeiten im Land über das gemeinschaftliche Wohnen. Mit Stand von 2015 gab es 32 planende Initiativen und 32 realisierte Wohnprojekte. Seitdem hat sich so einiges mehr bewegt. Ministerin Bätzing-Lichtenthäler sprach von mittlerweile 160 innovativen Wohn- und Quartiersprojekten im Land, wobei diese



Podiumsdiskussion

über das gemeinschaftliche Wohnen auf Initiative einzelner Bürger weit hinausgehen. Als auffällige Merkmale der Wohnprojekte stellte Spellerberg die soziostrukturell hohe Bildung heraus, die zweite Lebenshälfte als die Zeit des Initiativwerdens sowie Frauen als die aktiv werdende Gruppe. Ein weiterer Befund lautete, dass Menschen sich untereinander verbindlicher helfen, gerade auch Menschen mit Beeinträchtigungen, wenn sie in organisierten Nachbarschaften wie eben in ausgewählten Gemeinschaften leben.

Professor Dr. Steffen Krönert von der Hochschule Koblenz verdeutlichte unter anderem, dass die Älteren der Zukunft, die heutigen Baby-Boomer, vielfältiger, heterogener auch hinsichtlich des Wohnens sein werden als die heutigen Älteren. Die Akzeptanz einer digitalisierten Unterstützung im Alter dürfte zum Beispiel dann kein Hemmnis mehr darstellen.

Projekte in Stadt und Land

Nach der wissenschaftlichen Einführung gab es anschauliche Beispiele aus der Praxis. Es stellten sich vor: die Wohnerei Kusel, ein ländlich angesiedeltes, genossenschaftlich und gemeinschaftlich organisiertes Mehrgenerationenprojekt; die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen. aus Wien und die Genossenschaft am Pulvermaar aus Gillenfeld. Vonseiten der Wohnungswirtschaft präsentierte die Wohnbau Mainz GmbH ihre Wohnprojekte in Anlehnung an das Bielefelder Modell, die unter dem Motto „Zuhause in Mainz – miteinander sorgenfrei leben“ stehen.

Im Rahmen einer Podiumsdiskussion, an der neben der Sozialministerin auch Bau- und Finanzministerin Doris Ahnen teilnahm sowie die beiden Wissenschaftler Spellerberg und Krönert, machte Ahnen unter Bezug auf die Praxisbeispiele sehr deutlich, welche Projektart in der Stadt und welche im ländlichen Raum eher anzutreffen sei. Ahnen wie Bätzing-Lichtenthäler dankten den Wohnungsunternehmen für ihre besonderen Aktivitäten in den Städten; im ländlichen Raum werden zur Unterstützung solcher Wohnformen die Gemeinderäte benötigt. Auch sollten Baugemeinschaften wie die Neugründung von Genossenschaften, durchaus auch solche unter dem Dach einer Bestandsgenossenschaft, zum Tragen kommen. Beide Ministerien bieten dazu eine Reihe von Fördermöglichkeiten an, die Beratung wie investive Maßnahmen umfassen.



Ministerin Doris Ahnen, Gabriele Gehm (BauAG Kaiserslautern) und Roswitha Sinz (v. l.)

ABSCHLUSSVERANSTALTUNG ZUR 4. DEMOGRAFIEWOCHE RHEINLAND-PFALZ

Wohnen wie ich will

Unter dem Motto „Wohnen wie ich will“, das zugleich einen Anspruch auf ein selbstbestimmtes Wohnen erhebt, fand die vierte Demografiewoche Rheinland-Pfalz am 11. November 2019 in Mainz ihren Abschluss.

Eine Woche lang wurde das Thema Demografie mit zahlreichen Veranstaltungen im ganzen Land in seinen unterschiedlichen Facetten mit verschiedenen Formaten gefüllt. Demografie- und Sozialministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler eröffnete und begrüßte nochmals viele Teilnehmer zum Abschluss der intensiven Woche.



Ministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler eröffnete die Veranstaltung

Drei Beispiele aus der Praxis belebten das Motto aus Sicht verschiedener Zielgruppen. Es ging um gemeinschaftliches Wohnen auf Initiative einer Baugemeinschaft in Mainz, um digitale Technik und ihre Unterstützung beim Zuhause-wohnen-bleiben-können in Stadt und Land sowie um inklusives Wohnen und der Wahl des Wohnortes und des Wohnungstyps von Menschen mit Behinderungen.

Unter Moderation von Roswitha Sinz, Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, gab es zum jeweiligen Impulsreferat aus der Praxis eine lebendige Gesprächsrunde mit weiteren hinzugezogenen Fachleuten. So unterstützt die Stadt Mainz mit einem professionell besetzten Beratungsteam unterschiedlicher Disziplinen interessierte Baugemeinschaften in Mainz, die sich nach einem Konzeptvergabeverfahren auf Grundstücke bewerben. Die Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen ergänzt das Beratungsteam wirkungsvoll. Eine frühzeitige Einbindung dieser Beratung kann sich bei den Baukosten positiv auswirken. Ein Krankenkassenverbund aus Hamburg, das NetzWerk GesundAktiv, schilderte seine Erfahrungen

mit dem Einsatz des Tablets „Paul“ in einem Hamburger Stadtteil. „Paul“ steht für Persönlicher Assistent für unterstütztes Leben und wird bereits von der BauAG Kaiserslautern im Wohnungsbestand eingesetzt. Für den ländlichen Raum war die Vorstellung der App „meinDorf55+“ von Interesse. Aus Stadt und Land war zu hören, dass es Funklöcher dazu nicht geben darf. Die digitalen Infrastrukturvoraussetzungen müssen gegeben sein, sollen diese Wege der Unterstützung erfolgreich gegangen werden.

Das Bundesteilhabegesetz (BTHG) verspricht Menschen mit Behinderungen unter anderem ein selbstbestimmtes Wohnen, Wohnen wie alle. Eindrucksvoll schilderte ein Vater und ein Initiator einer Wohngruppe für junge Menschen mit Behinderung, wie komplex eine solche Unternehmung in privater Initiative als privater Bauherr aussieht. Das BTHG wird derzeit in landesrechtliche Bestimmungen umgesetzt. RS

- Das Programm und die Beiträge zur Auftakt- wie zur Abschlussveranstaltung der vierten Demografiewoche stehen online zur Verfügung unter dem Link www.Demografiewoche.rlp.de



Moderation Talkrunde Mittendrin – Wohnen und Inklusion, auf dem Weg zur Umsetzung

WOHNUNGSMARKTBOBACHTUNG 2019

„Rheinland-Pfalz sieht Erfolge bei Dämpfung der Wohnpreise“

Mit dieser Headline berichtet Volker Thies (Immobilienzeitung) aus der Pressekonferenz am 21. Oktober 2019 zur Präsentation der Wohnungsmarktbeobachtung 2019, die das Statistische Landesamt und die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz in Mainz vorstellten.

Auch wenn die Mieten und die Kaufpreise für Wohnungen in den großen rheinland-pfälzischen Städten weiter steigen, sieht Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen Zeichen einer leichten Entspannung, da das Wohnungsangebot stärker gestiegen ist als die Bevölkerung. Demnach wurden im Jahr 2018 im Bundesland 14.362 Baugenehmigungen erteilt, 881 mehr als im Jahr zuvor, und 13.414 Baufertigstellungen gemeldet, 2.521 mehr als im Jahr 2017. Marcel Hürter, Präsident des Statistischen Landesamts, gab allerdings zu bedenken, dass das laufende Jahr mit 9.892 Baugenehmigungen um 6,1 % hinter dem Vergleichszeitraum des Vorjahrs zurückbleibe und bis zum Jahresende wohl auch nicht mehr gleichziehen werde.

Nach Ansicht von Ahnen kann auch ein leichtes Abbremsen der Mietzuwächse in

Mainz, Trier und Landau „in aller Vorsicht als Indikation für die Wirksamkeit der dort seit 2016 geltenden Mietpreisbremse“ interpretiert werden. Die ISB hat im laufenden Jahr bislang 171,7 Mio. Euro für die Wohnraumförderung im Bundesland zugesagt, was 1.956 Wohneinheiten entspricht. Weitere rund 1.000 Anträge sind derzeit in der Bearbeitung. ISB-Vorstandssprecher Ulrich Dexheimer sieht bei der Eigentumsförderung eine gewisse Sättigung der Nachfrage als erreicht an. Für den Mietwohnungsbau erreichten derzeit jedoch extrem viele Anträge die Bank.

Hohe Preise und Anstiege in den Schwarmstädten

Im Jahr 2018 wurden in Mainz 1.300 Wohnungen fertiggestellt und im Landkreis Mainz-Bingen 1.500. Beides sind die Spitzenwerte unter den kreisfreien Städten bzw. den Landkreisen im Bundesland. In Mainz sind die Neuvertragsmieten für Wohnungen zum Ende des ersten Halbjahrs 2019 auf durchschnittlich 11,45 Euro/qm gestiegen. Das war ein Zuwachs um 2,7 % gegenüber dem gleichen Zeitpunkt des Vorjahrs, während die Steigerung im Durchschnitt aller kreisfreien Städte 3,6 % ausmachte. Die

nächstgrößere Stadt Koblenz erreichte 8,33 Euro/qm (+3,7 %) und die drittgrößte Stadt Trier 9,41 Euro/qm (+4,3 %).

Der landesweit stärkste Mietanstieg war in Ludwigshafen mit einem Plus von 7,8 % auf 8,86 Euro/qm zu verzeichnen. Unter den Flächenlandkreisen hat Mainz-Bingen mit 8,54 Euro/qm das höchste Mietniveau. Eigentumswohnungen kosteten in Mainz zur Jahresmitte 2019 durchschnittlich 3.649 Euro/qm und damit 4,7 % mehr als zum gleichen Datum des Vorjahrs. Es folgen Trier mit 3.525 Euro/qm (+6,3 %) und Landau mit 3.234 Euro/qm (+25,4 %).

RS



BROSCHÜREN-LINKS

Wohnungsmarktbeobachtung
Rheinland-Pfalz 2019
<https://bit.ly/2D3N1HF>

Bericht des Statistischen Landesamtes
Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz,
Basisindikatoren 2018
<https://bit.ly/2XBjTMu>

BEZAHLBARES WOHNEN

Ludwigshafen unterzeichnet Kooperationsvereinbarung

Nach Mainz, Landau, Speyer und Trier hat auch Ludwigshafen am Rhein am 18. Oktober 2019 mit dem Land Rheinland-Pfalz eine Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus geschlossen.

Die Vereinbarung wurde von Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen und der Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen, Jutta Steinruck, unterzeichnet. Die Kooperationsvereinbarungen legen fest, wie viele neue geförderte Wohnungen – Mietwohnungen und selbst genutzter Wohnraum – in einer einzelnen Kommune in den nächsten drei Jahren mindestens entstehen werden. Sie sollen auch zur Festlegung einer Sozialquote bei neuen Baugebieten beitragen. Kommunen, die eine Quote in

Höhe von mindestens 25 Prozent für geförderten Wohnraum bei zukünftigen Baugebieten einhalten, sollen flankierend zur Förderung der konkret geplanten Wohnungen weitere finanzielle Anreize erhalten. „Es ist vorbildlich, dass die beschlossene flexible Quotenregelung in Ludwigshafen nicht von der Anzahl der im Gebiet entstehenden Wohnungen, sondern von der dort entstehenden Wohnfläche ausgeht. Dies sichert eine bedarfsgerechte Mischung von unterschiedlich großen geförderten Wohnungen“, so die Finanz- und Bauministerin.

Ludwigshafen legt sich in der Kooperationsvereinbarung auf 566 in den nächsten Jahren entstehende Wohneinheiten fest. Dafür stellt das Land rund 65 Millionen Euro an Darlehen und etwa 18,7 Millionen Euro an

Tilgungszuschüssen unter Einbeziehung des Kreditvolumens der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zur Verfügung. Darüber hinaus wird die Stadt eigene Maßnahmen ergreifen und intensivieren, um auch über das Jahr 2021 hinaus weiteren geförderten Mietwohnraum entstehen zu lassen. Die Schaffung von entsprechendem Baurecht, Formate der Bürgerbeteiligung, die Erarbeitung einer Baulandstrategie und die Untersuchung von spezifischen Wohnbedürfnissen sind dabei wichtige Bausteine. Auch diese Maßnahmen werden mit mehr als 1,4 Mio. Euro an Zuschussmitteln aus dem Landesprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau unterstützt.

RS

ARBEITSKREIS MARKETING & PR

In der Denkfabrik der Wohnungswirtschaft

„Employer Branding hat zum Ziel, in den Wahrnehmungen zu einem Arbeitgeber eine unterscheidbare, authentische, glaubwürdige, konsistente und attraktive Arbeitgebermarke auszubilden, die positiv auf die Unternehmensmarke einzahlt.“ So beschreibt es der Berufsverband Quality Employer Branding. Was das mit der wohnungswirtschaftlichen Praxis zu tun hat, ergründeten Kommunikationsexperten aus rund 25 Mitgliedunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen in der Sitzung des Arbeitskreises Marketing & PR. Zu Gast waren sie am 7. November 2019 bei der Vonovia SE, dem größten Wohnungsunternehmen Deutschlands.

In nur 18 Monaten entstand die neue Unternehmenszentrale an der Universitätsstraße, gleich hinter dem bisherigen Standort. Rund 1.000 Arbeitsplätze sind hier beheimatet, in der „Denkfabrik der Wohnungswirtschaft“ – so das Selbstverständnis der Vonovia. Konzipiert und umgesetzt wurden sie nach neuesten Erkenntnissen zur Arbeitsplatzgestaltung, ausgerichtet an den Bedürfnissen der heutigen und künftigen Arbeitnehmergenerationen.

Doch eine attraktive Arbeitsplatzgestaltung ist nur eine Möglichkeit, wenn es um die Profilierung als Arbeitgeber geht. Die Relevanz des Themas lässt sich nicht mehr leugnen: Fachkräftemangel, demografischer Wandel,



In 2016 begonnen, 18 Monate später fertiggestellt: die Vonovia-Unternehmenszentrale

veränderte Wertvorstellungen: Der War for talents hat auch für die Wohnungswirtschaft längst begonnen.

Praxisbeispiele zeigen Ansätze

Wie sich dieser Krieg gewinnen lässt, zeigte unter anderem das im Arbeitskreis präsentierte Praxisbeispiele der Rheinwohnungsbau GmbH. Ausgehend von einem strategischen Gesamtprozess hat das Düsseldorfer Wohnungsunternehmen mit kirchlichem Hintergrund sein Selbstverständnis erarbeitet, verschriftlicht und setzt es nun konsequent in der internen und externen Kommunikation ein und um.

Einen anderen Weg zeigte ein Zusammenschluss von Wohnungsgenossenschaften aus

Ostwestfalen und Bielefeld auf. Gemäß dem Grundsatz von F. W. Raiffeisen „Was einer nicht schafft, das schaffen viele“ bündelten insgesamt drei Wohnungsgenossenschaften ihre Bemühungen zur Gewinnung von Auszubildenden, um starken Mitbewerbern in der Region professionell die Stirn zu bieten. Entstanden sind gemeinsame Zeitungsanzeigen, ein gemeinsamer Imagefilm über die Ausbildung in Genossenschaften und ein gemeinsamer Messeauftritt bei Messen in OWL und Bielefeld. Abgerundet wurde das Maßnahmenpaket über digitale Werbung auf den Online-Kanälen der Unternehmen. *KS*

- Die nächste Arbeitskreissitzung findet am 19. März 2019 bei der Rheinwohnungsbau GmbH in Düsseldorf statt.



Das Gebäudekonzept der Unternehmenszentrale soll „Wohngefühl“ vermitteln



Kann sich sehen lassen: der gemeinsame Messestand von Wohnungsgenossenschaften aus Bielefeld und Ostwestfalen

BEDARFSORIENTIERTE AUSRICHTUNG

Neue Mobilität mit neuer Struktur

Über Mobilitätslösungen von morgen wird derzeit intensiv diskutiert, mit dem Klimapaket der Bundesregierung hat das Thema jüngst noch einmal massiv Fahrt aufgenommen. Im Mittelpunkt stehen dabei unglücklicherweise weder technologieoffene Lösungen für eine klimafreundliche Mobilität noch konzeptionelle Ansätze, die auf die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zielen, sondern im Wesentlichen die Elektromobilität. Da Ladeinfrastruktur besonders in unmittelbarer Nähe der eigenen Wohnung Sinn macht, sind Folgen für die Wohnungswirtschaft unvermeidlich. In NRW plant beispielsweise die erste Kommune bei Neubauten die Pflicht zur potenziellen Ertüchtigung aller Stellplätze mit einer Ladekapazität von 22kw/h.

Unterschiedliche Arbeitsstände

Innerhalb der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen gibt es große Unterschiede in der Herangehensweise und im Durchdringungsgrad von Mobilitätsthemen und damit auch große Unterschiede in den Vorstellungen zum Nutzen und Mehrwert eines Arbeitskreises – in dieser Form startete die systematische und gemeinsame Bearbeitung des

Themas innerhalb der Verbandsstrukturen im November 2018. Diese Arbeitsstrukturen werden nun neu geordnet:

Zielgruppengerechte Angebote

Um die Bearbeitung des Themas „Neue Mobilität“ für alle Wohnungsunternehmen und -genossenschaften passend zu gestalten, werden an die Stelle des halbjährlichen Arbeitskreises mit festen Teilnehmern künftig folgende, stärker zielgruppenorientierten Angebote des VdW Rheinland Westfalen treten:

- Bei Bedarf einzelfallorientierte, bilaterale Beratung und Dialog zu konkreten Fragestellungen (steuerliche Aspekte, Förderung, rechtliche Rahmenbedingungen etc.) im Bereich „Neue Mobilität“ über die Referenten und das externe Expertenetzwerk (bspw. Elektromobilität NRW) des VdW-Rheinland Westfalen
- Kooperativ organisierter, jährlicher Fachaustausch zwischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die ganzheitliche Quartierslösungen oder gesamt-konzeptionelle Überlegungen zum Thema „Neue Mobilität“ bereits zu einem bestimmten Reifegrad entwickelt haben und diese proaktiv weiterentwickeln möchten

- Allgemeine Informationen über weitere Entwicklungen im Bereich „Neue Mobilität“ erhalten alle Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften darüber hinaus weiter über die Rundschreiben des VdW Rheinland Westfalen. KS



IHRE ANSPRECHPARTNER IM VERBAND

Für inhaltliche Fragen:

Katrin Stamm
Referentin u. a. für Neue Mobilität
Tel.: 0211 16998-94
E-Mail: k.stamm@vdw-rw.de

Für rechtliche Fragen:

Eva Stelzner
Syndikusrechtsanwältin
Tel.: 0211 16998-19
E-Mail: e.stelzner@vdw-rw.de

Für steuerliche Fragen:

Jürgen Gnewuch
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Tel.: 0211 16998-28
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

ARBEITSKREIS DATENSCHUTZ

Datenschutzbehörden verabschieden einheitliches Bußgeldkonzept

Am 14. November 2019 traf sich der Arbeitskreis Datenschutz zu seiner letzten Sitzung im Jahr 2019 bei der Kölner GAG Immobilien AG. Der Arbeitskreis wird sich auch in 2020 regelmäßig treffen, um Datenschutzkonzepte im Unternehmen kontinuierlich zu verbessern und Konzepte miteinander auszutauschen.

Die Themen der diesjährigen Abschluss-sitzung waren wieder vielfältig. Die Sitzung startete mit einem Blick auf das Daten-

schutzmanagement-System der GAG Köln. Kurt Bröhl, Datenschutzbeauftragter des Unternehmens und Vorsitzender des Arbeitskreises, erläuterte die aktuellen datenschutzrelevanten Handlungsfelder der GAG. Insbesondere durch das Fortschreiten der Digitalisierung und dem damit verbundenen Einsatz von neuen digitalen Tools gilt es den Datenschutzbeauftragten frühzeitig einzubinden und die Lösungen im Hinblick auf eine datenschutzkonforme Verwendung zu prüfen. Es wurde in diesem Zusammenhang nochmals betont, dass auch die Mitarbei-

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

Im weiteren Verlauf diskutierten die Teilnehmer die Anforderungen einer Datenschutzfolgenabschätzung sowie ein aktuelles Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH). In seinem Urteil vom 1. Oktober 2019, Az.: C 673/17 (in Sachen Planet49 GmbH ././ Bundesverband der Verbraucherverbände) hat der EuGH wichtige Aussagen zu den Vo-

ARBEITSKREIS RECHT

GAG Immobilien AG begrüßt den Arbeitskreis Recht in Köln

Am 28. Oktober 2019 fand die Herbstsitzung des Arbeitskreises Recht statt. Der Arbeitskreis folgte der Einladung der GAG Immobilien AG in den neuen Sitz des Unternehmens.

Eingangs begrüßte Guido Hartrumpf, Referent Recht der GAG Immobilien AG, die Teilnehmer des Arbeitskreises und stellte das Unternehmen und den neuen Sitz des Unternehmens vor. Anschließend berichtete Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg, Referent für Rechtsangelegenheiten des VdW Rheinland Westfalen, von den wesentlichen Inhalten des Fachausschusses

für Rechtsfragen und Verträge des GdW am 21./22. Oktober 2019. Ergänzend tauschten sich die Teilnehmer zur Nutzung von Funkrauchwarnmeldern und etwaigen datenschutzrechtlichen Bedenken im Zusammenhang der Nutzung aus sowie zu den Voraussetzungen und Anforderungen des § 34c GewO.

Rechtsanwältin Cindy Merz, Referentin für Rechtsangelegenheiten des VdW Rheinland Westfalen, informierte die Mitglieder über aktuelle Ereignisse aus Berlin zum Mietrecht und der geplanten erneuten Novellierung der mietrechtlichen Vorschriften. Auch befas-

sich die Mitglieder mit Entscheidungen des BGH zur Abrechnung der Betriebskosten auf der Basis der zwischen den Parteien vereinbarten Vorauszahlungen (Soll-Vorschüsse) anstatt der tatsächlich vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen (Ist-Vorschüsse). In einer Betriebskostenabrechnung müssen grundsätzlich die tatsächlich gezahlten Betriebskosten ausgewiesen werden, damit der Mieter überprüfen kann, welche Zahlungen der Vermieter berücksichtigt hat. Ein Verstoß gegen diesen Grundsatz begründet jedoch keinen formellen Mangel, sondern betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung (vgl. BGH, Urteil vom 15. Februar 2012, Az.: VIII ZR 197/11).

Die Mitglieder tauschten sich nochmals zum Umgang mit Verkehrssicherungspflichten im und am Mietobjekt aus. Bis zur nächsten Sitzung sollen die Kataloge der Mitglieder der regelmäßig zu prüfenden Tatbestände und Prüfintervalle gesammelt und in der nächsten Sitzung des Arbeitskreises Recht vorgestellt werden.

Abschließend fand eine Führung durch die neue Hauptverwaltung der GAG Immobilien AG statt. ES



Die Teilnehmer des Arbeitskreises Recht besichtigten den neuen Standort der GAG Immobilien AG

raussetzungen der wirksamen Einwilligung in die Verwendung von Cookies im Internet getroffen.

VdW-Rechtsreferentin Cindy Merz berichtete über das neue Konzept der Datenschutzkonferenz (DSK) zur Bußgeldzumessung. Die Unternehmensbußgelder werden nunmehr anhand mehrerer Kriterien in einem fünfstufigen Prozess ermittelt. Dieses Konzept haben die Datenschutzbehörden der Länder abgestimmt, um die Festlegung von Bußgeldern zukünftig einheitlicher zu gestalten. LM

■ Die nächste Arbeitskreissitzung findet am 11. Februar 2020 statt.



Auch der Arbeitskreis Datenschutz machte sich ein Bild von der Firmenzentrale der GAG Immobilien AG

58. SITZUNG DES EUROPÄISCHEN TISCHES IN BOCHUM

Wohnungswirtschaft im Ländervergleich

Am 4. und 5. November 2019 tagte der Europäische Tisch – European Table of Housing Corporations – in Bochum. Am ersten Tag standen zwei Projektbesichtigungen von Mitgliedsunternehmen des Verbandes auf dem Programm. Am Folgetag beschäftigten sich die Mitglieder mit dem Thema altersgerechtes Wohnen. Zwei Fachreferenten führten in das Thema ein, erläuterten die aktuellen Entwicklungen und Prognosen. Die Mitglieder tauschten anschließend länderübergreifend ihre Praxiserfahrungen aus.

Am ersten Projekttag wurde der Europäische Tisch von der Vonovia in der Unternehmenszentrale in Bochum begrüßt. Neben einer Unternehmensvorstellung informierten sich die Teilnehmer über das Thema serielles/modulares Bauen. Im Anschluss konnte sich die Gruppe ein entsprechendes Projekt der Vonovia in Bochum ansehen. Auf der Kaulbachstr. 17 bis 21 befinden sich drei in modularer Bauweise konzipierte Neubauten. Diese umfassen 42 Wohneinheiten mit senioren- und familiengerechten Wohnungen von 49 bis 115 Quadratmetern. Zudem sind auch neun dieser Wohnungen im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und 2.Obergeschoss rollstuhlgerecht eingerichtet. Alle Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse, Gaszentralheizung und Sonnenkollektoren auf dem Dach.

Im Anschluss besichtigte der Europäische Tisch die Flussesiedlung in Bochum, ein Vor-



Die Gruppe zeigt sich beeindruckt vom modularen Bauprojekt der Vonovia in Bochum Weitmar

zeigeprojekt der VBW. Bei der Flussesiedlung handelt es sich um eine typische Siedlung der 50/60er-Jahre. Die VBW hat bei der Quartiersentwicklung ein breites Instrumentarium von Abriss, Neubau und Modernisierung eingesetzt. Die Gebäude verfügen teilweise über zukunftsweisende Grundrisse, die sich modernisieren lassen, teilweise sind sie in Schlichtbauweise errichtet worden, was nur durch Abriss und Neubau veränderbar war. Die Außenbereiche sind herausragend durchgrünt. Insgesamt befinden sich 1.228 Wohneinheiten im Bestand mit einer Ge-

samtwohnfläche von 69.076 m². Davon sind 921 frei finanzierte Wohneinheiten und 307 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Der Schwerpunkt der Sitzung am Folgetag war das Thema „Leben und Wohnen im Alter“. Jan Luursema, Fachberater von interim-management aus den Niederlanden, und Katrin Witthaus, Bereichsleiterin, InWIS Forschung & Beratung, führten in die Thematik ein und erläuterten zunächst die soziodemografischen Entwicklungen in den Ländern. In beiden Ländern nimmt der Anteil der über 65-Jährigen bis 2030 stark zu. Gleichzeitig steigt auch der Anteil der Hilfs- und Pflegebedürftigen. Hier gilt es neue Wohn- und Versorgungskonzepte zu entwickeln, die eine Alternative zur stationären Betreuung und Pflege darstellen. Der Grundsatz „ambulant vor stationär“ rückt dabei immer stärker in den Fokus. Die Pluralisierung der Lebensformen erfordert aber ganz unterschiedliche (barrierefreie) Wohnformen und Wohnungstypen. Hierzu wurden verschiedene Praxisbeispiele diskutiert.

LM

- Der nächste Europäische Tisch findet am 11. und 12. Mai 2020 in den Niederlanden statt.



Passend zum Namen „Flüsse-Siedlung“ sind die Fassaden der Siedlung blau gestaltet

SPARTE WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER ÖFFENTLICHEN HAND UND DER KOMMUNEN (ÖKU)

Exkursion durch die „Schäl Sick“

Das sechste regionale Projekttreffen fand am 30. Oktober 2019 beim Vorsitzenden der Sparte Uwe Eichner in der neuen Firmenzentrale der GAG Immobilien AG in Köln-Kalk statt. In diesem Statteil liegt derzeit ein Schwerpunkt der Unternehmensaktivitäten.

Zunächst begrüßte der Vorsitzende der Sparte und Vorstandsvorsitzende der GAG Immobilien AG Köln die Mitglieder der Sparte im Raum Bickendorf des neuen Besprechungsbereiches im Neubau auf dem Gelände der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk. Die von Kölnern als „Schäl Sick“ (falsche Seite) bezeichnete rechte Rheinseite ist historisch stark industriell geprägt und war in den vergangenen Jahren großen Transformationsprozessen unterworfen. Auf dem sogenannten Deutzer Feld sind zwischenzeitlich zahlreiche Wohnhäuser, aber auch die moderne Firmenzentrale der GAG, das Polizeipräsidium sowie die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung oder die Feuerwehr neu errichtet worden.

Die GAG hat eine besondere Historie in der Stadt Köln. Gegründet als Joint Venture von Stadt und zahlreichen namhaften Kölner Industriellen war die Versorgung von Arbeitern mit gutem Wohnraum seit Beginn die zentrale Aufgabe des Unternehmens, welches sich mittlerweile zu einem modernen Konzern weiterentwickelt hat. Die städtische Betei-



Beim Neubau der geförderten Wohnungen an der Falckensteinstraße konnte der alte Baumbestand erhalten werden

ligung beträgt mittlerweile 88 Prozent. Eine besondere Herausforderung stellte in den vergangenen Jahren die Modernisierung der zahlreichen historischen Werkwohnungs-siedlungen dar. Die GAG ist Kölns größte Eigentümerin von Baudenkmalern. Aber auch beim Neubau von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum muss das Unternehmen auf dem angespannten Wohnungsmarkt von Köln kreativ werden und genau rechnen.

Einen weiteren Vortrag präsentierte Gudrun Claßen vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Bonn. Das BBSR befragt seit einigen Jahren regelmäßig Kommunen nach den Strategien ihrer kommunalen Unternehmen. Einige Ergebnisse

und Erfahrungen präsentierte und diskutierte Claßen mit den Spartenmitgliedern.

Nach einem kurzen Lunch ging es noch auf eine kurze Busexkursion in den Stadtteil Kalk. So hat die GAG hier mit dem Projekt Kalkhof 106 Wohneinheiten quasi auf dem Dach eines alten Kaufhauses gebaut und dabei die denkmalgeschützte Fassade erhalten. Eine besondere Herausforderung ergab sich hier durch den Neuaufbau der Statik in der Tiefgarage, der Rettungswege sowie die besonderen technischen Anforderungen der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Immobilie (Kühlung, Notstrom, Anlieferung).

Weiter im Quartier führt die GAG seit einigen Jahren in mehreren Baufeldern qualitativen Ersatzneubau durch. Im sogenannten Baufeld 4 zwischen Manteuffelstraße und Falckensteinstraße hat das Unternehmen 2012 insgesamt 141 Wohnungen gebaut (140 öffentlich gefördert) und neben einer Demenzwohngruppe auch noch ein Bürgerbüro untergebracht. Dabei konnte der alte Baumbestand im Innenhof erhalten bleiben.

Nur wenige Straßen weiter an der Eythstraße hat der Rückbau gerade erst begonnen. Hier entstehen 95 öffentlich geförderte und eine frei finanzierte Wohnung in einem gemischten Projekt mit einer Großstagespflege.

Der dichte und baustrukturell überalterte Stadtteil profitiert enorm durch den Ersatzneubau und die funktionale Durchmischung im Quartier.



Im Baufeld an der Loesstraße werden alte Wohnungen abgerissen, damit 96 neue geförderte Wohnungen entstehen können

Fotos: VdW RW

FRISCHER WIND IM VdW-VERBANDSRAT

Mitgliederversammlung wählt Ersatzmitglieder für die aktuelle Amtsperiode in den Verbandsrat

Nach der Neuwahl für die Amtsperiode 2018 bis 2022 durch die Mitgliederversammlung am 19. September 2018 in Bochum musste die Sparte Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) und die Sparte Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW) vorzeitig Ersatzmitglieder benennen, die nun im Rahmen der Mitgliederversammlung am 25. September 2019 in Wuppertal gewählt worden sind.

Die Sparte ÖKU benennt Karl-Heinz Seeger, den Geschäftsführer der GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Kreuznach, als Nachfolger für Michael Siegel, den Geschäftsführer der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH für die laufende Amtsperiode 2018 bis 2022



Sabine Kubitzka



Karl-Heinz Seeger



Lars von Lackum

für den VdW-Verbandsrat. Anstelle von Hans-Jürgen Behrendt, Geschäftsführer der GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, wird Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin der BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, dem Verbandsrat für die laufende Amtsperiode angehören. Die Sparte IPW benennt Lars von Lackum, Vorstandsvorsit-

zender der LEG Immobilien AG, als Nachfolger für Thomas Schwarzenbacher (LEG Immobilien AG).

Alle Wahlen erfolgten einstimmig. Die erste inhaltliche Sitzung in der neuen Zusammensetzung fand am 6. November 2019 in Düsseldorf statt.



REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Herbstsitzung mit Praxisbeispielen

Am 22. Oktober 2019 fand der 41. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften statt. Nach der Jubiläumssitzung am 30. April 2019 im Exzenterhaus Businessclub fanden sich die Vorsitzenden der 25 VdW-Arbeitsgemeinschaften wieder wie gewohnt am Europäischen Bildungszentrum in Bochum ein.

Zu Beginn stand ein Bericht zu aktuellen wohnungspolitischen und immobilienwirtschaftlichen Themen auf der Agenda, vor allem über die jüngsten Entwicklungen der Reform der Grundsteuer sowie zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin und der Modernisierungsoffensive 2019. Der Verband führte dazu gemeinsam mit der Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, Ina Scharrenbach, eine Bereisung zu ausgewählten Wohnprojekten in Mülheim an der Ruhr, in Bottrop und Essen durch. Des Weiteren blickte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gemeinsam mit den Teilneh-

mern auf den vergangenen Parlamentarischen Abend 2019 zurück, der mit großer Resonanz erstmalig im Landtag Nordrhein-Westfalen stattfand. Anschließend berichtete Rychter über das VdW-Forum 2019 in Düsseldorf sowie den VdW-Verbandstag 2019 in der Wuppertaler Stadthalle und die gelungene Expo Real vom 7. bis 9. Oktober 2019 in München. Abschließend wurden die Teilnehmer über die Verbandstermine des 4. Quartals 2019 und die des 1. Quartals 2020 informiert.

Im Anschluss folgte erstmalig die Vorstellung von Best-Practice-Beispielen aus den

ARGEN Düsseldorf und der Region, Ostwestfalen-Lippe und Südwestfalen, in der die Vorsitzenden von ihrer Arbeit, ihren Kooperationen und Projekten berichteten. Ziel war es, den Teilnehmern Inspiration für die Arbeit in der eigenen Arbeitsgemeinschaft zu geben. Darüber hinaus wurde über die Öffentlichkeitskampagne der Wohnungswirtschaft – Aufruf zur solidarischen Finanzierung vom 2. Oktober 2019 und den aktuellen Verfahrensstand diskutiert. Die nächste Sitzung der Regionalen Arbeitsgemeinschaften findet am 15. April 2020 statt.



Foto: VdW RW

GWG RHEIN-ERFT

„Es hat alles gepasst“

Seit rund einem Jahr arbeitet in der Neubaubteilung der GWG Rhein-Erft ein fünfköpfiges Architekten-Team am Neubau-Großprojekt Toni-Ooms-Straße in Frechen. Ein Projekt, das aufgrund der Beschaffenheit des Baugrundstückes und der gegebenen Voraussetzungen eine Herausforderung für die Team-Mitglieder darstellt. Neben der Planung eines angenehmen Wohnumfeldes für 82 Wohnungen mit Wohnflächen von 40 bis 110 Quadratmetern ist eine fünfzügige Kindertagesstätte mit einem Außenspielbereich auf dem großen Eckgrundstück vorgesehen.

Die Anforderungen, die eine Kindertagesstätte mit sich bringt, wurden separat konzipiert. Hierbei konnte Simone Faßbender-Jäger, die sich federführend um die Planung gekümmert hat, auch auf die Erfahrungen von Stawros Chatzoudis bauen, der bereits in 2018 als planender Architekt den Neubau einer sechszügigen Kindertagesstätte in Wesseling begleitete.

Innerhalb des Teams gab es in der Planungsphase zwei große Aufgabenbereiche. Zum einen galt es, bei der Grundrissplanung die Flächen der Kindertagesstätte, die öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen miteinander zu vereinbaren, zum ande-



Das GWG-Architekten-Team hinter dem Projekt: Elnaz Olfati, Eduard Wagner, Simone Faßbender-Jäger, Stawros Chatzoudis, Sara Barriocanal (v. l.)

ren die Fassadengestaltung in Einklang mit der Umgebung zu bringen.

Grade in der Startphase fanden viele fachliche Diskussionen innerhalb des gesamten Teams statt. Unterschiedliche Ideen und Gedanken flossen zusammen. Nicht zuletzt wohl auch dadurch, dass die Team-Mitglieder unterschiedliche Erfahrungen aus ihren beruflichen Tätigkeiten mit sich bringen.

Das Architektenteam wurde erstmalig in dieser Zusammensetzung mit einem Projekt dieser Größenordnung betraut. Erfahrungen konnten die einzelnen Mitglieder bereits verschiedenlich auch außerhalb Deutschlands

sammeln. „Natürlich“, so sagt Geschäftsführer Achim Leirich, „macht man sich im Vorfeld Gedanken bei der Zusammensetzung eines neuen Teams, gerade im Hinblick auf die Bedeutung dieses Großprojektes. Ohne Mut zum Sammeln von Erfahrungen bleibt man jedoch bei gewohnten Verhaltensmustern und scheut gegebenenfalls das Risiko.“ In diesem Fall, so ist sich Leirich sicher, war die Entscheidung eine gute. Das Team konnte sich in einer besonderen Umgebung und ohne große Einflüsse von außen ausschließlich seiner Aufgabe widmen.

„Wir sind als Team zusammengewachsen – es hat alles gepasst“, betont Projektleiter Eduard Wagner das gute Zusammenspiel aller Beteiligten. Auch Elnaz Olfati und Sara Barriocanal sehen in der gemeinsamen Projektarbeit einen persönlichen Gewinn.

Faßbender-Jäger lobt vor allem den konstanten Dialog mit Geschäftsführer Leirich, der sich jederzeit als aufgeschlossener Gesprächspartner gezeigt hat. Die Tatsache, dass man Raum und Zeit bekommen habe, Ideen zu entwickeln, ist für Faßbender-Jäger nicht selbstverständlich, jedoch absolut notwendig für den Planungsprozess und dafür, ein solches Projekt gemeinsam auf den Weg zu bringen.

Die Abrissarbeiten an der Toni-Ooms-Straße werden voraussichtlich im 1. Quartal 2020 erfolgen, der Neubau wird im 2. Quartal starten und das gesamte Projekt wird voraussichtlich Ende 2022 fertiggestellt sein.

GWG Rhein-Erft/KS

i PROJEKTINFO



Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 5.500 Quadratmetern sind in Frechen 82 Wohnungen (40 davon öffentlich gefördert) und eine fünfzügige Kindertagesstätte geplant. Die vorgesehene Eckbebauung erhält einen großzügigen Innenhof, der als Kita-Außenbereich mit verschiedenen Spielangeboten ausgebaut wird. Zum bis zu sechsstöckigen Neubau gehört zusätzlich eine Tiefgarage mit insgesamt 76 Stellplätzen und mehreren Angeboten von Carsharing und E-Mobilität. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und im Erdgeschoss auch über einen kleinen Garten.

BGW BIELEFELDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN MBH

Aus Flüchtlingsunterkunft werden Wohnungen

Die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH hat die älteste Flüchtlingsunterkunft der Stadt komplett umgebaut. Neben zwölf Wohnungen entstanden elf Apartments für ehemals wohnungslose Menschen.

Errichtet wurden die Häuser an der Teichsheide 12a – 16a in den 1950er-Jahren. Hier fanden nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs zunächst Flüchtlinge und Vertriebene aus den einstigen deutschen Ostgebieten ein neues Zuhause. Nach der Öffnung der Grenzen diente das Gebäude mit den drei Eingängen auch der Unterbringung von Spätaussiedlern. Zuletzt lebten hier bis zu 121 geflüchtete Menschen vor allem aus Afrika und Asien. Als sich Ende 2016 abzeichnete, dass die Zahl der zugewiesenen Flüchtlinge zurückgehen würde, gab die BGW ihre ursprünglichen Pläne zur Modernisierung der Unterkunft auf und beschloss einen Komplettumbau des Hauses.

Vom Sommer 2018 an erfolgte die grundlegende Sanierung, wobei das Gebäude nahezu entkernt worden ist. Es erfolgte eine

effektive Wärmedämmung, neue Badezimmer wurden eingebaut und sämtliche Versorgungsleitungen erneuert. In zwei Eingängen entstanden insgesamt zwölf neue Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Flächen zwischen 68 und 78 Quadratmetern. Der Umbau erfolgte ohne öffentliche Fördermittel. Ziel war es dennoch, im Vergleich günstigen Wohnraum zu schaffen, da in diesem Segment der Bielefelder Wohnungsmarkt sehr angespannt ist. Obwohl die Wohnungen nach der Komplettmodernisierung nahezu Neubaustandard aufweisen, beträgt die Kaltmiete lediglich 5,25 Euro. Die BGW hat in den Umbau rund zwei Millionen Euro investiert.

Im dritten Hauseingang stehen elf Apartments, die zwischen 22 und 39 Quadratmeter groß sind, ein Gemeinschaftsraum mit Küche sowie ein Büro zur Verfügung. Die gesamte Fläche wurde von der BGW an die Gesellschaft für Sozialarbeit (GfS) vermietet, die an diesem Standort erstmals das Konzept „Wohnräume plus“ umsetzt. Zielgruppe des betreuten Wohnens sind Menschen, die aufgrund komplexer Problemlagen wie etwa schweren psychischen Erkrankungen und Suchterkrankungen von Wohnungslo-

sigkeit bedroht oder bereits wohnungslos geworden sind. Die GfS schließt mit den Bewohnern Untermietverträge und erweitert damit ihr Konzept der seit dem Jahr 2006 bestehenden „Pension plus“, bei der die Wohndauer auf zwei Jahre begrenzt ist. Ehemals wohnungslose Menschen erhalten so langfristig eine Wohnungsperspektive.

Mit dem Umbau an der Teichsheide knüpft die BGW an ihr langjähriges Engagement im Bereich der Wohnungslosenhilfe an. So hat sie zusammen mit der Stadt Bielefeld das Konzept „Unterkünfte – besser (ist) wohnen“ entwickelt und in den Jahren von 2004 bis 2008 erfolgreich umgesetzt. In dieser Zeit konnten neun von zwölf Unterkünten für einheimische Wohnungslose geschlossen werden. Auch hier wurden diese Unterkünfte zum Teil zu „normalen“ Wohnhäusern umgebaut. Auch hier erhalten ehemals wohnungslose Menschen eine mietvertraglich abgesicherte dauerhafte Wohnperspektive. Die drei verbliebenen Unterkünfte für wohnungslose Männer, Frauen und Familien wurden von der BGW umfassend modernisiert.

BGW/KS



Foto: BGW

WOHNSTÄTTE KREFELD NUTZT E-MOBILITÄT

Mit „Roberta“ und E-Smart auf City-Tour

Die fünf neuen Kollegen der Wohnstätte Krefeld stehen buchstäblich unter Strom: Der eine ist ein vierstziger E-Smart, die anderen vier hören allesamt auf den Namen „Roberta“. Zusammen bilden sie die umweltschonende WKR City-Flotte.

Die nervige Parkplatzsuche fürs Auto oder baustellenbedingte Umwege auf dem Weg zum Kunden können sich die Mitarbeiter der Wohnstätte Krefeld (WKR) ab sofort sparen. Denn ihre Fahrten zu Besichtigungsterminen oder zu Übergaben von Wohnungen, Gewerberäumen oder Garagen in ganz Krefeld können sie nun mit vier Pedelecs 25 vom Typ „Roberta“ des traditionsreichen Herstellers Hercules erledigen.

Prokurist begeistert von E-Bike-Premiere

„Meine Jungfernfahrt mit dem E-Bike führte mich neulich von unserer Geschäftsstelle an der Petersstraße zum Taxusweg in Gartenstadt. Das sind etwa fünf Kilometer, für die ich rund 15 Minuten gebraucht habe. Mit dem Auto sind es sechs Kilometer, und die dauern ohne Baustellen und bei normalem Verkehr etwa 13 Minuten. Da fällt es nicht schwer, vom E-Bike in der Innenstadt begeistert zu sein, oder?“, so Peter Schwarz, Geschäftsbereichsleiter Hausbewirtschaftung und Prokurist bei der WKR, der auch privat gerne sportlich mit dem Fahrrad unterwegs ist. Dank des E-Antriebs des Firmen-Pedelecs aber kann er bei der Dienstreise zwischendurch prima noch einen Zahn zulegen, ohne durchgeschwitzt oder außer Puste anzukommen.

Gesund ist die City-Tour mit der WKR-„Roberta“ auch für die Umwelt: keine Abgase, kein Lärm, keine Extra-Touren und kein Nervenkrieg wegen der Parkplatzsuche. Am Ziel gibt's garantiert einen Abstellplatz.

Ideal für innerstädtische Termine

„Wir sind bester Dinge, dass unsere Pedelecs von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gut angenommen werden“, ist sich Thomas Siegert, Vorstand der Wohnstätte Krefeld, sicher. „Bei trockener Witterung und normalen Temperaturen sind die E-Bikes für die vielen, vielen innerstädtischen Termine, Erledigungen und Besorgungen ideal. Meist



„Voller Einsatz, null Abgase.“ Die Botschaft der Wohnstätte Krefeld findet sich auf den Türen des E-Smarts

sind es ja nur wenige Kilometer, die wir täglich zu unseren Kunden, Geschäftspartnern oder Objekten zurücklegen. Da kann man also gut mal aufs Auto verzichten, ohne zu Fuß oder per ÖPNV unterwegs sein zu müssen.“

Dass bei den E-Bike-Touren gelegentlich auch Unterlagen wie Mietverträge, Pläne und dergleichen mehr transportiert werden müssen, ist kein Problem. Die Wohnstätten-Pedelecs haben den Akku im Rahmen integriert, sodass der Gepäckträger für Tasche oder Rucksack frei bleibt. Zusätzliche seitliche Päcktaschen, die noch mehr Komfort und Schutz bieten, stehen bei der Wohnstätte auf der Optionsliste. Betankt werden die vier E-Bikes an Ladestellen in der Tiefgarage der Wohnstätte.

Das E-Auto ist der neue Hingucker

Ähnlich positive Attribute und Einsatzzwecke treffen auch auf das E-Auto vom Typ

Smart ForFour zu, das die WKR angeschafft hat. Diesen Wagen sieht man auf Krefelds Straßen vor allem in den Morgen- und Vormittagsstunden, dann nämlich wenn WKR-Mitarbeiterin Jutta Dambacher und eine(r) der Auszubildenden auf Tour sind, um Postgänge und weitere Besorgungen, Einkäufe etc. für den Tag zu erledigen. Ab mittags und auch für Abendtermine steht der E-Smart allen aus dem rund 80-köpfigen WKR-Team zur Verfügung. Übrigens: Auch wenn das elektrobetriebene WKR-Auto superleise und geruchlos unterwegs ist – übersehen kann man es beileibe nicht. Der E-Smart ist ein echter Hingucker: Ganz in den Unternehmensfarben Blau und Gelb gehalten, passt er sich im Wohnstätten-Look gut den Bussen an, die in Krefeld im WKR-Design unterwegs sind.

Wohnstätte Krefeld/KS

100 JAHRE BAUVEREIN GRÄFRATH EG

Jubiläum im Klostersaal

Am 9. Oktober 2019 feierte die Bauverein Gräfrath eG im Kreise des Vorstands, des Aufsichtsrates, aktueller und ehemaliger Mitarbeiter, langjähriger Geschäftspartner sowie Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern das 100-jährige Bestehen im Gräfrather Klostersaal.

Zurückführen lässt sich die Gründung der Genossenschaft auf den damaligen Bürgermeister der ehemals selbstständigen Stadt Gräfrath, Bernhard Bartlau, der im Zuge der damals herrschenden Wohnungsnot die Initiative ergriff und zu einer Gründerversammlung aufrief. Mit der Eintragung ins Genossenschaftsregister am 9. Oktober 1919 wurde die Genossenschaft offiziell ins Leben gerufen.



Foto: Bauverein Gräfrath

Nachdem im ersten Jahr nach der Gründung mit dem Bau der ersten 14 Häuser auf der Gartenstraße, welche im Juni 1921 mit 30 Wohnungen bezugsfertig wurden, begonnen wurde, kann die Genossenschaft heute auf

einen Bestand von 180 Häusern mit insgesamt 661 Wohnungen und fünf gewerblichen Einheiten, 148 Garagen und 83 Stellplätzen und ein stetiges Wachstum zurückblicken.

Bauverein Gräfrath/KS



NACHRUF

Joseph Müller-Günther verstorben

Am 8. Oktober 2019 verstarb Joseph Müller-Günther im Alter von 88 Jahren. Gemeinsam mit seiner Frau gründete er im April 2012 die gemeinnützige Stiftung Müller-Günther mit dem vorrangigen Ziel, bedürftigen älteren Menschen ein altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen. Als Stiftungsrat begleitete Müller-Günther erfolgreich die Arbeit der Stiftung und brachte stets neue Anregungen und Ideen ein. In Erinnerung bleibt allen, die ihn kannten, ein sozial überaus engagierter Mensch. Die Stiftung Müller-Günther wird in seinem Sinne fortgeführt und weiterentwickelt.

Stiftung Müller-Günther/KS

Foto: Stiftung Müller-Günther

SILBERNE EHRENADEL IN GOLDENER AUSFÜHRUNG FÜR JOSEF LUMME

Botschafter für die genossenschaftliche Idee

Im Rahmen seines 50-jährigen Jubiläums bei der Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG wurde Josef Lumme am 12. November 2019 für sein langjähriges Engagement in der Genossenschaft ausgezeichnet. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter überreichte dem ehemaligen Vorstand und Aufsichtsratsmitglied in Meschede die Silberne Ehrennadel in goldener Ausführung des VdW Rheinland Westfalen.

Josef Lumme war über 25 Jahre hinweg im Vorstand der Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG und 20 Jahre Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Sauerland und Wittgenstein tätig. „Ein solch langjähriges und außergewöhnliches Engagement steht beispielhaft für die genossenschaftliche Idee, für die Josef Lumme über viele Jahre hinweg ein Botschafter war und nach wie vor ist“, so Rychter. Aufsichtsratsvorsitzender Uli Hess betonte, dass Lumme vor allem für seine Kollegialität, Kontinuität und Verlässlichkeit im Unternehmen geschätzt wurde und die Genossenschaft durch sein

Wirken wesentlich geprägt habe. Zudem bedauerten sie, dass Lumme nun altersbedingt aus dem Vorstand ausscheide. Doch Lumme zeigte sich zuversichtlich und ist sich sicher, dass er sich auch künftig weiterhin für die Genossenschaft engagieren möchte. Es sei nun aber auch Zeit, den Weg für Neues zu bereiten.

CG



Foto: VdW RW

Termine 2020

Termine Verband		
VdW-Arbeitskreis „Wohneigentumsverwaltung“	Donnerstag, 16. Januar 2020	Ennepetal
VdW-Präsidium	Mittwoch, 29. Januar 2020	Düsseldorf
VdW-Verbandsrat	Mittwoch, 29. Januar 2020	Düsseldorf
VdW-Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft 4.0“	Mittwoch, 5. Februar 2020	Essen

Frohe und gesegnete Weihnachten

Ein Jahr voller Herausforderungen neigt sich dem Ende zu.
 Mit diesem Weihnachtsgruß möchten wir Ihnen danken:
 für das entgegengebrachte Vertrauen und die erfolgreiche Zusammenarbeit.
 Wir wünschen Ihnen und allen, die Ihnen nahestehen,
 besinnliche und gesegnete Feiertage sowie ein gesundes
 und erfolgreiches neues Jahr.

Grundsteuerreform beschlossen

GRUNDSTEUER >> Der Bundesrat hat am 8. November 2019 die Reform der Grundsteuer beschlossen. Die Veröffentlichung des Gesetzespakets im Bundesgesetzblatt ist in Kürze zu erwarten. Damit kann das Gesetzespaket aus Grundgesetzänderung sowie Änderung des Grundsteuer- und Bewertungsrechtes wie geplant in Kraft treten: Ab 2025 erheben die Bundesländer die Grundsteuer dann nach den neuen Regeln.

Die Grundzüge der Reform

Mit der Reform ändert sich insbesondere die Bewertung der Grundstücke. Hintergrund ist eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018. Es hatte die derzeit geltende Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt.

In Zukunft erfolgt die Bewertung grundsätzlich nach dem wertabhängigen Modell: Bei einem unbebauten Grundstück ist dafür der Wert maßgeblich, der durch unabhängige Gutachterausschüsse ermittelt wird. Ist das Grundstück bebaut, werden bei der Berechnung der Steuer auch Erträge wie Mieten berücksichtigt. Um das Verfahren zu vereinfachen, wird für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietgrundstücke und Wohnungseigentum ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag in Form einer Nettokaltmiete je Quadratmeter in Abhängigkeit der Lage des Grundstücks angenommen.

Bedauerlich ist, dass es keine inhaltlichen Änderungen mehr am Gesetzentwurf gegeben hat. Der Nachweis und Ansatz tatsächlich niedrigerer Mieten ist weiterhin nicht möglich. Auch werden als Mindestwert 75 Prozent des Bodenrichtwertes angesetzt. Damit werden Wohnungsbestände entlastet, die höhere Mieten als die Durchschnittsmiete haben. Belastet werden dagegen die Wohnungsbestände, die niedrigere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen. Außerdem ist bedauerlich, dass einzelne Eigentümergruppen durch eine verringerte Grundsteuermesszahl bevorzugt werden sollen, die Kriterien hierfür jedoch willkürlich und ungeeignet sind. Maßgeblich kann für eine solche Besserstellung nur sein, ob sich die Vermieter sozial verantwortlich verhalten.

Ländereröffnungsklausel

Die beschlossene Bundesregelung sieht eine Öffnungsklausel vor, wodurch die Länder ein anderes – einfaches und unbürokratisches – Verfahren zur Grundsteuerbemessung wäh-



len können, z. B. ein Flächenverfahren. Bei einer Nutzung eines eigenen Ländermodells muss das betreffende Bundesland keine zusätzlichen Berechnungen nach dem Bundesmodell für Zwecke des Länderfinanzausgleichs vornehmen.

Die Länder Niedersachsen und Hamburg arbeiten an einem Ländermodell, das ausgehend von Grundstücksflächen auch die Wertigkeit des Grund und Bodens erfasst. Dafür sollen durch Äquivalenzziffern sieben unterschiedliche Grundstückslagen berücksichtigt werden.

In Bezug auf das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung („Grundsteuer C“) hat man sich auf folgende Änderung verständigt: Es wird nicht mehr auf „Gebiete mit besonderem Wohnraumbedarf“ abgestellt. Stattdessen soll eine Gemeinde künftig „aus städtebaulichen Gründen“ baureife Grundstücke mit einem gesonderten (höheren) Hebesatz belegen können. Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

Die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten scheint derzeit nicht mehr in der Diskussion zu sein (ein Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz wurde abgelehnt).

Grundstruktur der Grundsteuer bleibt erhalten

Die grundsätzliche Struktur der Grundsteuer bleibt erhalten. Die Grundsteuer wird weiter in einem dreistufigen Verfahren berechnet: Bewertung der Grundstücke, Multiplikation der Grundstückswerte mit einer Steuermesszahl und einem Hebesatz der Kommune.

Bis 2025 (Übergangsphase) ist nun Zeit, um die notwendigen Daten zu erheben. Ebenso lange gelten die bestehenden Regelungen weiter. JG

i HINWEIS

Das Gesetz wird nun über die Bundesregierung dem Bundespräsidenten zur Unterzeichnung zugeleitet. Danach kann es im Bundesgesetzblatt verkündet werden.

ABGABENORDNUNG

Drittes Bürokratieentlastungsgesetz (BEG III)

Bundestag und Bundesrat haben dem Dritten Bürokratieentlastungsgesetz (BEG III) zugestimmt.

Dem § 147 Abs. 6 Abgabenordnung (AO) wird folgender Satz angefügt werden:

„Sofern noch nicht mit einer Außenprüfung begonnen wurde, ist es im Fall eines Wechsels des Datenverarbeitungssystems oder im Fall der Auslagerung von aufzeichnungs- und aufbewahrungspflichtigen Daten aus dem Produktivsystem in ein anderes Datenverarbeitungssystem ausreichend, wenn der Steuerpflichtige nach Ablauf des fünften Kalenderjahres, das auf die Umstellung oder Auslagerung folgt, diese Daten ausschließlich auf einem maschinell lesbaren und maschinell auswertbaren Datenträger vorhält.“

Gegenüber dem Referentenentwurf vom 9. September 2019 wurde die Anwendungsregelung allerdings geändert und lautet nun wie folgt:

„§ 147 Abs. 6 Satz 6 der Abgabenordnung in der Fassung des Artikels ... des Gesetzes vom ... (BGBl. IS. ...) [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Fundstelle des vorliegenden Änderungsgesetzes] gilt für aufzeichnungs- und aufbewahrungspflichtige Daten, deren Aufbewahrungsfrist bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens der Gesetzesänderung] noch nicht abgelaufen ist.“

Diese Gesetzesänderung soll am 1. Januar 2020 in Kraft treten [Artikel 97 § 19b Abs. 2 (neu) Einführungsgesetz zur Abgabenordnung (EGAO)].

Weitere Gesetzesänderungen sind u. a.:

- Anhebung der unteren Grenze der umsatzsteuerlichen Kleinunternehmerregelung von 17.500 Euro auf 22.000 Euro – ab 1. Januar 2020 (§ 19 Abs. 1 Satz 1 Umsatzsteuergesetz (UStG))
- Anhebung des Freibetrags für Gesundheitsförderung von 500 Euro je Arbeit-

nehmer und Kalenderjahr auf 600 Euro – ab 1. Januar 2020 (§ 3 Nr. 34 Einkommensteuergesetz (EStG))

- Anhebung des steuerlichen Durchschnittsbetrags (Höchstbetrag) für die Lohnsteuerpauschalierung von Beiträgen für eine Gruppenunfallversicherung von 62 Euro (ohne Versicherungsteuer) im Kalenderjahr auf 100 Euro – ab 1. Januar 2020 (§ 40 b Abs. 3 EStG)
- Anhebung des durchschnittlichen Arbeitslohns (Höchstbetrag) für die Lohnsteuerpauschalierung bei kurzfristiger Beschäftigung von 72 Euro je Arbeitstag auf 120 Euro – ab 1. Januar 2020 (§ 40 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 EStG)
- Anhebung des pauschalierungsfähigen durchschnittlichen Arbeitslohns (Höchstbetrag) von zwölf Euro je Arbeitsstunde auf 15 Euro – ab 1. Januar 2020 (§ 40 a Abs. 4 Nr. 1 EStG)

JG

JAHRESSTEUERGESETZ 2019

Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften

Bundestag und Bundesrat haben das Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften in der Fassung der Beschlussempfehlung des Bundestagsfinanzausschusses (enthält diverse Änderungen) verabschiedet.

Die Änderung des § 8 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) (neuer Satz 12) wurde verabschiedet (Mitarbeiterwohnen – Einführung eines Bewertungsabschlags)

Der Ansatz eines Sachbezugs für eine dem Arbeitnehmer vom Arbeitgeber zu eigenen Wohnzwecken überlassene Wohnung unterbleibt, soweit das vom Arbeitnehmer gezahlte Entgelt mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts und dieser nicht mehr als 25 Euro je Quadratmeter ohne umlagefähige Kosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten beträgt.

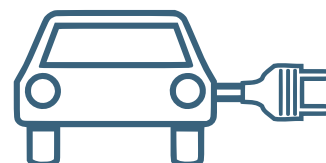
Anwendung ab 1. Februar 2020

Die zunächst vorgesehene Einführung einer Steuerbefreiung für das Thema „Wohnen für Hilfe“ (§ 3 Nr. 49 EStG-E) wurde fallen gelassen.

Im Bericht des Bundestagsfinanzausschusses heißt es hierzu: „Die Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD betonten, dass die Steuerbefreiung nach § 3 Nummer 49 EStG – neu – für Dienstverhältnisse im Rahmen von neuen Wohnformen (insbesondere „Wohnen für Hilfe“) aus ihrer Sicht nicht regelungsbedürftig sei.“ Auf die Änderung des § 4 Nr. 21 Umsatzsteuergesetzes (UStG) (umsatzsteuerliche Behandlung von Bildungsleistungen) und die Aufhebung des § 4 Nr. 22a UStG wird zunächst verzichtet.

Im Bericht des Bundestagsfinanzausschusses heißt es hierzu: „Die Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD stellten fest, dass die

erforderliche Neuregelung der Umsatzsteuerbefreiung von Bildungsleistungen (Artikel 10 – § 4 Nr. 21,22 UStG) angesichts der Komplexität der Thematik, der Vielzahl möglicher Betroffener und der unterschiedlichen Interessenlage der Bildungseinrichtungen noch einer weiteren, vertieften Erörterung bedarf. Um die rechtzeitige Verabschiedung des Entwurfs eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften nicht zu gefährden, vereinbarten die Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD, die Neuregelung aus diesem Gesetzentwurf herauszunehmen und in einem eigenen, gesonderten Gesetzgebungsverfahren weiter zu verfolgen.“ >>



Änderungen im Bereich E-Mobilität des Jahressteuergesetzes 2019:

- eine Sonderabschreibung für rein elektrische Lieferfahrzeuge
- eine neue Pauschalbesteuerung ohne Anrechnung auf die Entfernungs-pauschale insbesondere bei Jobtickets
- die Verlängerung der Befristung der Halbierung der Bemessungsgrundlage bei der Dienstwagenbesteuerung bei privater Nutzung eines betrieblichen

Elektrofahrzeugs oder eines betrieblichen extern aufladbaren Hybridelektrofahrzeugs

- die Verlängerung der Steuerbefreiung für vom Arbeitgeber gewährte Vorteile für das elektrische Aufladen eines Elektrofahrzeugs oder Hybridelektrofahrzeugs im Betrieb des Arbeitgebers oder eines verbundenen Unternehmens und für die zeitweise zur privaten Nutzung überlassene betriebliche Ladevorrichtung

Weitere steuerliche Entlastungen für Arbeitnehmer und Verfahrenserleichterungen für Arbeitgeber:

- die Pauschalen für Verpflegungsmehraufwendungen werden angehoben
- es wird ein ermäßigter Umsatzsteuersatz für E-Books, E-Papers, Datenbanken und für Menstruationsprodukte eingeführt
- für betriebliche Fahrräder wird eine Pauschalbesteuerungsmöglichkeit eingeführt
- die Wohnungsbauprämie wird von 512/1.024 Euro (Alleinstehende/Verheiratete) auf 700/1.400 Euro erhöht JG

BILANZIERUNG**Sanierung eines Entwässerungskanals bei Neubau**

Aufwendungen für die verpflichtende Sanierung und Erneuerung eines bereits vorhandenen Abwasserkanals, die im Zuge des Abrisses eines Einfamilienhauses und der anschließenden Bebauung des Grundstücks mit einem zur Vermietung vorgesehenen Zweifamilienhaus anfallen, sind Herstellungskosten des neu gebauten Gebäudes und nicht als sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen zu qualifizieren. Denn erst durch die Sanierung und Erneuerung des Abwasserkanals sowie dessen Verbindung mit dem Gebäude verfügt das neue Gebäude über einen funktionsfähigen Anschluss an die öffentliche Kanalisation und ist erst dadurch nach heutigen Maßstäben bewohnbar und nutzbar (Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 13. September 2018, Revision eingelegt, Az. des Bundesfinanzhofs (BFH): IX R 2/19).

Hausanschlusskosten zählen zu den Herstellungskosten eines Gebäudes.

Herstellungskosten sind nach der Rechtsprechung des BFH, der der Senat folgt, auch die Kosten für den erstmaligen Anschluss des Gebäudes an die öffentlichen Vor- und Entsorgungsnetze (sog. Hausanschlusskosten). Die Anschlüsse insbesondere für Strom, Gas und Wasser sowie Kanalisation zwischen dem Gebäude und den öffentlichen Versorgungsleistungen sind erforderlich, um das Gebäude überhaupt erst bewohnen und nutzen zu können. Ohne diese Anschlüsse ist ein Wohnhaus nach heutigen Maßstäben nicht fertiggestellt (vgl. BFH-Urteile vom

24. November 1967, vom 19. Oktober 1999 und vom 3. Dezember 2002).

Die geltend gemachten Aufwendungen dienten insgesamt der Herstellung des Gebäudes.

Die vom Kläger geltend gemachten Aufwendungen sind hiernach Herstellungskosten des neu errichteten Zweifamilienhauses. Die Aufwendungen dienten insgesamt der erstmaligen Herstellung eines funktionsfähigen, d. h. bewohn- und nutzbaren Gebäudes. Auf die Eigentumsverhältnisse an den Abwasserleitungen kommt es für diese Beurteilung nicht an.

Das auf Grundlage des Bauträgervertrages mit der GmbH errichtete Gebäude war zunächst noch nicht an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen. Erst durch die von der Fa. D-GmbH durchgeführten Arbeiten, die u. a. die Reparatur des bereits vorhandenen, aber beschädigten Anschlusskanals sowie den Anschluss des Entwässerungskanals an das Gebäude umfassten, verfügte das Gebäude über einen funktionsfähigen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Der Umstand, dass bereits sanierungsbedürftige Kanalleitungen vorhanden waren, führt nicht zu Erhaltungsaufwendungen.

Die Kosten für die Sanierung des bereits vorhandenen Anschlusskanals sind entgegen der Auffassung des Klägers auch nicht deshalb als Erhaltungsaufwendungen zu beurteilen, weil die Kanalleitungen bereits zuvor vorhanden waren und nicht neu errichtet worden sind. Maßgeblich für die steuerliche

Beurteilung ist allein die Frage, ob die angefallenen Kosten der Herstellung des Gebäudes dienen. Dies ist auch hinsichtlich der Schadensbeseitigungskosten der Fall. Ohne die Beseitigung des Wurzeleinwuchses im Anschlusskanal hätte die vorhandene Entwässerungsleitung für das neu errichtete Gebäude nicht genutzt werden können. Wie der Kläger selbst vorträgt, hatte die Stadt vor der Wiederinbetriebnahme des Kanals dessen Sanierung gefordert.

Nach ständiger Rechtsprechung sind die erstmaligen, auf öffentlich-rechtlicher Grundlage basierenden grundstücksbezogenen Beiträge des Eigentümers für die Erschließung seines Grundstücks (Erschließungskosten, Versorgungsanschlusskosten und Anliegerbeiträge) nachträgliche Anschaffungskosten des Grund und Bodens. Hierzu zählen u. a. die Aufwendungen für den erstmaligen Anschluss an die Wasser-, Strom- und Energieversorgung sowie an die Kanalisationsanlagen (Anschlussgebühren). Diese Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Grundstücks dienen dazu, das Grundstück baureif und damit „betriebsbereit“ zu machen. Werden hingegen bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen (z. B. Versorgungsleitungen, Entsorgungsanlagen, Kanalisation) ersetzt, verbessert oder modernisiert, sind die hierfür anfallenden Kosten (sog. Ergänzungsbeiträge) bei gegebenem Zusammenhang mit der Einkünfteerzielung sofort als Betriebsausgaben abziehbar, sofern das Grundstück in seiner Substanz und seinem Wesen unverändert geblieben ist. JG

GROSSTIERHALTUNG IN MIETWOHNUNGEN

Vertragliche Verbote und Widerrufsvorbehalte bleiben unzulässig

Die meisten Mieter gehen davon aus, dass es dem Vermieter möglich wäre, ein Verbot für die Haltung von Hunden und Katzen im Mietvertrag festzuhalten. Laut Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 20. März 2013, Az.: VIII ZR 168/12, ist es Vermietern allerdings untersagt, die Haltung von Hunden und Katzen gemäß § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 vertraglich zu verbieten. Zugleich verstoße ein solches Verbot gegen die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters in § 535 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Ein Verbot könne nur nach einer individuellen Einzelfallprüfung geschehen, wobei hinzuziehend der Störfaktor überwiegen müsse.

Lange war es umstritten, ob die Hundehaltung in einem Mehrfamilienhaus zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Laut BGH bestehe jedoch keine Verletzung durch den Mieter, wenn er einen Hund oder eine Katze als Haustier hält. Allerdings können sich auch Einschränkungen ergeben. Diese werden dann als „Übermaßgebrauch“ bezeichnet. Beispielsweise sei es nach dem Kammergericht (KG) Berlin, Urteil vom 2. Mai 2015, Az.: unzulässig, in einer 42 Quadratmeter großen Mietwohnung mehr als vier Katzen zu halten. Im vorliegenden Fall musste der Mieter den Umfang seiner Katzenhaltung von 15 auf vier beschränken. Dies sei laut des Gerichts auf die Lärm- und Geruchsbelästigung, welche von den Tieren ausgehen würde, zurückzuführen.

Auffallend hierbei ist, dass es keine genaue Regelung gibt, welche besagt, wie viele Katzen und Hunde man halten darf. Hierbei kommt es auf die Größe des Wohnraums und die Umstände einer artgerechten Tierhaltung an. Außerdem muss eine Beschwerde der Mitbewohner oder Nachbarn vorliegen.

Zuletzt befasste sich das Amtsgericht (AG) Bremen in seinem Urteil vom 1. Juni 2017, Az.: 6 C 32/15 mit dieser Thematik. Eine Mieterin wurde hier von ihrer Vermieterin verklagt, da diese zu viele Haustiere halten würde. Im besagten Fall lebten die Mieterin und ihre Tochter mit verschiedenen Nagetieren, mehreren Katzen und fünf Hunden zusammen in einer 77,25 Quadratmeter gro-



Foto: pressmaster - stock.adobe.com

ßen Wohnung mit drei Zimmern in Bremen. Die Vermieterin hielt in der Hausordnung fest, dass das Halten von Haustieren unter Auflagen genehmigt werde, es sich allerdings vorbehalten wird, diese Genehmigung im Nachhinein jederzeit zu widerrufen. Insbesondere wurde in dieser Vereinbarung die Anzahl der Haustiere auf eine Katze oder einen Hund beschränkt. Die Vermieterin forderte die Mieterin unter Bezugnahme auf diese Vereinbarung auf, das Maß der Großtierhaltung auf entweder zwei Hunde oder einen Hund und eine Katze zu reduzieren. Das AG Bremen entschied hier, dass die Klage der Vermieterin unbegründet sei. Die Regelung verstoße gegen das mietvertragliche Leitbild gemäß §§ 535 Abs. 1, § 538, 541 BGB und erweise sich mithin als unangemessene Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB und ist deshalb unzulässig. Es müsste auch hier eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Durch die Tiere liege hier weder eine Geruchs- oder Lärmbelästigung vor, noch werden die Nachbarn durch die Tierhaltung gestört.

Insbesondere in vermieteten Einfamilienhäusern gehört die Hundehaltung regelmäßig zum vertragsgemäßen Gebrauch. Neben

dem Aspekt der Kommunikation dient ein Hund auch der Sicherheit des Mietobjekts, da dieser auch eine Überwachungsfunktion übernimmt.

Ausgeschlossen vom vertragsgemäßen Gebrauch ist allerdings die Haltung von sog. Kampfhunden. Zu Kampfhunden zählen z. B. gemäß § 3 Landeshundegesetz NRW Rassen, die eine besonders hohe Aggressionsbereitschaft an den Tag legen. Beispiele hierfür sind Pitbull Terrier, Bullterrier und American Staffordshire Terrier. Diese gehören weder in einem Einfamilienhaus noch in einem Mehrfamilienhaus zu einem vertragsgemäßen Gebrauch. Dies ist darauf zurückzuführen, dass durch diese Tiere generell eine Gefährdung und Belästigung von Nachbarn oder Mitbewohnern vermutet wird. Für ein solches Verbot der Tierhaltung muss der Vermieter daher keine konkrete Gefährdung darlegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein generelles Verbot durch den Mietvertrag, Hunde und Katzen halten zu können, nicht möglich ist, vielmehr muss immer eine Abwägung im Einzelfall erfolgen. Gleiches gilt für den Vorbehalt eines jederzeitigen Widerrufsrechtes.

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG ZUR MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG

Der Härtefalleinwand bei der Modernisierungsmieterhöhung

Die Mieterhöhung ist gemäß § 559 Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ausgeschlossen, soweit sie (auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten) für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Urteil vom 9. Oktober 2019 (Az.: VIII ZR 21/19) zugunsten eines Mieters entschieden, der sich gegenüber dem Vermieter auf einen solchen Härtefall berief:

Der Mieter, ein Empfänger von Arbeitslosengeld II, wohnt seit seinem fünften Lebensjahr in einer knapp 86 Quadratmeter großen Wohnung. Der Mietvertrag über die Wohnung wurde im Jahr 1962 von den Eltern des Mieters abgeschlossen. Die Kaltmiete für die Wohnung beträgt 574,34 Euro pro Monat, von denen das Jobcenter 463,10 Euro zahlt. Während des Mietverhältnisses ließ der Vermieter Dämmungsarbeiten an der obersten Geschossdecke und der Außenfassade durchführen, ersetzte die bisherigen Balkone durch größere Balkone mit einer Fläche von jeweils ca. fünf Quadratmetern und nahm einen seit den 1970er-Jahren stillgelegten Fahrstuhl wieder in Betrieb. Ende März 2016 erklärte er dem Mieter gegenüber schriftlich die Erhöhung der Kaltmiete ab dem 1. Januar 2017 um 240 Euro monatlich. Hiergegen wandte der Mieter ein, die Mieterhöhung bedeute für ihn eine finanzielle Härte. Hiergegen wandte wiederum der Vermieter ein, dass er sich darauf nicht berufen könne, weil die Wohnung nach den Maßgaben des Jobcenters mit 86 Quadratmetern für allein-stehende Hartz-IV-Empfänger ohnehin viel zu groß sei.

Den Einwand des Vermieters ließ der BGH nicht gelten. Bei den Hartz-IV-Regelungen gehe es um eine Deckelung der von der Allgemeinheit zu tragenden Unterkunftskosten. Sie solle sicherstellen, dass sich ein Hilfebedürftiger nicht auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große Wohnung leistet. Bei der Härteklausele (§ 559 Abs. 4 Satz 1 BGB) gehe es dagegen um die Frage, ob ein Mieter, der selbst keinerlei Einfluss auf

Modernisierungen hat, trotz des Refinanzierungsinteresses des Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt beibehalten darf. Es seien daher immer im Einzelfall die Interessen beider Seiten abzuwägen. Es sei daher auch zu berücksichtigen, dass der Mieter schon seit dem Jahr 1962 in der Wohnung lebt. Außerdem könne ihm – so der BGH – nicht vorgehalten werden, dass er schon seit Beginn des Mietverhältnisses „über seine Verhältnisse“ lebe.

Gleichzeitig verwies der BGH aber auf die gesetzlichen Einschränkungen der Härteklausele. Danach können sich Mieter nicht auf die Klausel berufen, wenn „die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist“ (§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BGB) oder wenn bestimmte Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben sind (§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB).

Hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahme „Fassadendämmung“ gebe § 9 Abs. 1 Energieeinsparverordnung (EnEV) dem Eigentümer im Falle der Erneuerung des Außenputzes an Fassadenflächen zwar vor, Wärmedämmungsmaßnahmen durchzuführen, erlegt ihm aber eine Verpflichtung, den Außenputz zu erneuern, gerade nicht auf. Vielmehr stehe es regelmäßig im freien Belieben des Vermieters, ob und wann er eine Erneuerung des Außenputzes vornimmt. Erst wenn er sich hierzu entschlossen hat, verpflichte ihn das Gesetz zur Einhaltung bestimmter Wärmedämmwerte.

§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB schließe den Härteeinwand des Mieters jedoch nur dann aus, wenn er sich ihr aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht entziehen kann. Es komme daher darauf an, ob für den Vermieter eine Erneuerung des Außenputzes „unausweichlich“ ist, etwa weil dieser aufgrund altersbedingten Verschleißes zu erneuern ist und sich der Vermieter zudem einem berechtigten Instandsetzungsbegehren des Mieters oder einer (bestandskräftigen) behördlichen Anordnung ausgesetzt sieht bzw. die Beseitigung von Schäden dringend aus Sicherheitsgründen geboten ist.



Foto: MoiraM - stock.adobe.com

Wichtig für die Praxis ist die Ausschlussfrist des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB. Demnach sind Umstände, die eine Härte begründen, nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Abs. 3 BGB rechtzeitig (in Textform) mitgeteilt worden sind. Der Mieter hat demnach für die Mitteilung jedenfalls bis zum Ablauf des Monats Zeit, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Allerdings bestehen hierzu einige Ausnahmen. Das Form und Fristenfordernis gilt beispielsweise nicht, wenn der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf diese hingewiesen hat. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist sind außerdem nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die in der Modernisierungsankündigung angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt. Zuletzt ist zu beachten, dass der Mieter ggf. noch nach Ablauf der Frist Härtefalleinwände vorbringen kann, wenn er die Verspätung nicht zu verschulden hat (vgl. § 555d Abs. 4 BGB).

Zu beachten ist außerdem, dass gemäß § 555d Abs. 2 BGB der Mieter unter bestimmten Umständen bereits gegen die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme Härtefalleinwände vorbringen kann. Hierfür ist entscheidend, ob die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Eigenmächtiges Umgestalten von Terrassen und Gärten – Kompetenz einzelner Wohnungseigentümer?

Immer mal wieder stellt sich die Frage, inwieweit Wohnungseigentümer Terrassen oder Gärten baulich oder gestalterisch ohne Rücksprache mit den übrigen Wohnungseigentümern verändern dürfen; beispielsweise durch Errichtung von Bänken, besonderer Geländer, besonderer Bodenbeläge oder die Errichtung eines Gartenhauses. Stören sich andere Miteigentümer an der baulichen Veränderung, stellt sich die Frage, ob diese einen eigenständigen Beseitigungsanspruch haben oder einen Beschluss der Eigentumsgemeinschaft herbeiführen müssen. Zu differenzieren ist hierbei zwischen dem Gemeinschaftseigentum und dem Sondereigentum.

Einer jüngeren Entscheidung des Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 5. Juli 2019, Az. V ZR 149/18) liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, die durch Aufteilung eines Gebäudes in zwei Einheiten entstanden ist. Einer der Wohnungseigentümer errichtete auf seiner Sondernutzungsfläche im Garten ein

Gartenhaus nebst Anbau. Die Terrasse, die ihm als Sondereigentum zugewiesen ist, gestaltete er um, indem er den Boden betoniert, einen neuen Bodenbelag verlegte und ein Geländer anbrachte. Im Bereich des Gemeinschaftseigentums lagert der Miteigentümer außerdem diverse Möbel und Gegenstände. Der andere Miteigentümer klagt auf Duldung der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands – Entfernung der Gartenhütte nebst Anbau sowie des Terrassenanbaus. Darüber hinaus soll es der Miteigentümer dulden, dass der andere Miteigentümer näher bezeichnete Gegenstände (Schrank, Kommode, Farbeimer etc.) aus dem Bereich des Gemeinschaftseigentums entfernt.

Der BGH stellt betreffend das Gemeinschaftseigentum fest, dass einzelne Wohnungseigentümer aus ihrem Miteigentum grundsätzlich nicht das Recht ableiten können, von anderen Wohnungseigentümern oder von Dritten rechtswidrig herbeigeführte bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums auf eigene Kosten selbst zu beseitigen. Nur die Wohnungseigentümer

können beschließen, eine rechtswidrige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu beseitigen und das gemeinschaftliche Eigentum in einen ordnungsmäßigen Zustand zu versetzen. Auch in einer Zweiergemeinschaft kann ein Wohnungseigentümer nur im Wege der Beschlussersetzungsklage erreichen, dass eine von dem anderen Wohnungseigentümer rechtswidrig herbeigeführte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Wohnungseigentümergeinschaft beseitigt wird; er darf die Beseitigung nicht selbst auf eigene Kosten vornehmen.

Befindet sich die Quelle der Störung jedoch im Bereich des Sondereigentums oder einer Sondernutzungsfläche, kann der betroffene Wohnungseigentümer gemäß § 14 Nr. 4 Halbsatz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verpflichtet sein, die Maßnahme zu dulden. Es ist keine Grundlage dafür ersichtlich, das Sondereigentum oder die Sondernutzungsflächen anderer auf eigene Faust zu verändern. *ES*



Foto: Dariusz Jarzabek – stock.adobe.com

EBH FORUM HOLZBAU

Traditioneller Baustoff ist zukunftsfähig

Am 23. und 24. Oktober 2019 fand das EBH Forum Holzbau im Gürzenich in Köln unter dem Motto „Effizientes Bauen mit Holz im urbanen Raum“ statt. Über 720 Teilnehmer diskutierten über den Einsatz von Holz, z. B. bei Wohnhochhäusern. Als Partner der Veranstaltung organisierte der VdW Rheinland Westfalen ein Panel zu den Potenzialen der viel diskutierten Dachaufstockungen. Neben einer Potenzialstudie des Pestel Instituts wurden auch konkrete Anwendungsbeispiele, unter anderem von Vonovia in Essen, vorgestellt um etwas Licht in die Debatte zu bringen.

Potenzial ist vorhanden

In den Jahren 2016 und 2019 wurden von der TU Darmstadt und dem Pestel Institut die „Deutschland-Studien“ zu den Wohnraumpotenzialen durch Aufstockungen und Umnutzungen von Gebäuden vorgestellt. Anlass der Untersuchung war der immer weiter um sich greifende Wohnungsmangel, dessen Ursache in der ab 2011 – entgegen den Erwartungen – wieder stark zunehmenden Bevölkerungszahl bei niedriger Wohnungsbautätigkeit lag.

Nachdem im Jahr 2015 mit einer Nettozuwanderung von 1,136 Millionen Personen eine vorläufige Spitze erreicht wurde, lagen auch in den Jahren 2016 bis 2018 die Wanderungsgewinne Deutschlands auf hohem Niveau. Insgesamt betrug der Wanderungsgewinn in den acht Jahren von 2011 bis 2018 gut 4,08 Millionen Personen, dies waren 510.000 Personen je Jahr. In den acht Jahren davor summierte sich der Wanderungsgewinn dagegen auf lediglich 430.000 Personen insgesamt. Die Nettozuwanderung im ersten Halbjahr 2019 lag mit 166.000 Personen zwar um 48.000 Personen unter dem Wert des Vorjahres, lässt aber wieder einen Wanderungsgewinn von etwa 300.000 Personen für das Gesamtjahr 2019 erwarten. Doch in welchem Umfang und wo konkret können die vorhandenen nicht genutzten Dachflächen auf den deutschen Gebäudebeständen als „Bauland“ für den kostengünstigen Wohnungsbau aktiviert werden?

Die Potenziale sind fraglos vorhanden. Nach den vorsichtigen Berechnungen könnten insgesamt 2,3 Mio. bis 2,7 Mio. Wohnungen



Schon lange gemeinsam für den Holzbau unterwegs: Martin Schwarz (Wald und Holz NRW, r.) und Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen)

durch Aufstockungen und Umnutzungen von Gebäuden allein in den Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf entstehen. Neben 1,1 Mio. bis 1,5 Mio. Wohnungen durch die Aufstockung von Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er-Jahre könnten 0,56 Mio. Wohnungen durch die Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden entstehen. Mit weiteren 0,35 Mio. Wohnungen ist das Potenzial durch die Umnutzung des Überhangs von Büro- und Verwaltungsgebäuden zu veranschlagen und 0,4 Mio. Wohnungen könnten bei Erhalt der Verkaufsflächen auf den Flächen von bisher eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten errichtet werden. Abschließend könnten auch auf Parkhäusern 20.000 Wohnungen oder soziale Infrastruktur entstehen.

Wirtschaftliche Umsetzung schwierig

Eine kurzfristige Umsetzung ist jedoch leider nicht zu erwarten. Im Bestand sind es häufig viele Einzelanforderungen (Brandschutz, Barrierefreiheit, Stellplätze, Abstandsregelungen, ...), die eine wirtschaftliche Umsetzung von Aufstockungen verhindern. Daneben sind in der Regel auch die Bewohner des betroffenen Quartiers gegen die

Nachverdichtung; so wie die Bürger heute eigentlich jeglicher Veränderung skeptisch gegenüberstehen. Die Eigentümer von Büro- und Verwaltungsgebäuden haben genau in diesem Bereich ihre spezifischen Vermietungskennnisse. Die kleinteilige Wohnungsvermietung ist ein bisher fremdes Aktivitätsfeld, sodass die Umnutzung von Bürogebäuden oft erst in Verbindung mit einem Eigentümerwechsel möglich wird. Die Aufstockung von eingeschossigen Einzelhandelsgebäuden ist aus statischen Gründen kaum möglich, sodass die Potenziale erst mit dem Neubau nach und nach ausgeschöpft werden können. Aber auch in diesem Bereich sind Investoren mit spezifischen Kenntnissen zum Einzelhandel und nicht zur Wohnungsvermietung aktiv. Wohnbauten werden für eine wesentlich längere Lebensdauer ausgelegt als eingeschossige Einzelhandelsgebäude. Bei einer kombinierten Nutzung muss auch der Einzelhandelsteil entsprechend hochwertiger ausgeführt werden, was sicher nicht für alle Investoren infrage kommt.

Tatsächlich ist die Zahl der durch Maßnahmen im Gebäudebestand geschaffenen

Wohnungen bereits wieder rückläufig und ohne Unterstützung durch den Staat im Sinne von Beseitigung von Hemmnissen und/oder Förderung von Bestandsmaßnahmen ist eine Änderung dieser Tendenz auch nicht in Sicht.

Vonovia SE stockt in Holzbauweise auf

Zwischen der Mörikestraße und der Kahrstraße in Essen Rüttenscheid befinden sich mehrere dreigeschossige Wohnblöcke der Vonovia Modernisierungs GmbH. Im Nachgang der Modernisierungsmaßnahmen mit Erneuerung der Fassade, dem Austausch der Fenster sowie der Errichtung von Vorstellbalkonen sollten die Gebäude im Laufe des Jahres 2019 um ein zusätzliches Stockwerk erweitert werden.

Die Außenwände und die tragenden Bauteile der Bestandgebäude wurden vormals in massiver Bauweise erstellt. Zunächst sollte das vorhandene Satteldach in zimmermannsmäßiger Konstruktion ebenso wie bestehende Giebel-, Trenn- und Treppenhauwände des Dachgeschosses rückgebaut werden. Anschließend sollte ein zusätzliches Geschoss mit Pultdachkonstruktion errichtet werden.

Für die Häuser 1-5 und 7-11 wurde die Baugenehmigung im Juli 2018 auf Basis der

geltenden BauO NRW erteilt. Im Februar 2019 wurde die Fischbach Gruppe als Spezialist für Gebäudemodernisierung zusammen mit der HU-Holzunion GmbH als Experte für Aufstockungen in Holzsystembauweise mit der schlüsselfertigen Erstellung der Aufstockung beauftragt.

Bezahlbarkeit im Blick

Die Zielsetzung der Vonovia SE war es, aufgrund der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudefassade, die zusätzliche Belastung aus der Aufstockung für Mieter so gering wie möglich zu halten. Durch eine wirtschaftliche Bauweise sollte so zusätzlicher, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Folgende Ziele wurden vom Eigentümer formuliert: zügiger Bauablauf durch hohen Vorfertigungsgrad der Bauteile, möglichst hohe Witterungsunabhängigkeit, Nachhaltigkeit der verwendeten Baustoffe und Reduzierung der statischen Anforderungen an die bestehenden Bauteile durch eine Leichtbauweise.

Baurechtlich war das Gebäude mit einer Höhe von 9,85 m der letzten Decke nach BauO NRW 2000 als „Gebäude mittlerer Höhe“ zu behandeln.

Bezugnehmend auf die Musterbauordnung sowie die veröffentlichte, aber noch nicht

in Kraft getretene BAUO NRW 2016 wurden die Objekte in die Gebäudeklasse 4 eingeteilt und die Abweichungen der Landesbauordnung für hochfeuerhemmende Bauteile (F60 hfh) in Holzbauweise beantragt und genehmigt.

Neue Bauordnung gab den Ausschlag

Diese Planung der Ausführung in Holzbauweise fand nicht in allen Fachplanungen Einzug und so wurde die Umsetzung, nach der Vergabe an die ausführenden Unternehmen, zusammen mit dem Bauherren und den Fachplanern sehr kontrovers diskutiert. Am Ende war die Erleichterung des §26 Abs. 3 der zum Jahresbeginn veröffentlichten neuen BauO NRW ausschlaggebend für die Umsetzung dieser wirtschaftlichen Aufstockungsmaßnahme in reiner Holzbauweise. Das bedeutete, dass nicht nur die Außenwände, sondern auch die tragenden Innen- und Treppenhauwände und sogar die Gebäudetrennwand in Holzbauweise ausgeführt wurden.

Die Erleichterung des §26 Abs.3 besagt, dass hochfeuerhemmende Bauteile aus brennbaren Baustoffen unter Nachweis der Feuerwiderstandsdauer (F60-B, also keine K260-Kapselung) zulässig sind, wenn gleichzeitig der Nachweis geführt werden kann, dass Feuer und Rauch nicht über Grenzen von Brand- oder Rauchabschnitten hinweg übertragen werden können. Da es für diesen Nachweis noch keine gültigen Prüfverfahren oder Leitdetails gibt, sei an dieser Stelle gesagt, dass eine solche Ausführung nur in sehr enger Abstimmung mit dem Bauherren, der obersten Baubehörde, dem Brandschutzkonzeptersteller und dem ausführenden Unternehmen (Verwendbarkeitsnachweis) möglich ist. So konnten die Außenwände in einer deutlich schlankeren und wirtschaftlicheren Bauweise ausgeführt werden und neben der Ausführung mit nachhaltigen Baustoffen auch wertvoller zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die weitere Baumaßnahme für die geschlossene Rohbauhülle war pro Gebäude nach ca. fünf Tagen abgeschlossen und auch die schlüsselfertige Übergabe war trotz verspätetem Start fast zwei Monate früher fertig.

Als Fazit ist nur bei einer solchen Vergabe als schlüsselfertige GU-Leistung und der sehr engen und konstruktiven Zusammenarbeit zwischen Bauherr und Fachplaner bzw. Bauherr und GU (Fischbach/Holzunion) die erfolgreiche Umsetzung möglich. *ON/HS/MG*



Sanierung und Aufstockung der „Ford-Siedlung“ der LEG Wohnen NRW GmbH, Köln

IT-SICHERHEIT

Das Immunsystem der Wohnungswirtschaft

Wer sein Immunsystem stärkt, wird seltener krank. Genauso sollten Unternehmen in der Wohnungswirtschaft ihre IT-Sicherheit prüfen und sich vor Angriffen von außen schützen. Die Schwachstelle des firmeneigenen Immunsystems sind beispielsweise sensible Daten, die in falsche Hände gelangen.

Gestohlene Kontakte, geknackte Passwörter und lahmgelegte Server gehören inzwischen zum digitalen Alltag. Sicherheitslücken gibt es dabei aber nicht nur im technischen Bereich: Ganz entscheidende Faktoren im IT-System sind das Sicherheitsbewusstsein und das Verhalten der Mitarbeiter. Die meisten Cyberangriffe werden mittlerweile nicht durch klassische Hacker, sondern durch die eigenen Angestellten verursacht – in der Regel gar nicht vorsätzlich, sondern aus reiner Unwissenheit heraus.

Beim Sicherheitskonzept häufig vergessen: Smartphones und Tablets

Verstärkt werden die Probleme durch mobile Geräte. Viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft nutzen inzwischen Tablets und Smartphones. Doch schnell bleiben die kleinen Helfer mal bei einer Wohnungsabnahme liegen oder sie fallen aus der Tasche des Mitarbeiters – der Datenklau ist ohne modernes Sicherheitskonzept dann nur noch einen Wisch entfernt. Die fortschreitende Digitalisierung erfordert deshalb weitreichendere

Konzepte zur IT-Sicherheit, als dies noch vor einigen Jahren nötig war, als sensible Daten lediglich auf stationären Computern gespeichert waren. Doch genau dies ist keinesfalls Standard: Während Wohnungsunternehmen auf Büro-Arbeitsplatzrechnern in der Regel zumindest eine minimale Basis an Sicherheitstools wie Firewall und Antivirussoftware installiert haben, fehlt dieser Mindestschutz auf vielen Mobilgeräten – von einer mehrschichtigen Sicherheitsstrategie und einem definierten Prozess ganz zu schweigen.

Kritisch kann es zudem werden, wenn Mitarbeiter ihr privates Gerät für dienstliche Zwecke nutzen und sensible und vertrauliche Unternehmensdaten unverschlüsselt auf ihrem Handy bearbeiten. Dann haben Hacker leichtes Spiel. Wichtig ist es daher, von vornherein dafür zu sorgen, dass unautorisierte Personen nicht auf kritische Daten zugreifen können. Dafür gibt es beispielsweise Sperrtechniken oder Software, die dafür sorgt, dass Daten bei nicht befugtem Zugriff automatisch gelöscht werden.

Enorme Schäden durch verloren gegangene Daten

Zwar wird in der Wohnungswirtschaft nicht mit Staatsgeheimnissen hantiert, personenbezogene Daten aber – ob nun von Mietern oder Wohnungsinteressenten, von Handwerkern oder Zulieferern – werden in Massen erhoben und digital verarbeitet. Geraten

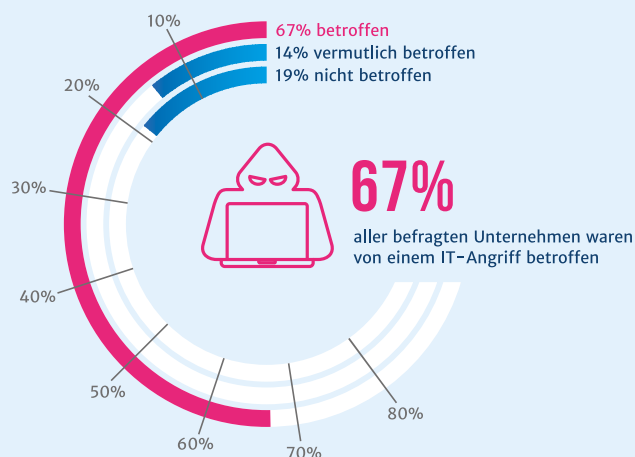
die Informationen in die falschen Hände, kann dies weitreichende Folgen für das betroffene Unternehmen haben. Neben den Schäden im eigenen System kann ein Angriff aufs IT-System auch bei Wohnungsunternehmen zu Haftpflichtschäden führen oder Datenschutzverfahren nach sich ziehen – ganz zu schweigen vom enormen Reputationsschaden und Vertrauensverlust.

Insgesamt sind viele Unternehmen in der Wohnungswirtschaft noch nicht breit genug aufgestellt, wenn es um IT-Sicherheit geht. Sie sehen die notwendigen Investitionen in die Datensicherheit als Bürde oder gar als unangenehme Pflicht. In Wirklichkeit bietet dieser Invest jedoch neben der Modernisierung der IT-Landschaft die Chance, neue Wege in die Digitalisierung zu gehen, Mitarbeitern andere Aufgaben und mehr Verantwortungen zu geben und bei den Mietern und Wohneigentümern Vertrauen zu erzeugen.

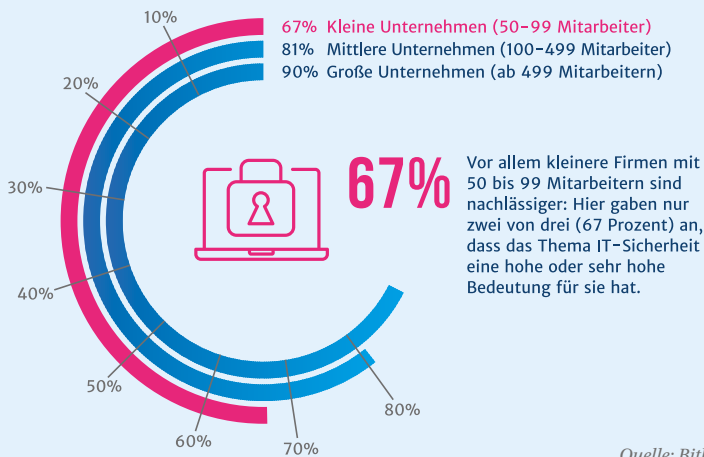
Das Sicherheitsdreieck lautet Mensch-Technik-Prozesse

Eine effiziente IT-Sicherheitsstrategie von Wohnungsunternehmen muss dabei drei Aspekte gleichermaßen berücksichtigen: Mensch, Technik und Prozesse bilden ein Sicherheitsdreieck. Das größte IT-Risiko ist tatsächlich der Mensch – da sind sich inzwischen alle Experten einig. Um die Angestellten für das Thema zu sensibilisieren, muss

War Ihr Unternehmen innerhalb der letzten zwölf Monate von IT-Sicherheitsvorfällen betroffen?



Welchen Stellenwert hat das Thema IT-Sicherheit in Ihrem Unternehmen?

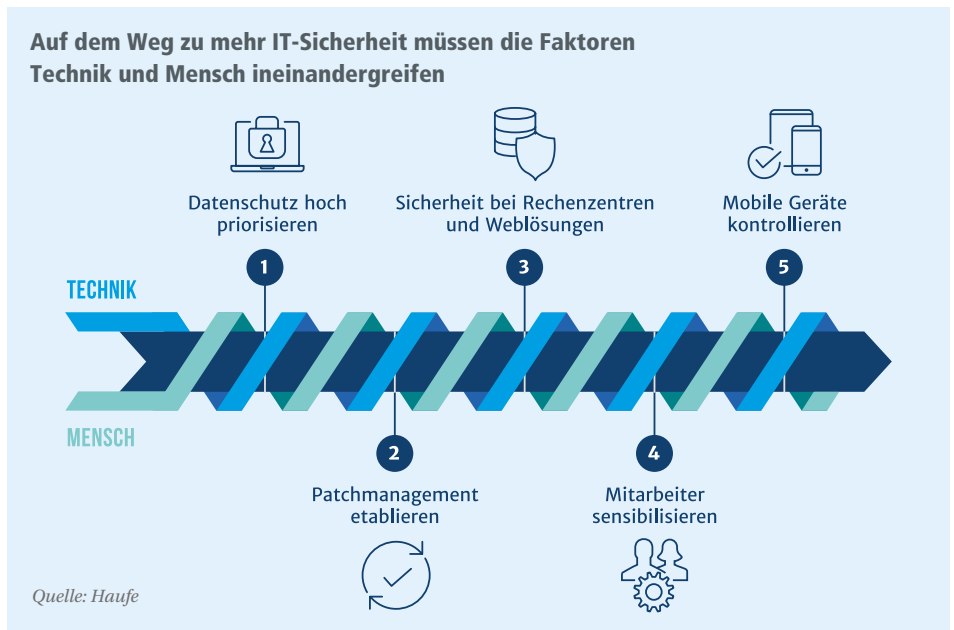


Quelle: Bitkom

das Unternehmen sie aus- und fortbilden und über alle sicherheitsrelevanten Fragen aufklären. Und zwar nicht nur einmal: Allein die sprunghafte Technologieentwicklung zwingt zum ständigen Nachjustieren. Denn nicht nur die technischen Systeme entwickeln sich weiter, sondern auch Angriffe und Bedrohungen wechseln und es gibt immer neue rechtliche Vorgaben. IT-Sicherheit ist eine Daueraufgabe, die daher auch direkt im Verantwortungsbereich der Geschäftsführung angesiedelt sein sollte. Nötig ist neben einem oder mehreren IT-Sicherheitsexperten zudem ein hierfür bereitgestelltes und ausreichendes Budget, das die notwendige Konstanz und Dauerhaftigkeit finanziell absichert.

Der Server im eigenen Haus ist nicht mehr die sicherste Lösung

Auf dem Sektor Technik müssen die Unternehmen vor allem für eine stabile, ausfallsichere Infrastruktur sorgen. Das erfordert Investitionen in Hardware, Software und Services. Es erfordert aber auch Entscheidungen darüber, ob die Systemlandschaft im eigenen Unternehmen oder in einem externen Rechenzentrum etwa als Cloud-Dienst betrieben werden soll. Immer noch glauben viele Firmen, die IT im eigenen Haus sei die wirtschaftlichste und sicherste Lösung. Das ist längst nicht mehr der Fall. Moderne Rechenzentren bieten einen Sicherheitsstandard, der im eigenen Haus nicht oder nur mit sehr großem Aufwand realisiert werden kann. Außerdem sind Geschäftsführer oder IT-Administrator mittlerweile kaum mehr in der Lage, die weitreichenden und komplexen Maßnahmen sowie deren Auswirkungen zu überblicken. Bei externen Angeboten ist



es jedoch sinnvoll, auf webbasierte Lösungen zu setzen. Webbasierte ERP-Systeme entwickeln sich beispielsweise gerade zum Standard. Da empfiehlt es sich darüber nachzudenken, ob nicht weitere Elemente der IT-Landschaft webbasiert betrieben werden könnten. Bevor ein Outsourcing-Vertrag unterschrieben wird, sollte ein Unternehmen sich jedoch vor Ort von der Sicherheitsarchitektur des Anbieters überzeugen.

Beim dritten Aspekt des Sicherheitsdreiecks, den Prozessen, geht es darum, alle Unternehmensabläufe daraufhin zu überprüfen, ob sie den verschiedenen Bedrohungen – vom Stromausfall bis zu Hackerangriffen – gewachsen sind. Das beginnt bei Zutrittskontrollen im Unternehmen und erstreckt sich über das Übermitteln und Lagern von Dokumenten bis zur schnellen Anpassbarkeit der Prozesse an neue Gegebenheiten.

IT-Sicherheit muss in die Unternehmens-DNA übergehen

Im Moment ist das Thema IT-Sicherheit in vielen Wohnungsunternehmen noch eine Blackbox – und eine lästige Pflichtaufgabe. Dabei kann IT-Sicherheit auch Spaß machen. Für alle Entscheidungen ist es essenziell, zu verstehen, dass es nicht mit einmaligen Maßnahmen getan ist, also etwa dem Anschaffen neuer Hard- und Software. In diesem Bereich gibt es kein „Wir sind fertig“. Die Verantwortung für die IT-Sicherheit trägt die Unternehmensleitung. Bei ihr fängt das Sicherheitsbewusstsein an und strahlt von dort in die Firma aus – IT-Sicherheit muss in

der DNA des Unternehmens verankert und zu einem Mindset entwickelt werden. Technische Geschütze aufzufahren allein reicht nicht: Um das firmeneigene Immunsystem zu stärken, müssen alle an einem Strang ziehen – von der Geschäftsführung über die IT-Abteilung bis hin zu jedem einzelnen Mitarbeiter. IT-Sicherheit fängt im Kopf an, und zukünftig wird es weitere Herausforderungen geben. Neue Technologien, vor allem aus dem großen Werkzeugkasten des Internets der Dinge, bringen erhöhte Anforderungen und Komplexitäten für die IT-Sicherheit mit sich. So erfordern etwa Smart-Home-Elemente wie Alexa und ihre künftigen Erweiterungen spezielle Schutzmaßnahmen, vor allem zu den Themen Datenschutz und Privatsphäre.

i ÜBER DIE AUTORIN

Susanne Vieker
Geschäftsleiterin, Prokurist
Haufe-Lexware Real Estate AG

i WHITEPAPER

Worauf sollten Wohnungsunternehmen bei ihrer persönlichen Sicherheitsstrategie achten? Was ist wichtig? Wie sehen die ersten Schritte aus? Das kostenlose Whitepaper „IT-Sicherheit ist Pflicht“ leitet Sie in fünf Abschnitten zum sicheren Unternehmen – und bietet auch eine individuelle Risikoanalyse.

Download unter <https://bit.ly/2rc5orf>

Foto: Haufe

FACHBUCH FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Vermietungsgenossenschaft

Das Standardwerk der wohnungswirtschaftlichen Besteuerungsliteratur – „Die Vermietungsgenossenschaft“ – wurde vollständig überarbeitet und wird nun als Fachbuch für die Wohnungswirtschaft veröffentlicht.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Steuerbefreiung sog. Vermietungsgenossenschaften einschließlich Verwaltungsauffassung werden dargestellt und erläutert. Zahlreiche Beispiele dienen der Verdeutlichung. Außerdem werden u. a. die Themen Ankauf eines vermieteten Hauses, Organschaft und Verschmelzung unter Beteiligung von Vermietungsgenossenschaften aufgenommen.



Die Erläuterungen zu den steuerlichen Rahmenbedingungen der Vermietungsgenossenschaft sind Ergebnis der Beratungen und Erfahrungen der im GdW organisierten Regionalverbände. JG

■ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gemeinsam mit seinen Regionalverbänden (Herausgeber), „Die Vermietungsgenossenschaft“, 1. Auflage 2019, Verlag Haufe, Softcover, 224 Seiten, ISBN 978-3-648-08302-4, 49,95 Euro

SEMINARE IM JANUAR UND FEBRUAR 2020

13.01.2020	Bochum	Zukunftsorientiertes Sekretariatsmanagement – Schlüsselkompetenzen erfolgreich weiterentwickeln	Tanja Bögner	2
16.01.2020	Bochum	Die perfekte ETV in Theorie und Praxis	Massimo Füllbeck	2
22.01.2020	Bochum	Bauliche Veränderungen in der WEG	Massimo Füllbeck	2
23.01.2020	Frankfurt	Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan rechtssicher und professionell erstellen	Dieter Bachmann	2
27.01. – 28.01.2020	Hannover	Grundlagen der Wohnungseigentumsverwaltung	Heike David	3
29.01.2020	Hannover	Grundlagen des Mietrechts für Auszubildende	Rainer Maaf	3
30.01.2020	Hannover	Lohnsteuer 2020	Michael Blenkins	3
03.02.2020	Hannover	Rechtsgrundlagen und rechtliche Auswirkungen von Ernergiewende und Digitalisierung	Beate Heilmann	3
04.02.2020	Hannover	Vorbereitung für den Ernstfall: Krisen-PR für Wohnungsunternehmen	Dr. Cathrin Christoph	3
04.02. – 05.02.2020	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	Massimo Füllbeck	2
05.02.2020	Hannover	Der betreute Mieter	Mario Viehweger	3
06.02.2020	Hannover	Soziale Wohnraumförderung	Kurt Müschen	3
10.02.2020	Hannover	Grundlagen der Mietenbuchhaltung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Heike David	3
10.02.2020	Bochum	Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand	Georg Spangardt	2
11.02.2020	Hannover	Ist der HOI hinfällig – Das Urteil des EuGH vom 04.07.2019	N. N.	2
11.02.2020	Bochum	Rechtssichere Ausschreibungen durch kommunale und private Wohnungsgesellschaften	Dr. Michael Terwiesche	2
11.02.2020	Bochum	CO ₂ -Reduktion bis 2030 – Der unternehmensindividuelle Klimapfad	Norbert Raschper	2
12.02.2020	Bochum	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
12.02.2020	Bochum	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Aktuelle Urteile und relevante Rechtsprechung	Detlef Wendt	2
13.02.2020	Bochum	Betreiberverantwortung im Property Management und Facility Management	Markus Thomzik	2
13.02.2020	Hannover	Beendigung und Abwicklung von Wohnraummietverhältnissen	Detlef Wendt	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

Die Kreisverwaltung Herford mit rund 1.000 Beschäftigten bietet Ihnen interessante, fachlich anspruchsvolle und verantwortungsvolle Einsatzmöglichkeiten.



Zur Verstärkung des Amtes Sozialplanung und Kreisentwicklung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt, befristet bis zum 31.12.2021, in Vollzeit eine

Projektleitung (m/w/d) für den Bereich Wohnungsnotfallhilfe

– A 12 LBesO (A) NRW/EG 11 TVöD –

Nähere Informationen zum Aufgabenbereich, den Anforderungen und den Ansprechpersonen erhalten Sie auf unserer Internetseite unter: www.kreis-herford.de/karriere



Wir freuen uns, wenn Sie für Ihre Bewerbung **bis zum 10.01.2020** die Online-Eingabemöglichkeit auf unserer Internetseite nutzen.



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*)
Gastautoren: Matthias Günther (*MG*), Domenic Heck (*DH*), Heiko Seen (*HS*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Julia Kaiser, Tel.: +49 (681) 99281-37
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de