

VerbandsMagazin

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

18 BUNDESTAG BREMST
KLIMASCHUTZ UND
MODERNISIERUNG AUS



26 „VIERTEL VOR GRÜN 2018“ –
WETTBEWERB FÜR EIN
GRÜNES WOHNUMFELD

4 SCHWERPUNKT –
KRIMINALPRÄVENTION
Sicherheit für Wohnung,
Quartier und öffentlichen Raum

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

Gesellschaftspolitisches Engagement von der Wohnungswirtschaft – aber auch für die Wohnungswirtschaft



„Ich wünsche Ihnen ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest“

Seit 2015 sinkt die Zahl der Wohnungseinbrüche in Nordrhein-Westfalen spürbar, parallel dazu bleibt eine steigende Anzahl an Einbruchversuchen unvollendet. Das dokumentiert die Wirksamkeit des Maßnahmenbündels aus gezielten Polizeikonzepten, Verschärfung des Strafmaßes und verstärktem Einbruchsschutz im Wohnungsbau schwarz auf weiß.

Eine Vielzahl von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen entwickelt ihre Bestände und plant ihre Neubauten mittlerweile ganz selbstverständlich auch unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Gesichtspunkte. Dazu gehören neben bautechnischen Komponenten ebenso die gezielte Gestaltung des Wohnumfeldes sowie flankierend dazu Kooperationen mit den Polizeibehörden vor Ort und der Aufbau von funktionierenden Nachbarschaften – künftig übrigens auch im Verbandsgebiet von Rheinland-Pfalz.

Damit übernehmen diese Unternehmen aktiv Verantwortung für die Lebensqualität und das Sicherheitsgefühl ihrer Mieter, denn ein Wohnungseinbruch hinterlässt Spuren – in der eigenen Wohnung, aber vor allem auch auf psychischer und emotionaler Ebene. Und das oft über Jahre oder sogar für den Rest des gesamten Lebens.

Um dieses gesellschaftspolitische Engagement zu würdigen, die Vielzahl der Aktivitäten zu präsentieren und um das Thema Wohnungseinbruch lebendig zu halten, widmet sich das VerbandsMagazin des VdW Rheinland Westfalen einmal jährlich im Schwerpunkt dem Thema Kriminalprävention.

Was zu eben diesem gesellschaftspolitischen Engagement in keiner Weise passt, ist die Verständigung der Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und SPD auf deutliche Änderungen des Modernisierungsmietrechts. Aus Sicht der nordrhein-westfälischen Wohnungswirtschaft ist das so vom Deutschen Bundestag beschlossene

Mietrechtsanpassungsgesetz das wohl vorläufige Ergebnis einer in den zurückliegenden Monaten immer schärfer geführten Debatte zur Änderung des Mietrechts vor dem Hintergrund einer unverändert anhaltenden hohen Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in Teilen unseres Landes.

Die quasi „in letzter Minute“ beschlossenen Verschärfungen treffen insbesondere diese Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die seit vielen Jahren eine sozial verantwortliche und nachhaltige Bewirtschaftungspolitik betreiben und für die Menschen in unserem Land bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum anbieten.

Das wird dazu führen, dass sich viele Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich darstellen lassen und daher vermutlich unterbleiben werden. Stattdessen müssen wir uns der tatsächlich nur als absurd zu bezeichnenden Situation stellen, wie die politisch geforderte energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie der Abbau von Barrieren mit einem Mietrecht realisiert werden sollen, welches genau diese Maßnahmen und Investitionen massiv beeinträchtigt.

Trotz dieser Hypothek für das kommende Jahr möchte ich Ihnen auch im Namen der gesamten Verbandsgeschäftsstelle Dank sagen für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit in diesem Jahr. Ihnen und allen Menschen, die Ihnen nahe stehen, wünschen wir ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest, einen schönen Jahreswechsel und für 2019 alles Gute.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorsitzender des VdW Rheinland Westfalen

- 4** Sicherheit für Wohnung, Quartier und öffentlichen Raum



SCHWERPUNKT

- 4** **Sicherheit für Wohnung, Quartier und öffentlichen Raum**
Kriminalprävention in der Wohnungswirtschaft
- 10** **„Das Leben in Essen wird sicherer“**
Interview mit Frank Richter
- 12** **„Manche fühlen sich so unsicher, dass sie die Wohnung wechseln“**
Interview mit Roswitha Müller-Piepenkötter, Vorsitzende des Landespräventionsrates
- 13** **„Immer wieder wurden wir mit dem erhöhten Wunsch nach mehr Sicherheit konfrontiert“**
Interview mit Thomas Hummelsbeck
- 14** **Verbändeübergreifende Sicherheitskooperation in Rheinland-Pfalz**
Einbruchsprävention
- 15** **„Crime Mapping Marker“ – die Karte der Kriminalität**
Interview mit Christian Weicht
- 16** **„Sicherheitsgefühle hängen stark von Emotionen und gefühlter Sicherheit ab“**
Interview mit Prof. Norbert Gebbeken

- 20** Baukulturbericht 2018/19
„Erbe – Bestand – Zukunft“



AKTUELLES

- 17** **Zwei Modelle zur Diskussion**
Grundsteuerreform
- 18** **Bundestag bremst Klimaschutz und Modernisierung aus**
Mietrechtsanpassungsgesetz
- 19** **Mehr Raum für Miteinander**
Tag der Wohnungswirtschaft 2018
- 20** **Aufruf zu mehr Nachhaltigkeit und Qualität bei Bauen und Wohnen**
Baukulturbericht 2018/19
„Erbe – Bestand – Zukunft“
- 21** **Auftaktworkshop zum Kooperationsprojekt in Südwestfalen**
Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat
- 22** **Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019**
Die Branche auf einen Blick
- 23** **Zwischen hightech und hygge**
Studie Wohntrends 2035
- 24** **Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel besucht VdW-Stand auf KPV-Kongress 2018**
Wohnungswirtschaft präsentiert sich Politikern auf allen Entscheidungsebenen

- 26** „Viertel vor Grün 2018“ – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld



AKTUELLES NRW

- 26** **„Viertel vor Grün 2018“ – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld**
NRW-Heimatministerin Ina Scharrenbach zeichnet Preisträger aus
- 29** **Zwei Projekte zur Zukunft von Bergbauquartieren**
Wohnungswirtschaftliches Erbe zum Ende des Steinkohlebergbaus
- 30** **Ministerium und Städte kooperieren für flexiblere Wohnraumförderung**
Globalbudgets für die Wohnraumförderung
- 31** **Energieforum West 2019**
Veranstaltungsankündigung
- Michael Groschek zum Präsidenten gewählt**
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

AKTUELLES RLP

- 32** **Positive Bilanz und weiteres Engagement des Bündnisses**
Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz
- 33** **Ministerium der Finanzen und ISB präsentieren Wohnungsmarktbeobachtung 2018**
Bezahlbarer Wohnraum weiterhin dringend benötigt

- 36
Kick-off in den Kastanienhöfen



- 38
Studierende aus Japan zu Gast
beim VdW Rheinland Westfalen



- 40
Ministerin besucht Kölner
Stegerwaldsiedlung



VERBAND UND GREMIEN

- 33 **Raum.Straße.Stadt. – Menschenrecht Wohnen**
Finissage zur Ausstellung
„Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen“

- 38 **Studierende aus Japan zu Gast beim VdW Rheinland Westfalen**
Untersuchung zum Wandel von Wohn- und Lebenswelten

- 45 **Zehn Jahre Privatisierung**
LEG Immobilien AG

- 46 **Mieterstrom und E-Mobilität im Latte-Macchiato-Haus**
GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Lübbecke eG

VDW-ARBEITSKREISE

- 34 **Feierliche Verabschiedung des Vorsitzenden Bob Kempink**
56. Sitzung des Europäischen Tisches in Eupen

- 40 **Ministerin besucht Kölner Stegerwaldsiedlung**
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

- Neue Straße, neues Zuhause**
Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Bottrop mbH

- 35 **Arbeitskreis Flüchtlingsunterbringung und Integration wird zum Arbeitskreis Integration**
Neuer Name, breiteres Tätigkeitsfeld, viele Aufgaben

- 41 **Wohnungsverein Rheine präsentiert neue Hauptverwaltung und Kooperationsprojekt**
Ministerin besucht Rheiner Wohnungswirtschaft

- 47 **Sicheres Wohnen mit hoher Lebensqualität**
7. Symposium der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte

- 36 **Neue Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen**
Arbeitskreis Recht tagt in Bochum
Kick-off in den Kastanienhöfen
Arbeitskreis Marketing & PR

- 42 **„De jode GAG“ – Umzug nach Köln-Kalk gebührend gefeiert**
Neue GAG Hauptverwaltung eingeweiht

- 48 **Wie lese ich eine Bilanz?**
Baugenossenschaft Dormagen eG

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 37 **Auszubildende besichtigen Mehrgenerationenwohnpunkte**
Exkursion für angehende Immobilienkaufleute

- 43 **Neues Seniorenzentrum für DRK Oberhausen**
Mülheimer Wohnungsbau eG

- Dümpfen 23 krönt Mülheimer Modernisierungsoffensive**
SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH

- 44 **Mitarbeitende und Mieter unter Strom**
Bauverein Rheinhausen eG

TERMINE

- 49 **Termine 2019**

50 **STEUERN**

53 **RECHT**

56 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

59 **FÜR SIE GELESEN**

60 **SEMINARE**

Sicherheit für Wohnung, Quartier und öffentlichen Raum



KRIMINALPRÄVENTION IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ Unter diesem Motto fand vom 24. bis 31. Oktober 2018 auch in diesem Jahr wieder die Landespräventionswoche der Polizei NRW zur Vermeidung von Wohnungseinbrüchen statt. Seit mittlerweile vielen Jahren unterstützt der VdW Rheinland Westfalen die Themenwoche gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. In diesem Jahr standen gleich sieben Termine in ganz NRW auf dem Plan, inhaltlich ging es von der Informationsveranstaltung mit Mietern über die Unterzeichnung von Kooperationsvereinbarungen bis hin zur Auszeichnung von Wohnungsbeständen mit der „Zuhause sicher“-Plakette.



Foto: GEWOBAU

Doch Kriminalprävention aus wohnungswirtschaftlicher Sicht geht weiter als bis zur Wohnungs- oder Hauseingangstür. Die Konzeption von Quartieren und die Ausgestaltung des öffentlichen Raums müssen hier nahtlos anknüpfen. Erst dieser Dreiklang sorgt für ein durchgängiges Sicherheitsgefühl.

Im Schwerpunkt dieser Ausgabe des VerbandsMagazins stellen wir neben den Aktivitäten der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften rund um das Thema Wohnungseinbruchdiebstahl Konzepte und Methoden vor, wie Angst- und Gefahrenräume im Quartier identifiziert werden können

und an welchen städtebaulichen Lösungen zur Kriminalprävention gearbeitet wird.

Sinkende Einbruchszahlen seit 2015

Die polizeiliche Kriminalstatistik weist für Nordrhein-Westfalen in 2017 insgesamt 39.057 Wohnungseinbruchdiebstähle aus, das ist der niedrigste Stand seit 2008 (38.002). Bis zum Jahr 2015 waren die Werte kontinuierlich angestiegen. Diese jüngste, positive Entwicklung hat mehrere Gründe. Zum einen führte die Bundesregierung im Juli 2017 eine Strafverschärfung herbei. Beim Einbruch in eine Privatwohnung ist seitdem eine Mindeststrafe von einem Jahr Haft festgelegt, vorher waren es sechs Monate. Der

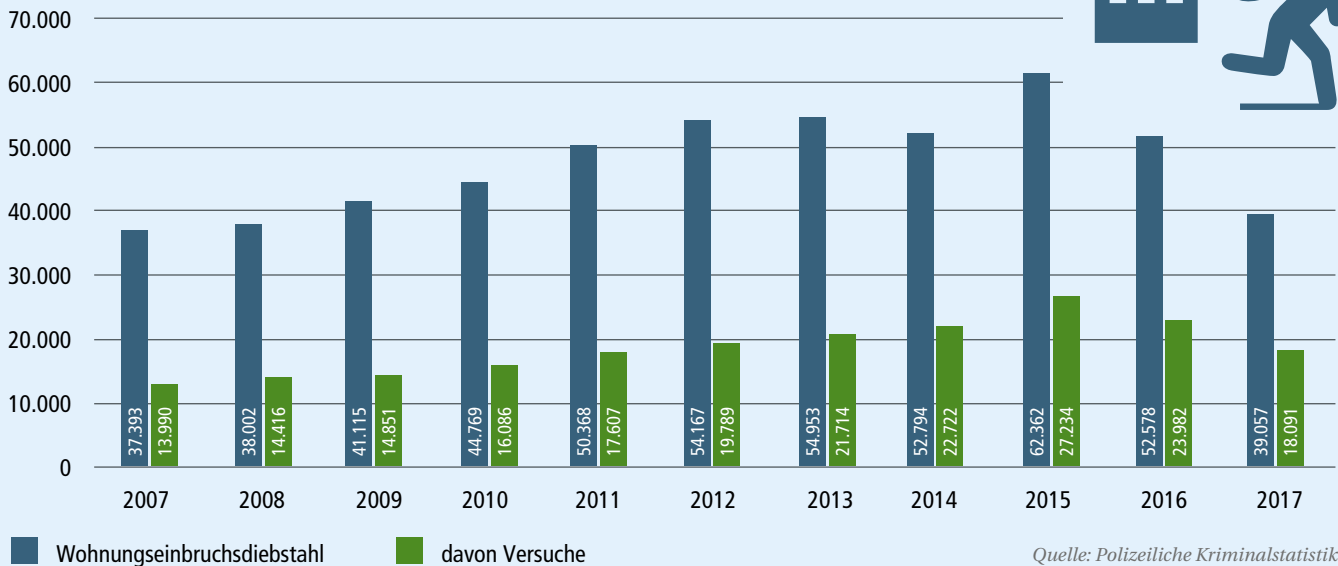
Rahmen reicht bis zu einer zehnjährigen Freiheitsstrafe.

Das Engagement der Wohnungswirtschaft zahlt sich aus

Zum anderen ist der Rückgang der Fallzahlen dem kontinuierlichen Einsatz der Wohnungswirtschaft zu verdanken. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften setzen mittlerweile auf die wirksame Kombination aus technischem Einbruchschutz, gezielter Wohnumfeldgestaltung und aufmerksamen Nachbarschaften. Die Landespräventionswoche „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ bietet den richtigen Rahmen für die öffentlichkeitswirksame Präsentation dieses Engagements.

Entwicklung der Einbruchszahlen und -versuche in Nordrhein-Westfalen

Weniger Einbrüche, höherer Versuchsanteil:
Das Wohnen im bevölkerungsreichsten Bundesland ist sicherer geworden.



Wind und Wetter getrotzt: hwg eG, Hattingen

Aus Überzeugung unterstützt die Hattinger hwg eG bereits seit einigen Jahren finanziell und handwerklich die aktive Einbruchsprävention für ihre Mitglieder. Jährlich rd. 30.000 Euro stellt die Genossenschaft hierfür zur Verfügung und investiert in erweiterte Sicherungsmaßnahmen wie beispielsweise Zusatzschlösser, Bändersicherungen, abschließbare Fensterrollen, Pilzkopfverriegelungen und Panzerquerriegel. Die hwg beteiligt sich mit 50 Prozent der Kosten und maximal 1.000 Euro pro Wohnung für die Nachrüstung von einbruchhemmenden Maßnahmen.

Am 24. Oktober 2018 setzte das Team der hwg auf Information und Aufklärung. Gemeinsam mit der Polizei trotzte eine muntere Gruppe dem windigen Herbstwetter vor dem Reschop Carré in der Hattinger Innenstadt und klärte über die Sicherheitsleistungen und -lösungen der Genossenschaft auf.



Foto: VdW

Erfolgreich im Team: Dürener Bauverein AG und Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG

Stolz nahmen Dagmar Runge, Vorstandsvorsitzende der Dürener Bauverein AG, und Heinz Mannheims, Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG, die Plaketten des Netzwerks „Zuhause sicher“ entgegen. Der freudige Moment ist das Ergebnis eines langen und arbeitsreichen Weges. „Die Mieterbedürfnisse haben sich geändert, der Wunsch nach Sicherheit ist gestiegen“, berichtet Runge aus Gesprächen mit Mietern.

Das nahmen beide Wohnungsunternehmen zum Anlass und modernisierten ihre

Bestände an der Pestalozzi- und der Blücherstraße – auch unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten. Die Polizei beriet bei beiden Modernisierungsprojekten intensiv, umgesetzt wurde am Ende sogar mehr als vorgeschlagen. „Die Plakette wollten wir unbedingt haben“, so Runge über ihre Motivation, „denn sie dokumentiert, wie sicher unsere Mieter bei uns leben.“ Bei dem Gesamtobjekt Pestalozzistraße wurden insgesamt 99 Wohnungen bearbeitet, 88 Wohnungen modernisiert und elf Wohnungen im Staffelgeschoss neu errichtet. In der Blücherstraße 12 wurden insgesamt zwölf Wohnungen modernisiert.



vorher



nachher



vorher



nachher

Das Objekt an der Dürener Pestalozzistraße wurde umfangreich modernisiert – auch unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten



NETZWERK „ZUHAUSE SICHER“ – BEGLEITUNG AUF DEM WEG ZUR SICHEREN IMMOBILIE

Die Präventionsplakette aus Aluminium am Hauseingang zeigt es gleich auf den ersten Blick: Der Eigentümer dieser Immobilie hat alle polizeilichen Empfehlungen zum Einbruchschutz umgesetzt – ein Einbruchversuch lohnt sich nicht. Vergeben wird die Präventionsplakette vom Netzwerk „Zuhause sicher“. Auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften können ihre Bestände auszeichnen lassen.

„Zuhause sicher“ ist ein eingetragener, gemeinnütziger Verein, der mit dem Ziel ins Leben gerufen wurde, Wohnungsbauunternehmen, Eigentümer und Mieter für die Wichtigkeit von Einbruchschutz und Brandschutz zu sensibilisieren und ihnen darüber hinaus eine Begleitung auf dem Weg zum sicheren Zuhause anzubieten. 2005 wurde „Zuhause sicher“ auf Initiative von Polizeibehörden gegründet. Gemeinsam mit Kommunen, Handwerksorganisation sowie Unternehmen aus Handwerk, Industrie und Versicherungswirtschaft setzen sich die Polizeibehörden für die Stärkung der Kriminalprävention in der Bevölkerung ein.

Inhaltliche Grundlage ist die bundesweit einheitliche Empfehlungspraxis der Polizei.

Ihre Erkenntnisse und Erfahrungen im Bereich Einbruchdiebstahl geben die Empfehlungen zum Einbruchschutz vor. Der Verein steht mit Informationen zur Einbruchprävention, Kontaktdaten der örtlichen polizeilichen Beratungsstellen und Fachhandwerker sowie mit einer Präventionsplakette Interessenten zur Seite.

Mit einer kostenlosen Sicherheitsberatung der Polizei kann man auf dem Weg zur sicheren Immobilie starten. „Ob Bauherren, Wohnungsbaugesellschaften, Einbruchopfer oder Nachbarn, ob Mieter, Eigentümer oder Vermieter, wir bieten allen Interessierten unterschiedliche Arten der Beratung an – vom umfassenden Vortragsabend bis zur Erläuterung von Sicherheitstechnik“, informiert Walter Steinbrech, Kriminalhauptkommissar und Technischer Fachberater der Kreispolizeibehörde Oberbergischer Kreis. „Unsere Beratung ist neutral an DIN-Normen ausgerichtet. Das heißt, wir empfehlen, bei der Auswahl von Sicherheitstechnik darauf zu achten, dass sie nach einschlägigen Normen geprüft und zertifiziert wurde. Nur so weisen die Produkte transparent nach, dass sie ihr Sicherheitsversprechen auch halten“, erklärt Steinbrech.

Wer schließlich für sein Objekt alle polizeilichen Empfehlungen umgesetzt hat, der kann die

„Zuhause sicher“-Präventionsplakette erhalten. Gut erkennbar am Gebäude angebracht signalisiert sie: „Stopp – ein Einbruchversuch lohnt nicht!“

Die Versicherer, die sich am Netzwerk „Zuhause sicher“ beteiligen, bieten zudem Plaketteninhabern beziehungsweise ihren Mietern einen Nachlass in der Hausratversicherung an.

■ Weitere Informationen zum Netzwerk „Zuhause sicher“ unter www.zuhause-sicher.de



Foto: Netzwerk Zuhause sicher

Nachbarschaft im Fokus: Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

„Herzlich Willkommen“ hieß es im Treffpunkt des Nachbarn für Nachbarn e. V. der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Rund 30 Mieter kamen zu Kaffee und Kuchen zusammen, um sich gemeinsam mit der Kreispolizeibehörde Hochsauerlandkreis NRW, Vertretern der ARGE-Sauerland und Wittgenstein und dem VdW Rheinland Westfalen zur Bedeutung und Wichtigkeit von gelebten Nachbarschaften auszutauschen.

Thomas Wüllner vom Kommissariat Kriminalprävention/Opferschutz appellierte an die Mithilfe der Bewohner, wenn es um die Verhinderung und Aufklärung von Wohnungseinbrüchen geht: „Es geht nicht um den neugierigen, sondern den aufmerksamen Nachbarn.“ Die 110 empfahl er weniger als Notfall-Nummer, sondern verstärkt als Service-Nummer zu sehen, die auch für

verdächtige Beobachtungen der richtige Kontakt sei.

Im Anschluss standen die Vertreter der gastgebenden Wohnungsunternehmen den Anwesenden für Fragen zur eigenen Wohnung und dem Wohnumfeld zur Verfügung.



Fotos: VdW

Mit Anschauungsmaterial: Arbeitsgemeinschaft Herner Wohnungsunternehmen



Deutlich windgeschützter als die Hattinger Kollegen machte sich die Herner Wohnungswirtschaft gegen Wohnungseinbrüche stark. Gemeinsam mit der Abteilung für Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Bochum richtete der Unternehmenszusammenschluss, der über rd. 20.000 Wohnungen auf Herner Stadtgebiet verfügt, einen Informationsstand im Haupteingang des City Centers Herne ein. Das Informationsangebot der Polizei richtete sich an Eigentümer und Mieter gleichermaßen. Die Herner Wohnungswirtschaft informierte über die Möglichkeiten zur Sicherung von Mietwohnungen.

Ganz anschaulich präsentierte Olaf Rauscher, Polizeipräsidium Bochum, den Be-

suchern vor Ort, was den Unterschied bei Türschlössern macht. Die Auswertungen der „Kölner Studie 2017“ zeigen, dass Täter in Mehrfamilienhäusern am häufigsten die Wohnungsabschlusstür als Einfallstor wählen. Seit der erstmaligen Erhebung 2006 (36,12 Prozent) ist dieser Wert sogar bis auf 52,3 Prozent gestiegen. In nur 34 Fällen (ca. 2 Prozent) wurde in Wohnungen über der ersten Etage durch ein Fenster oder Fenstertüren eingestiegen.

Dementsprechend kommt der Wohnungsabschlusstür im Rahmen der Sicherung eine besondere Bedeutung zu, solange keine Kletterhilfen vorhanden sind. Eine entsprechende einbruchhemmende Sicherung erhöht den Einbruchschutz.

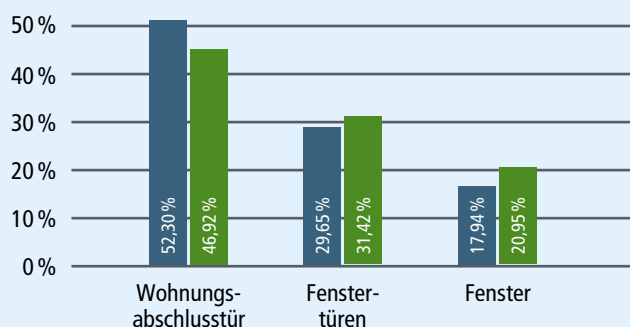


Fotos: VdW

Das Türschloss macht den Unterschied



Schwachstellen an Mehrfamilienhäusern 2017 (2011)



Quelle: Kölner Studie 2017



Politik und Polizei am Tisch: Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Bünde

Auch bei der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford in Bünde präsentierte die Polizei wirksame Strategien für den Einbruchschutz. Hierzu standen zwei Fachmänner aus der polizeilichen Kriminalprävention beratend zur Verfügung.

Landrat Jürgen Müller, Leiter der Kreispolizeibehörde und Aufsichtsratsvorsitzender der Genossenschaft in Personalunion, diskutierte gemeinsam mit dem baupolitischen Sprecher der FDP-Landtagsfraktion und gebürtigem Herforder Landtagsabgeordneten Stephen Paul, den Vorständen der Genossenschaft Petra Eggert-Höfel und Klaus Rieke, Verbandsdirektor Alexander Rychter und den anwesenden Journalisten die Notwendigkeit baulicher Vorkehrungen und der Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Polizei.

Die Prävention, so Müller, wirke. Die Einbruchszahlen sind durch entsprechende Vorkehrungen in den letzten Jahren kon-



tinuierlich gesunken. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen Genossenschaft und Polizeibehörde soll zur weiteren Verbesserung der Zusammenarbeit deshalb zeitnah erarbeitet und unterzeichnet werden.

Verbandsdirektor Rychter verwies auch auf die Notwendigkeit des bürgerschaftlichen

Engagements bei der Kriminalprävention im Quartier. „Im Zweifel“, so Rychter, „ruft man die Polizei lieber einmal zu viel als zu wenig.“ Paul bedankte sich für das Engagement der Genossenschaft und betonte die hohe Relevanz der Wohnungsunternehmen für die Wohnraumversorgung gerade auch im ländlichen Raum.

>>

INTERVIEW MIT >> Frank Richter

„Das Leben in Essen wird sicherer“

Im Rahmen der Landespräventionswoche „Riegel vor“ unterzeichnete die Polizei einen Kooperationsvertrag zur Einbruchsprävention mit der Arbeitsgemeinschaft der Essener Wohnungsunternehmen. Frank Richter ist seit April 2015 Polizeipräsident in Essen – mit rd. 2.200 Beschäftigten eines der größten Polizeipräsiden in NRW – und damit verantwortlich für die Sicherheit von über 740.000 Menschen in Essen und Mülheim an der Ruhr. Er begann 1976 seine Laufbahn bei der NRW-Polizei. 2005 wurde er zum Vorsitzenden der Gewerkschaft der Polizei (GdP) des Landesbezirks NRW gewählt. Er war stellvertretender Bundesvorsitzender der GdP und Vizepräsident von EuroCOP, dem Dachverband europäischer Polizeigewerkschaften.

VM: Wie kam es zur Kooperation zwischen Polizei und Wohnungswirtschaft?

Frank Richter: Es ist ein zentrales Anliegen mit hoher Priorität, die Bürger zum Thema Einbruchschutz zu informieren und gegebenenfalls zu motivieren, zusätzliche Sicherungen anbringen zu lassen. Dabei handelt es sich in keiner Weise nur um ein Leistungsangebot für Eigentümer von Einfamilienhäuser oder Gewerbebetriebe. Viele Einbrüche werden zum Nachteil von Mietern in Mehrfamilienhäusern begangen und deswegen lag die Überlegung nahe, den Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft zu suchen.

Die Zusammenarbeit ist über Jahre gewachsen und fand in der Vergangenheit Niederschlag in Kooperationsverträgen, die z. B. mit der Allbau GmbH in Essen oder der Mülheimer Wohnungsbau eG abgeschlossen werden konnten. Dass nunmehr durch die Essener Wohnungsunternehmen dieser Vertragsabschluss angeregt wurde, zeigt, dass in der Vergangenheit im beidseitigen Interesse gute Arbeit geleistet wurde.

VM: Warum ist die Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Polizei so wichtig?

Frank Richter: Die Wohnungswirtschaft hat es zu ihrem Thema gemacht, sich in einem viel stärkeren Maße als in der Vergangenheit für die Sicherheit ihrer Mieter zu interessieren. Dieses Umdenken kann ich nur begrüßen. Aber ich darf auch da-

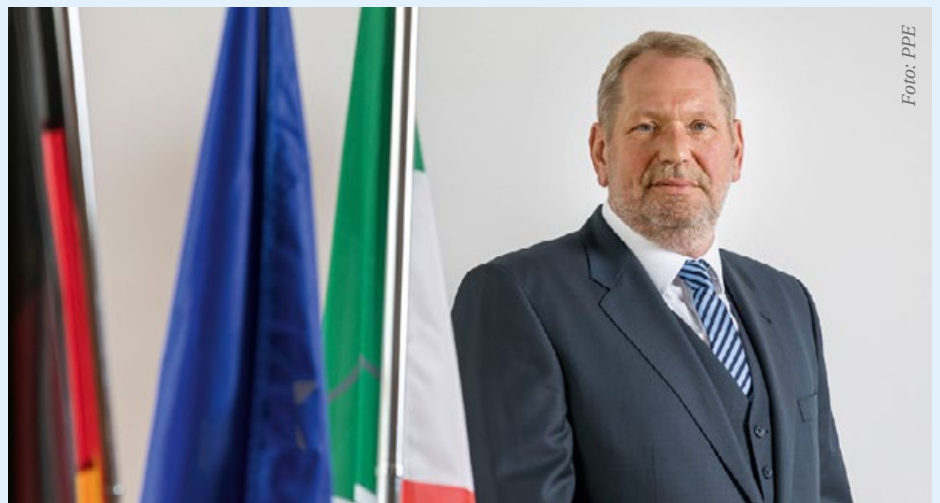


Foto: PPE

ran erinnern, dass wir in den letzten Jahren immer wieder den Kontakt zu den einzelnen Gesellschaften gesucht haben. Nunmehr flächendeckend mit allen Unternehmen im ständigen Austausch zu stehen, ist ein enorm wichtiger Schritt in die richtige Richtung, um die Sicherheit und Zufriedenheit im Wohnquartier für sehr viele Menschen in unserer Stadt nachhaltig verbessern zu können.

VM: Auf welchen Ebenen kann Essen als Stadt von der Kooperation profitieren?

Frank Richter: Das Leben in Essen wird sicherer. Dadurch, dass die Wohnungswirtschaft künftig mit der Umsetzung von Sicherheitsstandards ihre Objekte bewerben kann, wird auch das Wohnen in Essen für die Menschen wieder interessanter, die in der Vergangenheit eben nicht der Meinung waren, dass eine ausreichende Sicherung der eigenen vier Wände gegeben ist.

Mir ist nicht bekannt, in welchen anderen Städten es bislang vergleichbare Kooperationen in diesen Ausmaßen gibt. Ich glaube schon, dass wir in dieser Sache eine Vorreiterfunktion eingenommen haben.

Aber ich sage auch ganz deutlich, dass es nicht mit der Unterzeichnung eines Kooperationsvertrages getan ist. Wir müssen jetzt an den Inhalten arbeiten und dürfen nicht müde werden, uns immer weiter zu verbessern. Wenn wir gut miteinander aufgestellt sind, wird es zukünftig auch ein Täter schwerer haben, seine Straftaten zu begehen.

Sicherheit zu gewährleisten ist sicherlich eine originäre Aufgabe der Polizei. Aber wir müssen erkennen, dass es nur effektiv über einen gesamtgesellschaftlichen Ansatz realisierbar ist. Und Wohnungswirtschaft und Polizei sind ein Teil dieser Gesellschaft.

Künftig gemeinsam unterwegs: Die Wohnungswirtschaft Essen

In feierlichem Rahmen trafen sich die Essener Wohnungswirtschaft und die Essener Polizei in den Räumlichkeiten der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG zur Unterzeichnung eines Kooperationsvertrages.

Stephan Klotz, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Essen, Vertreter der in der Arbeitsgemeinschaft organisierten Wohnungsunternehmen und Polizeipräsident Frank Richter besiegelten mit ihren Unterschriften die Kooperation. Die beteiligten Parteien streben eine kontinuierliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Thema



Einbruchsprävention an und wollen sich künftig noch enger miteinander abstimmen.

Klotz wies in seiner Begrüßungsrede darauf hin, dass es wichtig sei, den Einbruchschutz stetig zu verbessern, auch wenn die Wohnungseinbruchszahlen rückläufig seien und es in der Hälfte aller Fälle bei einem Einbruchversuch bleibe.

Richter betonte, dass bei der Bekämpfung der Einbruchskriminalität neben der Verhaltensprävention auch die städtebauliche Kriminalprävention von großer Bedeutung sei. Das Polizeipräsidium Essen setzt seit 2015 zur Bekämpfung des Wohnungseinbruchs ein 5-Punkte-Programm ein. Die direktionsübergreifenden Maßnahmen haben sich bewährt und werden kontinuierlich weiterentwickelt. „Sicherheit ist entscheidend für den Wohnwert einer Stadt“, so Richter. Mehr dazu im Interview auf S. 10.



Sicherheitsprogramm für Mieter: Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf

Unter dem Titel „Heimat ist Geborgenheit“ präsentierte die Rheinwohnungsbau GmbH ihre neuen Sicherheitsangebote für Mieter. „Oft haben uns Mieter gefragt, was sie zusätzlich für ihre Sicherheit tun können, vor allem in unseren Bestandswohnungen mit älteren Beschlagskonstruktionen“, so Thomas Hummelsbeck zur Entstehungsgeschichte des neuen Programms, bei dem Mieter gegen einen geringen monatlichen Mietaufschlag einen wesentlich erhöhten Sicherheitsstandard realisieren können. Die eingebaute Sicherheitstechnik wird mit dem Einbau Bestandteil der Mietsache und unterliegt so der Instandhaltungspflicht der Rheinwohnungsbau.

Für die Vorstellung des Programms hatte sich die Rheinwohnungsbau einen prominenten Gast eingeladen, Roswitha Müller-Piepen-

kötter, amtierende Vorsitzende des Landespräventionsrates Nordrhein-Westfalen. Die ehemalige Richterin und Justizministerin a. D. fand im Termin lobende Worte für das Engagement der gesamten Wohnungswirtschaft: „Die Politik kann vieles im Bereich

Sicherheit tun, aber nicht alles leisten. Ohne private Akteure geht es nicht. Und die Wohnungsunternehmen sind anscheinend weiter, als man gemeinhin weiß.“ Mehr dazu in den Interviews mit Hummelsbeck auf S. 13 und Müller-Piepenkötter auf S. 12.



INTERVIEW MIT >> Roswitha Müller-Piepenkötter, Vorsitzende des Landespräventionsrates

„Manche fühlen sich so unsicher, dass sie die Wohnung wechseln“

Im Februar 2018 berief die Landesregierung Roswitha Müller-Piepenkötter zur Vorsitzenden des Landespräventionsrates. Und das mit gutem Grund: Acht Jahre war sie Bundesvorsitzende des bundesweit tätigen Vereins zur Unterstützung von Kriminalitätsopfern, WEISSER RING e. V., fünf Jahre lang Justizministerin in NRW und fast 30 Jahre Richterin – davon viele Jahre in Strafkammern und Strafsenaten.

VM: Warum liegen Ihnen Präventionsarbeit und Opferschutz am Herzen?

Roswitha Müller-Piepenkötter: Ein friedliches Zusammenleben kann es ohne Sicherheit nicht geben. Die Menschen erwarten zu Recht, dass sie sicher in ihrer Stadt, in unserem Land unterwegs sein können, dass sie nicht bestohlen, betrogen, körperlich oder seelisch verletzt werden. Innere Sicherheit ist eine der Kernaufgaben des Staates.

Als Strafrichterin und als Justizministerin habe ich aber gelernt, dass Strafverfolgung durch Justiz und polizeiliche Gefahrenabwehr an Grenzen stoßen. Prävention ist ein wichtiger Baustein für die Sicherstellung der inneren Sicherheit und unverzichtbares Element der Gefahrenabwehr. Sie verlangt vielerlei Bemühungen von der Erziehung bis zur Gestaltung des Lebens- und Arbeitsumfelds.



Foto: WEISSER RING – Matthias Haslauer

VM: Aus Sicht der Opfer: Welche Spuren hinterlässt ein Wohnungseinbruch?

Roswitha Müller-Piepenkötter: Die eigene Wohnung ist für die Menschen ein ganz wichtiger Bereich, hier erholt man sich von den Anforderungen des täglichen Lebens. Eine Verletzung dieser geschützten Sphäre hat gravierende Folgen.

Neben den materiellen Einbußen, die oft nur unvollkommen ersetzt werden können, berichten viele Opfer den Helfern des WEISSEN RINGS von psychischen Belastungen und Einschränkungen in der Lebensführung, die sie dadurch erfahren. Manche fühlen sich so unsicher, dass sie die Wohnung wechseln. Die psychischen Belastungen sind besonders gravierend, solange die Tat nicht aufgeklärt ist, sie also nicht abschließen können. Zunächst also muss der Staat seine Aufgaben der Gefahrenabwehr und der zügigen und konsequenten Strafverfolgung erfüllen.

VM: Welche Möglichkeiten hat die Wohnungswirtschaft, um Mieter vor Wohnungseinbrüchen zu schützen?

Roswitha Müller-Piepenkötter: Auch private Maßnahmen können viel bewirken. Dies den Mitgliedern des VdW sagen zu wollen, hieße Eulen nach Athen tragen. Die Vorbeugung gegen Wohnungseinbruch verlangt drei Säulen – technischer Einbruchschutz, überschaubare Gestaltung des Wohnumfelds und Aufmerksamkeit der Bewohner.

Viele Mitglieder des VdW haben das erkannt und arbeiten bereits an der Gestaltung von Außenanlagen, dem Kontakt unter den Bewohnern ebenso wie an der technischen Sicherung der Hauseingänge und Angebo-

ten zur Sicherung der Wohnungen. Nicht zuletzt diesen Bemühungen Privater ist es zu verdanken, dass fast die Hälfte aller Einbruchsdelikte inzwischen im Versuchsstadium stecken bleibt.



Über den Landespräventionsrat

Mit dem Landespräventionsrat erstrebt die Landesregierung eine Bündelung und Förderung der Präventionsbemühungen verschiedener staatlicher und privater Akteure sowie die Aufarbeitung von Kriminalitätsphänomenen im Sinne einer rationalen Kriminalpolitik.

Dazu sind die Erkenntnisse aus vielen Bereichen erforderlich und deshalb gehören dem Landespräventionsrat neben Vertretern verschiedener Ministerien Fachleute aus Forschung, Jugendarbeit, Medien, Polizei, Kirchen, Wirtschaft, Freier Wohlfahrtspflege und Kommunen an. Auch der VdW Rheinland Westfalen gehört dem Landespräventionsrat an.

Die Geschäftsführung des Landespräventionsrats liegt beim Ministerium der Justiz. <http://www.lpr.nrw.de/>

INTERVIEW MIT >> Thomas Hummelsbeck

„Immer wieder wurden wir mit dem erhöhten Wunsch nach mehr Sicherheit konfrontiert“

Seit 2002 gehört Thomas Hummelsbeck der Geschäftsführung der Düsseldorfer Rheinwohnungsbau GmbH an. 2014 übernahm er den Vorsitz, seit September 2018 führt er das Wohnungsunternehmen mit kirchlichem Ursprung und einem Bestand von rd. 6.200 Wohnungen in Düsseldorf, Duisburg, Meerbusch und Berlin als alleiniger Geschäftsführer. Im November 2018 legte das Düsseldorfer Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit „Abus“ ein Sicherheitsprogramm für Mieter auf.

VM: Warum hat die Rheinwohnungsbau ein Sicherheitsprogramm für Mieter aufgelegt?

Thomas Hummelsbeck: Immer wieder wurden wir in der Kommunikation mit unseren Mietern mit dem erhöhten Wunsch nach mehr Sicherheit konfrontiert. So beispielsweise im Zusammenhang mit dem EU-Projekt I-stay@home, in dem es um den möglichst langen Verbleib älterer Menschen in ihren Wohnungen ging. Dort war das Thema „individuelle Sicherheit“ ganz oben. So haben sich fast alle Testmieter für unser Paket „Sicherheit“, u. a. mit Fenstersensorik, entschieden. Auch bei größeren Modernisierungsprojekten wird die Frage neuer Wohnungseingangstüren sowie höherer Einbruchssicherheit bei Fenstern und Balkontüren regelmäßig angesprochen.



Deshalb haben wir nach einem Weg gesucht, den Mietern in älteren Wohnungen unseres Bestandes ein erhöhtes Sicherheitsmaß außerhalb der baulichen Großmaßnahmen bzw. den Neubauprojekten zur Verfügung zu stellen.

VM: Wie funktioniert das Sicherheitsprogramm genau? Welche Angebote können die Mieter nutzen?

Thomas Hummelsbeck: Letztlich geht es um erhöhten Einbruchschutz bei den Wohnungstüren. Den können künftig alle Mieter der noch nicht modernisierten Objekte bzw. der Wohnanlagen mit Neubaucharakter in Anspruch nehmen. Darüber hinaus bieten wir zusätzliche Sicherungen der Fenster und Balkontüren für die im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss gelegenen Wohnungen an.

VM: Wie bildet die Rheinwohnungsbau das Sicherheitsprogramm unternehmensintern ab?

Thomas Hummelsbeck: Wir haben längere Zeit darüber diskutiert, wie wir dieses Programm ausgestalten und in welcher Form die Mieter finanziell beteiligt werden können und müssen.

Klar war von Beginn an, dass es keine kostenlose Serviceleistung sein kann, da dies sonst unser Instandhaltungsbudget gesprengt hätte. Des Weiteren schied in der Diskussion Mischfinanzierungen aus, bei denen beispielsweise der Mieter einen Eigenanteil in bestimmter Höhe beiträgt und der Restbetrag vom Wohnungsunternehmen übernommen wird. Hier fehlt aus unserer Sicht die eindeutige Zuordnung der Eigen-



tumsverhältnisse der Produkte und wer schlussendlich für Reparatur und Ersatz zuständig ist.

Stattdessen haben wir uns für die Variante der Vollfinanzierung durch das Wohnungsunternehmen entschieden und auf Basis der Investitionskosten sowie der voraussichtlichen Lebensdauer der Produkte einen moderaten Mietzuschlag ermittelt. Damit werden alle zusätzlichen Bauteile Bestandteil der Mietsache und unterliegen damit der Instandhaltungspflicht des Wohnungsunternehmens. Hierfür steht ein Topf in unserem jährlichen Instandhaltungsbudget bereit, wobei abzuwarten gilt, wie sich die Interessenslage tatsächlich entwickelt.

Bei Auszug des Mieters verbleiben die Gegenstände in den Wohnungen und es bedarf keiner Diskussionen um eine mögliche Demontage, wie es bei Modellen der Mitfinanzierung durch Mieter der Fall ist.

EINBRUCHSPRÄVENTION

Verbändeübergreifende Sicherheitskooperation in Rheinland-Pfalz

Gemeinsam mit den in Rheinland-Pfalz agierenden Verbänden der Wohnungswirtschaft unterzeichnete Innenminister Roger Lewentz am 28. November

2019 einen Kooperationsvertrag, um Wohnungseinbruchsdiebstahl in Rheinland-Pfalz verstärkt präventiv zu bekämpfen. Damit arbeitet nun das gesamte Verbands-

gebiet des VdW Rheinland Westfalen in starken Partnerschaften am Thema Einbruchsprävention. Ziel der Sicherheitskooperation ist die Verbesserung der sicherheitstechnischen Ausstattung von Häusern und Wohnungen.

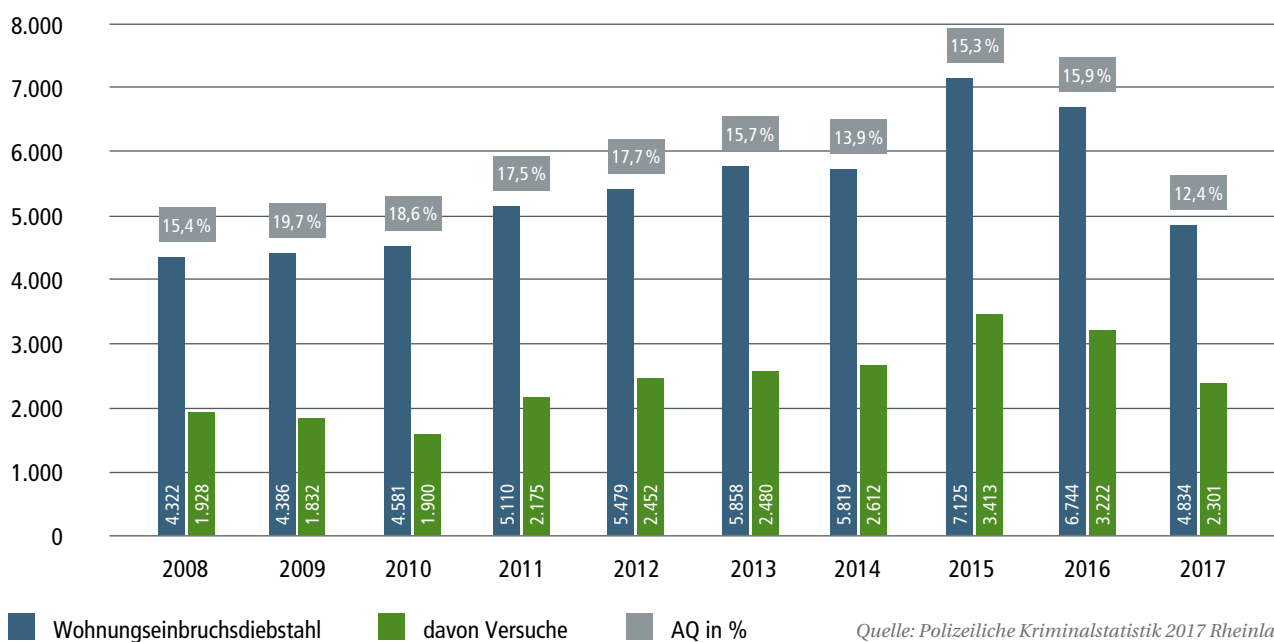


Unterzeichneten die Kooperationsvereinbarung: Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, Gerald Lipka, Geschäftsführer, BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V., Roger Lewentz, Innenminister, Ralf Schönfeld, Verbandsdirektor, Landesverband der Haus- und Wohnungs- und Grundeigentümer Rheinland-Pfalz e.V. (Haus & Grund), Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (v.l.)

Wie in NRW gehen auch die Zahlen der Einbrüche und Einbruchversuche in Rheinland-Pfalz zurück. Im Jahr 2017 sank die Zahl um 1.910 Fälle auf 4.834 Delikte. Dies bedeutet einen Rückgang um 28,3 Prozent. Ursächlich hierfür sind neben einer erfolgreichen Polizeiarbeit im Land auch präventive Maßnahmen, wie sie nun beispielsweise mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft vereinbart wurden. Bestandteil der Kooperation sind die kriminalpräventive Gestaltung von Wohnquartieren und die Sensibilisierung von Eigentümern, Mietern und Personal der Hausverwaltungen zu sicherheitsbewusstem Verhalten. Der Austausch der Kooperationspartner untereinander soll gestärkt werden. Es ist angedacht, die Kooperation auch im Rahmen einer Aktionswoche mit Leben zu füllen.

KS/MdI

Entwicklung der Wohnungseinbruchsdiebstähle 2008–2017



INTERVIEW MIT CHRISTIAN WEICHT

„Crime Mapping Marker“ – die Karte der Kriminalität

Christian Weicht, Kriminalhauptkommissar a.D. und Fachberater für technische und städtebauliche Kriminalprävention, beschäftigt sich schon seit über 25 Jahren mit der Frage, wie Kriminalität durch räumliche Gestaltung beeinflusst wird. Daraus entstanden ist das Konzept der „Crime Mapping Marker“, das Kriminalitätsprobleme im Raum kartiert. Sie zu vermeiden oder zu bewältigen zählt mittlerweile zu den effektivsten Präventionsstrategien und ist international anerkannt.

Zurzeit beteiligt sich Weicht als Experte für kriminalpräventive Raumplanung am Neubau des Berner Bahnhofs. Zusätzlich bringt er seine langjährige Expertise in einem Normierungsausschuss ein und trägt zur Fortbildung verschiedener Länderpolizeien zur kriminalpräventiven Stadtplanung bei.



Fotos: Christian Weicht

VM: Sie haben den Ansatz der „Crime Mapping Marker“ entwickelt. Was verbirgt sich dahinter genau?

Christian Weicht: Crime Mapping Marker ermöglicht die Beteiligung verschiedenster Akteure zur Erstellung eines tatsächlichen, eines gefühlten oder eines erwarteten Kriminalitätslagebildes. Mittels kleiner Symbole können auf einer Karte verschiedenste Kriminalitätsformen dargestellt werden.

VM: Wie wird das Konzept konkret angewendet?

Christian Weicht: Bei der kriminalpräventiven Bewertung verschiedener Schweizer Bahnhöfe haben wir grundsätzlich zwei Workshops stattfinden lassen. In einem waren die direkten Gebäude-, Sozial- und Sicherheitsverantwortlichen beteiligt. In einem zweiten Workshop wurden angepasst an die jeweilige Sicherheitslage dann Außenstehende beteiligt, die aber ebenfalls Einfluss auf den Bahnhof haben. Das waren beispielsweise Drogenberatung, Stadtplanung, umliegender Einzelhandel, aber auch ein Architekturbüro, das eine Planung für ein benachbartes Großgebäude erstellte. Nach einer kurzen Einweisung haben die Beteiligten dann ihre Erfahrungen mit den Crime Mapping Markern auf den Plänen der Bahnhöfe darstellen können. So hatten wir eine „Karte der Kriminalität“ und konnten mit den Beteiligten Lösungen diskutieren

und beschreiben. Teilweise wurden sofort Absprachen unter den Beteiligten zu konkreten Maßnahmen getroffen.

VM: Wie können Wohnungsunternehmen das Konzept für sich nutzen? Gibt es hierzu bereits Erfahrungen in der Praxis?

Christian Weicht: Anfänglich hatten wir die Crime Mapping Marker in einem neu geplanten Stadtteil in Aarau/Schweiz, bestehend aus einem Wohn- und einem Geschäftsgebiet, eingesetzt. Mit Planern, Architekten, Investoren und Polizei wurden mittels der Crime Mapping Marker mögliche Kriminalitätsgefahren auf den Plänen markiert. So identifizierten die Beteiligten auf den Plänen mögliche Tatgelegenheiten. Bereits in der anschließenden Diskussion konnten mit kleinen Veränderungen viele Tatgelegenheiten vermieden werden, sodass

die Sicherheit im Stadtteil deutlich erhöht wurde.

Crime Mapping Marker eignen sich aber auch zur Identifizierung von Problembereichen in bestehenden Wohnkomplexen. Wenn Störungen, Beschädigungen etc. über längere Zeit dargestellt werden, können Zusammenhänge erkannt werden und entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Bei der Renovierung und Aufwertung eines Wohnkomplexes oder Wohngebietes ist es zunächst ratsam, Crime Mapping Marker durch die nutzenden Personen einzusetzen. Es werden damit nicht nur die tatsächlichen Störungen, sondern auch die vermeintlichen Störungen identifiziert, die zu Unsicherheit führen. Durch Beseitigung der „räumlichen Fehler“ wird die Aufwertung durch die Nutzer erheblich verbessert wahrgenommen. 



INTERVIEW MIT PROF. NORBERT GEBBEKEN

„Sicherheitsgefühle hängen stark von Emotionen und gefühlter Sicherheit ab“

Prof. Norbert Gebbeken ist seit 1995 Lehrstuhlinhaber für Baustatik an der Universität der Bundeswehr München. Er ist Gründer und Sprecher des Forschungszentrums RISK – Risiko, Infrastruktur, Sicherheit und Konflikt, das im Jahr 2012 eingerichtet wurde. Forschungsschwerpunkte seiner Arbeit sind der bauliche Schutz bei außergewöhnlichen Einwirkungen wie z. B. Erdbeben, Hochwasser, Steinschlag, aber auch Unfällen, Explosionen, Anprall oder Beschuss und diesbezügliche Risikoanalysen. Derzeit ist die Sicherheit urbaner Räume angesichts möglicher Terroranschläge eine zentrale Aufgabe.

Foto: Birgit Gleixner



VM: Wie haben sich die Terroranschläge der vergangenen Jahre auf das Sicherheitsgefühl in Städten und dem öffentlichen Raum ausgewirkt?

Prof. Norbert Gebbeken: Die Frage lässt sich nicht klar beantworten. Einerseits gibt es dazu keine empirischen Umfragen und andererseits hängen die Sicherheitsgefühle stark von Emotionen und individuell gefühlter Sicherheit ab. So sind Menschen unmittelbar nach einem Anschlag sehr viel betroffener als einige Zeit danach, wenn das Ereignis aus den Medien verschwunden ist. Die Politik sieht allerdings Handlungsbedarf.

VM: Mittlerweile gehören Poller oder mobile Sperren zum gewohnten Bild bei Weihnachtsmärkten, Straßenfesten und anderen Großveranstaltungen. Welche Folgen ergeben sich durch diese „Verpollerung“ für das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität?



Prof. Norbert Gebbeken: Grundsätzlich sollte man unterscheiden zwischen temporären Maßnahmen bei (Groß-)Veranstaltungen und permanenten Maßnahmen. Bei temporären Maßnahmen sind ästhetische und gestalterische Aspekte eher untergeordnet. Deswegen werden in der Regel mobile Barrieren eingesetzt. Das können Zäune, pollerähnliche Systeme, Blumenkübel oder andere Barrieren sein. Diese erzeugen meistens keinen Unmut. Anders ist das bei permanenten Barrieren, die zur „Fortifizierung“ oder zur Verpollerung der Städte führen. Gerade Betonpoller und sog. Jersey-Barrieren stören, verringern die Aufenthaltsqualität und damit die Urbanität.

VM: Gibt es städtebaulich attraktivere Alternativen? Wenn ja, welche?

Prof. Norbert Gebbeken: Ja, die gibt es. Zunächst sollte aufgrund von Bedrohungsszenarien eine holistische Gesamtbetrachtung urbaner Räume angestellt werden. Daraus ergeben sich Schwachstellen. Sie dienen dazu, mit den effektivsten Maßnahmen zu reagieren. Dazu gehört z. B. die Verkehrslenkung. Wenn bestimmte Fahrzeuge erst gar nicht zu bestimmten Zeiten in gefährdete Bereiche fahren dürfen oder sie nur Schritttempo fahren können, dann lassen sich einige Szenarien schon ausschließen. Werden Barrieren oder Hindernisse benötigt, dann sollte man Architekten, Landschaftsplaner, Stadtplaner und Sicherheitsingenieure gemeinsam nach Lösungen suchen lassen. Wenn es geht, dann sollten Barrieren multifunktional sein. Also Stadtmöblierung, Skulpturen, Wasserspiele, Pflanzen, Bäume,

wo möglich Landschaftsgestaltung und vieles andere mehr. Die Menschen nehmen dann die Barrieren gar nicht als Sicherheitselemente wahr, sondern als urbane Gestaltungselemente. Solche attraktiven Alternativen können die klassischen Poller aber nicht überall ersetzen.



KURZ ERKLÄRT: DIE JERSEY-BARRIERE



Foto: ArTo – www.fotolia.com

Ihre Herkunft hat die in den 1950er-Jahren entwickelte und meist aus Stahlbeton oder Kunststoff bestehende Barriere im Straßenbau. In ihrer ursprünglichen Bestimmung sollte sie Fahrzeuge auf Autobahn-Fahrs Spuren trennen und so Schäden durch zufällige Fahrbahnberührungen und Kollisionen minimieren. Durch die Form der Barriere steigen Fahrzeuge beim Überfahren mit den Vorderrädern an und werden in die ursprüngliche Fahrtrichtung zurückgeführt, statt sie zu durchdringen. Heute wird die Barriere zur Abwehr von mit LKWs oder Bussen verübten Terroranschlägen eingesetzt.

GRUNDSTEUERREFORM

Zwei Modelle zur Diskussion

Bundesfinanzminister Olaf Scholz legte am 28. November 2018 zwei Modelle für die Reform der Grundsteuer vor, die nun mit den Ländern diskutiert werden sollen:

Das wertunabhängige Modell soll an der Fläche des Grundstücks und des Gebäudes ansetzen. Die Gebäudefläche soll in einem vereinfachten Verfahren bestimmt werden, das sich z. B. an den Geschossflächen orientieren könnte. Auf die so ermittelten Grundstücks- und Gebäudeflächen sollen anschließend besondere Faktoren angewendet werden, die nach der Art der Gebäudenutzung (Wohngebäude vs. Geschäftsgebäude) unterscheiden sollen.

Das wertabhängige Modell soll am tatsächlichen Wert einer Immobilie ansetzen. Dazu sollen die Werte von Grund und Boden und des Gebäudes anhand bestimmter vereinfachter Verfahren ermittelt werden. Das (auch derzeit zur Anwendung kommende) dreistufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer (Einheitswert bzw. Grundstückswert – Steuermesszahl – Hebesatz) soll hierbei erhalten bleiben.

- Bei bebauten Grundstücken wie Mietwohngrundstücken soll die Bewertung im sog. Ertragswertverfahren erfolgen – im Wesentlichen auf Grundlage der tatsächlich vereinbarten Nettokaltmieten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des abgezinsten Bodenwertes.
- Bei unbebauten Grundstücken soll der Grundstückswert durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem aktuellen (ortsbezogenen) Bodenrichtwert ermittelt werden.

- Die Grundstückswerte sollen alle sieben Jahre aktualisiert werden. Dazu sollen die Grundstückseigentümer insbesondere Angaben über die Gebäudefläche und die Höhe der Nettokaltmiete machen. Gleiches soll bei relevanten baulichen Veränderungen in der Zwischenzeit gelten. Die eigentliche Wertfeststellung soll dann das Finanzamt vornehmen.
- Aufgrund der vorgeschlagenen Neubewertung zur Anpassung an die tatsächlichen Wertverhältnisse ist mit einer deutlichen Höherbewertung der Grundstücke und damit – ohne Korrektur der derzeit zur Anwendung kommenden Steuermesszahl – mit einem deutlichen Anstieg des Grundsteueraufkommens zu rechnen. Aus diesem Grund soll in einem zweiten Schritt die Steuermesszahl, die weiterhin bundeseinheitlich festgelegt werden soll, „radikal abgesenkt“ werden (Stichwort: Aufkommensneutralität). Gegenwärtig wird noch geprüft, ob für große Städte mit besonders hoher Wertentwicklung in einzelnen Stadtteilen/Quartieren eine zusätzliche Ausgleichskomponente notwendig ist. Mit der beabsichtigten Absenkung der Steuermesszahl soll erreicht werden, dass das bundesweite Gesamtaufkommen der Grundsteuer trotz höherer Grundstückswerte (zumindest auf Steuermessbetragsebene) weitgehend konstant bleibt.
- Die letztendliche Höhe der Grundsteuer und damit das Grundsteueraufkommen in den einzelnen Kommunen liegen aufgrund des Rechts zur Bestimmung der Höhe des Hebesatzes auch weiterhin in der Händen der Kommunen.



Foto: Dominik Butzmann

Olaf Scholz, Bundesminister der Finanzen und Vizekanzler

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist ein Modell wichtig, das keine steigenden Kosten verursacht. Dies kann auch ein Ertragswertmodell sein.

Die neue Grundsteuer muss aufkommensneutral sein und eine Bemessungsgrundlage zugrunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist und den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt. Die unterschiedlichen Miethöhen beim Mietwohnungsbau würden auch bei einem Ertragswertmodell berücksichtigt.

Dafür müssten jedoch 35 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Wichtig sind außerdem regelmäßige Wertanpassungen.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen brachte einen Änderungsantrag (DS 19/6160) zur Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Betriebskosten nach §556 BGB in das Gesetzgebungsverfahren zum Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) ein. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit soll für Altmietverträge eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2028 eingeräumt werden. Begründet wird die Abschaffung der Umlage mit Verweis auf die Eigentumsverpflichtung im Grundgesetz. Lasten und Kosten der Eigentumssache sollen nicht länger auf den Mieter umgelegt werden können. Der Vermieter profitiert bereits materiell von der Lage des Grundstücks. Die Beendigung der Umlagefähigkeit würde zudem die Neuordnung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer vereinfachen.

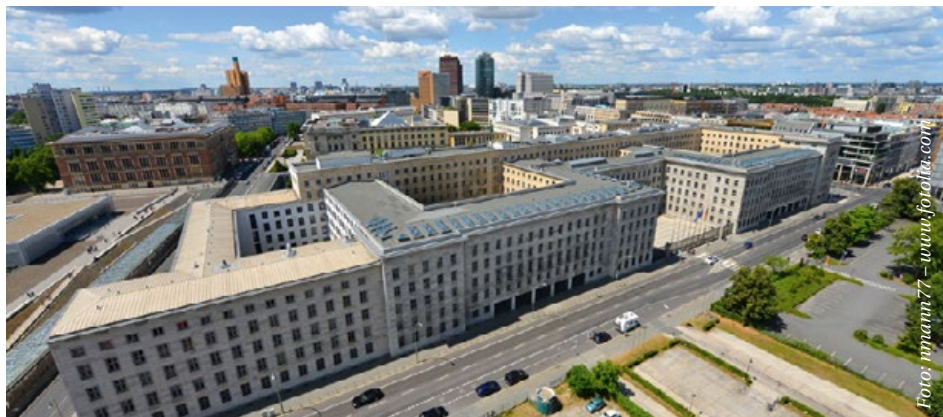


Foto: imman77 - www.fotolia.com



MIETRECHTSANPASSUNGSGESETZ

Bundestag bremst Klimaschutz und Modernisierung aus

Der Deutsche Bundestag beschloss am 29. November 2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) zum 1. Januar 2019.

Die Einigung wird vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen treffen und die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtern.

Kurz vor der Behandlung des Gesetzes im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages, der nur einen Tag vor der Bundestagsabstimmung stattfand, haben sich die Fraktionen der CDU/CSU und der SPD auf folgende Änderungen gegenüber dem Beschluss der Bundesregierung geeinigt.

- Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf 8 Prozent. Die Regelung wird nunmehr weder auf

fünf Jahre befristet noch auf Gebiete geltender Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen begrenzt.

- Neben der Begrenzung der Mieterhöhung bei Modernisierung auf 3,00 EUR/m² innerhalb von sechs Jahren gilt für den gleichen Zeitraum eine Begrenzung von 2,00 EUR/m², wenn die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7,00 EUR/m² beträgt.
- Bewusstes Herausmodernisieren wird weiterhin zur Ordnungswidrigkeit.
- Für kleine Modernisierungsmaßnahmen wird optional ein vereinfachtes Verfahren eingeführt. Hier wurden weitere Erleichterungen beschlossen.
- Erhöhte Auskunftspflichten bei der Mietpreisbremse bei Ausnahmen von der Mietpreisbremse. Soweit kein Ausnahmetatbestand bei der Mietpreisbremse vorliegt, wird auf die qualifizierte Rüge verzichtet. Aber nunmehr Möglichkeit der Heilung bei unterlassener Auskunft.
- Erweiterung wesentlicher Vorschriften des Wohnraummietrechts bei gewerblichen Mietverhältnissen über Räume, bei

denen etwa eine juristische Person des öffentlichen Rechts die Räume als Mieter anmietet, um sie Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen.

- Im Gegensatz zu ursprünglichen Entwürfen aus dem Bundesjustizministerium wird auf eine Regelung zur Berechnung der Wohnfläche verzichtet.
- Auch die noch auf dem Wohngipfel vorgesehene Erweiterung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel von vier auf sechs Jahre ist nicht Gegenstand dieses Gesetzes.

Die Reaktionen aus der Wohnungswirtschaft ließen nicht lange auf sich warten: Genau eine Woche später, am 6. Dezember 2018, teilte Vonovia mit, die für 2019/2020 geplanten aufwendigen Modernisierungsprojekte, die zu einer Mieterhöhung von mehr als 2 Euro pro Quadratmeter führen würden, nicht zu realisieren. Damit reduziert Vonovia die Investitionen in die energetische Sanierung um 40 Prozent. Die Sanierungsquote von bisher 5 Prozent wird auf 3 Prozent reduziert.

CM/KS

TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2018

Mehr Raum für Miteinander

Unter diesem Motto lud der Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) seine Gäste am 14. November 2018 zum diesjährigen „Tag der Wohnungswirtschaft“ ins Berliner Westhafen Event & Convention Center ein. Auf dem Programm standen der Sache nach überwiegend wohnungspolitische Themen, hauptsächlich aus bundespolitischer Perspektive. Joschka Fischer, Bundesaußenminister a. D., gelang in seiner Abschlussrede ein eindringlicher Appell an Zwischenmenschlichkeit und wider den neuen Nationalismus.



Fotos: GdW

Bundesaußenminister a. D. Joschka Fischer appellierte in seiner Rede an ein gemeinsames Europa

Die Einladung kündigte Annegret Kramp-Karrenbauer als Rednerin an. Ihr Erscheinen wäre fast eine Sensation gewesen, angesichts der seit dem 29. Oktober 2018 entbrannten Kämpfe um das Erbe des CDU-Parteivorsitzes. Gedaschko machte aus der Absage und der damit verbundenen Not einfach eine Tugend. Er verlängerte seine Redezeit und präsentierte den rd. 550 Gästen eine detaillierte Zustandsanalyse der aktuellen Wohnungspolitik, die sich ganz offensichtlich im Dienste mehrerer Herren sieht und somit gleichzeitig niemandem wirklich dient.

Deutschland dämmt und der Verbrauch steigt weiter

Das beste Beispiel für dieses Dilemma liefert die Klimaschutzpolitik: Das Erreichen der Klimaschutzziele ist nach der bisherigen Methodik für die sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen sowohl wirtschaftlich als auch sozial nicht umsetz-



bar. Nahezu unglaublich: Trotz aller umfassenden und teuren Effizienzmaßnahmen im Wohnungsbestand wird pro Quadratmeter Wohnfläche in den letzten zwei Jahren wieder mehr Heizenergie verbraucht als in den Jahren davor. „Deutschland dämmt und dennoch steigt der Verbrauch. Da läuft etwas gehörig falsch“, kritisiert Gedaschko.

Beste Mieterzeitschrift gekürt

Ein Höhepunkt des Tages war die Verleihung des Preises für

die beste Mieterzeitschrift. Zum zweiten Mal verlieh der GdW vier Preise auf dem Tag der Wohnungswirtschaft. Eine Fachjury bewertete die Wettbewerbsbeiträge anhand von Gesamtlayout und grafischer Konzeption, Nachrichtenwert und Markenkonformität.

Ein Preis für NRW

In der Kategorie „Kleine Unternehmen mit bis zu 3.999 Wohnungen“ setzte sich die Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG mit ihrem Mietermagazin „Mein Zuhause“ durch. Der Gewinner in der Kategorie „Mittelgroße Unternehmen mit 4.000 bis 9.999 Wohnungen“ ist die Volkswagen Immobilien GmbH mit ihrem Mietermagazin „Zuhause“. Die NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH entschied den Wettbewerb mit ihrem Mietermagazin „weltraum“ in der Kategorie „Große Unternehmen mit mehr als 10.000 Wohneinheiten“ für sich. Zusätzlich wurde ein vierter Preis an die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft Osnabrück eG in der Kategorie „Bestes Cover“ vergeben.

Stipendien für Nachwuchstalente

Ergänzend vergab der GdW schon fast traditionell auch auf diesem Tag der Wohnungswirtschaft drei Stipendien an die bundesweit besten Immobilienkaufleute, die ihre Ausbildung bei einem Mitgliedsunternehmen in einem der GdW-Regionalverbände absolvierten. Die Stipendien gelten für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an der EBZ Business School in Bochum oder der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft in Berlin. Die Jury unter Vorsitz von GdW-Präsident Gedaschko lobte die drei besten Bewerber aus:

- Annika Kleineidam, Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer Genossenschaft eG
- Laura Handke, Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Blömker Immobilien GmbH & Co. KG
- Vanessa Lange, Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe

KS/CG



GdW-Präsident Axel Gedaschko forderte eine kluge Klimapolitik 4.0 mit sozialer Komponente



Glückwunsch! Der Preis für die beste Mieterzeitschrift ging in der Kategorie Unternehmen bis 3.999 Wohneinheiten nach NRW

BAUKULTURBERICHT 2018/19 „ERBE – BESTAND – ZUKUNFT“

Aufruf zu mehr Nachhaltigkeit und Qualität bei Bauen und Wohnen

Am 6. und 7. November 2018 lud die Bundesstiftung Baukultur nach Potsdam zum Konvent der Baukultur ein. Rund 200 Konventmitglieder und viele interessierte Gäste aus verschiedenen Fachgebieten folgten der Einladung und tauschten sich zu den aktuellen baukulturellen Herausforderungen und Möglichkeiten des nachhaltigen, qualitativ hochwertigen und preisgünstigen Bauens und Wohnens aus. Der erstmals der Öffentlichkeit präsentierte Baukulturbericht 2018/19 setzt dabei den Umgang mit bereits bestehenden Gebäuden in den Vordergrund und wünscht sich eine „Umbaukultur“.

Dazu hatte die Bundesstiftung Baukultur bereits zum dritten Mal in die Potsdamer „Schinkelhalle“ und die umliegenden Räumlichkeiten eingeladen, deren Umbau von einer ehemaligen Reithalle zu einer Eventlocation erfolgreich umgesetzt wurde und dem Konvent ein wichtiges Thema vor Augen führte: Auf Fragen von Flächenversiegelung, Verödung von Ortskernen und Innenstädten sowie steigenden Baulandpreisen ist der Umgang mit dem Gebäudebestand in Deutschland eine praktische Antwort geworden, die aber auch unter baukulturellen Aspekten betrachtet werden sollte.

Dabei wird Baukultur als ganzheitlich integrierte und systematische Betrachtung von Bauen und Leben mit und in Gebautem gesehen, durch die von der Planung über die Fertigstellung und Erhalt bis zum Umbau alle Faktoren beachtet werden und damit für Mensch und Umwelt bestmögliche, kulturell wertvolle Räume geschaffen werden. Deshalb kamen auf dem Konvent Architekten, Stadt- und Raumplaner, Immobilienwirtschaft, Politik, Wissenschaftler und Verwaltung zusammen und diskutierten zu Themen wie Innenentwicklung von Ortskernen, der Kooperation von städtischen und ländlichen Räumen oder baukultureller Bildung. Dazu diente das sog. Basislager, in dem in fünf verschiedenen Themenpanels viele Vorträge und Diskussionsforen für ausreichend Gelegenheit zu Information und Austausch boten.

Am Abend begrüßten dann der Vorsitzende des Stiftungsrates der Bundesstiftung Baukultur, Staatssekretär Gunther Adler, und der Vorstandsvorsitzende Reiner Nagel die zur Abendveranstaltung versammelten Gäste in der Schinkelhalle. Neben einer kurzweiligen Lesung eines Essaybandes über Baukultur nahm Prof. Matthias Sauerbruch die in den Panels erarbeiteten Themen auf und refe-



rierte in einem spannenden Beitrag über den Zusammenhang von Bauen und Heimat, machte auf die Attraktivität von natürlichen Baustoffen wie Lehm und Holz aufmerksam und forderte ein Umdenken hin zu nachhaltigem, ressourcenschonenden und den Menschen einbeziehenden (Um-)Bauen.

Am zweiten Tag eröffneten Staatssekretär Adler und Vorstandsvorsitzender Nagel die Vollversammlung des Konventes und präsentierten den Baukulturbericht 2018/19 erstmals der Öffentlichkeit, der das „Herzstück“ der Arbeit der Bundesstiftung Baukultur ist (Inhaltliche Vorstellung in „Für Sie gelesen“ in diesem VM). Hierin finden sich viele wissenschaftlich aufgearbeitete Fakten und besonders gelungene Beispiele zu den aktuellen kulturellen Fragen rund um Wohnen und Bauen. Mit dessen ausführlichen wie kritischen Diskussion und der anschließenden Werkstattarbeit an den formulierten Handlungsanweisungen endete der diesjährige Konvent, der im gewohnten Rhythmus am 23. und 24. Juni 2020 wieder stattfinden wird.

AM



Fotos: Bundesstiftung Baukultur, Till Budda / Fabian Schellhorn

REGIONALEN AUSGLEICH STÄRKEN – DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ALS GESTALTER VON HEIMAT

Auftaktworkshop zum Kooperationsprojekt in Südwestfalen



Auftakt zum Kooperationsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken“ auch in Südwestfalen

Unter Leitung des Vorsitzenden Oliver Drenkard, Geschäftsführer der Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, fand am 24. Oktober 2018 die zweite diesjährige Sitzung der Delegierten der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft in Südwestfalen (ARGE-SWF) statt. Einen der zu besprechenden Hauptpunkte stellte dabei die Teilnahme der Arbeitsgemeinschaft am Kooperationsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ unter Federführung des GdW, seiner Regionalverbände und Projektpartner dar.

Im Rahmen eines sich weiter vollziehenden Stimmungswandels in der Gesellschaft, verbunden mit einem zunehmenden Bedeutungsgewinn antidemokratischer und elitenkritischer Tendenzen, hat sich ebenso eine Wiederentdeckung des Heimatbegriffs durch die Politik vollzogen. Im Kontext dieser neuen Heimat-Debatte erfahren nun auch Regionen und Städte abseits der prosperierenden Ballungsräume wieder ein Mehr an Aufmerksamkeit.

Nordrhein-Westfalen, Thüringen und Sachsen-Anhalt als Modellregionen zur Stärkung regionalen Ausgleichs

Der GdW und seine Regionalverbände in Nordrhein-Westfalen, Thüringen und Sachsen-Anhalt nehmen dies zum Anlass, im Zusammenhang sich regional differenzierter entwickelnder Regionen Ansätze zur Steigerung der Lebensqualität regionalpolitisch zu diskutieren und gleichzeitig die Rolle der Wohnungswirtschaft in dieser Thematik auszuloten. Ein Ziel des dazu in Kooperation mit Quaestio - Forschung & Beratung angelegten Projekts ist, einen Dialog innerhalb der jeweiligen Region anzuregen. In Sachsen-Anhalt liegt dabei der Fokus auf den unterschiedlichen regionalen Konstellationen abseits der Großstädte Magdeburg und Halle, während sich in Thüringen der Blick auf die Stadt Jena richtet.

In Nordrhein-Westfalen wiederum wurden die Fallbeispiele Ostwestfalen-Lippe, der Standort Duisburg-Wedau, die Region Köln und zuletzt auch Südwestfalen ausgewählt. Auch hier haben bereits unter intensiver Be-

teiligung der örtlichen Wohnungswirtschaft Auftaktworkshops stattgefunden, in denen die inhaltlichen Schwerpunkte des Projektes diskutiert wurden.

Die Stärkung des regionalen Ausgleichs hat viele Facetten

Während Ostwestfalen unter einem zunehmenden Fachkräftemangel leidet und die Frage beantwortet werden soll, wie die Themen Wohnen und Arbeiten wieder näher zusammengebracht werden können, wird im Raum Köln die Thematik der Entlastungsfunktion des Umlandes thematisiert. Für die unter starkem Wachstumsdruck stehende Großstadt wird es zunehmend relevant, auch die Umlandentwicklung in den Blick zu nehmen, um für die Region langfristig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung entwickeln zu können. Im Rahmen des Fallbeispiels Duisburg-Wedau wird anhand des Projekts „6 Seen Wedau“ die Schnittstelle durch die dort neu geschaffene Wohnbebauung zwischen den zwei sehr unterschiedlich strukturierten Wohnungsmärkten der Städte Düsseldorf und Duisburg

>>

betrachtet. Auch hier stellt sich die Frage, ob die neu entwickelten Quartiere in Wedau eine Entlastungsfunktion für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf einnehmen können und welche städtebaulichen Qualitäten dafür geschaffen werden müssen.

Welcher Schwerpunkt im vierten nordrhein-westfälischen Fallbeispiel „Südwestfalen“ gewählt werden soll, wurde in der Sitzung der ARGE-SWF diskutiert. Neben den Delegierten waren ebenso Olaf Mangold vom GdW, Dr. Svenja Grzesiok vom VdW Rheinland Westfalen sowie Bernhard Faller für Quaestio - Forschung & Beratung anwesend. Gemeinsam stellten die Projektpartner zunächst die bundesweite Diskussion um gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land vor und betonten die Relevanz des Themas, auch

für das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Im Anschluss konnten die Delegierten erste Anregungen zum Projektraum Südwestfalen geben.

Regionalentwicklung erfordert Zusammenarbeit

So kristallisierte sich schnell heraus, dass es für eine erfolgreiche Entwicklung der Region der Knüpfung branchenübergreifender Netzwerke bedarf. Gleichzeitig müssten aber ebenso Anreize für die Arbeitnehmer und deren Familien geschaffen werden, nicht nur zum Arbeiten in die Region zu pendeln, sondern Südwestfalen als mögliche Heimat zu entdecken.

Daneben wurde über mögliche Hemmnisse einer Entwicklung debattiert. Auch hier

zeigten sich die regionalen Akteure schnell einig, dass zum einen die teils schwierige finanzielle Lage der Kommunen der Region deren Handlungsraum schmälere. Zugleich hinderten rechtliche Restriktionen die Handlungsspielräume der hier tätigen Akteure.

Dr. Grzesiok und Mangold brachten in diesem Zusammenhang ein, dass mit dem Projekt auch das Ziel verfolgt werde, die gewonnenen Erkenntnisse bis auf Bundesebene in die Politik zu tragen. Unter Einbezug aller relevanten, so auch der öffentlichen Akteure sollen für die Räume außerhalb der Regionen in einem kooperativen Prozess Perspektiven entwickelt und verbesserte Bedingungen zur (wohnungswirtschaftlichen) Entwicklung erarbeitet werden.

RM/SG

DIE BRANCHE AUF EINEN BLICK

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019

Der GdW hat die neue Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ veröffentlicht. Die Publikation analysiert alle wichtige Rahmendaten der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und spiegelt damit die derzeitige demografische Spaltung auf den Wohnungsmärkten. Die Ergebnisse der vorliegenden Ausgabe basieren auf eigenen Erhebungen bei der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft sowie auf relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiteren Erhebungen von Branchentrends.

In einem Gastbeitrag erläutert Michael Neitzel, Geschäftsführer des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH InWIS, die Bedeutung des seriellen und modularen Bauens als Beitrag für kostengünstigen Wohnungsbau.

Kennziffern, Tabellen und Grafiken zur Entwicklung der Branche und der Wohnungsmärkte sind in den „Daten und Trends“ detailliert dokumentiert. Das mehr als 100 Seiten umfassende Kompendium informiert in diesem Jahr neben der üblichen Berichterstattung zu den Themen Investitionen, Bautätigkeit, Mietenentwicklung außerdem zu diesen Themen:

- Serielles und modulares Bauen – ein Beitrag für kostengünstigen Wohnungsbau?
- Investitionsdynamik bei GdW-Unternehmen ungebrochen hoch
- Neue Trends der Binnenwanderung – Abschwächung der Reurbanisierung?
- Allzeithoch der studentischen Wohnungsnachfrage
- Verhältnis der Kreditverbindlichkeiten zu den Vermögenswerten der Unternehmen

GDW



Die Veröffentlichung kostet 35,- Euro und kann bestellt werden bei:
 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
 Munzinger Straße 9
 79111 Freiburg
 Telefon: 0180 55 55 691*
 Telefax: 0180 50 50 441*
immobilien@haufe-lexware.com

Mitgliedsunternehmen des GdW erhalten jeweils ein kostenfreies Exemplar.

STUDIE WOHTRENDS 2035

Zwischen hightech und hygge

Die deutsche Gesellschaft ist im Wandel begriffen: Sie wird älter, sie wird bunter und sie ist von einer wachsenden sozialen Ungleichheit geprägt. Parallel dazu durchdringt die Digitalisierung das gesamte Lebensspektrum. Diese Veränderungen schlagen sich auch im Themenfeld Wohnen nieder. Durch Smart Living und schnelles Internet wird die eigene Wohnung zwar künftig „hightech“, bleibt dabei aber gleichzeitig „hygge“, also ein gemütlicher Rückzugsort von der hektischen und betriebsamen Welt außerhalb der eigenen vier Wände. Was kommt auf die Wohnungswirtschaft zu?

Seit 2008 wagen sich die Hamburger Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte und das Bochumer Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung InWIS im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen an Vorhersagen zu den für die Wohnungswirtschaft prägenden Zukunftstrends.

Nach der Erstauflage der sog. „Wohntrends“ im Jahre 2008 und der vertiefenden Studie in 2013 legte der Zusammenschluss am 13. November 2018 jetzt die aktuellste Version vor, die Wohntrends 2035. Vieles kann sein, aber eines steht fest: Die Digitalisierung wird die Wohnungswirtschaft auf allen Ebenen verändern. In insgesamt acht Trends lassen sich die Wohnwünsche der Zukunft zusammenfassen:



Präsentierten Mitte November die Neuauflage der „Wohntrends“ in Berlin: InWIS-Geschäftsführer Michael Neitzel, Bettina Harms, Geschäftsführerin Analyse & Konzepte, und GdW-Präsident Axel Gedaschko (v.l.)

1. Digitales Wohnen

Der Ausbau der Breitband-Infrastruktur ist zentral für das Wohnen der Zukunft. Einen großen Meilenstein wird der neue Mobilfunkstandard 5G bilden, der einen drahtlosen Datenaustausch in Echtzeit ermöglicht. Für die Wohnungswirtschaft bieten sich neue Geschäftsmodelle und neue strategische Kooperationspartner.

2. Smartes Leben im Quartier

Die Anforderungen an Städte bei Verkehr, Mobilität, Kommunikation, Energieversorgung, Partizipation und Integration steigen. Dabei helfen neue digitale Informations- und Kommunikationstechnologien. Die Wohnungswirtschaft kann eine wichtige Rolle als Vorreiter und Treiber smarter Quartiere und Städte einnehmen.

3. Wohnungsvermietung 4.0

Beim digitalen Vermietungsprozess hilft die Vielzahl der Informationen und deren Verknüpfung dabei, die Wohnwünsche zukünftiger Mieter mit der für sie passenden Nachbarschaft zusammenzubringen. Die Organisation der Vermietung wird damit einfacher, davon profitieren Interessenten und Wohnungsunternehmen.

4. Mehr Service online

Die Onlinekommunikation mit dem Kunden per App und Chatbot wird in der Wohnungswirtschaft zum Normalfall. 90 Prozent der Anliegen werden zukünftig rund um die Uhr bearbeitet. Für Mieter wird der Kundenservice zeit- und ortsunabhängig sowie verbindlicher, für Wohnungsunternehmen durch Standardprozesse schlanker.

5. Vielfältige Wohnformen

Die Wohnwünsche differenzieren sich immer weiter aus. Die Nachfrage nach flexiblen Wohnformen, z. B. Zwischennutzung, sowie nach gemeinschaftlichem Wohnen steigt, ebenso der Wunsch nach Mitgestaltung. Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft wachsen, Angebote zwischen Miete und Eigentum zu schaffen.

6. Neue Wohnformen

Es gibt immer mehr kleinere Haushalte, der Zuzug in die Städte hält an. Dadurch wächst die Nachfrage nach neuen Wohnformen wie



STUDIE WOHTRENDS 2035

Mehr Informationen und eine Kurzfassung der Studie ist im Internetangebot des GdW unter <https://goo.gl/auYF5g> verfügbar. Mitgliedsunternehmen des GdW erhalten jeweils ein kostenfreies Exemplar. Alle weiteren Besteller sowie Mehrexemplare für GdW-Mitglieder können zu einem Preis von 50 Euro zzgl. Versandkosten ausschließlich beim GdW bezogen werden.



Wohnen auf Zeit, Mikrowohnungen, Tiny Houses und Service-Apartments. Optimierte Grundrisse und kostengünstige Wohnungen sind die Herausforderungen für Wohnungsunternehmen.

7. Neue Wohnungsgestaltung

Zusatzausstattungen wie barrierearme Wohnräume sind zur Normalität geworden. Sowohl jüngere als auch ältere Haushalte profitieren davon. Neue Technologien wie Building Information Modelling (BIM) helfen, steigenden Anforderungen an Grundriss und Raumaufteilung besser zu begegnen und Kosten einzusparen.

8. Neue Innenraumgestaltung

Die digitale Grundausstattung der Wohnung wird selbstverständlich und erhöht den Komfort für Mieter. Die Technik funktioniert im Hintergrund, die Innenraumgestaltung folgt den Aspekten Wohlfühlen und Gemeinschaft. Die Nachfrage nach wohnfertigen Lösungen steigt.

GDW/KS

WOHNUNGSWIRTSCHAFT PRÄSENTIERT SICH POLITIKERN AUF ALLEN ENTSCHEIDUNGSEBENEN

Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel besucht VdW-Stand auf KPV-Kongress 2018

„Stark vor Ort!“ – Unter diesem Motto feierte am 16. und 17. November die Kommunalpolitische Vereinigung der CDU und CSU Deutschlands (KPV) ihr 70-jähriges Bestehen in Koblenz. Dazu kamen zahlreiche ehren- und hauptamtliche Kommunalpolitiker aus ganz Deutschland, trafen auf Politiker aus Landes-, Bundes- und Europapolitik und kamen am Stand der Wohnungswirtschaft zusammen.

Über zwei Tage debattierten rd. 500 Delegierte und Gäste in verschiedenen thematischen Foren sowie im Plenum über die Digitalisierung, Energie- und Finanzpolitik sowie gleichwertige Lebensverhältnisse, kommunale Entwicklungszusammenarbeit und Mobilität.

Auf dem gemeinschaftlichen Stand von GdW und VdW Rheinland Westfalen informierten sich zahlreiche Kongressteilnehmer über die Arbeit und Mitglieder der Verbände und machten es sich bei der Wohnungswirtschaft gemütlich – das VdW-Wohnzimmer lud zum Verweilen ein. Darüber hinaus nahm GdW-Bundesdirektor Dr. Christian Lieberknecht auf dem Podium des Panels für gleichwertige Lebensverhältnisse Platz und brachte da-



Prominenter Standbesuch: Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel

rin die wohnungswirtschaftlichen Optionen in die Debatte ein.

Die Kommunalpolitische Vereinigung der CDU und CSU Deutschlands ist der Dachverband der 16 Landesvereinigungen und vertritt seit 1948 die Interessen von inzwischen

rd. 75.000 Amts- und Mandatsträgern der Union. Das Jubiläum am Gründungsort Koblenz erhielt unangekündigten Besuch der drei bekanntesten Bewerber um den CDU-Vorsitz: Annegret Kramp-Karrenbauer, Friedrich Merz und Jens Spahn besuchten die Ausstellung und warben in kurzen Statements für ihre Wahl, danach standen sie beim festlichen Abendessen zu persönlichen Gesprächen zur Verfügung.

Am zweiten Kongresstag wurde dann hoher Besuch zum Gespräch am Stand empfangen: Zunächst machte Gastredner NRW-Ministerpräsident Armin Laschet dem Regionalverband seines Bundeslandes die Aufwartung und tauschte sich mit Verbandsdirektor Alexander Rychter aus. Wenig später kam Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel auf ihrem Rundgang an den Stand der Wohnungswirtschaft und informierte sich im Gespräch über die aktuelle Arbeit und die Zufriedenheit mit dem Wohnungsgipfel. GdW und VdW nutzten die Chance zum direkten Austausch mit der Kanzlerin und gaben ihr mit auf den Weg, sich auch in Zukunft für die Schaffung von Wohnraum und die Stärkung von Quartieren einzusetzen. *AM*



NRW-Ministerpräsident Armin Laschet (2.v.l.) stattete dem Stand der Wohnungswirtschaft ebenfalls einen Besuch ab

Sonnige Zeiten für den Mittelstand – mit Photovoltaik von E.ON

Investieren Sie in die Kraft der Sonne – mit den Experten von E.ON. Wir sorgen für Ihre sonnige Energiezukunft.



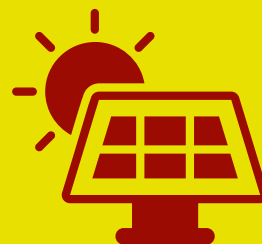
Starker Partner

Seit Jahrzehnten bauen wir Photovoltaiklösungen für den Mittelstand. Von E.ON können Sie individuelle Anlagen und eine kompetente und persönliche Betreuung erwarten. Mit Services über die gesamte Nutzungsdauer hinweg.



Unabhängig vom Strompreis

Die Stromkosten steigen. Machen Sie Ihr Unternehmen dauerhaft unabhängig davon. Mit eigener Solaranlage und Stromspeicher, die zuverlässig und nachhaltig günstige und umweltfreundliche Energie liefern.



Hohe Rendite

Mit einer Photovoltaiklösung von E.ON erzielen Sie dauerhaft gute Renditen. Gleich im ersten Gespräch ermitteln wir aus Ihrem Verbrauchsverhalten per „Quick Check“ die mögliche Rendite Ihrer Anlage.



Qualität mit Garantie

Anlagenkomponenten in höchster Qualität, fachlich hochwertig geplant und installiert – das bietet Ihnen E.ON. Und noch mehr: ein Wartungskonzept, das die Anlagensicherheit weiter steigert, sowie eine echte 25-jährige E.ON Garantie.



Unsere Experten

Nutzen Sie unsere Kompetenz in der Energieversorgung zu Ihrem Vorteil und lernen Sie E.ON ganz persönlich kennen. Ihr Experte kümmert sich vom ersten Tag an um alle Belange Ihrer Anlage.

Möchten Sie renditestark investieren und unabhängig vom Strompreis werden? Dann erfahren Sie mehr und finden hier Ihren regionalen Ansprechpartner:

eon.de/solar-mittelstand

e-on

NRW-HEIMATMINISTERIN INA SCHARRENBACH ZEICHNET PREISTRÄGER AUS

„Viertel vor Grün 2018“ – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld

Nicht allein die Qualität einer Wohnung selbst ist entscheidend dafür, ob sich Menschen für einen Wohnstandort entscheiden und gerne dort leben. Eine ebenso große Rolle spielt ein entsprechend attraktiv gestaltetes und gepflegtes grünes Wohnumfeld. Dieser besondere Aspekt des Wohnens wurde am 29. Oktober 2018 bei der Preisverleihung des Wettbewerbs „Viertel vor Grün“ in den Fokus genommen – und das bereits zum zweiten Mal. Vorbildliche Projekte wurden von der Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW, Ina Scharrenbach, in den Räumlichkeiten der NRW-Stiftung in Düsseldorf ausgezeichnet.

Zahlreiche Gäste fanden sich am 29. Oktober 2018 im Haus der Stiftungen NRW an der Roßstraße in Düsseldorf ein, die vom Hausherrn Eckhard Uhlenberg, Präsident der NRW-Stiftung, persönlich begrüßt wurden. Geladen hatten, wie bereits vor zwei Jahren, die Verbände VdW Rheinland Westfalen und der Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V., die den Wettbewerb in Kooperation durchführten. Die Schirmherrschaft des Wettbewerbs hatte Ministerin Scharrenbach übernommen, die bereits zu Beginn der Veranstaltung ankündigte, die gewürdigten Projekte selbst besuchen zu wollen. Damit unterstrich die Ministerin die Wichtigkeit der Verbindung von Natur und Wohnen.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, eröffnete die Veranstaltung mit einem Grußwort. So bemerkte Rychter, dass die Wohnungswirtschaft zwar viele Preise, wie den Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau Nordrhein-Westfalen kenne, die Mehrheit sich jedoch auf die bauliche Ausgestaltung oder Generationengerechtigkeit und damit auf soziale Aspekte fokussieren würde. Dabei müsse es jedoch auch um funktionierende und lebenswerte Wohnquartiere im Kontext aktueller Bedürfnisse der Gesellschaft gehen, so Rychter weiter. Besonders betonte er die Wichtigkeit gestalterisch qualitätsvoller und nachhaltiger Wohnumfelder.



Eckhard Uhlenberg, Landtagspräsident a. D., Staatsminister a. D. und Präsident der NRW-Stiftung bei seinem Grußwort

Nachdem Rychter die gelungene Zusammenarbeit der beiden Verbände und die Unterstützung des Bauministeriums lobte, gab der Verbandsdirektor einen Ausblick auf weitere landschaftsgestalterische Projekte für die Wohnungswirtschaft wie beispielsweise die Internationale Gartenausstellung (IGA) Metropole Ruhr 2027.

Dr. Gunter Mann, Präsident des Bundesverbandes GebäudeGrün e. V., referierte in seinem Impulsvortrag über verschiedene Arten der Dach- und Fassadenbegrünung sowie deren Potenziale und besondere Qualitäten. Dabei hob Dr. Mann die unterschiedlichen Wirkungsmöglichkeiten hinsichtlich der vorhandenen Herausforderungen in hoch-

verdichteten Räumen sowie die unterschiedlichsten Nutzungsvarianten von Dach- und Fassadengrün hervor. Die Gründe zur Nutzung solcher Konzepte sind vielfältig. Sie liegen vor allem in der Speicherung und Rückhaltung von Regenwasser, die positiven Auswirkungen für die lokale Feinstaubfilterung und im Kühlspotenzial des Mikroklimas von Quartieren.

Mensch und Natur gehören zusammen

NRW-Heimat- und Bauministerin Scharrenbach betonte in ihrem Beitrag, dass Mensch und Natur zusammengehören. Sie fügte hinzu, dass bei Bauprojekten der Außenbereich oft zu kurz trete. Angesichts der Flächenknappheit würden Grünflächen oft überbaut,



Mensch und Natur gehören zusammen – Ministerin Ina Scharrenbach bei ihrem Vortrag

Fotos: Roland Baerge

obwohl sie für die Identität und die Entwicklung eines „Heimatgefühls“ der Bewohner von großer Bedeutung seien. Ebenso merkte Scharrenbach an, dass „Grün“ nicht mehr eine herausgehobene Rolle in der politischen Debatte spielen solle. Stattdessen appellierte sie, dass alle Facetten von Natur und deren Einbezug in das planerische Handeln automatisch zusammengedacht werden müssen. Um der Relevanz grüner und qualitätsvoller Quartiersgestaltung Ausdruck zu verleihen, kündigte die Ministerin an, die ausgezeichneten Projekte im Wettbewerb selbst besuchen zu wollen. Sie betonte die Relevanz

des Wettbewerbs „Viertel vor Grün“, um das Thema Grün stärker in die (fach-)öffentliche Wahrnehmung zu rücken.

Gemeinsam mit Ina Bimberg, 1. Vorsitzende des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten Landesgruppe Nordrhein-Westfalen e. V. (bdla nw) sowie Vorsitzende der beurteilenden Jury, verlieh die Ministerin im Anschluss die Preise. Ausgezeichnet wurden dabei Projekte aus Essen, Köln und Duisburg. Im Gegensatz zur Preisverleihung im Jahr 2016 wurden in diesem Jahr zwei Siegergruppen gebildet. „Die Wettbewerbsbeiträge in die-

sem Jahr waren entweder so unterschiedlich, dass eine Vergleichbarkeit schwerfiel – oder so ähnlich, dass eine Abstufung für uns als Jury unmöglich war“, so Bimberg. „Aufgrund dessen haben wir uns entschieden, in diesem Jahr zwei Anerkennungen und drei gleichwertige Auszeichnungen zu vergeben.“

Manfred Lorenz, Ehrenpräsident des Verbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau NRW e. V., betonte zum Abschluss der Feierlichkeiten die Relevanz des Wettbewerbs und kündigte an, dass dieser wieder ausgelobt werde.

SG/RM

Die Preisträger im Wettbewerb „Viertel vor Grün 2018“

„PIER 78 – Grüne Mitte Essen“ – Allbau GmbH

Mit der Reaktivierung einer Stadtbrache am Nordrand der Essener City wurden hohe ökologische und stadtklimatische Ziele gesteckt. Erreicht wurden diese durch vielfältige Maßnahmen wie eine Dachbegrünung, die Einleitung des Niederschlagswassers in den eigens angelegten See oder die Pflanzung von Laubbäumen zur Klimaregulierung, die die Allbau GmbH beim Neubau von 78 barrierearmen und energieeffizienten Wohngebäuden am PIER 78 realisierte. Unterschiedliche Erwartungen von Familien, Singles, jungen Paaren sowie Senioren wurden stets berücksichtigt. Von der knapp 5.000 Quadratmeter großen Außenanlage ist etwa die Hälfte unterbaut – eine Herausforderung, die in der Planung besonders berücksichtigt wurde. Zusätzlich wurde in der innerstädtischen Lage geschickt der Übergang der Mietergärten zum öffentlichen Raum gestaltet, sodass auch im dichten, urbanen Raum die Privatheit der Bewohner gesichert ist. Die Jury lobte besonders die abwechslungsreiche und klar strukturierte Gestaltung der Außenanlage sowie die kluge Entwicklung von städtebaulichen Lösungen zur Kriminalprävention.

Bauherr: Allbau GmbH, Essen. **Landschaftsarchitekt/Planer:** plan b Jürgensmann Landers Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB. **Architekt:** KZA Koschany Zimmer + Assoziierte. **GaLaBau-Unternehmen:** Aenstoos Garten- und Landschaftsbau GmbH, Bottrop.



Foto: Allbau GmbH



Foto: WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

„Klanggarten“ in Köln – WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf

Die Entwicklung der Siedlung „Klanggarten“ mit ihren über 270 Wohneinheiten steht modellhaft für den Umgang mit städtebaulichen Strukturen der frühen 1960er-Jahre: Die städtebauliche Weiterentwicklung und das Schaffen neuer Angebote für zeitgemäßes und zukunftsfähiges Wohnen in guter Nachbarschaft standen im Fokus des Projektes. Kennzeichnend, so die Jury, seien die hohen Gebrauchs- und Gestaltungsqualitäten im Quartier, die durch die Neuordnung der Siedlungsfreiräume und ihrer Erschließung miteinander erreicht wurden. In dem Zusammenhang wurden vor allem die frühzeitige Einbindung der Mieter sowie die Bedarfsermittlung herausgestellt. Der Einsatz von Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten sowie Klang- und Schallgeräten im Freiraum für alle Generationen stehe beispielhaft für die generationengerechte Quartiersentwicklung. Auch der Rückschnitt bestehenden Grüns und der Erhalt gesunder Bäume haben – gemeinsam mit dem eingesetzten Lichtkonzept – die Abwechslung intensiver und extensiver Pflanzung ermöglicht. Dieses Maßnahmenbündel habe zu einem fundamentalen Wandel des Quartiers geführt und zeichnet das Projekt als preiswürdig aus.

Bauherr: WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf. **Landschaftsarchitekt/Planer:** Bereich Modernisierung: + grün GmbH Düsseldorf Bereich Neubau: Planergruppe GmbH Oberhausen, Oberhausen. **GaLaBau-Unternehmen:** Sieg + Partner GmbH & Co. KG, Wermelskirchen; Jakob Leonhards Söhne GmbH & Co. KG, Wuppertal.



Foto: WG Köln-Süd eG, WBG Mieterschutz eG

„Wohnen in den Vorgebirgsgärten“, Köln –

Kooperation von vier Wohnungsgenossenschaften aus Köln als Erfolgsrezept

Ein Wohnquartier mit über 330 Wohneinheiten, das gemeinsam von vier Wohnungsgenossenschaften entwickelt wird – allein dieser kooperative und gemeinschaftliche Einsatz sei preiswürdig, äußerte sich die Jury. Hinzu kommt ein qualitativ überzeugendes Gesamtpaket, das für die Mitglieder der Genossenschaften hohe Freiraumqualitäten schafft und zudem das Quartier städtebaulich in seine Umgebung einbettet. Die Außenanlagen, die „Vorgebirgsgärten“, galt es, als Bindeglied zum Vorgebirgspark, unter Berücksichtigung des geschichtlichen Hintergrundes und unter Beachtung des Gedankens genossenschaftlichen Wohnens zu gestalten. Die nahe liegenden öffentlichen Grünanlagen ermöglichten daher eine introvertierte Freianlagengestaltung. Besondere Aufmerksamkeit wurde bei der Planung auf die Vermeidung von Angsträumen gelegt. Die repräsentative, fußläufige Erschließungsachse verbindet verschiedene „Quartiersplätzchen“, die durch unterschiedliche Bepflanzung vielfältige Aufenthaltsqualitäten bieten, und überzeugte die Jury durch das preiswürdige Gesamtkonzept.

Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Köln-Sülz; WBG Mieterschutz eG; WG Köln-Süd eG; Wohn- und Heimbau eG. **Landschaftsarchitekt/Planer:** club L94 Landschaftsarchitekten GmbH, Köln. **GaLaBau-Unternehmen:** Jakob Leonhards Söhne GmbH & Co. KG, Wuppertal.

Folgende Projekte wurden mit einer Anerkennung gewürdigt

„Innerstädtisches Gründach“ in Duisburg – GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

Im Rahmen einer notwendigen Sanierung von 450 Quadratmetern Dachfläche wurde das innerstädtische Dach nach EnEV energetisch saniert. Zusätzlich wurden die Dachflächen auch für die Mieter des gesamten Hauses nutz- und erlebbar gemacht. Mieter im ersten Obergeschoss erhielten eigene Dachterrassen, für die oberen Geschosse wurden vom Treppenhaus zugängliche Holzterrassen als Gemeinschaftsräume geschaffen. Als besonders positives Beispiel für die Sonderkategorie Dach- und Fassadenbegrünung lobte die Jury vor allem das Zusammenspiel ökologischer und sozialer Faktoren bei der Entwicklung der Dachfläche. Das Beispiel zeige, dass auch im kleinen Maßstab wichtige Entwicklungsimpulse bei der grünen Wohnumfeldgestaltung gesetzt werden können, so die Jury.

Bauherr: GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg. **Landschaftsarchitekt/Planer:** Dipl.-Ing. Jürgen Quindeau, Heiligenhaus; Dipl.-Ing. Birger Ramlau, GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH. **GaLaBau-Unternehmen:** Grün und Dach, Heiligenhaus.



Foto: Quindeau



Foto: Simon Bierwald

„Eltingviertel, Victoriahof“ in Essen – Vonovia SE

Mit Fertigstellung des ersten Bauabschnitts wurden im Victoriahof nach einem freiraumplanerischen Wettbewerb und einem Mieterbeteiligungsverfahren attraktive und funktionale Freiräume geschaffen. Das parkähnliche Areal entspricht den Bewohnerbedürfnissen und dient diesen als multifunktionales „Grünes Wohnzimmer“. Die Jury lobte vor allem die Einbindung des bestehenden Baumbestandes sowie die kluge Verwendung robuster Kleingehölze und den Einsatz pflegeextensiver Gräser. Dies zeige, dass bei der Konzeption der Quartiersentwicklungsmaßnahme, welche über 1.400 Wohneinheiten umfasst, ein pflegenachhaltiges Vegetationskonzept erarbeitet und darüber hinaus Fragen der Barrierefreiheit, Klimateffizienz und Langfristigkeit mitgedacht wurden.

Bauherr: Vonovia SE. **Landschaftsarchitekt/Planer:** scape Landschaftsarchitekten GmbH, Düsseldorf. **GaLaBau-Unternehmen:** Banzhaf Gartenbau GmbH, Essen.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHES ERBE ZUM ENDE DES STEINKOHLEBERGBAUS

Zwei Projekte zur Zukunft von Bergbauquartieren

Die Bergbausiedlungen im Ruhrgebiet prägen das Bild der Region und bieten über das Ende des Steinkohlebergbaus hinaus besondere Orte der Identifikation für ihre Bewohner. Die Siedlungen unterscheiden sich zwar auf vielfältige Weise, aber die Herausforderungen sind vielerorts sehr ähnlich. Dazu wurden am 30. Oktober in Moers auf dem Workshop des Projektes „Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes“ die Anliegen von Kommunen und Wohnungswirtschaft konkretisiert, Erfahrungen ausgetauscht und die regionale Kooperation zum Erhalt und zur Entwicklung der Bergbauquartiere für die Zukunft gefestigt.

Seit dem Start des Projektes im Jahr 2014 nahmen 20 Kommunen mit insgesamt 72 Arbeiter- und Gartenstadtsiedlungen am Projekt „Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes“ teil. Durch Projektpartner wie das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, den Regionalverband Ruhr (RVR) und die Wohnungsunternehmen Vonovia SE, VIVAWEST und LEG Immobilien AG entwickelte sich eine lebhafte Austausch- und Netzwerkplattform, die den Bestand der „klassischen“ Bergarbeitersiedlungen in den Fokus nimmt, die Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden sind und heute vielfach unter Denkmalschutz stehen. Im Zuge dieses Projektes wurden mit dem „Interkommunalen Handlungskonzept Siedlungskultur“ konkrete Handlungsempfehlungen bereits abgeleitet.

Im Workshop wurden verschiedene Ansatzpunkte im Umgang mit der Siedlungskultur ausführlich besprochen: Neben einem Rückblick auf erfolgreiche drei Jahre im Dialog Siedlungskultur durch die begleitenden Agenturen zeigte das Landesministerium die vielfältigen Instrumente öffentlicher Förderung auf: Dabei wurden nicht nur die Chancen der aktuellen Programme „Wohnbauförderung“, „Heimatiförderung“ und „Denkmalförderung“ ausführlich dargestellt, sondern auch die Zugänge, Ausschlusskriterien und Kombinationsmöglichkeiten der Programme besprochen. In der Arbeitsphase standen dann die Wohnungsunternehmen im Fokus: Hier wurden in kleineren Gruppen

Beispiele einzelner Bergbausiedlungen aufgearbeitet. Vertreter der vor Ort engagierten Unternehmen, des Ministeriums und der Kommunen diskutierten lebhaft das Beispiel von Meerbeck, aber auch von Siedlungen wie Fürst Leopold in Dorsten oder Wiescherhöfen in Hamm. Hier zeigte sich, dass alle Quartiere mit Fragen von Verkehrsanbindung, Nachverdichtung, Modernisierung und Belegungsmanagement beschäftigt sind und wie wichtig die Vernetzung aller Institutionen ist, damit diese „klassischen“ Bergbauquartiere auch in Zukunft lebenswerten Wohnraum bieten können.

Diese Zukunftsperspektiven nahmen auch Rebekka Austermann (NRW.BANK) und Dr. Svenja Grzesiok (VdW) mit der Vorstellung des Projektes „Wohnen auf Kohle“ in den Blick. Dieses Projekt hatte seinen

Auftakt bereits am 22. Februar 2018 (VM März 2018 berichtete) und zielt darauf ab, die Kooperation von Wohnungswirtschaft und Kommunen zu stärken. Darüber hinaus nimmt das Projekt die bisher noch nicht so intensiv betrachteten Siedlungen aus den 1950er- bis 1970er-Jahren stärker in den Blick. Damit bildet das Projekt eine wichtige Ergänzung zur „Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes“. Mithilfe des neuen Projektes sollen die Qualitäten, das Heimatgefühl und die Integrationsleistung der für das Ruhrgebiet typischen Siedlungen weiter gestärkt werden. Im Gemeinschaftsprojekt von VdW und NRW.BANK werden dazu u. a. gemeinsam Workshops durchgeführt und Netzwerke gebildet, um die Potenziale der Bergbauquartiere zu nutzen und diese „fit für die Zukunft“ zu machen.

AM



Foto: post welters + partner mbB

GLOBALBUDGETS FÜR DIE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Ministerium und Städte kooperieren für flexiblere Wohnraumförderung

Gleich mehrere Städte unterschrieben in den letzten Wochen mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW Zielvereinbarungen, um Wohnraumfördermittel stärker und flexibler einsetzen zu können. Zuletzt schlossen die Städte Köln, Dortmund, Münster und Düsseldorf unter Mitarbeit der Allianz für mehr Wohnungsbau und der lokalen Wohnungswirtschaft die Vereinbarungen mit dem Ministerium. Denn von der Flexibilisierung und Erhöhung der Mittel profitieren auch lokale Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.

Die Grundlage der Kooperation findet sich im Wohnraumförderprogramm des Landes NRW. In besonders nachgefragten Städten und Regionen können die Städte mit dem Ministerium Zielvereinbarungen schließen, die beispielsweise den Bau einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten pro Jahr oder die

Schaffung von rollstuhlgerechtem Wohnraum betreffen. Grundlage dieser Zielvereinbarungen sind regelmäßig vom Stadtrat legitimierte aktuelle Handlungskonzepte Wohnen, die die lokale Wohnungsmarktsituation analysieren und künftigen Herausforderungen skizzieren. Dabei sitzen i. d. R. auch die lokalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit am Tisch.

Die Globalbudgets umfassen die Anteile für den Mietwohnungsbau, das Eigentumsprogramm und die Modernisierungsmaßnahmen. Dazu können zusätzliche Kontingente zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen in Großwohnsiedlungen, aus woh-

nungspolitischen Handlungskonzepten und zur Quartiersentwicklung oder auch regionale Kooperationen, die Schaffung von Studierendenwohnraum, experimentellem Wohnraum oder zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen projektbezogen zugeteilt werden.

Globalbudgets können auch erhöht werden, wenn Mittel in anderen Bewilligungsbehörden nicht abgerufen werden. Über den Einsatz ihrer Budgets können die lokalen Bewilligungsbehörden in eigener Verantwortung flexibel entscheiden und eigene Prioritäten setzen, an eine Quotierung in den einzelnen Fördersäulen sind sie nicht gebunden. **ON**

**Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen**



Dortmund



Fotos: Anja Kador



Düsseldorf



Fotos: Photographie: Jago Jannert



Münster



Fotos: Presseamt Münster

VERANSTALTUNGSANKÜNDIGUNG

Energieforum West 2019

Vielversprechende Innovationen kennenlernen, neue Geschäftsmodelle erarbeiten und zukunftsweisende Kooperationen anstoßen – das sind Ziele des Energieforums West. Zum fünften Mal profitieren Entscheider aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Industrie, Energiewirtschaft, Architektur und Wissenschaft vom interdisziplinären Austausch. Am 21. und 22. Januar stehen erneut Energieproduktion, Energieeffizienz und Klimaschutz im Fokus des Kongresses.

Welche Auswirkungen wird das Energiesammelgesetz auf Mieterstromprojekte haben? Was spricht für Wärmecontracting mit ex-

ternen Partnern und wann ist die Gründung einer eigenen Energietochter sinnvoller? Welche Handlungsmöglichkeiten bestehen für Kommunen, um Selbstnutzer und Kleinvermieter im Rahmen energetischer Quartiersansätze zu unterstützen? In zahlreichen Workshops und Fachvorträgen beantworten Experten der dreizehn Mitveranstalter diese und weitere Fragen beim Energieforum West. Drei zentrale Podiumsdiskussionen widmen sich den Themen „Bauen“, „Innovationen vorantreiben“ sowie „Erfolgsfaktor Personal“.

Für den 21. und 22. Januar 2019 haben sich Vertreter aus der Politik angekündigt: Svenja Schulze, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, sowie Ina Scharrenbach, NRWs Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, werden beim Kongress vor Ort sein. Die positive Resonanz vonseiten der Politik unterstreicht die Bedeutung des Energieforums West als Dialogforum mit bundesweiter Strahlkraft.

Der kontinuierliche Austausch über technische Innovationen ist für die Immobilienwirtschaft und alle benachbarten Branchen relevant, damit diese nicht unter Druck geraten, sondern wissen, was in der Zukunft auf sie zukommt. Beim Energieforum West werden Erfahrungen geteilt. Die Teilnehmer scheuen nicht davor zurück, Fragen zu stellen, ihre Erfahrungen einzubringen und



Herausforderungen gemeinsam anzugehen. Ziel ist es, die Potenziale energieeffizienter Innovationen auszuschöpfen und voranzubringen.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, der Deutsche Städtetag sowie die EBZ Business School unterstützen die Veranstaltung.

Zu den Mitveranstaltern des Energieforums West 2019 gehören: Allianz für klimaneutralen Wohngebäudebestand, Architektenkammer NRW, Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft, Bundesfachverband der Immobilienverwalter, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumverordnung, EBZ, Energieagentur.NRW, Green with IT und die Verbraucherzentrale NRW. Premiumpartner sind Buderus, innogy und NRW.BANK.

Wiederholt wird der Kongress veranstaltet von EBZ, VdW Rheinland Westfalen und EUMB Energie- und Umwelt-Managementberatung Pöschke.

EBZ

 ENERGIEFORUM WEST 2019

Anmeldung und alle Informationen zur Veranstaltung unter www.energieforum-west.de



DEUTSCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN, STÄDTEBAU UND RAUMORDNUNG E.V.

Michael Groschek zum Präsidenten gewählt

Der ehemalige Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ist der neue Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV). Er wurde am 26. November 2018 von dem in Berlin zusammengetretenen 45-köpfigen Verbandsrat gewählt.

Der 61-jährige SPD-Politiker übte von 2012 bis 2017 das Ministeramt aus, zwischen



Fotos: VdW RW

Juni 2017 und Juni 2018 war er Landesvorsitzender der SPD Nordrhein-Westfalen. Von 2009 bis 2012 war Groschek Mitglied des Deutschen Bundestages. Er ist der neunte Präsident des DV und wurde für drei Jahre gewählt. Seine Tätigkeit nimmt er mit sofortiger Wirkung auf. In der Wohnungswirtschaft genießt der vielen auch unter dem Spitznamen „Mike“ bekannte Groschek durch seine bisherigen Tätigkeiten und seine Persönlichkeit hohe Anerkennung.

KS/DV



BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN RHEINLAND-PFALZ

Positive Bilanz und weiteres Engagement des Bündnisses



Das rheinland-pfälzische Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen kam am 22. November 2018 in Mainz zu seinem insgesamt fünften Plenartreffen zusammen. Drei Jahre nachdem das Bündnis gegründet wurde, zog Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen ein positives Fazit. „Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz ist eine Erfolgsgeschichte. Seit Oktober 2015 hat das breit aufgestellte Bündnis vieles erreichen können. Gemeinsam mit den Partnern aus dem gesamten Feld des Planens und Bauens, der Wohnungswirtschaft, der Gemeinwesenarbeit und der kommunalen Familie haben wir insbesondere die Programme der sozialen Wohnraumförderung mehrfach bedarfsgerecht angepasst“, erklärte Ahnen.

Die im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen erfolgten Anpassungen der Förderprogramme sowie die durchgeführten Projekte und Initiativen haben dazu geführt, dass die Nachfrage nach der sozialen Wohnraumförderung kontinuierlich stark angestiegen ist. Im Jahr 2018 wurden bis Ende Oktober 2.702 Wohneinheiten (im Jahr 2017: 2.190 WE; im Jahr 2016: 1.855 WE) mit einem Volumen von rund 205,4 Millionen Euro (2017: rd. 161 Mio. Euro; 2016: rd. 133 Mio. Euro) mit der sozialen Wohnraumförderung gefördert. Dessen ungeachtet wird sich das Bündnis weiter engagieren, denn in vielen Landesteilen bestehen weiterhin große Herausforderungen für bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen.

Der Entwurf für den Doppelhaushalt für die Jahre 2019 und 2020 sichert die soziale Wohnraumförderung auf hohem Niveau ab. Pro Jahr stehen unter Einbeziehung des Kreditvolumens der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) 300 Millionen Euro zur Verfügung.

Neue Anreizförderung bei Kooperation der Kommunen

Um mit den Kommunen den bezahlbaren Wohnungsbau weiter ankurbeln, will das Land künftig auf kooperativem Wege ambitionierte Ziele für die kommenden Jahre vereinbaren. „Um dies zu erreichen, sollen zwischen dem Land und Kommunen mit besonderem Wohnungsbedarf Kooperati-



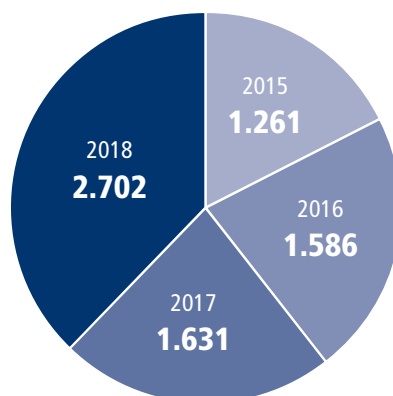
onsvereinbarungen zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus geschlossen werden. Darin wird perspektivisch vereinbart, wie viele neue geförderte Wohnungen – Mietwohnungen und selbst genutzter Wohnraum – in einer Kommune in den nächsten drei Jahren mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes entstehen sollen“, erklärte Ahnen.

Neben der Zusicherung des Landes, ausreichend finanzielle Mittel für die Förderung der konkret geplanten Wohnungen zur Verfügung zu stellen, wird das Land flankierend dazu die Kommunen, die sich im sozialen Wohnungsbau engagieren, mit finanziellen Anreizen unterstützen. Diese Förderung soll an das Bestehen einer Quote in Höhe von mindestens 25 Prozent für geförderten Wohnraum für zukünftige Baugebiete in einer Gemeinde gekoppelt sein.

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen der Kommunen, welche der Vorbereitung von Investitionen in den sozial geförderten Mietwohnungsbau dienen, sollen daher über einen zusätzlichen Zuschuss zukünftig gefördert werden können. Als förderfähige Maßnahmen kommen etwa die Erarbeitung von Konzepten zum Wohnungsmarkt, die Schaffung neuen Baurechts für Geschosswohnungsbau, das Eingehen von Partnerschaften zur Baulandentwicklung oder die Vergabe von Grundstücken an Dritte mittels Konzeptvergabeverfahren in Betracht.

Um den Mietwohnungsbau auch im Umland der wachsenden Städte zu stärken, prüft die VdW-Wohnungswirtschaft, welchen Beitrag die bereits bestehenden Wohnungsunter-

Zusagen Wohnungsbauprogramm 2015 bis 2018 (Stand jew. zum 31.10., in Wohnungseinheiten)



nehmen leisten können. „Wir brauchen auch in der Region Geschosswohnungsbau mit preisgünstigen Mieten, damit vor allem junge Leute in der Westpfalz, dem Hunsrück oder der Eifel ein Stück weit ihre Zukunft in der Heimat gesichert sehen. Zudem werden die Städte entlastet“, sagte Thomas Will, Sprecher der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen.

Gerold Reker, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, zeigte sich sehr zufrieden, durch das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen in einem starken, kooperativen Netzwerk an der Umsetzung der Ziele des Bündnisses mitarbeiten zu können.

RS

■ Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz wird von der Landesregierung und weiteren 20 Institutionen getragen.

BEZAHLBARER WOHNRAUM WEITERHIN DRINGEND BENÖTIGT

Ministerium der Finanzen und ISB präsentieren Wohnungsmarktbeobachtung 2018

Mit der Broschüre „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2018“ stellten das Ministerium der Finanzen, das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz und die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) aktuelle Entwicklungen am Wohnstandort Rheinland-Pfalz am 9. November 2018 der Presse vor.

Auch bei einer leichten Entlastung der Wohnungsmärkte durch gestiegene Fertigstellungszahlen von Wohnungen besteht weiterhin der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten aufgrund des Bevölkerungszuwachses im Land, lautete die zentrale Aussage.

Ministerin Doris Ahnen verwies u. a. auf die positiven Effekte in den Landkreisen, die bislang mit Leerständen vor allem in den Ortskernen zu kämpfen hatten. „Immer mehr Bauherren entscheiden sich durch die attraktive Förderung, vorhandene Immobilien zu sanieren, statt neu zu bauen. So kann in vielen Regionen der Leerstand deutlich verringert werden“, sagte die Ministerin.

Baufertigstellungen auf hohem Niveau

Marcel Hürter, Präsident des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, führte aus, dass es bei leicht rückläufigen Baugenehmigungen einen Zuwachs im vergangenen Jahr bei den Baufertigstellungen gegeben habe. Im Vergleich zu 2016 ließ die Wohnungsbautätigkeit nur in den kreisfreien Städten nach; in den Landkreisen habe die Zahl der Baufertigstellungen um 0,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner zugenommen.

Bezahlbarer Wohnraum nachgefragt

Vor dem Hintergrund der im ersten Halbjahr 2018 gestiegenen Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien wird bezahlbarer Wohnraum weiterhin dringend benötigt. „In den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 haben wir mit rd. 198 Millionen Euro den Neubau, den Erwerb und die Modernisierung von über 2.600 Wohneinheiten gefördert – das sind 89 Prozent mehr Wohnungen als im Vergleichszeitraum des Vorjahres“, sagte Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der ISB.

RS



- Die Publikation „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2018“ ist unter <https://isb.rlp.de/service/> in der Rubrik Wohnungsmarktbeobachtung abrufbar. Sie enthält neben den statistischen Ausführungen zum Ergebnis der sozialen Wohnraumförderung 2017 auch einen redaktionellen Beitrag von Roswitha Sinz über die letzte zentrale Veranstaltung des Bauforums Rheinland-Pfalz „HinterLand, Perspektiven für Wohnen und Arbeiten“.

FINISSAGE ZUR AUSSTELLUNG „NEUE STANDARDS. ZEHN THESEN ZUM WOHNEN“

Raum.Straße.Stadt. – Menschenrecht Wohnen

Zehn Architekten fordern einen Perspektivwechsel und plädieren für „Neue Standards“, die die vermeintliche Sicherheit technischer Normen gegen die Chance auf eine Qualitätsdiskussion eintauschen. Wie Wohnen bezahlbar bleibt, wie Menschen an ihrer Stadt teilhaben können, sind ebenso Themen wie Dichte als Möglichkeit für städtisches Leben. Die „Neuen Standards“ stehen dabei für ein kompaktes Wohnen mit anpassungsfähigen Raumstrukturen und für ein Wohnen, das sich auf Essenzielles besinnt und reich an Atmosphäre ist.

Mit der Finissage unter dem Motto „Raum. Straße.Stadt.“ am 26. Oktober 2018 endete die Ausstellung „Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen“ im Landesmuseum Mainz. Seit August 2018 war die Ausstellung des Bundes Deutscher Architekten

(BDA) in Kooperation mit dem Ministerium der Finanzen, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz zu sehen. Die Ausstellung, die zuvor schon in zahlreichen anderen Städten ein großes Publikum erreichte, ruft dazu auf, Wohnen in einer sich verändernden Gesellschaft neu zu denken.

In der Finissage stellte der BDA auch die Positionen zum „Menschenrecht Wohnen“ zur Diskussion, die die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RP) zusammen mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und der LIGA der Freien Wohlfahrtspflege Rheinland-Pfalz e. V. erarbeitet hatten.

Unter der These „Stadt verhandeln“ diskutierten im Podium Prof. Dirk Bayer, TU Kaiserslautern, BDA Rheinland-Pfalz, Hans-



Jürgen Eberhardt, LIGA, Gerold Reker, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Roswitha Sinz, ARGE RP und Dr. Stephan Weinberg, Staatssekretär im Finanz- und Bauministerium Rheinland-Pfalz. Ralph Szepanski vom ZDF moderierte die lebendige Runde.

Ausstellung und Publikation „Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen“ des BDA wurden gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen.

RS

- Das Buch ist zu erwerben beim Jovis Verlag: <https://bit.ly/2S4lwDm>

56. SITZUNG DES EUROPÄISCHEN TISCHES IN EUPEN

Feierliche Verabschiedung des Vorsitzenden Bob Kempink

Am 19. und 20. November 2018 war der Europäische Tisch – European Table of Housing Corporations – zu Gast bei der Deutschsprachigen Gemeinschaft in Belgien. Senator Karl-Heinz Lambertz, Präsident des Ausschusses der Regionen, und Antonios Antoniadis, Minister für Familie, Gesundheit und Soziales, begrüßten die Teilnehmer in Eupen. Im Rahmen der Sitzung wurde der langjährige Vorsitzende des Europäischen Tisches, Bob Kempink, feierlich verabschiedet.

Die Mitglieder des Europäischen Tisches kamen für eine zweitägige Sitzung am 19. und 20. November 2018 auf Einladung der Deutschsprachigen Gemeinschaft (DG) in Eupen zusammen. Am ersten Tag fand eine Fachexkursion statt. Gemeinsam besuchten die Teilnehmer das Dreiländereck, das zwischen Deutschland, Belgien und Holland liegt. Am Dreiländerpunkt liegt Hollands höchster Berg – der Vaalserberg mit 322 Metern. Am Dreiländerpunkt trafen sich die Teilnehmer mit Senator Lambertz, Präsident des Europäischen Ausschusses der Regionen. Senator Lambertz diskutierte mit den Mitgliedern über die Chancen einer grenzüberschreitenden Zusammenarbeit und die Bedeutung der Europäischen Union für die Wirtschaft und die Gesellschaft.



Nachfolger Gerrit Teunis würdigte Bob Kempink mit einem Award



Antonios Antoniadis, Minister für Familie, Gesundheit und Soziales, begrüßte den Europäischen Tisch in Eupen

Am zweiten Tag fand ein gemeinsames Fachgespräch mit Minister Antoniadis statt. Einleitend erklärte Antoniadis den Föderalstaat Belgien, der sich aus Gemeinschaften und Regionen zusammensetzt. Die drei Gemeinschaften sind eine Säule des belgischen Föderalismus – die Flämische, die Französische und die DG. Neben dem Föderalstaat und den drei Gemeinschaften stehen die drei Regionen – Flämische und Wallonische Region und die Region Brüssel-Hauptstadt. Regionen und Gemeinschaften sind einander verfassungsrechtlich gleichgestellt. Das Gebiet der DG zählt rd. 77.000 Einwohner. Die Autonomie der DG verstärkt sich, die Gemeinschaft bekommt die Kompetenz des Wohnungswesen und der Raumordnung übertragen. Kabinettschef Marc Xhonneux und Mitglied des Europäischen Tisches stellte schematisch die zukünftige Gestaltung des Wohnungswesens der DG vor. Die Mitglieder diskutierten den zukünftigen Aufbau und berieten über die Ansätze.

Ein weiteres Thema war das Forderungsmanagement in Wohnungsunternehmen. VdW-Referentin Lisa Wilczek berichtete, dass seit 2003 die Mietschulden bei den GdW-Wohnungsunternehmen um mehr als die Hälfte zurückgegangen sind. Im Bundesdurchschnitt betrugen diese rund 372 Millionen Euro im Jahr 2017. Diese positive Entwicklung ist zum einen auf die wirtschaftlich stabile Lage in Deutschland zu-

rückzuführen, zum anderen aber auch auf ein aktives und soziales Vermietungs- und Mietschuldenmanagement. Die meisten Wohnungsunternehmen setzen Sozialberater ein oder kooperieren mit öffentlichen Einrichtungen, welche die Mieter bei finanziellen Problemen beraten und Angebote von Unterstützungsleistungen unterbreiten. In Belgien gibt es eine soziale Immobilienagentur „Wohnraum für Alle“, die seit 2005 durch die Wallonische Region anerkannt ist. Zum einen bietet sie potenziellen Vermietern zahlreiche Vorteile und Sicherheiten, zum anderen unterstützt sie Menschen bei der Suche nach erschwinglichem und angepasstem Wohnraum und begleitet sie in der Bewältigung von Problemsituationen, ob finanzieller oder administrativer Art.

Abschließend diskutierten die Teilnehmer über das Thema E-Mobilität. Es zeigte sich, dass in den Niederlanden der Ausbau von Ladestationen bereits flächendeckender als in Deutschland ist. Viele Wohnungsunternehmen haben bereits ihre Fahrzeugflotte auf Elektroautos umgestellt. Die Nachfrage der Mieter nach Sharing-Konzepten oder Ladestationen im Quartier sei aber wie in Deutschland noch gering.

Ein besonderer Moment war die Verabschiedung des langjährigen Vorsitzenden Kempink. Er war seit der Gründung des Europäischen Tisches 1991 aktiv und enga-

giert im Tisch vertreten. Kempink gestaltete und leitete 56 Sitzungen. Verbandsdirektor Alexander Rychter verlieh ihm die Silberne Ehrennadel in goldener Ausführung. Mit der Auszeichnung würdigt der Verband besondere Leistungen und Dienste sowie langjährige Treue und Verbundenheit. Die Niederländer überreichten Kempink einen Award für seine herausragende Arbeit. Den Vorsitz wird Gerrit Teunis übernehmen, der auch bereits viele Jahre im Europäischen Tisch vertreten ist und aktiv mitarbeitet. *LW*



■ Der kommende Europäische Tisch wird am 6./7. Mai 2019 in Appingedam stattfinden.

Verbandsdirektor Rychter übergab Kempink die Silberne Ehrennadel in goldener Ausführung

NEUER NAME, BREITERES TÄTIGKEITSFELD, VIELE AUFGABEN

Arbeitskreis Flüchtlingsunterbringung und Integration wird zum Arbeitskreis Integration

Am 31. Oktober 2018 fand die konstituierende Sitzung des Arbeitskreises Integration statt. Geladen hatte dieses Mal die Vonovia SE in ihre neue Zentrale an der Bochumer Universitätsstraße.

Vertreter der Vonovia SE begrüßten die angereisten Teilnehmer herzlichst. In dem Zusammenhang betonte Arnd Fittkau, Vonovia SE, Geschäftsführer der Region West, die gesellschaftliche Relevanz des Themas Integration. Dabei lobte er die Arbeit des Arbeitskreises und das große Engagement der VdW-Mitgliedsunternehmen. Das Jahr 2015 habe gezeigt, wie schlagkräftig die Wohnungswirtschaft sei, um den Zuzug und die Unterbringung von geflüchteten Menschen zu stemmen und schnell mit Wohnraum zu versorgen. Nun ginge es aber nicht mehr ausschließlich um die reine Unterbringung der Menschen, die zu uns gezogen seien, sondern vor allem darum, die neuen Bewohner in unsere Gesellschaft und unsere Wohnquartiere zu integrieren. Um die damit verbundenen Aufgaben und Herausforderungen zu diskutieren und gemeinsam Perspektiven und Lösungen zu erarbeiten, sei der Arbeitskreis Integration eine wichtige Plattform, so Fittkau.

Zu Beginn der Sitzung leitete Dr. Svenja Grzesiok, Referentin für Stadtplanung, Stadt- und Quartiersentwicklung und Ge-

nossenschaftswesen des VdW Rheinland-Westfalen, eine Diskussion über die zukünftigen Arbeitsschwerpunkte. Hintergrund war die Neuausrichtung des Arbeitskreises vom Arbeitskreis Flüchtlingsunterbringung und Integration zum Arbeitskreis Integration. Die thematische und inhaltliche Öffnung sei aus gleich mehreren Gründen nötig, so der Arbeitskreisvorsitzende Haluk Serhat, Vivawest Wohnen GmbH. Nicht nur die Integration von Geflüchteten sei eine wesentliche Aufgabe unserer Gesellschaft, sondern müsse alle Menschen, die aus dem Ausland zu uns gezogen seien, betreffen. Auch sei der Dialog verschiedener Kulturen zu fördern, und das Miteinander zwischen „alteingesessenen“ und neuen Bewohnenden zu stärken sei eine wichtige Aufgabe der Zukunft. Christoph Wiesmann, hwg eG Hattingen und stellvertretender Vorsitzender des Arbeitskreises, regte an, auch die andere Perspektive zu betrachten. Damit meint Wiesmann, dass nicht nur die Frage zu stellen sei, wie Geflüchtete zu integrieren seien und ob dies gelingen sei. Vielmehr solle man auch fragen, ob sich die hinzugezogenen Menschen auch selbst in ihrer neuen Heimat integriert fühlen. Im Kontext dessen schlug er vor, dies durch eine Befragung in den Wohnungsunternehmen zu erheben.

Daran anknüpfend hielt Katharina Herzberg, Vonovia SE, einen Impulsvortrag über das Engagement für Flüchtlinge seitens der

Vonovia SE. Dabei wurde vor allem der Fokus auf Pilotprojekte hinsichtlich der beruflichen Integration gelegt. In den vorgestellten Fallbeispielen wurden geflüchtete Personen im technischen Bereich ausgebildet und im Unternehmen eingestellt. Besonders stellte Herzberg dabei die „Win-win-Situation“ für alle Beteiligten heraus. Einerseits sei der Bedarf an entsprechenden Fachkräften seitens der Vonovia vorhanden, andererseits würde für die Geflüchteten ein enormer Schritt für die Integration getan. Angedacht sei, das Pilotprojekt flächendeckend auszuweiten.

Abschließend berichteten Serhat und Dr. Grzesiok über aktuelle Themen aus der Bundespolitik. In dem Zusammenhang wurde die Initiative „Mehr Raum für Miteinander – Wohnungswirtschaft setzt sich für mehr Toleranz und Vielfalt ein“ des GdW vorgestellt und aus dem Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ berichtet. Mit der Festlegung des nächsten Treffens auf den 28. März 2019 bei der Vivawest Wohnen GmbH in Gelsenkirchen sowie einem gemeinsamen Mittagessen endete die Sitzung des Arbeitskreises.

RM/SG



ARBEITSKREIS RECHT TAGT
IN BOCHUMNeue Rechtsprechung zu
den Schönheitsreparaturen

Der Arbeitskreis Recht hielt seine dritte und letzte Sitzung im Jahr 2018 in der neuen Zentrale der Vonovia SE in Bochum ab. Es war zugleich die erste Sitzung des neu konstituierten Arbeitskreises. Daher wurden zunächst die neuen Mitglieder begrüßt und der Vorsitzende und stellvertretende Vorsitzende gewählt. Die Mitglieder sprachen sich einstimmig für die Amtsinhaber aus und wählten Thomas Häbel, SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim a. d. R., zum Vorsitzenden und Hans-Michael Staude, LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf, zum stellvertretenden Vorsitzenden. Sebastian Tackenberg, Referent für Rechtsangelegenheiten des VdW, bedankte sich bei den beiden neu gewählten Vorsitzenden im Namen des Verbandes auch für die zurückliegende Tätigkeit für den Arbeitskreis.

Im Anschluss ging der Arbeitskreis zu den rechtlichen Tagesordnungspunkten über. Ganz besonders kontrovers diskutiert wurden die neuesten Entwicklungen im Bereich der Schönheitsreparaturen-Rechtsprechung. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem aktuellen Urteil vom 22. August 2018 (VIII ZR 277/16) eine Übertragung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter als unwirksam angesehen, obwohl der Mieter eine Renovierungsverpflichtung des Vermieters übernommen hatte. Begründet wurde dies damit, dass die zwischen Vermieter und Mieter getroffene (zweiseitige) Vereinbarung nicht zugunsten des Vermieters wirke. Im Arbeitskreis wird kritisiert, dass durch die immer restriktivere Rechtsprechung des BGH im Bereich der Schönheitsreparaturen jeglicher Regelungsspielraum entschwinde. Dies sei auch nicht im Interesse der Mieter, da diese zunehmend mit einer Einpreisung der Schönheitsreparaturen-Kosten in die Miete rechnen müssten, statt die Schönheitsreparaturen selbst übernehmen zu können. Es sei an der Zeit, dass der Gesetzgeber in diesem Bereich tätig werde. *ST*

ARBEITSKREIS MARKETING & PR

Kick-off in den Kastanienhöfen



Super Sache: Der AK Marketing & PR mit „DÜBS-Daumen“ in den „Kastanienhöfen“. Thomas Schwarz (GWG Neuss, oben rechts) wurde in der Sitzung als Arbeitskreisvorsitzender bestätigt, Ljubow Schneider (GAG Immobilien AG, unten links) als stellvertretende Vorsitzende gewählt

Am 8. November 2018 traf sich der Arbeitskreis Marketing & PR zu seiner konstituierenden Sitzung. Unter neuer Leitung von VdW-Referentin Katrin Stamm und mit teils neuen Mitgliedern kam die Runde in den Räumlichkeiten der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft (DÜBS) zusammen und verband das Angenehme mit dem Nützlichen. Neben der eigentlichen Arbeitssitzung gab es einen informativen Rundgang durch den im Düsseldorfer Stadtteil Eller/Lierenfeld gelegenen DÜBS-Neubau „Kastanienhöfe“.

Im Mittelpunkt der rd. zweistündigen Arbeitskreissitzung stand vor allem die konzeptionelle und inhaltliche Ausrichtung des Arbeitskreises für die kommenden Monate. Aus einer Reihe von ganz unterschiedlichen Aspekten kristallisierten sich mit Social-Media-Kommunikation und Employer Branding in der Diskussion schnell zwei Arbeitsfelder heraus, bei denen aktuell Austausch und Expertenwissen gefragt ist.

Zwar ist die Kommunikation in sozialen Netzwerken für viele Wohnungsunternehmen mittlerweile schon nahezu eine Selbstverständlichkeit, aber nach der Aufbruchsstimmung der vergangenen Jahre – vor allem

bei Facebook – sind erste Sättigungstendenzen und das Aufkommen alternativer digitaler Kommunikationskanäle spürbar. Auch die Frage nach geeigneten Erfolgskennzahlen für das Kommunikationscontrolling ist nach wie vor offen.

Wie der Aufbau einer Arbeitgebermarke und eine dazu passende, glaubwürdige Arbeitgeberkommunikation in Anbetracht des bevorstehenden Fachkräftemangels und eines Generationenwechsels gelingen kann, diskutierten die Arbeitskreisteilnehmer ebenfalls an und vereinbarten eine Vertiefung und strukturierte Aufbereitung für eine der kommenden Sitzungen.

Nach einem Mittagsimbiss und einer kurzen Zusammenschau aktueller Projekte in den Unternehmen ging es dann aus der DÜBS-Geschäftsstelle ins Quartier, wo Niels Klein, Vorstand der seit 70 Jahren bestehenden Wohnungsgenossenschaft, den Arbeitskreis bei einem Quartiersrundgang begleitete, den Quartierstreff „Höfchen“ und die Gästewohnung präsentierte, aber auch einen wohnungswirtschaftlichen Einblick in das etwa 25 Millionen schwere Projekt mit knapp 100 Wohneinheiten gab.

KS

EXKURSION FÜR ANGEHENDE IMMOBILIENKAUFLEUTE

Auszubildende besichtigen Mehrgenerationenwohkonzepte

In Zeiten zunehmender Anonymisierung innerhalb der Gesellschaft machen sich immer mehr Menschen Gedanken darüber, wie sie soziale Kontakte knüpfen und pflegen können. In der Wohnungswirtschaft werden Wohnkonzepte, die Alt und Jung ein gemeinschaftliches Wohnerlebnis bieten, immer häufiger nachgefragt. Deshalb besuchten die Auszubildenden der AdW | die Wowi OWL bei der diesjährigen Exkursion zwei Mehrgenerationenwohkonzepte, den Beginenhof und das Pauluscareé in Bielefeld.

Im Pauluscareé konnte bei Wohnungsbesichtigungen die Unterschiedlichkeit der Grundrisse gezeigt werden. Das ist vor allem durch das große Mitspracherecht der Bewohner in der Planung des Hauses möglich gewesen. Ein weiteres Anliegen der Planer

war es, Laubengänge als Ort der Begegnung und Kommunikation zwischen den Bewohnern zu nutzen. Zudem wurde sowohl im Pauluscareé als auch im Beginenhof ein Gemeinschaftsraum für Aktivitäten aller Art eingerichtet. So findet im Pauluscareé beispielsweise jeden Donnerstag Kaffeetrinken statt. „Jeder Bewohner ist hier herzlich willkommen“, berichtet eine Bewohnerin, „manchmal kommen sogar Besucher von außerhalb zu unseren Aktivitäten dazu.“

Fazit der Exkursion ist: Das Wohnen hier bietet ganz neue Möglichkeiten mit seinen Nachbarn in Kontakt zu kommen. Der Schlüssel dafür ist vor allem das Gespräch miteinander.

Auszubildende der

Baugenossenschaft Freie Scholle eG



Foto: Baugenossenschaft Freie Scholle eG

Buderus

Zentrale Wärmeversorgung aus einer Hand.

Die Wohnungsstation Logamax kompakt WS170 im Design der Buderus Titanium Linie eignet sich ideal sowohl für die Nutzung in Mehrfamilienhäusern als auch für Nah- und Fernwärmenetze. Der Systemspezialist Buderus bietet hierbei hohen Heiz- und Warmwasserkomfort aus einer Hand: mit innovativen Funktionen, optimaler Systemintegration mit Logamatic Regelungstechnik sowie dem perfekten Zusammenspiel von Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Wärmeübertragung.



UNTERSUCHUNG ZUM WANDEL VON WOHN- UND LEBENSWELTEN

Studierende aus Japan zu Gast beim VdW Rheinland Westfalen

Vom 23. bis 28. Juli 2018 sowie vom 10. bis 15. September 2018 fanden die diesjährigen Summer Schools von Studierenden des Geographischen Instituts der Ruhr-Universität Bochum (RUB) und der Universität Tsukuba unter Federführung von Prof. Dr. Uta Hohn, Prorektorin für Planung und Struktur der Ruhr-Universität Bochum, sowie Prof. Dr. Sayaka Fujii und Prof. Dr. Tomokazu Arita von der Universität Tsukuba statt. Trotz augenscheinlicher Unterschiede zwischen der japanischen Metropole Tokyo und dem Ballungsraum Rhein-Ruhr weisen beide Räume Herausforderungen und Chancen wie Stadtumbau oder die Auswirkungen des demografischen Wandels auf, welche einen Vergleich ermöglichen. Natürlich sind ebenso Differenzen, beispielsweise in der (nationalen) Planungskultur, gegeben. Diese Unterschiede stehen jedoch einem Vergleich nicht entgegen, sondern ermöglichen vielmehr einen gegenseitigen Lernprozess. Neben der Begehung relevanter Räume und fachlichen Beiträgen durch die Studierenden sowie Professoren wurden Gespräche mit lokalen und regionalen Akteuren der Untersuchungsräume vereinbart. Besonders stachen dabei Gespräche mit Vertretern von Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen und dem Verband selbst heraus.

Summer School Tokyo

Den Auftakt zu der Veranstaltung machten die Studierenden der RUB mit der Teilnahme an der ersten Summer School in Tokyo. Neben der Beschäftigung mit dem Erneuerungskonzept für Takashimadaira, einer durch eine stark alternde Bewohnerschaft geprägten Großwohnsiedlung im Nordosten Tokyos, folgte eine Exkursion in den sog. Holzhausgürtel von Tokyo. Dieses sich als Ring um das Zentrum Tokyos schließende Gebiet ist stark katastrophengefährdet. Ebenso prägend sind eine im Vergleich zu anderen Teilen Tokyos stark alternde Bewohnerschaft sowie strukturelle und städtebauliche Herausforderungen. Die Studierenden betrachteten dabei sowohl Maßnahmen, welche einen Ansatz behutsamer und integrierter Quartiersentwicklung verfolgten, wie im Quartier Kyojima, als



Die imposante Fassadenfront der Großwohnsiedlung Takashimadaira

Fotos: Robin Mertens 2018

auch großmaßstäbige Stadtumbauprojekte wiederum im Quartier Hikifune.

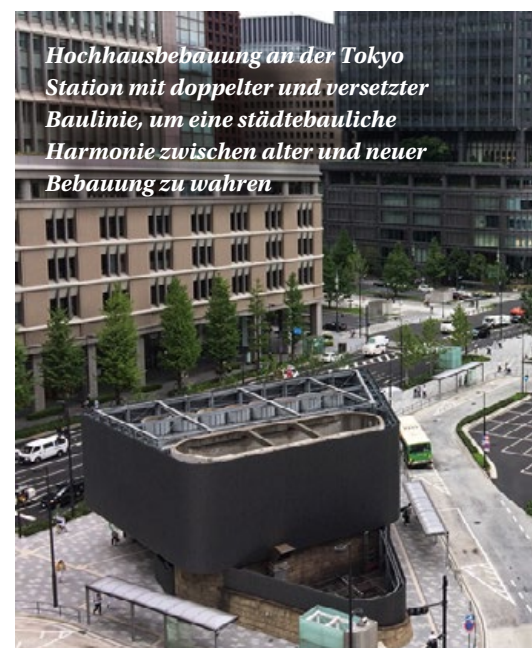
Im Kontrast zu diesen eher innerstädtisch gelegenen Betrachtungsräumen stand ein Ausflug zur im suburbanen Raum der Metropole gelegenen Smart City Kashiwa-no-ha. Im Rahmen der auf die gute Pendlerverflechtung mit den städtischen Bereichen Tokyos zurückgehenden Entwicklungspotenziale wurden neben der Ansiedlung eines Universitätscampus hochwertige Wohnlagen in Form von teils knapp 200 Meter hohen Hochhausbebauung geschaffen. In direkter Nachbarschaft zu diesem Neubauprojekt wurde von den Studierenden zudem eine hauptsächlich in den 1980er-Jahren errichtete Einfamilienhaussiedlung betrachtet, welche aufgrund ihrer peripheren Lage stark den Folgen des demografischen Wandels ausgesetzt ist.

Wieder im urbanen Leben der Metropole angekommen, wurde den Studierenden mit dem Zentrum Tokyos, dem sog. OMY District, ein Exempel japanischer Planungskultur vorgestellt. Die machtvollsten Akteure Japans sind in diesem Viertel in Form ihrer Headquarters angesiedelt. Das planerische Vorgehen in diesem Viertel verdeutlicht dabei, dass die japanische Stadtplanung weniger auf Restriktionen ausgelegt ist, sondern

vielmehr auf Verhandlungen sowie Linkage-Politik basiert, sodass der letztendliche Plan eher einem „Deal“ zwischen den beteiligten Akteuren entspricht.

Summer School Rhein-Ruhr

Es folgte vom 9. bis 16. September 2018 der Besuch der japanischen Studierenden in Deutschland. Dabei wurde von den deutschen Studierenden ebenfalls eine Exkursi-



Hochhausbebauung an der Tokyo Station mit doppelter und versetzter Baulinie, um eine städtebauliche Harmonie zwischen alter und neuer Bebauung zu wahren

onsroute ausgearbeitet, welche verschiedene Perspektiven der Region Rhein-Ruhr unter Betrachtung nahm.

So lag der Fokus in der Stadt Bochum auf dem Wohnen im Rahmen der wissenschaftlichen Stadtentwicklung. U. a. erfolgte dabei ein Blick auf das Stadtumbaugebiet „Innere Hustadt“ im Stadtteil Querenburg. Bei der Hustadt handelt es sich um eine im Kontext der Gründung der Ruhr-Universität entstandene Großwohnsiedlung, welche vor städtebaulichen, aber auch sozialen Herausforderungen stand, und durch das Bundes-Länder-Programm „Stadtumbau West“ eine Aufwertung erfahren hatte. Neben dem eigentlichen Besuch wurde ein Gespräch neben weiteren Akteuren mit einem Vertreter des VdW-RW-Mitgliedsunternehmens „VBW Bauen und Wohnen GmbH“ organisiert und über die durchgeführten Maßnahmen und deren Verstetigung diskutiert.

Im Rahmen einer Bustour durch das Emshertal im Norden der Region Ruhr wurden verschiedenste Wohnprojekte im Kontext stattfindender Transformationsprozesse der postindustriellen Wohnlandschaft in den Fokus genommen, darunter die Flächenrevitalisierung am neu geschaffenen Phoenix-See und seiner anliegenden, größtenteils hochpreisigen Wohnbebauung.

Während des Exkursionstages in Essen wurde das thematische Hauptaugenmerk auf die kontrastierende Betrachtung unterschiedlicher Wohn- und Lebenswelten im Kontext



Morgendlicher Blick auf die neue Bebauung am Phoenix-See



Die Exkursionsgruppe vor dem „Le Quartier Central“ in Düsseldorf



Der Besuch der Gruppe beim VdW Rheinland-Westfalen

grüner und blauer Infrastrukturen gelegt. U. a. als Fallbeispiele vor Ort dienten dabei einerseits der gut situierte Essener Stadtteil Bredeney sowie der Stadtteil Altendorf mit vielschichtigen Herausforderungen. Gleichzeitig wurden jedoch auch Projekte zur Aufwertung benachteiligter Stadtteile und Quartiere vorgestellt. Als Beispiel dafür wurde der Niederfeldsee mit dem angrenzenden, dem weiteren VdW-RW-Mitgliedsunternehmen Allbau GmbH gehörenden Uferviertel herangezogen. Durch die Kombination von Projekten der blauen und grünen Infrastruktur sowie der Schaffung von neuem, höherwertigem Wohnraum wird ein Aufwertungsprozess in Altendorf angestrebt. Die Allbau GmbH vertretend führte Wolfgang Telöken die interessierte Gruppe durch das Quartier und erläuterte die durchgeführten Maßnahmen und angedachten Strategien.

Die Thematik benachteiligter Stadtteile im Raum Rhein-Ruhr setzte der Besuch der Dortmunder Nordstadt am nächsten Tag fort. Auch hier standen Herausforderungen, Chancen sowie durchgeführte Projekte und deren Erfolg im Ankommensstadtteil Nordstadt im Fokus.

Der letzte Tag der Summer School Rhein-Ruhr stellte einen Kontrast zum bisherigen Verlauf der Thematiken dar. Dieses Mal

wurde mit der Global City Düsseldorf eine prosperierende Stadt der Rheinschiene als Fallbeispiel gewählt, welche durch einen immensen Druck auf Flächen- als auch Wohnungsmarkt geprägt ist. Neben der Betrachtung von Wohnbauprojekten wie dem Le Quartier Central stellte der Besuch beim VdW Rheinland Westfalen einen Höhepunkt der Summer School Rhein-Ruhr dar.

Stellvertretend für den VdW Rheinland Westfalen wurde die Gruppe von Dr. Svenja Grzesiok am Hauptsitz in der Düsseldorfer Innenstadt in Empfang genommen. Dabei verschaffte Dr. Grzesiok den Studierenden aus Japan und Deutschland einen Überblick über Verband sowie derzeitigen Trends auf dem Wohnungsmarkt, aber auch möglichen Entwicklungsperspektiven.

Mit diesem letzten fachlichen Input endete der anstrengende, aber erkenntnisreiche Exkursionsteil der diesjährigen Summer School für alle Teilnehmenden als Erfolg.

RM

■ Weiteres zum Format der Summer Schools und zu Veranstaltungen sowie allgemeine Informationen zum Studium der Geographie an der RUB finden Sie auf der Homepage des Geographischen Instituts <https://bit.ly/2PeljR1>



AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Ministerin besucht Kölner Stegerwaldsiedlung

Am 12. Oktober 2018 besuchte NRW-Ministerin Ina Scharrenbach das Vorzeigeprojekt in Köln. Die Siedlung wurde in den vergangenen Monaten im Rahmen des EU-Projektes Grow Smarter grundlegend saniert. Dabei kooperierte das Unternehmen mit dem Kölner Energieversorger Rheinenergie AG.

Nach einer kurzen Einführung in die Unternehmensstruktur und die energetische Kooperation durch den Geschäftsführer des Tochterunternehmens Deutsche Wohnungsgesellschaft (DEWOG) Rouven Meister stand der Rundgang durch das Quartier mit den Hauptgeschäftsführern Werner Dacol und Marion Sett sowie Rheinenergievorstand Achim Südmeier gemeinsam mit der Ministerin im Mittelpunkt des Termins.

Die Arbeitersiedlung wurde in den 1950er-Jahren zur Linderung der Wohnungsnot von der Deutschen Wohnungsgesellschaft erbaut. Insgesamt entstanden 1.400 Wohnungen mit knapp 80.000 Quadratmetern Wohnfläche auf dem Gelände einer ehemaligen Waggonfabrik.

Bei der Modernisierung im Rahmen des EU-Projektes Grow Smarter stand ein nachhaltiges, intelligentes Wachstum von Städten, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte im Mit-



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Marion Sett (Geschäftsführerin Aachener), Ministerin Ina Scharrenbach, Rouven Meister (Prokurist Aachener), Werner Dacol (Geschäftsführer Aachener), Achim Südmeier (Vorstand Rheinenergie) (v. l.)

telpunkt. Insgesamt 593 Wohnungen wurden auf diesem Weg schon energetisch modernisiert. Gleichzeitig entstanden 100 neue Wohnungen durch den barrierefreien Ausbau von bisher ungenutzten Dachgeschossen. Neben den EU-Mitteln wurden zudem KfW-Mittel für energetisches Sanieren und altersgerechtes Umbauen in Anspruch ge-

nommen. Dabei wurde das Mieterhöhungspotenzial seitens der DEWOG im Sinne der Mieter bewusst nicht ausgeschöpft und die Mieten bei 9,00 Euro/m² gekappt. Der Gesamtinvestitionsrahmen beträgt rd. 50 Millionen Euro.

Gemeinsam mit der Rheinenergie entstand zudem ein intelligentes Energiemanagement-System. So wurden auf den Dächern Photovoltaik-Anlagen errichtet. Der dort erzeugte Strom wird in Batterien gespeichert und betreibt Luftwärmepumpen. Darüber hinaus ist das Quartier für die Abdeckung von Spitzenlasten an das Fernwärmenetz angeschlossen. Gemeinsam mit der Rheinenergie wurde zudem ein niedrigschwelliges E-Mobilitäts-Hub im Quartier eingerichtet. Neben Elektro- und herkömmlichen Fahrrädern stehen hier auch Elektroladestationen und Carsharing zur Verfügung.

Eine Herausforderung war die Sanierung im bewohnten Zustand, was in enger Abstimmung mit den Bewohnern geschah. Darüber hinaus ist es gelungen, den ursprünglichen Charakter der Siedlung mit zahlreichen Grünflächen und Wandmalereien zu erhalten.



Leihfahrräder halten die Bewohner auf Kurz- und Mittelstrecken mobil

MINISTERIN BESUCHT RHEINER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wohnungsverein Rheine präsentiert neue Hauptverwaltung und Kooperationsprojekt

Gleich drei Rheiner Mitgliedsunternehmen präsentierten ihre Projekte bei einem Besuch von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach in Rheine am 17. Oktober 2018. Die Ministerin nutzte die Gelegenheit, um gemeinsam mit Landrat Dr. Klaus Epping einen Förderbescheid an den Wohnungsverein Rheine zu übergeben.

In Rheine stellten sich mit dem Wohnungsverein Rheine eG, der kommunalen Wohnungsgesellschaft Rheine und der Siedlungsgesellschaft Altenrheine mbH gleich drei Unternehmen NRW-Bauministerin Scharrenbach vor und präsentierten gemeinsame Projekte.

Der Wohnungsmarkt in Rheine profitiert in der jüngsten Vergangenheit insbesondere von der Nähe und der guten infrastrukturellen Erschließung zum weiterhin wachsenden Wohnungsmarkt Münster, damit wächst die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stetig an. Mit einem Stadtumbaugebiet und Konversionsflächen der Bundeswehr bestehen allerdings auch Herausforderungen in Rheine.

Ministerin Scharrenbach und Landrat Dr. Klaus Epping nutzten die Gelegenheit und übergaben in diesem Rahmen einen Förderbescheid von rd. 4 Millionen Euro an



Insgesamt 40 Wohnungen baut der Wohnungsverein Rheine, 20 davon öffentlich gefördert

Ludger Hellkuhl, Vorstandsvorsitzender des Wohnungsvereins Rheine, und Vorstand Hubert Scharlau.

Nach einer Einführung in den Räumlichkeiten der neuen Verwaltung des Wohnungsvereins Rheine folgte zunächst ein Rundgang durch den genossenschaftseigenen Regiebetrieb. Durch die eigenen Handwerker hat der Wohnungsverein derzeit kaum Probleme mit den Kapazitätsengpässen in der Bauindustrie und kann Sanierungen im Wesentlichen

eigenständig durchführen. Der neue Standort vereint auf etwa 11.000 Quadratmetern die bisher räumlich getrennten Standorte des Wohnungsvereins, der auch noch die Objekte der städtischen Wohnungsgesellschaft Rheine betreut.

Anschließend folgte eine Objektbesichtigung im Quartier. Neben Bestandsobjekten, die in Kooperation mit der Siedlungsgesellschaft Altenrheine entstanden sind, wurde auch ein Sanierungsobjekt aus den 1960er-Jahren begutachtet, bei dem die Ministerin die Herausforderungen in der Umsetzung der Barrierefreiheit in der Praxis in Augenschein nehmen und diskutieren konnte. Zum Schluss ging es zu einem aktuellen Neubauprojekt, bei dem der Wohnungsverein 20 geförderte und 20 frei finanzierte Wohnungen realisiert, bei dem auch die frisch überreichten Wohnraumfördermittel zum Tragen kommen. In den kommenden Jahren sollen am Standort noch weitere 160 Wohnungen mit einem Gesamtvolumen von 20 Millionen Euro als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs realisiert werden. Damit leistet der Wohnungsverein einen wesentlichen Beitrag zur Stadt- und Quartierserneuerung im Nebenzentrum Dorenkamp in Rheine.

ON



Ludger Hellkuhl (Vorstandsvorsitzender Wohnungsverein Rheine, 2.v.r.) und Hubert Scharlau (Vorstand Wohnungsverein Rheine, r.) freuen sich über den Förderbescheid von Ministerin und Landrat

NEUE GAG HAUPTVERWALTUNG EINGEWEIHT

„De jode GAG“ – Umzug nach Köln-Kalk gebührend gefeiert



Fotos: GAG-Immobilien AG



Die GAG-Vorstände Kathrin Möller (2. v. l.) und Uwe Eichner (3. v. l.) bei der symbolischen Eröffnung.



„De jode GAG“: Tom Gerhardt als Kalker Hausmeister Krause lobte die „gute GAG“ stilecht auf Kölsch

Die GAG Immobilien AG Köln weihte am 13. Oktober 2018 mit rd. 260 geladenen Gästen aus Politik, Gesellschaft, Verwaltung und Wohnungswirtschaft ihre neue Hauptverwaltung ein.

Die Grußworte der Vorstände Uwe Eichner und Kathrin Möller sowie Bürgermeisterin Elfi Scho-Antwerpes, NRW-Umweltministerin Ursula Heinen-Esser und des Aufsichtsratsvorsitzenden Jochen Ott wurden vom Auftritt von Tom Gerhardt in seiner Rolle als Kalker Haus-

meister Krause abgerundet und die Hauptzentrale symbolisch eröffnet.

Nach fast fünfjähriger Planungs- und Bau-phase wurde die Hauptverwaltung nun auf dem Gelände der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk errichtet. Der Neubau bietet Platz für insgesamt 300 Mitarbeiter. Bereits 2013 wurde das 15.000 Quadratmeter große Areal zwischen Polizeipräsidium und Odysseum und umgeben von eigenen Wohnungsbeständen angekauft und seit Herbst 2016 insgesamt 12.400 Quadratmeter Bürofläche

auf fünf bis sechs Etagen vom Kölner Architekturbüro JSWD realisiert.

Rd. 8.000 Besucher aus der Mieter- und Nachbarschaft kamen zudem, um bei einem umfangreichen Rahmenprogramm im benachbarten Bürgerpark Kalk zu feiern. Neben DSDS-Gewinner Pietro Lombardi sorgten die Kölner Bands Gisselle Büdchen, Fiasko, die Räuber und als absoluter Höhepunkt Kasalla für Stimmung.

ON

MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG

Neues Seniorenzentrum für DRK Oberhausen

Die Phase der Bauvorbereitung war abgeschlossen, am 3. Dezember 2018 konnte die feierliche Grundsteinlegung stattfinden: An der Wernerstraße in Oberhausen entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Josefschule ein modernes Seniorenzentrum mit 95 Pflegeplätzen. Zum zweiten Mal setzt das DRK Oberhausen dabei auf die Zusammenarbeit mit der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft (MWB).

Andrea Farnschläder, Geschäftsführender Vorstand des Deutschen Roten Kreuzes in Oberhausen, freute sich, nach der erfolgreichen Fertigstellung und Inbetriebnahme der DRK Seniorenresidenz auf der Grenzstraße mit der Grundsteinlegung der neuen DRK Seniorenresidenz Wernerstraße ein weiteres Bauprojekt mit dem langjährigen und kompetenten Partner Mülheimer Wohnungsbau eG realisieren zu können. Den Neubau an der Oberhausener Grenzstraße hatte die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft im Sommer 2017 fertiggestellt.

Die Seniorenresidenz wird über 80 Voll- und 13 solitäre Kurzzeitpflegeplätze sowie 14 Wohnungen für das betreute Wohnen verfügen.



Bürgermeisterin Elisabeth Albrecht-Mainz, Andrea Farnschläder (Geschäftsführender Vorstand des Deutschen Roten Kreuzes in Oberhausen), Stephan Brun (Geschäftsführer der Gebrüder Brun Bauunternehmung GmbH), Frank Esser (Vorstandsvorsitzender Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft), Barbara Yeboah (Gesetzlicher Vorstand des Deutschen Roten Kreuzes in Oberhausen), Theodor Damann (Aufsichtsratsvorsitzender Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft)

Dass eine Wohnungsbaugenossenschaft auch Projekte für institutionelle Auftraggeber wie das DRK verwirklicht, ist ungewöhnlich. Die Mülheim baute hierzu eine entsprechende Fachabteilung von Ingenieuren und Architekten auf. Der MWB-Vorstandsvorsitzende Frank Esser dankte im Rahmen der Grundsteinlegung dem Deutschen Roten Kreuz für das entgegengebrachte Vertrauen

und zeigt sich sichtlich stolz auf den Beitrag, den die Mülheimer Genossenschaft zu den modernen Pflegeangeboten in der Nachbarnstadt Oberhausen mit dem Projekt leisten kann. Denn zu einer lebenswerten Region gehören auch Perspektiven für Senioren, denen der Verbleib in den eigenen vier Wänden vielleicht nicht mehr möglich ist.

KS/MWB

SWB-SERVICE- WOHNUNGSVERMIETUNGS- UND -BAUGESELLSCHAFT MBH

Dümpfen 23 krönt Mülheimer Modernisierungsoffensive

In Mülheim-Dümpfen errichtet die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH acht Mehrfamilienhäuser und sieben Reiheneigenheime. 50 der insgesamt 84 barrierefrei erreichbaren Wohnungen sind preisgebunden, davon werden 11 Wohneinheiten mit Mitteln des 2. Förderweges finanziert. Darüber hinaus erhalten drei Wohnungen eine rollstuhlgerechte Ausstattung.

Die Maßnahme bildet den Abschluss einer mehrjährigen Modernisierungsoffensive der SWB im direkten Umfeld des Quartiers. Ein Mobilitätskonzept sieht Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes, Fahrradstellplätze und E-Carsharing vor. Die Stromversorgung erfolgt durch ein Blockheizkraftwerk, das neben zeitgemäßer Wärmeversorgung auch ein Mieterstromkonzept ermöglicht.

Eine Tiefgarage sichert eine autofreie grüne Mitte von hoher Aufenthaltsqualität für Jung und Alt. Im Mittelpunkt steht eine moderne Begegnungsstätte für alle Generationen, die durch das Quartiersmanagement der Wohnungsbaugesellschaft aktiv begleitet wird. Mit insgesamt 9,5 Mio. Euro fördert das Land NRW dieses ganzheitliche Quartierskonzept.

SWB/KS



Heiko Hendriks (SWB-Aufsichtsratsvorsitzender), Ulrich Scholten (Oberbürgermeister Stadt Mülheim), Bibiana Grosser und Dirk Druschke (Büro Druschke und Grosser), Ina Scharrenbach (Ministerin des Landes NRW), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen), Andreas Timmerkamp (SWB-Geschäftsführer) (v. l.)

BAUVEREIN RHEINHAUSEN EG

Mitarbeitende und Mieter unter Strom

Großes Finale in Duisburg-Rheinhausen: Nach knapp 30 Terminen in ganz NRW endete am 26. Oktober 2018 die an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften adressierte Roadshow „Elektromobilität erfahren“ des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW (MWIDE) im Wohnpark Bergheim, einem Quartier der Bauverein Rheinhausen eG. Zahlreiche Anwohner folgten der Einladung der Genossenschaft, die für den Nutzen von quartiersnaher E-Mobilität warb. Die Genossenschaft befasst sich bereits seit einiger Zeit mit den Potenzialen alternativer Mobilitätsangebote – im eigenen Unternehmen und für eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

Die Ergebnisse einer Analyse des eigenen Fahrzeugbestandes, dessen Laufleistungen sich als gering herausstellten, sowie die unmittelbare Nähe zu seinen Bestandsgebäuden ließen den Bauverein umdenken und bei Volker Seemann, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft, die Idee für eine neue Mobilität der Mitarbeitenden reifen.

Der Umwelt und dem Klima zuliebe wird er im kommenden Jahr die PKW-Flotte von sechs auf zwei Fahrzeuge dezimieren und dabei auf 100 Prozent E-Mobilität umstellen. Positiver Nebeneffekt: Durch staatliche



Fotos: Bauverein Rheinhausen

Trafen sich zum Roadshow-Finale: Volker Seemann (Vorstandsvorsitzender), Katrin Stamm (VdW-Referentin für Neue Mobilität), Birgit Lehnert (nebenamtliches Vorstandsmitglied), Frank Gehrke (nebenamtliches Vorstandsmitglied) und Andreas Allebrod (Geschäftsführender Gesellschafter eShare.one GmbH) (v. l.)

Subventionen sowie verschleiß- und wartungsarme Antriebe werden Effizienzen steigen und laufende Betriebskosten sinken. „Wir möchten ein innovatives, umweltbewusstes und modernes Dienstleistungsunternehmen sein, in Sachen Mobilität mit gutem Beispiel vorangehen und so vielleicht auch andere Unternehmen zum Umdenken bewegen“, beschreibt Seemann seine Motivation für die bevorstehenden Veränderungen. Im nächsten Frühjahr sollen Mitarbeitende darüber hinaus auch E-Bikes zur Verfügung gestellt bekommen, um Mobilität und Vitalität aller Beschäftigten zu unterstützen.

Auch im Quartier arbeitet der Bauverein Rheinhausen an alternativen Mobilitätskonzepten, die allen Einkommensschichten den Zugang zu E-Mobilität ermöglichen, aber vor allem auch den lokalen ÖPNV entlasten sollen. In den Quartieren Wohnpark Bergheim mit rund 600 Wohnungen und dem in Planung befindlichen Alpha-Carrée



(etwa 250 Wohnungen) beabsichtigt der Bauverein Rheinhausen in Kooperation mit Partnern E-Autos und E-Fahrräder mit Standort im Quartier anzubieten. Weiter will die Genossenschaft gemeinsam mit Kooperationspartnern bei Mieterwunsch Strom-Wallboxen in Bestand und Neubau ermöglichen.

KS/THÖNE



LEG IMMOBILIEN AG

Zehn Jahre Privatisierung

2018 jährt sich die Privatisierung der ehemaligen Landesentwicklungsgesellschaft und heutigen LEG Immobilien AG zum zehnten Mal. Diese Entwicklung würdigte LEG-Chef Thomas Hegel am 11. Oktober 2018 im Rahmen einer offiziellen Feierstunde in Monheim am Rhein. Unter den aktuellen und ehemaligen NRW-Politikern zählte auch Staatssekretär Dr. Jan Heinisch aus dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung zu den Gästen. Ebenfalls mit dabei war der frühere Aufsichtsratsvorsitzende der LEG NRW GmbH und ehemalige Vorstand der NRW.BANK Dr. Bernd Lütthje, der den Verkauf maßgeblich mitgestaltete. Die Entscheidung zur Privatisierung vor zehn Jahren traf die damalige Landesregierung aus CDU und FDP.

Die offizielle Eröffnung führten Bürgermeister Daniel Zimmermann und LEG-Chef Hegel gemeinsam durch. Im Rahmen der Veranstaltung ging Hegel auch auf aktuelle wohnungspolitische Inhalte ein und diskutierte mit dem ehemaligen Finanzminister Dr. Helmut Linssen (CDU) und dem früheren Bauminister Michael Groschek (SPD) in einem wohnungspolitischen Dreiergespräch eine halbe Stunde lang kontrovers und kurzweilig. Unter dem Leitthema „Privat oder Staat – wie wohnt Deutschland besser?“ ging es u. a. um Aspekte wie Wohnansprüche, Neubau, bezahlbaren Wohnraum sowie die

Zehn Jahre Privatwirtschaft in Zahlen und Fakten (Stand: 31.12.2017)

LEG	2007	2017
Wohnungen	92.500	130.100
Mieter/Bewohner	250.000	350.000
Mitarbeiterzahl	800	1.300
Auszubildende	18	48
Mietdurchschnitt	4,39 Euro/qm	5,46 Euro/qm
Investitionen in Bestände	123,3 Mio. Euro	187,5 Mio. Euro
Nettoverschuldung (LTV)	82,7 % (HGB)	42,3 % (IFRS)
Eigenkapitalquote	10 % (HGB)	41 % (IFRS)
Leerstand	2,8 %	2,8 %
Ergebnis	-44,0 Mio. (Segmentergebnis Sparte Wohnen)	295,3 Mio. Euro (FFO I)
Mieterevents	103	153
Verkäufe (Wohnungen)	2.739	1.312
Bilanzsumme	3,0 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro
Darlehensanzahl	6.000	1.400
Gehaltsniveau Ø	52.000 Euro	54.000 Euro
Weiterbildungskosten pro Kopf Ø	550 Euro	830 Euro

Erwartungen von Politik und Wohnungswirtschaft aneinander.

In Monheim am Rhein investiert die LEG in diesem Jahr rund 15 Millionen Euro in die Modernisierung des Berliner Viertels und realisiert an diesem Standort damit ihr aktuell größtes Projekt. Am Standort existiert seit

vielen Jahren eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen zur schrittweisen Aufwertung des Stadtviertels. Damit war Monheim als Veranstaltungsort für die Feierstunde eine mehr als gelungene Wahl. Für die Monheimer Mieter im Quartier schloss sich ein Grillfest an.

LEG/KS



15 Millionen investiert die LEG Immobilien AG in das „Berliner Viertel“ am Standort Monheim



Fröhliche Feierstunde: Die inhaltlichen Kontroversen scheinen überwunden

GBSL BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT LÜBBECKE EG

Mieterstrom und E-Mobilität im Latte-Macchiato-Haus

Eines der wichtigsten Zukunftsthemen ist die Bewältigung der Energiewende – auch für die Wohnungswirtschaft. Die GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübecke eG hat die wichtigsten Teilaspekte in die eigene Entwicklung integriert. Dabei müssen städtebauliche, demografische, energetische und soziale Gesichtspunkte miteinander verknüpft werden. Erhebliche Chancen sieht die GBSL in der dezentralen Energieerzeugung im Gebäudebereich.

Auf einem genossenschaftseigenen Grundstück entstand so ein innovatives, als KfW-

Effizienzhaus 40 gefördertes Mietwohnhaus in modernster Architektur, das die mit der Fassadengestaltung beauftragte Diplom-Designerin Petra Breuer aus Bielefeld in Bezug auf Farbgestaltung und Farbenspiel nach der berühmten Kaffeespezialität benannte.

Insgesamt verfügt das Haus, über neun komfortable Wohnungen von 65 bis 82 Quadratmeter. Durch die installierte Photovoltaik-Anlage (Leistung 29,43 Kilowattpeak (kWp)) bietet die Genossenschaft ihren Mietern und Mitgliedern erstmalig Mieterstrom aus rege-

nerativer Energie an. Damit leistet die GBSL einen großen Beitrag zum Klimaschutz.

Darüber hinaus versorgt eine Luftwärmepumpe die Wohnungen mit Wärme, die ebenfalls mit hausinternem Strom betrieben wird. Für die Betreuung und Abrechnung dieser neuen Technik wurde eine Kooperation mit den Stadtwerken Lübecke GmbH eingegangen. Auf einer separaten Parkfläche ist eine Ladesäule installiert, es besteht erstmalig die Möglichkeit, Elektrofahrzeuge zu betanken – ein weiterer Schritt in Richtung Klimaschutz.

GBSL/KS 


GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN BOTTROP MBH

Neue Straße, neues Zuhause

Mindestens 160 neue Bewohner dürfen sich auf das Neubauprojekt der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB) in der neuen Straße „Zum Haldenblick“ freuen. Das wurde beim Spatenstich am 8. November 2018 deutlich, an dem neben zahlreichen Bürgern auch Vertreter aus Politik und Wohnungswirtschaft teilnahmen. Der Bau der insgesamt 52 Wohneinheiten ist die größte Einzelinvestition und das größte Bauprojekt der GBB in den letzten Jahrzehnten.

Auf dem neuen Quartier „Zum Haldenblick“ ruht die Hoffnung, ein eher schwieriges Wohngebiet im ehemaligen Straßenteil der Robert-Brenner-Straße in eine gute Wohnadresse zu verwandeln und einen maßgeblichen Beitrag zur Stadt- und Quartiersentwicklung zu leisten. Darüber hinaus reagierte die GBB mit dem Bauvorhaben schnell und verantwortungsvoll auf das Bevölkerungswachstum in Bottrop und den zwischenzeitlich als angespannt einzustufenden Wohnungsmarkt.

„Zu unserem Engagement für das Neubauprojekt kam aber auch Glück hinzu“, erinnerte sich GBB-Geschäftsführer Stephan Patz im Rahmen des Spatenstichs. „Als Wohnungsunternehmen eine nahezu freie Fläche in dieser Größenordnung im Bestand zu haben, ist ein seltener Segen. Hätte das Grundstück erst angekauft werden müssen, wäre das Projekt nicht wirtschaftlich darstellbar gewesen.“

Glücklich sei auch der Umstand, dass die Zechen- und Hafenbahn, die an der west-

lichen Grundstücksgrenze entlangführte, mittlerweile außer Betrieb genommen und inzwischen zurückgebaut worden ist. Eine an der östlichen Grundstücksgrenze errichtete und mit Bundesmitteln geförderte Schallschutzwand entlang einer Bahntrasse der Deutschen Bahn sorgt zusammen mit einer neuen Garagenzeile mit Pultdachaufbau entlang der Gleise für ausreichenden Schallschutz aller Wohnungen.

Fazit der Teilnehmer am Spatenstich: Mit hellen, freundlichen und praktischen Grundrissen für Singles und Familien, tapezierten und mit Bodenbelag wohnfertig eingerichteten Wohnungen und Einfamilienhäusern lässt die GBB in Bottrop ein attraktives Wohnquartier entstehen.

Im Sommer 2020 soll das Projekt abschließend fertiggestellt sein. Bezogen werden die neuen Wohnungen aber nach und nach mit der jeweiligen Teil-Fertigstellung. In die Wohnungen und Häuser der ersten Bauabschnitte sollten nach gegenwärtigem Planungsstand Ende des Jahres 2019 die ersten Bewohner einziehen können. Hollender/KS



Beim Spatenstich in Bottrop GBB-Aufsichtsratsmitglied Rainer Hürter, GBB-Geschäftsführer Stephan Patz, Bürgermeisterin Monika Budke, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Architekt Norbert Ryvola (v. l.)

7. SYMPOSIUM DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE

Sicheres Wohnen mit hoher Lebensqualität

Bereits seit 2011 lädt die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte regelmäßig Akteure des Wohnungsmarktes zum gemeinsamen Dialog ein. Beim 7. Symposium am 19. November 2018 im historischen Haus Witten nahmen rund hundert Gäste aus Wohnungswirtschaft, Politik, Kommune, Handwerk und Industrie teil. „Sicheres Wohnen mit hoher Lebensqualität“ war diesmal das aktuelle Thema.

Witten-Mitte-Vorstandsvorsitzender Frank Nolte erläuterte, dass es nicht nur in den Hotspots der Republik immer schwieriger wird, bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnraum zu finden. Auch in Städten wie Witten steigt die Nachfrage. Bundes- und Landesregierung versuchen derzeit mit verschiedenen Anreizen, Neubau und Modernisierung von Mietwohnungen anzukurbeln.

Staatssekretär Gunther Adler vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, als Hauptreferent geladen, berichtete über die Zielsetzung und die wesentlichen Ergebnisse des Wohngipfels im Bundeskanzleramt am 21. September mit Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel. Gemeinsam mit den Bundesministern Horst Seehofer, Olaf Scholz, Peter Altmaier und Bundesministerin Dr. Katarina Barley sowie Vertretern der Länder, Kommunen und Verbände wurde die Umsetzung eines umfassenden Maßnahmenkatalogs zur Stärkung des Wohnungsneubaus und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens vereinbart.

Für die Erreichung der gesetzten Ziele müssen auch Kommunen und örtliche Politik Grundlagen schaffen. Stadtbaurat Stefan Rommelfanger betonte in seinem Grußwort den wichtigen Dialog und die Kooperation aller Akteure des Wohnungsmarktes, um Projekte realisieren zu können. „Es muss



Alexander Rychter, Gerhard Rother, Stefan Rommelfanger, Frank Nolte, Gunther Adler, Stefan Tomanek, Dr. Kirsten Witte (v. l.)

einfach auf allen Seiten in den Köpfen klar sein, dass wir das gemeinsame Ziel haben, den Lebensraum innerhalb unserer Stadt zu verbessern, um dauerhaft gut und sicher wohnen zu können“, fasste Witten-Mitte-Vorstand Nolte die Argumentationslinien zusammen. Schneider/KS

Wie lese ich eine Bilanz?

BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN EG >> Demokratische Teilhabe ist die Kernidee des Genossenschaftswesens. Dazu gehört auch das Wissen der Vertreter über die Geschäftsentwicklungen. Um diese Fähigkeiten zu stärken, lud die Baugenossenschaft Dormagen eG ihre Mitgliedervertreter am 12. Oktober 2018 zum Workshop „Wie lese ich eine Bilanz?“ mit Ralf Meier, Wirtschaftsprüfer im VdW Rheinland Westfalen, ein.



Fotos: Baugenossenschaft Dormagen eG

Sehen die Bilanz künftig mit anderen Augen: die Mitgliedervertreter der Baugenossenschaft Dormagen

„Zu den Aufgaben der Vertreter gehört es auch, den Jahresabschluss zu beschließen – also die Bilanz der jährlichen Geschäftsentwicklung zu beurteilen. Um diese Funktion noch besser wahrnehmen zu können, bietet unsere Genossenschaft diesen Workshop an“, so Axel Tomahogh-Seeth, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Dormagen eG, zur Motivation, die Veranstaltung ins Leben zu rufen. „Unser Workshop ist der erste dieser Art in Nordrhein-Westfalen und

ist ein Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit dem VdW Rheinland Westfalen.“

Vertrauen und Transparenz erhalten

In der Vergangenheit wurde immer wieder von Fällen berichtet, bei denen die genossenschaftliche Grundidee zugunsten von zum Teil kriminellen Kapitalanlagegeschäften missbraucht wurde. Um das Vertrauen in Genossenschaften zu erhalten und zu stärken, schult die Baugenossenschaft Dormagen ihre Vertreter umfassend. „Uns ist ausgesprochen wichtig, dass die Vertreter verstehen, was sie beschließen. Wir sind transparent“, betont Tomahogh-Seeth.

Ein repräsentativer Querschnitt

Mit 19 der insgesamt 77 Vertreter und Ersatzvertreter hat rd. ein Viertel der gewählten Mitgliedervertreter an dem Workshop in der Hauptverwaltung teilgenommen. Neben den Vertretern waren auch einige Aufsichtsratsmitglieder unter den Teilnehmern. Referent Wirtschaftsprüfer Meier erläuterte dazu die Grundlagen handelsrechtlicher Rechnungslegung sowie wichtige Einzelheiten zum Jahresabschluss, Lagebericht und

zu den Kennzahlen eines Geschäftsjahres. Es herrschte eine rege Beteiligung unter den Vertretern, deren Anmerkungen und Fragen kurzfristig und ausführlich durch Vorstand und Referenten geklärt werden konnten.

„Die Teilnehmer repräsentieren die Vielfalt unserer Baugenossenschaft, sie kommen aus allen Stadtteilen und gehören verschiedenen Altersgruppen und Nationalitäten an“, unterstreicht Vorstandsmitglied Tomahogh-Seeth. „Gerade weil wir eine solch repräsentative Vertreterversammlung wollen, ist es wichtig, die Vertreter gemeinsam auf den aktuellsten Stand in wichtigen Sachfragen und Kompetenzfeldern zu bringen.“

Baugenossenschaft setzt auf Weiterbildung

Deshalb möchte die Baugenossenschaft ihren Vertretern auch in Zukunft Informationsveranstaltungen anbieten. Auch der Aufsichtsrat führt regelmäßig Workshops für seine Mitglieder durch, um seine Funktion als neutrale, ungehinderte Kontrollinstanz bestmöglich ausführen zu können.

Baugenossenschaft Dormagen/KS



Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Ralf Meier (VdW Rheinland Westfalen) gab im Workshop sein Wissen an die Teilnehmer weiter



Termine Verband

Arbeitskreis „Compliance“	Donnerstag, 10. Januar 2019	Krefeld
VdW-Präsidium und Klausurtagung VdW-Verbandsrat	Mittwoch/Donnerstag, 16./17. Januar 2019	Deidesheim
Energieforum West 2019	Montag/Dienstag, 21./22. Januar 2019	Bochum
Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft 4.0“	Montag, 28. Januar 2019	Dortmund
EBZ-Mietrechtstagung	Dienstag, 29. Januar 2019	Bochum
Arbeitskreis „Datenschutz“	Donnerstag, 14. Februar 2019	Oberhausen

Anzeige

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

EIN FÜR DETAILS

SKIBATRON – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

BILANZIERUNG

Update der bisher veröffentlichten Heubeck-Richttafeln

Am 20. Juli 2018 sind die neuen „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ veröffentlicht worden. Diese berücksichtigen die neuesten Statistiken der gesetzlichen Rentenversicherung und des Statistischen Bundesamtes. Erstmals wurden auch sozio-ökonomische Faktoren einbezogen.

Am 26. September 2018 hat die Heubeck AG bekanntgegeben, dass die erst im Juli 2018 veröffentlichten Richttafeln 2018 G aufgrund von „Inkonsistenzen in Bezug auf die verwendeten Datengrundlagen“ angepasst werden müssen. Demnach wird der Trend zur Erhöhung der Lebenserwartung in den zuvor veröffentlichten Tafeln überschätzt. Es wird von einem Anstieg der Pensionsrückstellungen sowohl in HGB- als auch in IFRS-Abschlüssen im Vergleich zur Anwendung der Richttafeln RT 2005 G ausgegangen.

Am 2. Oktober 2018 hat die Heubeck AG eine geänderte Version der im Juli veröffentlichten Richttafeln RT 2018 G herausgegeben.

Die materiellen Auswirkungen der vorgenommenen Anpassungen vom 2. Oktober 2018 sind laut Heubeck AG gering: In der Steuerbilanz wird nach der Anpassung eine Zuführung zur Pensionsrückstellung nur noch in Höhe zwischen 0,5 Prozent und 1,2 Prozent (gegenüber 0,8 Prozent bis 1,5 Prozent bei den bisherigen RT 2018 G) erwartet; nach handelsrechtlichen und internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen kann der Einmaleffekt bei 1,0 Prozent bis 2,0 Prozent (gegenüber 1,5 Prozent bis 2,5 Prozent) liegen.

Steuerbilanz

Auch bei der Bewertung von steuerlichen Pensionsrückstellungen sind die anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik anzuwenden (§ 6a Abs. 3 Satz 3 Einkommensteuergesetz (EStG)).

Das Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 19. Oktober 2018 nimmt zum Übergang auf neue oder geänderte biometrische Rechnungsgrundlagen bei der Bewertung von Pensionsrückstellungen Stellung. Unter Berücksichtigung der in früheren



BMF-Schreiben dargelegten Grundsätze ergibt sich für die Anwendung der neuen „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ in der steuerlichen Gewinnermittlung nach Abstimmung mit den obersten Finanzbehörden der Länder Folgendes:

1. Steuerliche Anerkennung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“

Die „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ werden als mit den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen im Sinne von § 6a Abs. 3 Satz 3 EStG übereinstimmend anerkannt.

2. Zeitliche Anwendung

Die „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ können erstmals der Bewertung von Pensionsrückstellungen am Ende des Wirtschaftsjahres zugrunde gelegt werden, das nach dem 20. Juli 2018 (Tag der Veröffentlichung der neuen Richttafeln) endet. Der Übergang hat einheitlich für alle Pensionsverpflichtungen und alle sonstigen versicherungsmathematisch zu bewertende Bilanzposten des Unternehmens zu erfolgen. Die „Richttafeln 2005 G“ können letztmals für das Wirtschaftsjahr verwendet werden, das vor dem 30. Juni 2019 endet.

3. Verteilung des Unterschiedsbetrages nach § 6a Abs. 4 Satz 2 EStG

Nach § 6a Abs. 4 Satz 2 EStG kann der Unterschiedsbetrag, der auf der erstmaligen An-

wendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ beruht, nur auf mindestens drei Wirtschaftsjahre gleichmäßig verteilt der jeweiligen Pensionsrückstellung zugeführt werden (Verteilungszeitraum). Die gleichmäßige Verteilung ist sowohl bei positiven als auch bei negativen Unterschiedsbeträgen erforderlich.

Wird in einem Folgejahr eine Pensionszusage neu erteilt oder erhöht sich bei einer bestehenden Zusage die Verpflichtung, sind insoweit die Pensionsrückstellungen in vollem Umfang auf der Basis der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ ohne Verteilung eines Unterschiedsbetrages zu bewerten.

Aus Billigkeitsgründen ist es nicht zu beanstanden, wenn der Unterschiedsbetrag für sämtliche Pensionsverpflichtungen eines Betriebes anstelle der Berechnung nach den Randnummern 4 bis 9 insgesamt als Differenz zwischen den Teilwerten nach den „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ und den bisherigen Rechnungsgrundlagen am Ende des Übergangsjahres ermittelt und dieser Gesamtunterschiedsbetrag in unveränderter Höhe auf das Übergangsjahr und die beiden folgenden Wirtschaftsjahre gleichmäßig verteilt wird, indem von der Summe der Pensionsrückstellungen nach den „Richttafeln 2018 G“ am Ende des Übergangsjahres zwei Drittel und am Ende des Folgejahres ein Drittel dieses Gesamtunterschiedsbetrages abgezogen werden.

ERWEITERTE GEWERBESTEUERKÜRZUNG

Fremdverwaltung gemischt genutzter Einheiten

Wohnungs- und Immobilienunternehmen können durch Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung den Gewinn aus ihrer Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit von der Gewerbesteuer freistellen. Allerdings führt eine einzige gewerbliche, schädliche Tätigkeit des Unternehmens zur Versagung der Steuervergünstigung. Die Verwaltung fremder Wohnbauten bedeutet keine schädliche Tätigkeit.

Fraglich war, ob eine schädliche Tätigkeit anzunehmen ist, wenn im Rahmen eines

gemischt genutzten Grundstücks auch nur eine gewerbliche Einheit mitverwaltet wird.

Das Bundesministerium hat mit Schreiben vom 30. Januar 2015 offiziell über die Entscheidung der für Gewerbesteuerfragen zuständigen Vertreter der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder unterrichtet.

Danach ist die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. Gewerbesteuerergesetz (GewStG) ausgeschlossen, wenn ein Unternehmen auch gemischt genutzten

Grundbesitz betreut. Gemischt genutzte Immobilien stellen – unabhängig vom Anteil der gewerblich genutzten Fläche – keine Wohnungsbauten im Sinne der Vorschrift dar.

Ein betroffenes Wohnungsunternehmen hatte Klage vor dem Finanzgericht erhoben. Zwischenzeitlich liegt das abschlägige Urteil des Finanzgerichts Niedersachsen vor; es wird die Auffassung der Finanzverwaltung bestätigt. Gegen das Finanzgerichtsurteil wurde mittlerweile Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt. *JG*

EINKOMMENSTEUER

Dienstfahrräder bald steuerfrei nutzbar

Der geldwerte Vorteil für eine Überlassung eines betrieblichen Fahrrads durch den Arbeitgeber muss vom Arbeitnehmer in Zukunft nicht mehr versteuert werden. Auch Jobtickets sollen wieder steuerfrei werden. Diese Änderungen an dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Vermeidung von Umsatzsteuerausfällen beim Handel mit Waren im Internet und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (ehemals Jahressteuergesetz) sowie weitere 19 Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen CDU/CSU und SPD beschloss der Finanzausschuss am 7. November 2018 in seiner Sitzung.

Mehrere Anträge der Oppositionsfraktionen, unter anderem von der FDP-Fraktion zur Abschaffung des steuerlichen Solidaritätszuschlags, wurden abgelehnt.

Im Bereich des Einkommensteuergesetzes (EStG) sieht der Gesetzentwurf auch Änderungen an den Vorschriften über die Privatnutzung von Dienstwagen vor. Bisher muss die private Nutzung eines Dienstwagens mit einem Prozent des inländischen Listenpreises für jeden Kalendermonat versteuert werden. Für E-Autos, die nach dem 31. Dezember 2018 und vor dem 1. Januar 2022 angeschafft

werden, sinkt dieser Wert auf 0,5 Prozent. Nach einem Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen werden extern aufladbare Hybridelektrofahrzeuge nur in die Neuregelung einbezogen, wenn die Reichweite des Elektroantriebs mindestens 40 Kilometer beträgt und ein bestimmter CO₂-Wert nicht überschritten wird.

Neben der Steuerfreiheit für die Nutzung von betrieblichen Fahrrädern werden Arbeitgeberzuschüsse für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte per Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen in Zukunft steuerfrei gestellt. Die Änderungen sollen zu Beginn nächsten Jahres in Kraft treten.

Allerdings werden die künftig steuerfreien Leistungen für Job-Tickets auf die Entfernungspauschale angerechnet, um eine „systemwidrige Überbegünstigung“ gegenüber Arbeitnehmern, die diese Aufwendungen selbst aus ihrem versteuerten Einkommen bezahlen, zu verhindern.

Mit dem Gesetzentwurf soll zudem die im Internet relativ einfache Möglichkeit zum Umsatzsteuerbetrug unterbunden werden. Für Betreiber eines elektronischen Marktplatzes wird eine Haftung eingeführt, wenn Händler für die über den Marktplatz bestell-



Foto: Sergey Nivens – www.fotolia.com

ten Waren keine Umsatzsteuer abgeführt haben.

Der Bundestag hat das Gesetz am 8. November 2018 beschlossen. Der Bundesrat muss dem Vorhaben noch zustimmen. *JG*

GESETZESENTWURF ZUR EINFÜHRUNG EINER SONDERABSCHREIBUNG**Steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus (§ 7b EStG-E)**

Der Finanzausschuss des Bundestages hat am 7. November 2018 die Durchführung einer öffentlichen Anhörung zu der von der Bundesregierung geplanten Sonderabschreibung für den Bau neuer Mietwohnungen beschlossen.

Dabei geht es um den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus, der die Einführung einer bis Ende des Jahres 2021 befristete Sonderabschreibung in Höhe von fünf Prozent pro Jahr vorsieht.

Die Sonderabschreibung soll zusätzlich zur bestehenden linearen Abschreibung gewährt werden.

Der Gesetzentwurf zur Einführung einer Sonderabschreibung zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (§ 7b EStG-E) stand am 19. Oktober 2018 auf der Tagesordnung des Bundesrates. Am gleichen Tag fand auch die erste Lesung im Deutschen Bundestag statt.

Anlässlich des Kabinettsbeschlusses am 19. September 2018 war das ursprünglich im Referentenentwurf des Bundesfinanzministeriums (BMF) enthaltene Kumulierungsverbot mit anderer Förderung aus öffentlichen Haushalten entfallen. Die Sonderabschreibung soll laut Gesetzentwurf der De-minimis-Beihilfen-Verordnung unterliegen. Eine Anpassung in der Formulierung der Gesetzesbegründung ermöglicht (vermutlich) nunmehr auch eine etwas weitere Auslegung in Bezug auf die zu beachtenden De-minimis-Vorgaben.

Die Ausschüsse des Bundesrates empfehlen insbesondere die folgenden Änderungen:

- Anhebung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenobergrenze von 3.000 Euro/m² auf 4.000 Euro/m² Wohnfläche
- Anhebung der Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung von 2.000 Euro/m² auf 3.000 Euro/m² Wohnfläche

Der GdW hat sich in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf ebenfalls für eine Anhebung – auf 3.500 Euro/m² bzw. auf 2.500 Euro/m² – ausgesprochen. Die Aus-

schüsse des Bundesrates gehen sogar noch weiter.

Darüber hinaus wird eine Prüfung angeregt, ob die Sonderabschreibung tatsächlich eine Beihilfe darstellt. Es wurde erkannt, dass eine Beschränkung auf den von der De-minimis-Beihilfen-Verordnung gesteckten Rahmen eine Inanspruchnahme der Sonderabschreibung – insbesondere durch Wohnungsunternehmen – erheblich einschränkt. Außerdem werden die dadurch entstehenden Bürokratiekosten sowohl für die Steuerpflichtigen als auch für die Finanzverwaltung kritisch hinterfragt.

Die Ausschüsse des Bundesrates sehen es außerdem für erforderlich an, die Aufstockung von bestehenden Gebäuden zur Schaffung von zusätzlichem Mietwohnraum zusätzlich zu fördern, z. B. durch eine „beschleunigte Abschreibung von jährlich zehn Prozent“. Sie bitten um eine entsprechende Ergänzung im weiteren Gesetzgebungsverfahren.

Auch soll geprüft werden, ob die Förderung eventuell doch an eine Begrenzung der Miethöhe „auf ein bezahlbares Niveau“ für

einen Zeitraum von zehn Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung geknüpft werden sollte. Die Wohnungswirtschaft hält eine solche Begrenzung nicht für praktikabel.

Last but not least wird darum gebeten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die vorgesehene Sonderabschreibung

- durch eine Erhöhung des normalen Abschreibungssatzes für Gebäude von zwei Prozent auf drei Prozent flankiert und
- auf Gebiete mit besonderem Wohnungsbedarf beschränkt werden kann.

Wie bereits in der GdW-Stellungnahme zum Referentenentwurf beschrieben wurde, hält die Wohnungswirtschaft die dauerhafte Anhebung des normalen Abschreibungssatzes von zwei Prozent auf drei Prozent generell für zielführender als die vorgesehene zeitlich befristete Sonderabschreibung.

Die Forderung nach einer alternativen Investitionszulagenregelung hält die Wohnungswirtschaft auch weiterhin aufrecht. 



Foto: ap_i – www.fotolia.com

EINKOMMENSTEUER

Besuch von Fußballspielen mit Geschäftsfreunden als Arbeitslohn

Das Finanzgericht Bremen hat am 21. September 2018 zu Karten für sog. Business-Seats geurteilt, die von einigen Arbeitnehmern der Klägerin und von Geschäftspartnern bzw. deren Arbeitnehmern verwendet wurden. Die Klägerin sah einen Teil der Leistungen als Werbung an und nahm nur eine anteilige Versteuerung der Karten nach § 37b Einkommensteuergesetz (EStG) vor.

Die Lohnsteuerprüfung beanstandete die Aufteilung der Aufwendungen für die Eintrittskarten und nahm eine Nachversteuerung der bislang nicht berücksichtigten Aufwendungen nach § 37b EStG vor.

Das Finanzgericht bestätigte die Nachversteuerung gem. § 37b EStG. Die Revision wurde nicht zugelassen.

§ 37b EStG begründet keine weitere eigenständige Einkunftsart und keinen sonstigen originären (Einkommen-)Steuertatbestand, sondern stellt lediglich eine besondere pauschalierende Erhebungsform der Einkommensteuer zur Wahl.

Der Tatbestand des § 37b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erfasst nicht schlechthin sämtliche unabhängig von einem Leistungsaustausch erbrachten Zuwendungen, sondern nur solche, die durch einen Leistungsaustausch

veranlasst sind. Erforderlich ist, dass zwischen dem Zuwendenden und dem Empfänger eine geschäftliche oder sonst wie geartete wirtschaftliche Beziehung besteht und aus diesem Grunde ein Anreiz gewährt oder ein bestimmtes Verhalten honoriert wird

Die Verschaffung der Gelegenheit zum Besuch von Bundesliga-Fußballspielen führt bei den betreffenden Geschäftspartnern bzw. deren Arbeitnehmern zu steuerpflichtigen Einnahmen im Rahmen der für diese jeweils maßgeblichen Einkunftsart, sodass letztlich für sämtliche Aufwendungen § 37b EStG anzuwenden ist. *JG*

BESCHLÜSSE DER MITGLIEDERVERSAMMLUNG EINER GENOSSENSCHAFT

Ausnahmen vom Ankündigungserfordernis

Die Mitgliederversammlung muss in der durch die Satzung bestimmten Weise mit einer Frist von mindestens zwei Wochen unter Bekanntmachung der Tagesordnung einberufen werden. Ein Nachreichen von Tagesordnungspunkten ist zwar möglich. Jedoch können gemäß § 46 Absatz 2 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) keine Beschlüsse über Gegenstände gefasst werden, die nicht mindestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung angekündigt sind.

Von dem vorstehenden Grundsatz gibt es Ausnahmen. Er gilt gemäß § 46 Abs. 3 GenG dann nicht, wenn sämtliche Mitglieder erschienen sind. In diesem Fall steht es der Mitgliederversammlung frei, auch über nicht angekündigte Gegenstände Beschluss zu fassen. Die vorstehende Ausnahmeregelung wird allerdings lediglich bei Genossenschaften mit sehr kleiner Mitgliederzahl relevant sein.

Wesentlich wichtiger ist eine zweite Ausnahme: Sog. Anträge bzw. Beschlüsse zur

Geschäftsordnung bedürfen keiner Ankündigung. Diese betreffen den formalen Ablauf der Mitgliederversammlung. Hierunter kann sich beispielsweise ein Antrag auf Vertagung eines Tagesordnungspunktes, ein Antrag auf Umstellung der Reihenfolge der Tagesordnung oder ein Antrag auf schriftliche Abstimmung verbergen.

Auch ein Beschluss über eine Begrenzung der Redezeit oder eine Vertagung der Mitgliederversammlung ist hierunter zu fassen. Gleiches gilt für den Antrag auf Verlesung weiterer Teile des Prüfungsberichtes nach Verlesung des zusammengefassten Ergebnisses der Prüfung. Ebenfalls nicht der Ankündigung bedarf gemäß § 46 Abs. 2 GenG der Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung.

Nicht angekündigt werden müssen selbstverständlich auch solche Gegenstände, die lediglich erörtert werden und zu denen kein Beschluss gefasst wird. I. d. R. erfolgt hier eine Abhandlung unter dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“.

Sachbeschlüsse sind hingegen fristgerecht anzukündigen. Dies soll die Mitglieder vor Überraschungen schützen und ihnen die Gelegenheit geben, sich auf die Mitgliederversammlung vorzubereiten sowie über ihre Teilnahme zu entscheiden. Daher muss die Tagesordnung so genau formuliert werden, dass diesem Zweck Rechnung getragen wird. Der nicht näher konkretisierte Tagesordnungspunkt „Satzungsänderungen“ ist demnach grundsätzlich nicht ausreichend. Auch können unter dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ keine Sachbeschlüsse gefasst werden.

Für Vertreterversammlungen gelten die vorstehenden Erläuterungen entsprechend. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die Tagesordnung einer Vertreterversammlung gemäß § 46 Abs. 1 Satz 3 GenG zusätzlich allen Mitgliedern durch Veröffentlichung in den Genossenschaftsblättern oder im Internet unter der Adresse der Genossenschaft oder durch unmittelbare Benachrichtigung in Textform bekannt zu machen ist. *ST*

MIETRECHT

Instandsetzungs- und Gewährleistungsansprüche auch bei fehlender Betroffenheit des Mieters?

Ist die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert, kommt beim Mieter und sodann beim Vermieter die Frage auf, ob die Mietsache damit schon mangelhaft ist. Denn ist die Mietsache mangelhaft, hat der Mieter einen Erfüllungsanspruch auf Mangelbeseitigung. Zudem mindert sich unter den weiteren Voraussetzungen des § 536 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auch die zu zahlende Miete. Mithin ist jeweils zu prüfen, ob der Zustand der Wohnung noch vertragsgemäß ist. Hierbei kommt regelmäßig die Frage auf, ob allein auf den objektiven Zustand der Mietsache abzustellen ist oder ob auch eine etwaig subjektive Beeinträchtigung zu berücksichtigen ist.

In einer jüngsten Entscheidung bestätigte der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 22. August 2018, Az. VIII ZR 99/17) seine bisherige Rechtsprechung, dass der Mieter auch ohne jede subjektive Beeinträchtigung Mängelrechte (Instandhaltung, Minderung)

geltend machen kann. Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Kläger sind seit dem 1. Mai 2014 Mieter einer Wohnung der Beklagten. Die Mieter haben die Wohnung an einen Dritten untervermietet. Die Parteien streiten u. a. über verschiedene Instandset-

zungsarbeiten und die Feststellung einer Berechtigung der Kläger zur Mietminderung. Unter anderem geht es um einen Defekt der Gastherme, wofür die Kläger eine Minderungsquote von 15 Prozent ansetzen. Die Beklagte berufen sich darauf, dass die geltend gemachten Ansprüche nicht bestehen, da nicht der Mieter selbst in der Wohnung lebe, sondern diese an einen Dritten untervermietet sei. Mangels subjektiver Beeinträchtigung der Mieter, bestehen die geltend gemachten Ansprüche seiner Ansicht nach nicht.

Der BGH bestätigt, dass die Miete gemindert ist. Der längere Ausfall der Gastherme stelle einen Mangel dar. Da die Wohnung mit Heizung vermietet wurde, schulde die Beklagte die Versorgung mit Wärme, mithin die Überlassung einer intakten Heizanlage und unabhängig von der genauen technischen Ausgestaltung damit auch die Warmwasserversorgung. Auch die Überlassung der Wohnung an Dritte vermöge einen Anspruch auf Instandsetzung der Gastherme nicht auszuschließen. Den Vermieter treffe die Pflicht, die Wohnung „zum vertragsgemäßen Gebrauch“ zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten. Für das Bestehen dieser Hauptleistungspflicht sei es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutze und ihn der Mangel daher subjektiv beeinträchtige. Auch sei von dem Bestehen

eines Minderungsrechts auszugehen. Angesichts der essenziell notwendigen Versorgung einer Wohnung mit warmem Wasser liege ein Mangel vor, der auch eine nicht unerhebliche Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung nach sich ziehe. Auch dem Minderungsbegehren stehe die Überlassung der Wohnung an Dritte nicht entgegen. Die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB tritt kraft Gesetzes ein. Daher könne der Vermieter ebenso wie bei der Instandhaltungspflicht nicht mit Erfolg einwenden, der Mieter habe die Mietsache nicht genutzt.

Zusammengefasst ist mithin festzustellen, dass Instandsetzungs- und Gewährleistungsansprüche unabhängig einer etwaig subjektiven Beeinträchtigung bestehen können. Auch wenn der Mieter beispielsweise zwei Wochen im Urlaub ist, ist die Miete bei Ausfall der Heizung oder erheblichen Lärmbeeinträchtigungen gemindert. Dass der Mieter aufgrund der Urlaubsabwesenheit davon subjektiv nicht beeinträchtigt war, ist unerheblich. Maßgeblich ist allein die objektive Sicht, nicht, ob sich der Mangel auf den konkreten Mietgebrauch ausgewirkt hat. Umgekehrt bleiben jedoch auch besondere subjektive Umstände, beispielsweise besondere Lärmempfindlichkeiten, Arbeit im Schichtdienst oder Ähnliches, außer Betracht.

ES



NEUES URTEIL ZUM LEBENSLANGEN WOHNRECHT VON BERGLEUTEN

Kündigungsschutzklausel eines kommunalen Wohnungsträgers bei Immobilienveräußerung begründet eigene (Schutz-)Rechte des Mieters

Nach 37 Jahren in ihrer Wohnung sollten Mieter aus Bochum ausziehen und wehrten sich daher vor dem Bundesgerichtshof (BGH) gegen die Kündigung. Das Haus hatte bis 2012 der Stadt gehört, dann wurde es verkauft. Mit Urteil vom 14. November 2018 (Az.: VIII ZR 109/18) hat der BGH nun eine Klausel im Kaufvertrag für wirksam erklärt, in der eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen und dem Mieter ein lebenslanges Wohnrecht zugesprochen wurde.

Die Immobilie wurde nach Auskunft eines Stadtsprechers zusammen mit einigen anderen in den 1970er-Jahren von einem Bergwerksverein erworben. Die dort lebenden Bergleute hätten lebenslanges Wohnrecht gehabt, das habe die Stadt übernommen. Derartige Klauseln stehen nicht standardmäßig in Immobilienkaufverträgen, aber sie kommen häufiger z. B. im Ruhrgebiet vor, wo in Zeiten der Hochindustrialisierung für Bergleute eigens Werkwohnungen gebaut wurden.

Die Beklagten sind seit 1981 Mieter einer in einem Siedlungshaus gelegenen Wohnung in Bochum. Im Jahr 2012 erwarben die Kläger das Hausgrundstück von der Stadt Bochum und traten dadurch in den Mietvertrag ein. Die Klägerin zu 2 bewohnt inzwischen die andere Wohnung des Siedlungshauses. Bezüglich der von den Beklagten gemieteten Wohnung enthielt der Kaufvertrag dabei die folgende Regelung, welche die Stadt nach Behauptung der Kläger bei einer Vielzahl weiterer Immobilienveräußerungen verwendet habe:

„Die Mieter haben ein lebenslanges Wohnrecht. Der Käufer übernimmt das bestehende Mietverhältnis. Er darf insbesondere keine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen der Behinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung aussprechen. Möglich ist lediglich eine Kündigung wegen der erheblichen Verletzung der dem Mieter

obliegenden vertraglichen Verpflichtungen [...] Für den Fall, dass der Käufer ohne Zustimmung des Verkäufers oder ohne Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes das Mietverhältnis kündigt, ist der Verkäufer berechtigt, das Kaufgrundstück lasten- und schuldenfrei wiederzukaufen.“

Im Jahr 2015 kündigten die Kläger das Mietverhältnis nach § 573a Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der eine erleichterte Kündigung des Vermieters vorsieht, wenn dieser in einem Gebäude mit – wie hier – nicht mehr als zwei Wohnungen selbst wohnt.

Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgten die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Der BGH hat die Revision zurückgewiesen und entschieden, dass es sich bei den im Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen zum lebenslangen Wohnrecht der Mieter um einen echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) handelt, der dem Mieter der betreffenden Wohnung eigene Rechte gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter einräumt und vorliegend die von den Klägern ausgesprochene Kündigung ausschließt.

Schon der Wortlaut der Regelung, in der von einem bestehenden lebenslangen Wohnrecht der Mieter und einer Übernahme dieses Mietverhältnisses durch den Käufer die Rede ist, bringe hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass den Mietern hiermit eine (eigene) gesicherte Rechtsposition auch gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter eingeräumt werde. Ihren bisherigen Wohnraum sollen sie lediglich bei selbst zu vertretender (erheblicher) Verletzung ihrer Mieterpflichten verlieren können.

Für diese naheliegende Auslegung der vertraglichen Regelungen würden auch die

hohe Schutzbedürftigkeit der Beklagten als langjährige Mieter und die Verantwortung der Stadt Bochum als kommunaler Eigentümer und Veräußerer sprechen. Darüber hinaus unterstreiche das für den Fall einer unberechtigten Vermieterkündigung vereinbarte Wiederkaufsrecht der Stadt, dass diese mit den vertraglichen Regelungen erkennbar einen möglichst umfassenden Schutz der Mieter herbeiführen gewollt habe.

Vom vereinbarten Kündigungsausschluss mit umfasst sei dabei ohne Weiteres auch die vorliegend von den Klägern ausgesprochene erleichterte Vermieterkündigung nach § 573a BGB, die (ebenso wie die ausdrücklich genannten Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung) ebenfalls keine Pflichtverletzung oder ein Verschulden auf Mieterseite voraussetze.

Für den Fall, dass es sich hier um Allgemeine Geschäftsbedingungen handeln sollte, gelte nichts anderes. Die vorliegend verwendeten kaufvertraglichen Bestimmungen, mit denen das Recht der Erwerber zur ordentlichen Kündigung für die Lebensdauer der aktuellen Mieter eingeschränkt wird, benachteilige den Käufer einer entsprechenden Immobilie nicht unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 und 2 BGB, sondern sie würden vielmehr eine inhaltlich ausgewogene Regelung für den Verkauf eines im kommunalen Eigentum stehenden, von langjährigen Mietern bewohnten Siedlungshauses darstellen.

Schutzklauseln wie diese wurden von vielen Kommunen in den Verträgen verankert, als sie sich von ihren Immobilien getrennt haben. Durch die Entscheidung des BGH wurde nunmehr klargestellt, dass auch der private Erwerber in diesem Fall an diese Klausel gebunden ist. Ob diese Rechtsprechung auch auf andere Klauseln übertragbar ist, bleibt abzuwarten.



VIRTUELLE BESICHTIGUNGEN BEI VIVAWEST

Vom 360 Grad-Rundgang bis zur VR-Brille

VIVAWEST hält die Megatrends demografische Entwicklung, Migration und Integration, Wertewandel und Energiewende sowie Digitalisierung für entscheidend und berücksichtigt diese im Zuge der strategischen Ausrichtung.

Die Digitalisierung verändert die Bedürfnisse und das Konsumverhalten der Menschen, und somit auch der Mieter deutlich. „Im Rahmen der von uns erarbeiteten Digitalisierungsstrategie wurde die Ausrichtung auf die veränderten Kundenbedürfnisse somit als zentrales Handlungsfeld identifiziert. Hierbei ist die Visualisierung von Wohnungen mittels digitaler Instrumente eine wichtige Maßnahme zur Ausgestaltung der digitalen Kommunikation und Interaktion mit den Interessenten“, erläutert Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie.

Die neuen Technologien sind vielfältig, unterschiedlich komplex und teilweise sehr kostspielig. Ziel ist es, anhand von Pilotprojekten den Praxisnutzen und ein angemessenes Kosten-/Nutzenverhältnis darzustellen. Für VIVAWEST geht es primär um die Reduzierung von persönlich betreuten Besichtigungsterminen und eine bessere Präqualifizierung von Interessenten, die sich bereits im Vorfeld intensiv mit dem Objekt auseinandersetzen können. Dies spart Beratungs- und Besichtigungszeit, also klassischen Personalaufwand.

Die Kunden wollen zum einen vielfältige Informationen digital zur Verfügung gestellt bekommen. Auf der anderen Seite soll ihnen die Möglichkeit geboten werden, sich sowohl



Begehungsnavigator Schöffenhöfe



360-Grad-Rundgang Kettwig Ruhrbogen

im Vorfeld als auch nach einem Besichtigungstermin auf dem Sofa noch einmal ausführlich mit dem neuen Zuhause beschäftigen zu können und es ggf. sogar schon virtuell einzurichten. Dies schafft eine hohe Bindung zum Objekt und spart am Ende auch dem Kunden ein Menge Zeit. Im Rahmen von drei Neubauvorhaben testet VIVAWEST aktuell verschiedene Technologien auf Herz und Nieren. Vom klassischen 360°-Rundgang bis hin zur virtuellen Echtzeitbegehung mit einer VR-Brille. Im Zuge der Vermarktung von zwei Neubauprojekten wurden 360°-Rundgänge auf Basis von Plandaten (virtuelles Modell) oder mittels Ricoh-Theta S-Kameras (reale Umgebung) getestet. Ein Beispiel der virtuellen 360°-Tour findet sich im Begehungsnavigator der Schöffenhöfe in Düsseldorf (<https://vivawest-schoeffenhoefe.de/>). „In beiden Fällen lässt sich feststellen, dass bereits ein Teilziel erreicht wurde. Die Kunden können sich besser informieren und kommen bereits mit viel klareren Vorstellungen auf uns zu. Dies spart schon jetzt Besichtigungszeit“, zieht Robert Kurth, Bereichsleiter Kundenmanagement, ein erstes positives Fazit. Eine



VR-Wohnungsbesichtigung auf der EXPO REAL

virtuelle Echtzeittour mit einer VR-Brille wurde für das Neubauprojekt Mühlenquartier in Düsseldorf erstellt und ist hinsichtlich des Erlebniseffektes und der Abbildung von Objekten, die es real noch nicht gibt, beeindruckend. Jedoch sind die Anforderungen an die Hardware hoch und zusammen mit der aufwendigen Erstellung des 3D-Modells mit Echtzeit-Rendering sehr kostenintensiv. Der stationäre Einsatz macht diese Alternative zudem recht unflexibel und nicht bei jedem Kunden ist die VR-Brille gern gesehen. Insgesamt ist hier also das Kosten-/Nutzenverhältnis auf Basis des aktuellen Stands der Technik für die regelmäßige Anwendung in der Wohnungsvermietung noch nicht optimal. Dennoch war und ist es für VIVAWEST auch zukünftig wichtig, die technologischen Entwicklungen auf dem Sektor weiter zu beobachten und Neuerungen wiederum stetig vor dem Hintergrund des Praxisnutzens zu bewerten. Denn das ist eines der wichtigsten Erkenntnisse in diesem dynamischen Umfeld: Die digitale Entwicklung kann auch hier morgen schon Lösungen bieten, die heute noch unvorstellbar erscheinen. **VIVAWEST**



Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie und Robert Kurth, Bereichsleiter Kundenmanagement (v. l.)

Daten- und Cybersicherheit in der digitalen Welt

SPIONAGE, SABOTAGE ODER DATENDIEBSTAHL ABWEHREN >> Mehr als die Hälfte der Unternehmen in Deutschland ist in den vergangenen beiden Jahren Opfer von Wirtschaftsspionage, Sabotage oder Datendiebstahl geworden. Dadurch ist ein Schaden von rd. 55 Milliarden Euro pro Jahr entstanden. Das ist das Ergebnis einer Studie des Digitalverbands Bitkom, für die 1.069 Geschäftsführer und Sicherheitsverantwortliche quer durch alle Branchen repräsentativ im Jahr 2017 befragt worden sind. Das Thema Daten- und Cybersicherheit ist auch für die Wohnungswirtschaft von großer Relevanz. Immer mehr Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stellen sich diesem Risiko und leiten technische, organisatorische und personelle Sicherheitsmaßnahmen ein.

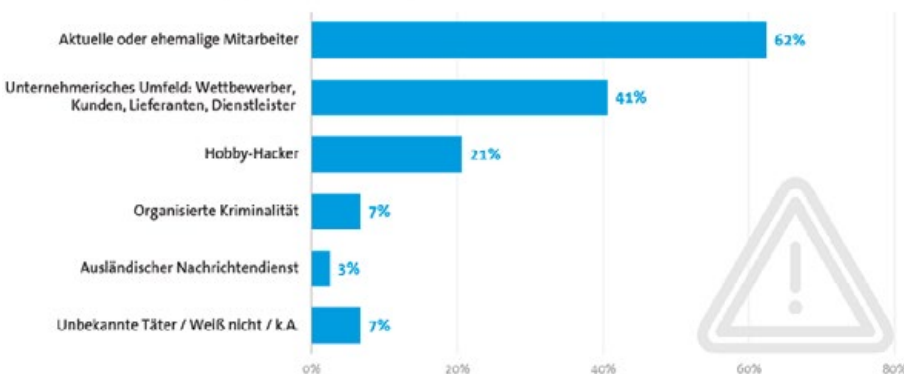
Die Bitkom-Studie unterstreicht, dass in Zeiten von Digitalisierung und Industrie 4.0 besonderes Augenmerk auf die Abwehr von Spionageangriffen gerichtet werden sollte. Die Gefahr für Unternehmen aller Branchen und jeder Größe, Opfer von Spionage, Sabotage oder Datendiebstahl zu werden, ist real. In jedem sechsten Unternehmen wurden in den vergangenen zwei Jahren sensible digitale Daten gestohlen. Vor allem Kommunikationsdaten wie E-Mails (41 Prozent) oder Finanzdaten (36 Prozent) fielen dabei häufig in die Hände der Angreifer. In 17 Prozent der Fälle von Datendiebstahl wurden Kundendaten entwendet, in elf Prozent Patente oder Informationen aus Forschung und Entwicklung, in zehn Prozent Mitarbeiterdaten. Rd. jedes fünfte Unternehmen berichtet von Social Engineering. Dabei werden Mitarbeiter manipuliert, um an sensible Informationen zu kommen, mit denen dann in einem weiteren Schritt z. B. Schadsoftware auf die Firmenrechner gebracht werden kann. Klassische analoge Angriffe kommen demgegenüber eher selten vor. So wurden



17 Prozent der Unternehmen Opfer eines klassischen Diebstahls von Dokumenten wie Papieren, Mustern oder Bauteilen.

Mitarbeiter werden zu Tätern

Von welchem Täterkreis gingen diese Handlungen in den letzten zwei Jahren aus?



Basis: Alle befragten Unternehmen, die in den letzten 2 Jahren von Datendiebstahl, Industriespionage oder Sabotage betroffen waren (n=571)
Mehrfachnennungen möglich | Quelle: Bitkom Research

bitkom

Mitarbeiter werden zu Tätern

Täter sind besonders häufig aktuelle oder ehemalige Mitarbeiter des Unternehmens. 62 Prozent der Unternehmen, die in den vergangenen zwei Jahren Opfer von Spionage, Sabotage oder Datendiebstahl wurden, haben die Täter in diesem Personenkreis identifiziert. 41 Prozent der betroffenen Unternehmen machen Wettbewerber, Kunden, Lieferanten oder Dienstleister für die Angriffe verantwortlich, 21 Prozent Hobby-Hacker und lediglich sieben Prozent Personen aus der organisierten Kriminalität.

Nur keine Polizei – große Angst vor Imageschäden

Nicht einmal jedes dritte betroffene Unternehmen schaltet staatliche Stellen ein. Hauptgrund dafür, sich nicht an die Behörden zu wenden, ist die Angst vor Imageschäden und negativen Konsequenzen. Aber nur,

>>

Wie sich Unternehmen heute bereits schützen

Welche Sicherheitsmaßnahmen kommen in Ihrem Unternehmen zum Einsatz?

Technische Sicherheit	Organisatorische Sicherheit	Personelle Sicherheit
100% Passwortschutz, Firewalls, Virens Scanner, Backups	99% Festlegung von Zugriffsrechten	58% Background-Checks bei sensiblen Positionen
20% Intrusion Detection Systeme	85% Kennzeichnung von Betriebsgeheimnissen	54% Bestellung eines Sicherheitsverantwortlichen
17% Penetrationstests	81% Festlegung von Zutrittsrechten für bestimmte Räume	53% Schulung der Mitarbeiter
	43% Sicherheits-Zertifizierung	
	24% Sicherheits-Audits durch externe Spezialisten	

Basis: Alle befragten Unternehmen (n=1.065) | Quelle: Bitkom Research

bitkom

wenn Unternehmen Angriffe melden, können die Sicherheitsbehörden ein realitätsnahes Lagebild erstellen und Abwehrstrategien entwickeln.

Wie sich Unternehmen heute bereits schützen

Viele Unternehmen haben bereits Maßnahmen ergriffen, um sich besser gegen Angreifer zu schützen. So setzen alle Unternehmen einen technischen Basisschutz wie etwa Passwörter auf allen Geräten, Firewalls und Virens Scanner ein und fertigen regelmäßige Backups ihrer Daten an. Anspruchsvollere Maßnahmen sind dagegen selten, wie etwa Penetrationstests (17 Prozent). Auch im Bereich der organisatorischen Sicherheit sind Standardmaßnahmen weit verbreitet, etwa die Festlegung von Zugriffsrechten für bestimmte Informationen (99 Prozent), die eindeutige Kennzeichnung von Betriebsgeheimnissen (85 Prozent) oder die Festlegung von Zutrittsrechten in bestimmte Unternehmensbereiche (81 Prozent). Dagegen setzt nur eine Minderheit auf Sicherheits-Zertifizierungen oder regelmäßige Sicherheits-Audits durch externe Spezialisten. Großen Nachholbedarf gibt es im Bereich der personellen Sicherheit. Nur sechs von zehn Unternehmen führen Background-Checks bei Bewerbern für sensible Positionen durch, nur jedes zweite hat einen Sicherheitsverantwortlichen benannt oder schult Mitarbeiter zu Sicherheitsthemen.

Daten- und Cybersicherheit in der Wohnungswirtschaft

Das Thema Daten- und Cybersicherheit ist auch für die Wohnungswirtschaft von

großer Relevanz. Gerade hier werden von der Planung eines Bauvorhabens bis zu Personen- und Mieterdaten eine Menge relevanter und sensibler Daten aufbewahrt. Mit diesen Daten müssen die Wohnungsunternehmen nicht nur im Rahmen der neuen Datenschutz-Grundverordnung sorgsam umgehen.

Die VBW Bauen und Wohnen in Bochum tut bereits eine ganze Menge für die IT-Sicherheit im Unternehmen. „Es ist unser Ziel, Cyberrisiken auf ein Minimum zu reduzieren. Dafür setzen wir auf eine hochwertige technische Ausrüstung, aber auch auf ein entsprechendes Sicherheitsbewusstsein bei unseren Mitarbeitern“, erläutert Andreas Corrado, Teamleiter für den Bereich IT bei der VBW. So entstand bei der VBW ein ausgeklügeltes Risiko-Management-System, zu dem zum einen eine robuste technische Ausrüstung (Virenschutz, Firewall), ein durchdachter Aufbau der IT-Infrastruktur und Vorkehrungen für einen möglichen Notfall (z. B. eine externe Absicherung) gehören. Zum anderen werden die VBW-Mitarbeiter im Umgang mit der IT geschult und für mögliche Gefahren sensibilisiert. Zudem gibt es ein gut dokumentiertes Berechtigungssystem, das den Mitarbeitern nur Zugriff auf die für ihren jeweiligen Fachbereich benötigten Daten und Programme erlaubt. Schließlich gilt es, Daten nur sparsam zu erheben, sorgfältig mit ihnen umzugehen und sie nur dann aufzubewahren, wenn dies notwendig ist.

LW



WEITERE INFORMATIONEN

Bitkom und Bundesverfassungsschutz geben Unternehmen, die ihre Sicherheit verbessern wollen, folgende Tipps:

1. Sicherheit zur Chefsache machen

- Sensibilisierung der Geschäftsführung
- Initiieren firmenspezifischer Schutzüberlegungen auf Leitungsebene
- Einrichtung eines Wirtschaftsschutz-Beauftragten oder eines Informations-Sicherheitsbeauftragten

2. Technische IT-Sicherheit steigern

- Basisschutz ergänzt um Verschlüsselung und spezielle Angriffserkennung
- Security Information Event Management: Überwachung vernetzter Geräte und Erkennung von Anomalien
- Security by Design bei allen Schnittstellen und vernetzten Geräten
- Regelungen zum Umgang mit privaten und geschäftlichen mobilen Endgeräten

3. Organisatorische Sicherheit erhöhen

- Präventives und permanentes Risikomanagement etablieren: Externe Gefahren identifizieren, interne Schwachstellen aufdecken und rechtzeitig beheben
- Praxisorientierung aller Sicherheitsregularen
- Zugriffsrechte auf Daten sowie physische Zugangsrechte für sensible Bereiche
- Besuchermanagement: Umgang mit Gästen und Delegationen
- Notfallmanagement: schnelle Reaktion im Krisenfall mit Notfallplan und Zuständigkeitsregelungen
- Etablierung einer „clean-desk-policy“: Welche Daten sind am Arbeitsplatz wirklich nötig?

4. Personelle Sicherheit verbessern

- Etablierung einer Sicherheitskultur
- Arbeitsplatzspezifische Schulungen/Sensibilisierungen
- Informationssicherheit auf Geschäftsreisen im Ausland beachten
- IT-Experten mit Produktions-Know-how

5. Sicherheitszertifizierungen anstreben

BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR VERÖFFENTLICHT DRITTEN JAHRESBERICHT

Baukulturbericht 2018/19 „Erbe – Bestand – Zukunft“

Auf ihrem Konvent stellte die Bundesstiftung Baukultur erstmals ihren Baukulturbericht 2018/19 der Öffentlichkeit vor. Die Publikation nimmt die vielseitige Lage der Baukultur in Deutschland in den Blick und zeigt die Vorteile eines systematischen und umfassenden Verständnisses von Bauen, Gestalten und Wohnen auf. Mit den drei Fokusthemen „Gemischte Quartiere weiterbauen“, „Umbaukultur etablieren“ und „Erfolgreiche Prozesse gestalten“ wird sowohl die partizipative Planung als auch die Erhaltung und Weitergestaltung des Bestandes genauer untersucht.

Dazu wurden drei Fachstudien zu Denkmalpflege, zu Baustoffen und Stoffkreisläufen sowie zu Bauen im Bestand und Redewebentwicklung in Auftrag gegeben, deren Erkenntnisse die Ausgangslage der Baukultur in Deutschland darstellen. Darauf aufbauend wurden eine Reihe von Fachgesprächen, Baukultursalons und -werkstätten durchgeführt, in denen sich Planer verschiedener Fachdisziplinen, Vertreter von Kommunen und Verbänden austauschten und die Fokusthemen auf hohem Niveau bearbeiteten. Ergänzend wurden eine Bevölkerungsbe-

fragung, eine Befragung von Städten und Gemeinden sowie der deutschen Industrie- und Handelskammern durchgeführt, um Verständnis und Machbarkeit von Baukultur und damit verbundene Wünsche zu erheben. Die dabei gewonnenen Ergebnisse flossen ebenfalls in den Bericht mit ein, zeichnen ein fundiertes Bild der Baukultur in Deutschland und münden in neun ganz konkreten Handlungsempfehlungen, deren Umsetzung zu qualitativem Bauen und Wohnen führen kann.

Unterstrichen werden diese Ansätze mit „Guten Beispielen“, die als herausragende Projekte zeigen, wie baukulturelle Leitlinien in der Praxis umgesetzt werden können. Dabei ist auch Nordrhein-Westfalen mit der Abtei Michaelsberg in Siegburg, der Flussfreilegung in Siegen und der Samtweberei in Krefeld als Vorbild dafür vertreten, wie historische Gebäude, öffentliche Räume und partizipative Projektentwicklung baukulturell wertvoll gestaltet werden können. Dabei steht auch die Davos-Erklärung Pate, die die europäischen Kulturminister im Januar 2018 verabschiedeten: Hier wurde der Wert des historischen Bestandes für Heimat und



Traditionen herausgearbeitet und gegen eine Trivialisierung des Bauens argumentiert, was sich in diesen Beispielen bereits wiederfindet. Und fast nebenbei wurde das Wort „Baukultur“ in der englischen Sprache etabliert, was die besondere Rolle der Bundesstiftung und damit des Berichtes – dem „Herzstück ihrer Arbeit“ – in diesem Feld unterstreicht. *AM*

■ Bundesstiftung Baukultur, „Baukultur Bericht 2018/19. Erbe – Bestand – Zukunft“, 1. Auflage August 2018, Springer-Verlag, Gebundene Ausgabe, 176 Seiten, ISBN 978-3-88118-623-0, kostenfrei bestellbar unter <https://bit.ly/2OvW1Z8>

GOLA/JASPERS/MÜTHLEIN/SCHWARTMANN

DS-GVO/BDSD im Überblick – Informationen zur Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz bei der Anwendung in der Privatwirtschaft

Die europäische Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) bildet seit Mai 2018 die Grundlage für die Datenschutzanforderungen an Unternehmen und die öffentliche Verwaltung in der Europäischen Union. Nur an wenigen Stellen wird sie durch nationale Regelungen wie das ebenfalls zum Mai 2018 angepasste Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) konkretisiert, wobei der Schwerpunkt nationaler Regelungen im öffentlichen Bereich liegt.

Der konkrete Regelungsinhalt der DSGVO lässt sich über den gesetzlichen Wortlaut nur schwer erschließen. Das liegt einerseits an der komplexen Struktur mit 99 Artikeln und den vielen Verweisen sowie

an den auslegungsbedürftigen Generalklauseln auf der anderen Seite. Die Umsetzung stellt Unternehmen und Organisationen des Öffentlichen Dienstes sowie deren Datenschutzverantwortliche vor große Herausforderungen. Die drastischen Haftungsnormen und Sanktionen weisen den Unternehmen und Behörden eine hohe Verantwortung zu.

Diese Praxishilfe bietet einen schnellen Einstieg in das Verständnis der DSGVO und ihrem Zusammenwirken mit dem BDSG. Sie hilft relevante Fragestellungen zu erkennen, denen dann näher nachzugehen ist. Die Regelungen der DSGVO sind in Themengebiete untergliedert. Diese werden in Sachzusammenhängen systematisch erläutert. Dabei

werden auch die jeweils relevanten Bezüge zum BDSG verdeutlicht. Die zahlreichen Infografiken veranschaulichen die wesentlichen Kernaussagen. *LW*

■ DS-GVO/BDSD im Überblick, 3. aktualisierte Auflage, DATA-KONTEXT, ISBN 978-3-89577-797-4, 164 Seiten, inklusive E-Book (PDF) zum Download



SEMINARE IM JANUAR UND FEBRUAR 2019

12.01.2019	Bochum	Buchführung lernen – speziell für Azubis: Unterstoff Buchführung auffrischen und festigen	Moritz Siepmann	2
14.01.2019	Hannover	Schimmelbildung – erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter	Prof. Dr. Matthias Neu	3
15.01.2019	Hannover	Kleiner Asbestschein – Sachkundenachweis	Karsten Oetke, Ernst Melching	3
15.01.2019	Frankfurt	Mein Mieter ist verstorben! Was passiert jetzt mit meiner Wohnung?	Detlef Wendt	2
17.01.2019	Hannover	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen	Nicole Allmaras	3
17.01.2019	Bochum	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
22.01. – 23.01.2019	Schwerin	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung für Neu-/Quereinsteiger und Berufsanfänger	Kerstin Bonk	4
24.01.2019	Hamburg	Interessenten gesetzeskonform, höflich und bestimmt absagen	Dr. Cathrin Christoph	4
28.01.2019	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: In Gesprächen überzeugen – am Beispiel Vermietung	Janis Bailitis	4
29.01.2019	Bochum	„Klassische“ Instrumente der Kosten- und Leistungsrechnung: Wohnungswirtschaftliche Prozesse besser steuern	Dirk Wenzel	2
29.01.2019	Bochum	Operationalisierung von Compliance – Compliance WIRKSAM gestalten	Peter Zawilla	2
29.01. – 30.01.2019	Schwerin	Wohnungswirtschaftliche Grundlagen für Neu- und Quereinsteiger	Kerstin Bonk	4
30.01.2019	Hamburg	Selbstsicherheit und Souveränität im Umgang mit Aggressionen und Gewalttätigkeiten	Diba-Institut	4
31.01.2019	Schwerin	Den Empfang sicher im Griff	Natascha Gawlitza-Zorn	4
31.01.2019	Bochum	Kompetenzkonflikte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erkennen und lösen	Jürgen Keßler	2
31.01.2019	Bochum	Die perfekte Eigentümerversammlung in Theorie und Praxis	Massimo Füllbeck	2
05.02.2019	Bochum	An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Mona Meßing	2
05.02.2019	Bochum	Forderungsmanagement – Mietrechtliche Aspekte	Detlef Wendt	2
06.02.2019	Bochum	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	2
06.02.2019	Hamburg	Wohnungsabnahme, Wohnungsübergabe und Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
07.02.2019	Bochum	Erfolgreiche Kommunikation im direkten Mieterkontakt	Achim Dohmeier	2
11.02.2019	Hannover	Grundlagen der Mietenbuchhaltung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Heike David	3
12.02.2019	Hannover	Agile Unternehmens- und Mitarbeiterführung (Modul 1)	Joerg D. Wacha	3
12.02. – 13.02.2019	Bochum	Konfliktmanagement – der Weg zur besseren Zusammenarbeit in Teams, im Unternehmen und mit Mietern	Sylvia Kupers	2
12.02.2019	Bochum	Baurecht aktuell	Karsten Prote	2
13.02.2019	Bochum	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung – Intensivkurs für Vermieter und Verwalter (Modul 1)	Achim Dohmeier, Thorsten Wenning	2
14.02.2019	Hamburg	Mietrechtliche Folgen bei Tod des Mieters	Mario Viehweger	4
14.02.2019	Frankfurt	Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen von Wohnungsunternehmen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen	Frank Wetzel	2
14.02. – 15.02.2019	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	N. N.	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

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 (<i>KS, Leitung</i>) Jürgen Gnewuch (<i>JG</i>), Christina Göbel (<i>CG</i>), Svenja Grzesiok (<i>SG</i>), Nadine Ibing (<i>NI</i>), Robin Mertens (<i>RM</i>), Cindy Merz (<i>CM</i>), Alexander Meyer (<i>AM</i>), Marcel Middeke (<i>MM</i>), Oliver Niermann (<i>ON</i>), Christian Obert (<i>CO</i>), Hans-Joachim Palm (<i>HP</i>), Frederik R. Ruhrort (<i>FRR</i>), Roswitha Sinz (<i>RS</i>), Eva Stelzner (<i>ES</i>), Sebastian Tackenberg (<i>ST</i>), Lisa Wilczek (<i>LW</i>)
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, David Biskupek, Tel.: +49 (681) 99281-40 Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

