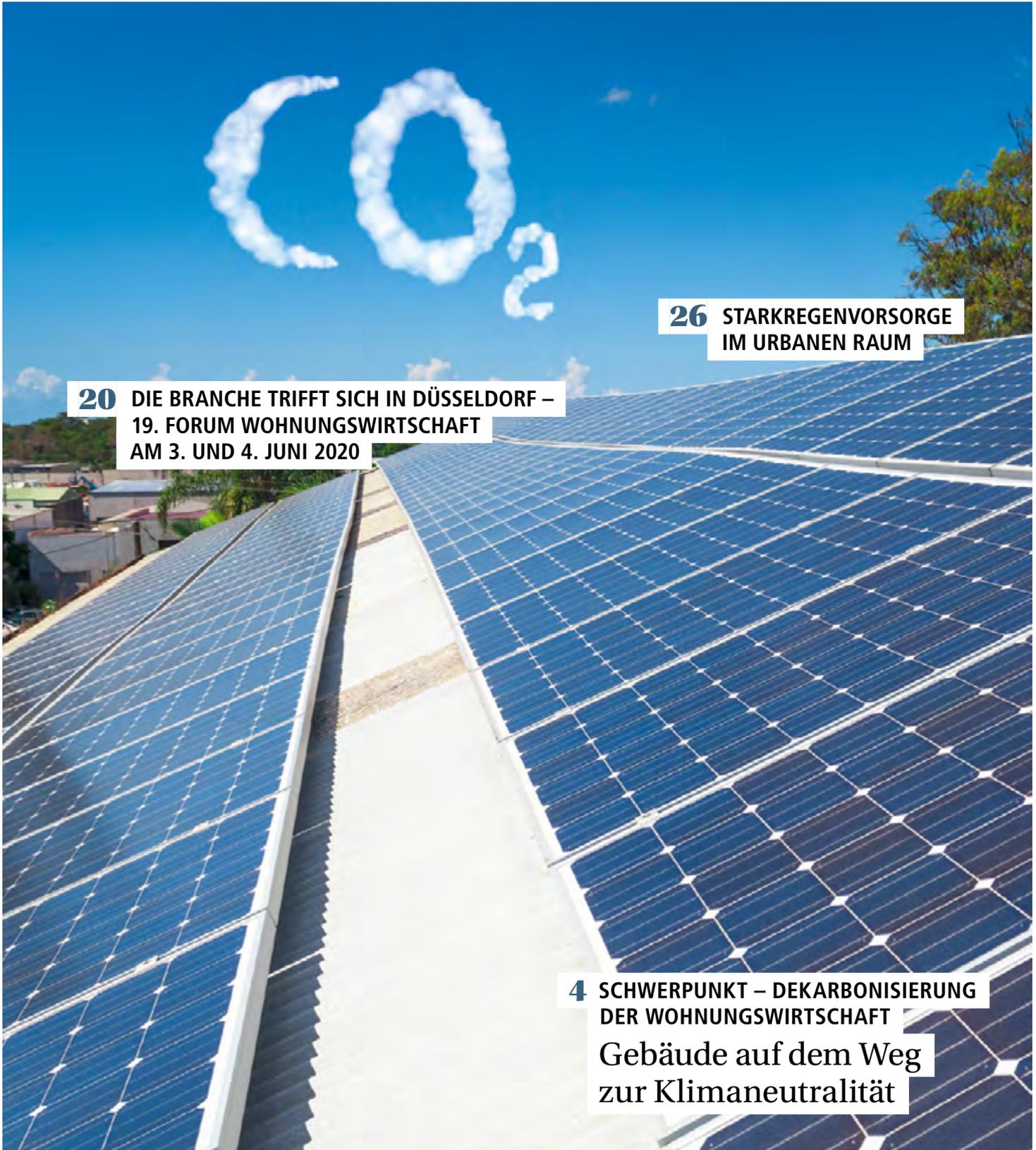


VerbandsMagazin

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



20 DIE BRANCHE TRIFFT SICH IN DÜSSELDORF –
19. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT
AM 3. UND 4. JUNI 2020

26 STARKREGENVORSORGE
IM URBANEN RAUM

4 SCHWERPUNKT – DEKARBONISIERUNG
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
Gebäude auf dem Weg
zur Klimaneutralität

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
Finn Dresen (*FD*), Fabian Engel (*FE*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Christina Göbel (*CG*), Dr. Svenja Haferkamp (*SH*),
Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*), Alexander Meyer (*AM*), Oliver Niermann (*ON*), Christian Obert (*CO*),
Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Wolfgang Schäfer (*WS*), Roswitha Sinz (*RS*),
Eva Stelzner (*ES*), Sebastian Tackenberg (*ST*), Angelos Tsiokas (*AT*), Jennifer Rüberg (*JRÜ*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Julia Kaiser, Tel.: +49 (681) 99281-37
- Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Auf der Suche nach der „42“ oder wie die Wohnungswirtschaft bis 2050 *klimaneutral* wird



Alexander Rychter
Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen



Thomas Hummelsbeck
Geschäftsführer der
Rheinwohnungsbau GmbH,
Vorsitzender der ARGE Düsseldorfer
Wohnungsunternehmen und
Umgebung sowie Mitglied der
GdW-Arbeitsgruppe „42“

Die Weltenformel aus dem Buch „Per Anhalter durch die Galaxis“ war namensgebend für die ad hoc gegründete GdW-Arbeitsgruppe „42“, die nach einer wohnungswirtschaftlichen Strategie für die Klimaschutzziele des Pariser Abkommens sucht. Ein klimaneutraler Wohnungsbestand im Jahr 2050 ist ein zwar politisch klar formuliertes Ziel – die Wegbeschreibung dahin fällt leider weniger deutlich aus. Doch eines steht fest: Wir brauchen neue Lösungen für eine große Herausforderung, die unter neuen Vorzeichen steht. Klimaschutz muss neu gedacht und neu gemacht werden.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einem Paradigmenwechsel: Galt bisher die Reduktion des Primärenergieverbrauchs als maßgeblicher Faktor zur Erfüllung von Klimaschutzzielen, so ist nun der ganz entscheidende Faktor die Minimierung der CO₂-Emissionen. Eine Jahrhundertaufgabe für Politik, Wirtschaft und die Gesellschaft.

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stehen vor der Herausforderung, wie eine Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft erreicht werden kann und gleichzeitig durchaus widersprüchliche Ziele und Handlungsmaximen, nämlich die Ebenen von ökologischer, ökonomischer und gleichzeitig sozialer Verantwortung miteinander verbunden werden können. Wohnungswirtschaftliches Handeln muss an energie-, klima- und umweltpolitischen Maßstäben ausgerichtet, gleichzeitig wirtschaftlich und am Ende auch für Mieter bezahlbar bleiben.

Eine besondere Rolle spielt dabei die dynamische Bepreisung der CO₂-Emissionen durch die neue CO₂-Steuer, wobei die bislang festgesetzten Schritte manchen politischen Verantwortungsträgern oder Umweltorganisationen noch nicht weit genug gehen, während andere Akteure hinsichtlich der Bezahlbarkeit des Wohnens an den Plänen zweifeln.

Natürlich fördern Bund und Länder die energetische Bestandsmodernisierung und den

energieeffizienten Wohnungsneubau, schon seit längerem gibt es EU-Förderprogramme wie Grow Smarter, europäische Strategieansätze wie Energiesprung, zahlreiche KfW-Förderprogramme oder die Modernisierungsoffensive des Landes Nordrhein-Westfalen. Alle diese förderpolitischen Maßnahmen sind richtig und wichtig, reichen aber bei Weitem nicht aus. Wohnungswirtschaft und Mieterbund haben im Herbst letzten Jahres gemeinsam darauf hingewiesen, dass ohne eine massive Ausweitung der öffentlichen Förderung für die energetische Gebäudesanierung diese zu Recht ehrgeizigen Klimaziele weder sozialverträglich noch wirtschaftlich zu erreichen sind.

Und daran gibt es wenig Zweifel – weder national noch in Europa. So hat die Europäische Kommission den ersten Entwurf eines europäischen Klimagesetzes vorgestellt, in dem neben der europäischen CO₂-Neutralität bis 2050 auch anstatt den bisher angedachten 40 Prozent eine Einsparung um mindestens 50 Prozent des CO₂-Ausstoßes bis 2030 gegenüber dem Richtwert von 1990 vorgesehen werden.

Neue Instrumente zur dezentralen Primärenergieerzeugung, beispielsweise durch Mieterstrom im Quartier und aus regenerativen Quellen, müssen langfristig fossile Energieträger ablösen, um das Zwischenziel der stark verringerten CO₂-Emissionen bis 2030 und die vollständige CO₂-Neutralität bis 2050 erreichen zu können.

Auf allen politischen Ebenen ist der Klimaschutz das zentrale Thema dieser Dekade und darüber hinaus. Die Wohnungswirtschaft auch in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz wird ihren Beitrag durch einen CO₂-neutralen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum leisten, wenn die Rahmenbedingungen für innovative, wirtschaftliche vor allem aber sozial verträgliche Lösungen sichergestellt werden.

4 Gebäude auf dem Weg zur Klimaneutralität – Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft



SCHWERPUNKT

- 4 Gebäude auf dem Weg zur Klimaneutralität**
Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft
- 8 „Die Wohnkostenbelastung muss sich in Grenzen halten“**
Interview mit Dr. Ingrid Vogler, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- 10 Verbändebündnis unterzeichnet Klimaschutzpakt mit Umwelt- und Bauministerium**
Klimapakt „Prima. Klima. Wohnen.“
- 12 Schulterschluss für den Klimaschutz**
Initiative Wohnen.2050
- 13 1,8 Milliarden Euro zusätzliche Investitionen in den Bestand**
Gastbeitrag von Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und Geschäftsführender Vorstand der IW.2050
- 14 „Wir wollen unseren eigenen Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral stellen“**
Gastbeitrag von Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der VONOVIA

- 15 „Es braucht einen Paradigmenwechsel“**
Gastbeitrag von Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
- 16 Nachhaltigkeit als wirtschaftliche Chance**
Gastbeitrag von Matthias Fischer, Geschäftsführer Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft

AKTUELLES

- 17 102 Jahre Mietendeckel**
BID-Diskussionsrunde
„Wien – Ein Paradies für Mieter?“
- 18 Im Austausch mit dem Bundesinnenministerium**
Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnwirtschaft als Gestalter von Heimat
- 19 Arbeitgeber profitieren von der Kombination aus Wohnen und Arbeiten**
Studie zum Mitarbeiterwohnen
- 20 Die Branche trifft sich in Düsseldorf**
Save the date: 19. Forum Wohnungswirtschaft am 3. und 4. Juni 2020

18 Im Austausch mit dem Bundesinnenministerium – Regionalen Ausgleich stärken



- 21 Wohnungswirtschaft wirbt um Nachwuchskräfte**
Stuzubi-Messe in Essen
- 22 Stadtentwicklung im Wandel der Zeit**
Save the date: Polis Convention am 6. und 7. Mai 2020
- Blick in die Zukunft: Digitalisierung der Zukunftswerkstatt des EBZ Berufkollegs**
3. Zukunftswerkstatt des EBZ Berufkollegs

AKTUELLES NRW

- 23 NRW bekommt ein Fahrradgesetz**
Erstes Arbeitstreffen im Verkehrsministerium
- 24 Neue Institution für Baukultur in Nordrhein-Westfalen**
Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW und Stadtbaukultur NRW werden zu Baukultur Nordrhein-Westfalen
- Bundespreis Umwelt & Bauen ausgelobt**
Nachhaltige Gebäude, Quartiere und ökologische Innovationen
- 25 Frohes neues Jahr ...**
Neujahrsempfänge der Parteien

26 Starkregenvorsorge im urbanen Raum



30 Mietervereine machen das Leben schöner – Modernes Wohnen Koblenz eG



44 Höhere Förderung macht Gebäudesanierungen attraktiv – serielle Sanierung



26 **Starkregenvorsorge im urbanen Raum**
Befragungsergebnisse aus der Wohnungswirtschaft

33 **Wirksame Umsetzung von verhaltensbezogenen Compliance-Richtlinien und Compliance-Kultur**
Arbeitskreis Compliance

37 **Verabschiedung von Heinz Fels**
Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Viersen tritt in den Ruhestand ein

AKTUELLES RLP

28 **Gewobau Bad Kreuznach baut das erste Hotel**
Projektpartner Lebenshilfwerkstatt

29 **Land fördert Weiterentwicklung von Wohnungsbau in Trier**
Kooperationsvereinbarungen mit Sozialwohnungsquote

30 **Mietervereine machen das Leben schöner**
Modernes Wohnen Koblenz eG

31 **Parlamentarischer Abend am 25. Juni 2020 in Mainz**
Save the date/Vorankündigung

VdW-ARBEITSKREISE

32 **Chancen der digitalen Transformation für die Wohnungswirtschaft**
Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0

Datenschutz-Audits, Penetrationstests und Löschkonzepte
Arbeitskreis Datenschutz

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

34 **Arbeitsgemeinschaft präsentiert positive Zahlen**
Jahresauftakt der Köln AG

Volles Programm zum Jahresbeginn
Arbeitsitzung der ARGE Düsseldorf und Region

AUS DEN UNTERNEHMEN

35 **Mehr als Brot und Butter**
Genossenschaftsbrunch in Essen

Innovationsquartier Bochum-Weimar
Vom Land NRW gefördertes Projekt der Vonovia

36 **Nachhaltig von klein auf**
Ökologischer Spielplatz

150 Jahre Altenaer Baugesellschaft
Die Älteste in NRW

VERBAND UND GREMIEN

38 **Abschied von Günter Hornung**
Wohnbau Dinslaken GmbH

- 38 **TERMINE**
- 39 **STEUERN**
- 42 **RECHT**
- 44 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 47 **FÜR SIE GELESEN**
- 48 **SEMINARE**

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

Gebäude auf dem Weg zur Klimaneutralität

DEKARBONISIERUNG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> Der Klimaschutzplan 2030 und das Bundes-Klimaschutzgesetz bilden die Grundlage für die Transformation Deutschlands zur nahezu 100-prozentigen Klimaneutralität. Auch der Gebäudesektor hat wie die übrigen Sektoren die Aufgabe, seine CO₂-Emissionen sukzessive gegen Null zu senken. Auch wenn geeignete Strategien zurzeit erst entstehen, ist eins schon klar: Beim Umgang mit Energie muss ein generelles Umdenken stattfinden.



Klimaneutralität im Gebäudesektor bedeutet einen möglichst geringen Endenergiebedarf im Betrieb, der durch klimaneutrale Quellen gedeckt wird. Nachwachsende Rohstoffe helfen, den CO₂-Fußabdruck der Gebäudesubstanz zu reduzieren

Rund 21,7 Millionen Wohn- und Nichtwohngebäude umfasst der Gebäudebestand derzeit in Deutschland. Sie sind der Großteil dessen, was im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) zum Gebäudesektor zusammengefasst wird. Dort wird der Sektor definiert als „Quellkategorie, in der Brennstoffe in Handel, Behörden und Haushalten verbrannt werden“. Zum Gebäudesektor gehören per Definition im KSG auch „Sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verbrennung von Brennstoffen – insbesondere in militärischen Einrichtungen“. Diese belaufen sich laut Verteidigungsministerium derzeit auf rund 1,7 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente. Und so emittiert der Gebäudesektor aktuell

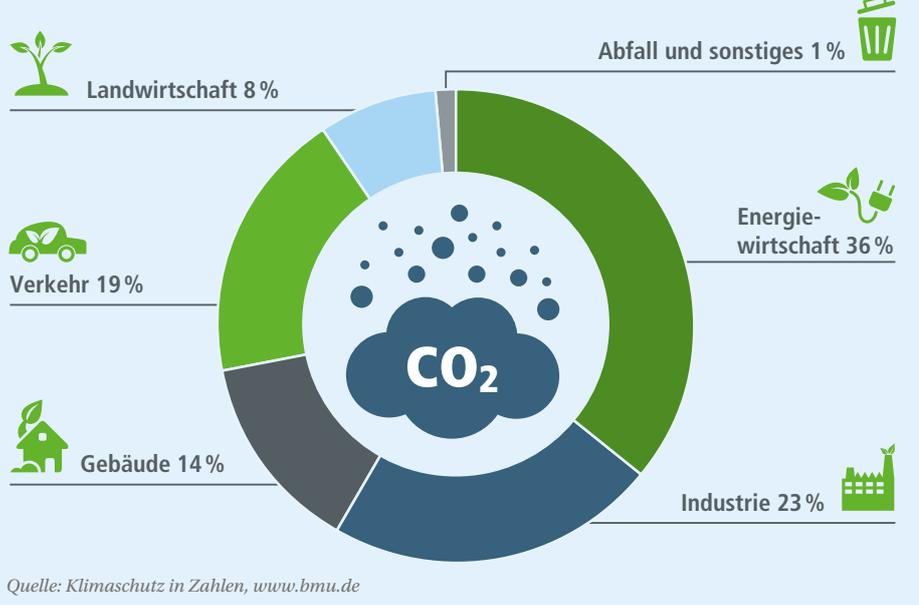
rund 118 Millionen Tonnen in die Atmosphäre.

Mit dem Klimaschutzplan 2030 und dem KSG hat die Bundesregierung nun einen Plan festgeschrieben, in welchen Schritten die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor bis 2030 gesenkt werden sollen (s. Grafik 1). Insgesamt soll so der Ausstoß von klimaschädlichen Treibhausgasen bis 2030 schrittweise um 55 Prozent gegenüber 1990 reduziert werden. Ab 2050 soll Deutschland komplett klimaneutral sein.

Zukünftig wird das Umweltbundesamt jährlich die genauen Emissionsdaten ermitteln

und im März des Folgejahres veröffentlichen. Auf diese Weise möchte die Bundesregierung größtmögliche Transparenz und Erfolgskontrolle bei der Umsetzung des Gesetzes schaffen. Des Weiteren wird ein unabhängiger Expertenrat gegründet, der die vom Umweltbundesamt erhobenen Daten prüft und darüber an die Bundesregierung berichtet. Für den Fall, dass die zulässigen Jahresemissionsmengen in einzelnen Sektoren unter- oder überschritten werden, lässt das KSG zu, diese Über- bzw. Untermengen gleichmäßig auf die anderen Sektoren zu verteilen. Gleichzeitig verpflichtet sich die Bundesregierung bei Überschreitungen in einzelnen Sektoren, kurzfristig, d. h. inner-

Anteile der verschiedenen Sektoren am CO₂-Ausstoß in Deutschland



halb von drei Monaten, entsprechende Sofortprogramme vorzulegen.

Klimaschutzgesetz als ein Baustein im Klimaschutzprogramm 2030

Das KSG ist nur ein Baustein des Klimaschutzprogramms 2030. Weitere sind die CO₂-Bepreisung sowie die steuerliche Förderung für die Gebäudesanierung bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden, die Erhöhung der Flugsteuer und die Absenkung

der Mehrwertsteuer auf Bahntickets seit Anfang 2020.

Die CO₂-Bepreisung sieht vor, dass Unternehmen, die mit Heizöl, Erdgas, Benzin und Diesel handeln, ab 2021 dafür einen CO₂-Preis bezahlen müssen. Sie werden verpflichtet, für den Treibhausgas-Ausstoß, den ihre Produkte verursachen, Verschmutzungsrechte in Form von Zertifikaten zu erwerben. Gegenüber dem ersten Entwurf

des Brennstoffemissionshandelsgesetzes einigte man sich im Vermittlungsausschuss von Bundesrat und Bundestag auf eine höhere CO₂-Bepreisung. So soll der CO₂-Preis ab Januar 2021 zunächst 25 Euro pro Tonne betragen. Danach steigt er schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025. 2026 soll ein Preiskorridor von 55 bis 65 Euro pro Tonne CO₂ gelten.

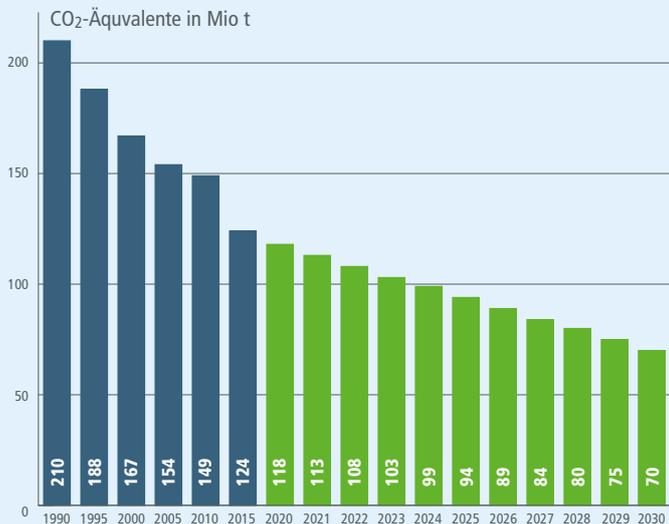
Während der CO₂-Preis über die Jahre steigt, wird das CO₂-Aufkommen gemäß Klimaschutzplan sinken. Insofern entstehen gegenläufige Effekte, die sich derzeit kaum qualitativ bewerten lassen. Tatsache ist, dass mit wachsender Beteiligung an der CO₂-Vermeidung die Anzahl der zu kaufenden CO₂-Zertifikate sinkt, allerdings bei steigendem Preis pro Zertifikat.

Neben der CO₂-Bepreisung ist der beschlossene Kohleausstieg bis zum Jahr 2038 von großer Bedeutung für die Weiterentwicklung des Energiesystems der Zukunft. Vereinfacht gesprochen ist es das Ziel, die Verbrennung von fossilen Rohstoffen auf ein sehr niedriges Niveau zu reduzieren. Im Energiesystem der Zukunft wird daher Strom als Energieträger die Hauptrolle spielen. Dieser wird hauptsächlich aus erneuerbaren Energien stammen. Windkraft und Photovoltaik werden dann die Energieerzeugung dominieren. Auch Wasserstoff wird an Bedeutung gewinnen. In welcher Größenordnung ist jedoch

>>

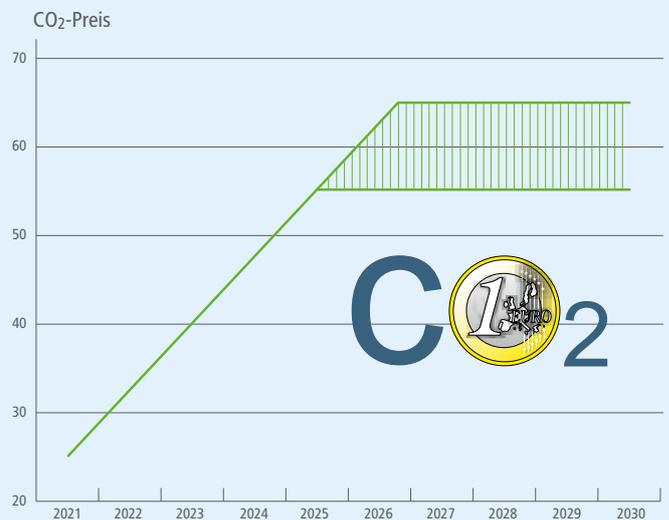
Grafik 1: Entwicklung der CO₂-Emissionen bis 2030 im Gebäudesektor

Seit 1990 entwickeln sich die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor rückläufig. 2030 sollen sie bei rund 67 Prozent gegenüber 1990 liegen



Ab 2021 wird jede Tonne CO₂ Geld kosten

zunächst 25 Euro bis schließlich zwischen 55 und 65 Euro ab 2026



derzeit unklar. Neben zentralen Systemen wird Energie zunehmend dezentral erzeugt. Quartierslösungen werden stark an Bedeutung gewinnen müssen.

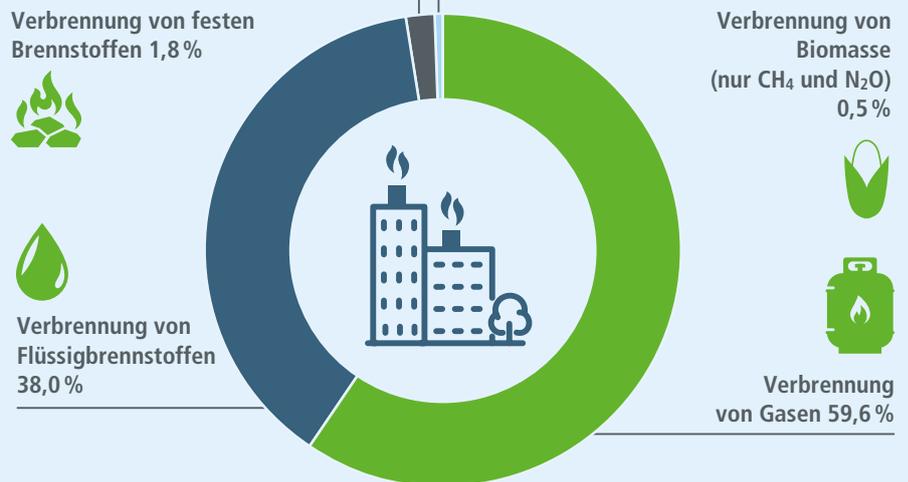
Neben dem Umbau des Energiesystems muss außerdem eine Effizienzsteigerung in allen Sektoren stattfinden, damit insgesamt weniger Endenergie notwendig ist, um den Energiehunger der Menschheit zu stillen. Gleichzeitig muss ein Umdenken beim Umgang mit Energie stattfinden. Die relative Denkweise in Energieeffizienz, die mit dem Energiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und Jahr beschrieben wird, muss sich zu einer absoluten Betrachtung wandeln. Zwar müssen Gebäude, Anlagen, Autos und Prozesse auch zukünftig möglichst effizient sein, ihre Klimarelevanz wird aber durch die absolute Größe an emittierten CO₂-Äquivalenten beschrieben werden. Vereinfacht gesprochen: Zukünftig werden große beheizte Flächen gegenüber kleinen abgewertet, auch bei energetisch vergleichbaren Hüllen.

Erst Effizienz steigern, dann auf Strom setzen

Eine Studie des Forschungszentrums Jülich kommt zu dem Schluss, dass sich die Transformationsstrategie für den Gebäudesektor in zwei Phasen einteilen lasse. „In der ersten Phase (bis zum Jahr 2035) sind die Maßnah-

CO₂-Quellen im Gebäudesektor

Die CO₂-Quellen in Gebäuden gilt es, nahezu auf „0“ zu reduzieren. Zukünftig wird Strom der wichtigste Energieträger werden – bestenfalls direkt im Quartier erzeugt und verbraucht



Quelle: Klimaschutz in Zahlen, www.bmu.de

men zur Energieeinsparung massiv zu forcieren, was eine energetische Sanierungsrate von über 2 % bedeutet“, heißt es in der Studie. In der zweiten Phase sei die energetische Sanierungsrate moderater. Die notwendigen Wärmedämmmaßnahmen würden durch

den verstärkten Einsatz von Wärmepumpen und Biomasseheizsystemen flankiert.

Rohstoffverfügbarkeit und Nachhaltigkeit

Ein weiteres, viel diskutiertes Thema ist die Frage nach der zukünftigen Rohstoffverfügbarkeit und der Klimarelevanz von Baustoffen. So stellen Baumaterialien wie Kiese, Sande, gebrochene Natursteine und Kalkstein und andere Baumaterialien derzeit die Gruppe mit der größten Rohstoffentnahme in Deutschland dar. Im Jahr 2015 wurden rund 517 Millionen Tonnen dieser Rohstoffe im Inland entnommen. Knapp die Hälfte davon sind mit 247 Millionen Tonnen Sand und Kies.

Nachwachsende Rohstoffe gewinnen an Bedeutung, da sie je nach Verwendung CO₂-senkend wirken. Bei nachhaltiger Bewirtschaftung der Quellen sind sie langfristig verfügbar. Im Zuge dessen werden Bauprojekte moderat zunehmend in Holzbauweise realisiert. Auch die Verwendung nachwachsender Rohstoffe in anderen Baubereichen oder der Einsatz von Recycling-Materialien können CO₂-Senken aktivieren und müssen zukünftig stets mitgedacht werden. Schließlich wird es notwendig sein, den CO₂-Fußabdruck eines Gebäudes feststellen zu können. Dieser setzt sich zusammen aus dem CO₂-



Illu: petovarga - stock.adobe.com



Illu: EkaterinaGr - stock.adobe.com

Aufkommen während des Gebäudebetriebes und aus dem, was bereits bei der Produktion der Baustoffe und Gebäudekomponenten an CO₂ in die Atmosphäre emittiert wurde. Vielleicht wird man in Zukunft beispielsweise neben den energetischen Leistungsdaten einer Heizungsanlage auch deren Umweltproduktdeklaration abfragen müssen. Allerdings ist derzeit keineswegs klar, auf welcher Grundlage derartige Deklarationen erstellt werden. Tatsache ist aber dennoch: Ein Produkt oder Bauteil, bei dessen Herstellung weniger CO₂-Äquivalente emittiert werden, wirkt sich positiv auf den Sektor aus, dem die Emissionen zugeschrieben werden, also beispielsweise dem Energie- oder dem Industriesektor.

Offene Fragen

Die Wohnungswirtschaft ist als Teil des Gebäudesektors für einen Teil der eingangs genannten CO₂-Emissionen verantwortlich. Genau genommen verbraucht die Gruppe der Mehrfamilienhäuser etwa 25 Prozent der gesamten Endenergie im Gebäudesektor. 39 Prozent werden in Ein- und Zweifamilienhäusern und 36 Prozent in Nichtwohngebäuden verbraucht. Zwar können Endenergie und CO₂-Emissionen nicht einfach gleichgesetzt werden, jedoch verdeutlichen diese Zahlen die Verhältnisse, wie sich der Gebäudesektor zusammensetzt.

Unabhängig von den genannten Größenordnungen stehen jedoch mehrere Tatsachen und Fragen im Raum:

- Die Verbrennung von fossilen Rohstoffen zur Energieerzeugung wird zurückgehen.
- Energie aus der Verbrennung von fossilen Rohstoffen wird teurer werden und mit einem CO₂-Preis belegt.
- Die Verfügbarkeit zahlreicher Rohstoffe wird zurückgehen, nachwachsende Rohstoffe werden an Bedeutung gewinnen.
- Der Gebäudesektor muss ab 2050 nahezu CO₂-neutral sein. Die Wohnungswirtschaftsunternehmen müssen ihren Bestand energetisch ertüchtigen und fossile Energiequellen durch Erneuerbare ersetzen.
- Spätestens ab 2050 wird der Hauptenergieträger Strom sein.
- Wer trägt die Mehrkosten, wie hoch werden sie für die Wohnungswirtschaft sein und wie werden sie umgelegt?
- Wie viel Erneuerbare Energie kann in Deutschland überhaupt produziert werden, welche Abhängigkeiten von Energieressourcen werden entstehen und welchen Anteil an der Energieerzeugung können und werden Wohnquartiere einnehmen?

Klimaschutz ist als gesellschaftliche Aufgabe zu betrachten. Jeder Sektor muss seinen Teil

für eine klimaneutrale Zukunft beitragen. Die Energiewirtschaft ist gefordert, die Energieproduktion auf grüne Füße zu stellen. Der Verkehrssektor wird Elektromobilität forcieren und weitere alternative Antriebe entwickeln.

Auch die Wohnungswirtschaft muss Strategien entwickeln, die ihr den Weg in die Zukunft ermöglichen, ohne dabei in ein wirtschaftliches Desaster zu laufen. Diese Zukunft hat bereits begonnen. Bereits jetzt müssen die Weichen gestellt werden, um den Gebäudebestand fit für die Zukunft zu machen. So müssen einerseits mittels energetischer Sanierung und Effizienzsteigerung die Endenergie der Gebäude reduziert und andererseits möglichst umfassend auf Erneuerbare bzw. CO₂-arme Energien umgestellt werden. Im besten Fall wird grüne Energie unmittelbar im Quartier erzeugt und auch dort – als Mieterstrom – verbraucht.

Gefragt ist insbesondere die Politik, die den Prozess mit Förderanreizen, ausreichenden Fördermitteln und zielführender Gesetzgebung steuern muss. Die Befürchtungen der Wohnungswirtschaft zu weiteren Markteingriffen und Nachrüstpflichten sowie zu derzeit unkalkulierbaren Auswirkungen der CO₂-Bepreisung sind ernst zu nehmen – genauso wie die grundlegenden sozialen und wohnungswirtschaftlichen Zielkonflikte. 

INTERVIEW MIT >> Dr. Ingrid Vogler, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

„Die Wohnkostenbelastung muss sich in Grenzen halten“

VM: Frau Dr. Vogler, Sie beschäftigen sich seit Jahren sehr intensiv mit der Energiewende und den Aufgaben, die sich daraus für die Wohnungswirtschaft ergeben. Mieter wünschen sich bezahlbare Mieten, eine hohe Wohnqualität und gute Nachbarschaft. Die Klimawende erfordert niedrige Energieverbräuche und minimale CO₂-Emissionen. Aber Wohnungsunternehmen müssen auch wirtschaftlich handeln. Wie lassen sich all diese Aspekte in Einklang bringen?

Dr. Ingrid Vogler: Wenn man sich die Wohnungsunternehmen ansieht, so bringen sie diese – im wahrsten Sinne nachhaltigen – Dimensionen der Wohnungsbewirtschaftung tagtäglich in Einklang, indem sie sorgsam abwägen, wo welche Maßnahmen finanziert werden. Denn jeder Euro Miete lässt sich nur einmal ausgeben.

Auch hinsichtlich Klimaschutzmaßnahmen sind die Wohnungsunternehmen weit fortgeschritten: Seit 1990 konnten in den bewirtschafteten Beständen in der Verursacherbilanz über 60 Prozent der CO₂-Emissionen gemindert werden. Aus Sicht der Politik geht das jedoch nicht schnell genug. Das liegt u. a. an den hohen Vermeidungskosten für Effizienzmaßnahmen, die durch die meisten Mieter nicht getragen werden können.

Beschleunigung benötigt daher planungssichere zusätzliche finanzielle Unterstützung, aber auch eine gewisse Sicherheit für das Bauhandwerk und die Bauindustrie, dass sich der Aufbau zusätzlicher Kapazitäten lohnt. Ansonsten müssten Zuschüsse zum Teil für höhere Baukosten statt mehr Effizienzmaßnahmen verwendet werden.

VM: Den Energieverbrauch auf Null zu reduzieren, ist unmöglich. Vielmehr müssen andere Maßnahmen greifen. Was, denken

Sie, wird entscheidend sein, um die Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft umzusetzen?

Dr. Ingrid Vogler: Darauf gibt es eine technische und eine gesellschaftliche Antwort. Technisch gesehen: Wenn der Gebäudebestand 2050 keine CO₂-Emissionen mehr aufweisen soll – und das legen alle vorhandenen Studien nahe – dann muss die Energieversorgung emissionsfrei sein. Denn die CO₂-Emissionen sind immer das Produkt aus Energieverbrauch und Emission des Energieträgers. Und der Verbrauch kann, wie die Frage schon richtigerweise anmerkt, nicht Null werden. Selbst die Mehrfamilienhäuser mit höchstem Effizienzstandard weisen für Heizung und Warmwasserbereitung noch einen Verbrauch von mindestens 50 kWh/m²a, eher 60 kWh/m²a auf. Wir müssten also dazu kommen, dass die Effizienz auf die Energieversorgung reagiert. Das ist sicher für Gebäude an einem Wärmenetz und

Magisches Fünfeck der Wohnungswirtschaft

(in Analogie zum magischen Viereck der staatlichen Wirtschaftspolitik – das gleichzeitige Erreichen von allen vier Zielen ist nur mit magischen Kräften zu schaffen. Magisches Sechseck: + Umweltschutz + gerechte Einkommensverteilung.)



Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Mieterängste bei energetischer Sanierung

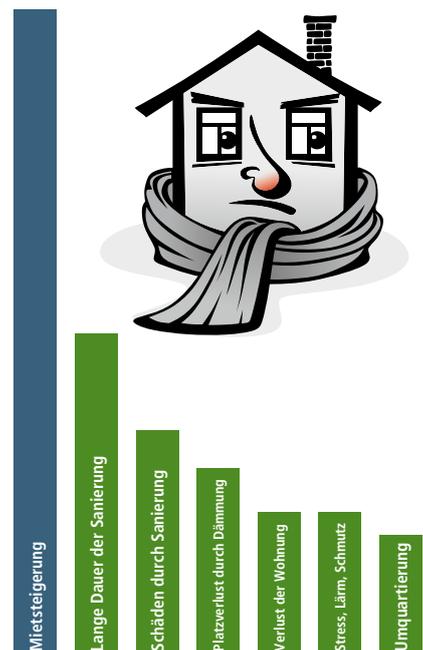
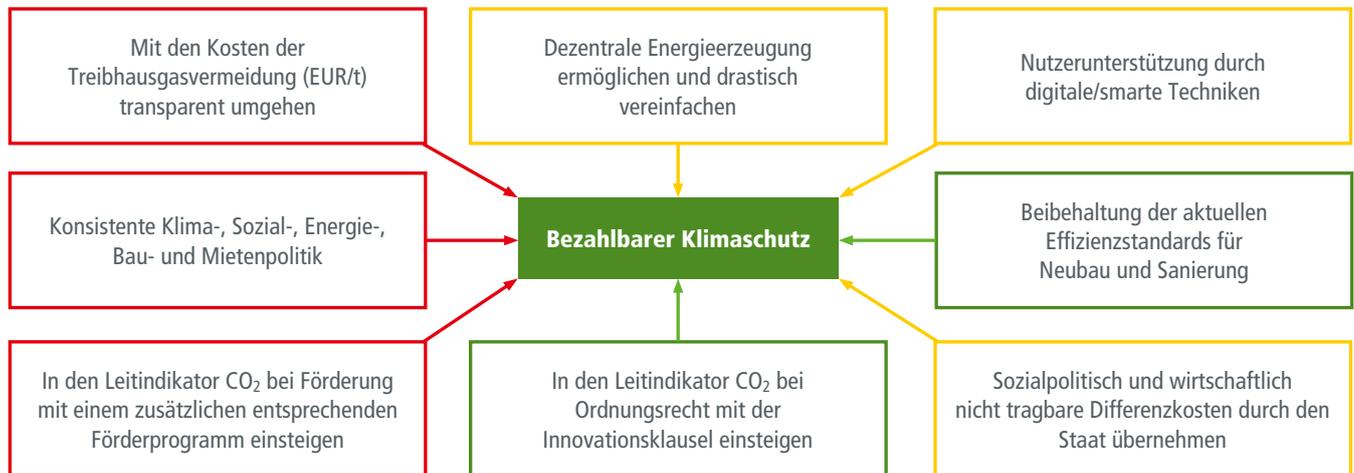


Illustration: Fiedels - stock.adobe.com

Quelle: Ostbayerische technische Hochschule Regensburg, eigene Darstellung

Strategische Aufstellung der Wohnungswirtschaft



Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

damit in einem Quartierszusammenhang anders zu beantworten als für dezentral versorgte Gebäude.

Gesellschaftlich gesehen geht es darum, soziale Verwerfungen zu vermeiden. Die Wohnkostenbelastung muss sich in Grenzen halten. Allgemein gilt ein Anteil für die Warmmiete von mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens als zu hoch. Nach Daten des Statistischen Bundesamtes liegen ca. 68 Prozent der Mieterhaushalte jetzt schon darüber. Das liegt nicht nur an den Mieten, sondern auch an den Einkommen. Dekarbonisierung darf jedenfalls deren Wohnkostenbelastung nicht weiter steigen lassen. Hier halten wir eine Förderung in einem Umfang, die warmmieten-neutrale Modernisierung ermöglicht, für unerlässlich.

Und ein weiterer Punkt: Die dezentrale erneuerbare Stromerzeugung könnte die Rolle eines „Game Changers“ übernehmen, wenn sie deutlich vereinfacht würde. Nicht zuletzt bestehen zu viele Hemmnisse, z. B. die steuerliche Inflation der Vermietungserträge durch Stromerzeugung.

VM: Welche Strategien muss die Wohnungswirtschaft entwickeln, damit Klimaschutz bezahlbar bleibt und was sind konkrete nächste Schritte?

Dr. Ingrid Vogler: Als Wohnungsunternehmen sollten sie wissen, wie der Energieverbrauch ihrer Gebäude ist und welche CO₂-Emissionen damit verbunden sind. Und sie sollten erarbeiten, wie weit sie bei der CO₂-Minderung aus eigener Kraft kommen und welche Hilfe sie von außen benötigen.

Aus Verbandssicht fordern wir eine Neuausrichtung der Klimapolitik und ihrer Förderung von der Politik ein. Dabei geht es z. B. um folgende Punkte:

- Sofortige Evaluation der Strategie und Praxis (!) bei Energieeinsparung und Klimaschutz der letzten zehn Jahre,
- mehr Klimaschutztransparenz und mehr Klimaeffizienz,
- die umfassende Einbeziehung der urbanen Zentren durch drastische Vereinfachung der dezentralen Stromerzeugung,
- eine aktive, technisch unterstützte Einbeziehung der Verbraucher,
- eine in sich konsistente Energie-, Klima-, Bau-, Mieten- und Sozialpolitik,
- die staatliche Übernahme der Kosten, die am Ende weder von Mietern noch Vermietern sozialpolitisch oder wirtschaftlich getragen werden können und
- die strikte Vermeidung von negativen Verteilungseffekten für Haushalte mit niedrigem Einkommen.

Einige der Punkte bewegen sich langsam. Die Förderung wurde zum Januar 2020 deutlich erhöht, das Gebäudeenergiegesetz wird einige, wenn auch noch kleine Schritte in Richtung Steuerung der CO₂-Emissionen und verbesserte Anrechnung erneuerbarer Energien machen. Aber an vielen Stellen besteht weiter Bedarf an politischen Änderungen. Insbesondere die politischen Initiativen zum Mietrecht und die Anforderungen an CO₂-Minderung haben die Wohnungswirtschaft in ein Dilemma geführt, das nur politisch aufgelöst werden kann.

i ZUR PERSON



Dr.-Ing. Ingrid Vogler leitet beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) das Referat Energie und Technik

KLIMAPAKT „PRIMA. KLIMA. WOHNEN.“

Verbändebündnis unterzeichnet Klimaschutzpakt mit Umwelt- und Bauministerium



Klimaneutral bis 2050: Mit den Landesministerinnen Ina Scharrenbach und Ursula Heinen-Esser unterzeichnete ein breites Bündnis aus Fachverbänden und Institutionen den nordrhein-westfälischen Klimapakt „Prima. Klima. Wohnen.“

Auch im Land Nordrhein-Westfalen gibt es seit dem 20. Januar 2020 einen Klimapakt. Die Ministerinnen für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, Ina Scharrenbach, sowie für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz, Ursula Heinen-Esser, gaben mit einem breiten Bündnis aus Fachverbänden und Institutionen aus Wohnungs- und Bauwirtschaft den Startschuss für den Klimapakt Wohnen.

Unter dem Motto „Prima. Klima. Wohnen.“ vereinbarten die Unterzeichnenden, gemeinsam einen verstärkten Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beim Bauen, Wohnen und in der Stadtentwicklung zu leisten. Für Wohnviertel und Stadtquartiere in Nordrhein-Westfalen sollen sich durch die vereinbarte Kooperation neue und noch weitere Chancen für eine nachhaltige Entwicklung ergeben.

Im Jahr 2018 gab es 9.014.363 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Das ist der höchste Wohnungsbestand aller Zeiten in Nordrhein-Westfalen. Auf Basis vorläufiger Schätzungen für das Jahr 2018 beträgt die Emission aus dem Bereich „Haushalte/

Kleinverbrauch“ rund 30,4 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente. Gegenüber 1990 ist das ein Rückgang um rund 6,9 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente beziehungsweise um rund -18,5 Prozent – und das, obwohl sich die Anzahl der Wohnungen gegenüber der Volkszählung von 1987 um rund 25 Prozent erhöht hat.

Die Beschlüsse zum Klimaschutzgesetz und zum Klimaschutzprogramm der Bundesregierung aus September 2019 bedeuten für die Wohnungswirtschaft jetzt jedoch einen Paradigmenwechsel. Fokussierten die Klimaschutzbemühungen und die anhängigen Förderprogramme der Vergangenheit noch die Einsparung der Primärenergie (kWh) werden jetzt zunehmend die CO₂-Emissionen zu einem relevanten Faktor. Die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen muss sich damit auseinandersetzen, wie eine Dekarbonisierungsstrategie bis zum Jahr 2050 aussehen kann.

Klimaschutz im sozialen Wohnungsbau ist eine gemeinschaftliche Aufgabe und stellt eine große Herausforderung dar. Diese wird perspektivisch große Investitionsnotwendigkeiten auslösen.

Damit die Handlungsfähigkeit von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nicht eingeschränkt wird, brauchen sie verlässliche Ziele und einen definierten Entwicklungspfad bis zum Jahr 2050. Voraussetzung ist außerdem ein gemeinsames Verständnis der Ziele und Aufgaben. Es ist notwendig, eine belastbare, datenbasierte Diskussionsbasis zu schaffen, beispielsweise um zukünftige (Förder-)Instrumente wie die Wohnraumförderung oder die Städtebauförderung auf ihre CO₂-Relevanz zu prüfen.

Die Wohnungswirtschaft in NRW hat vorgeschlagen, ein Instrument zur Bilanzierung und dem Monitoring von CO₂-Emissionen im Gebäudebestand für NRW und darüber hinaus zu schaffen. Daran sollen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften aus allen Landesteilen beteiligt werden. Eine entsprechende Projektgruppe befindet sich in der Vorbereitung.

Die Kooperationspartner werden die kommenden sechs Monate nutzen, um konkrete Maßnahmen zu unterlegen. Diese Zeit haben sich die Unterzeichnenden auch vor dem Hintergrund gegeben, dass vonseiten der Bundesregierung noch Maßnahmen in der Umsetzung sind.

ON/AT



Foto: MHKBG 2020/VdW RW

„Prima. Klima. Wohnen.‘ ist Auftrag und Verpflichtung zugleich: Mit dem heutigen Startschuss für einen Klimapakt „Wohnen“ setzt Nordrhein-Westfalen als einwohnerreichstes Bundesland ein klares Signal und wir treten mit neuer Energie gemeinsam mit Institutionen, Verbänden und Organisationen für energetisch sauberes, nachhaltiges Bauen und Wohnen in Nordrhein-Westfalen ein. Seit Jahresbeginn ist das Bundes-Klimaschutzgesetz in Kraft, steuerliche Anreize für die energetische Erneuerung von

Wohnungsbeständen haben Bund und Länder gemeinsam gesetzt. Zugleich ist es Nordrhein-Westfalen in den letzten zwei Jahren gelungen, über eine verbesserte Modernisierungsförderung im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes die Themen Energieeffizienz und Bezahlbarkeit des Wohnens in Einklang zu bringen. Sicher, sauber und bezahlbar – das ist unser Verständnis der Wohn- und Stadtentwicklungspolitik für die Bürgerinnen und Bürger in Nordrhein-Westfalen.“

Ina Scharrenbach

Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung



Foto: Anke Jakob/VdW RW

„Für die Entwicklung der Städte und Siedlungsräume ist die Bewältigung der ökologischen und ökonomischen Folgen des Klimawandels von zentraler Bedeutung. Die Unterzeichnung des gemeinsamen Pakts für klimabewusstes Wohnen ist ein klares Bekenntnis für gemeinsames Handeln im Klimawandel und für die Zukunft unseres Landes. Begrünte Vorgärten, Dächer und Fassaden, insbesondere der Einsatz natürlicher und nachwachsender Baustoffe wie Holz, sorgen für gutes Klima. Und auch das persönliche Verhalten entscheidet: Bereits beim morgendlichen Aufstehen trifft jeder

von uns klimarelevante Entscheidungen: Wie hoch soll ich meine Heizung anstellen, wie lange stehe ich unter der warmen Dusche? Schätzungen zufolge sind die privaten Haushalte in Nordrhein-Westfalen für rund 11,5 Prozent der gesamten Treibhausgasemissionen in unserem Bundesland verantwortlich – hier steckt also noch sehr viel Potenzial, das wir unbedingt heben müssen. Der Übergang zu einer treibhausgasneutralen Welt kann uns nur gelingen, wenn er gesellschaftlich mitgetragen wird.“

Ursula Heinen-Esser

Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz



Foto: VdW RW

„Die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes und gleichzeitig bezahlbares Wohnen für alle Menschen zu schaffen sind große und vor allem gemeinsame Herausforderungen für Politik, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft. Viele Fragen im Bereich der technischen Gebäudebeschaffenheit müssen noch beantwortet werden, gleichzeitig brauchen wir neue Wege in einer quartiersnahen, regenerativen und damit CO₂-neutralen Primärenergieerzeugung in unseren Wohn- und Stadtquartieren, wie zum Beispiel beim

Thema Mieterstrom. Hier müssen Energie- und Mobilitätswende Hand in Hand gehen. Als sozial verantwortungsvoll handelnde Wohnungswirtschaft werden wir in den kommenden Jahren zusammen mit der Landesverwaltung, unseren kommunalen, kirchlichen, genossenschaftlichen und privaten Mitgliedsunternehmen und vielen weiteren Partnern die dafür notwendigen Instrumente entwickeln, um bis 2050 die klimapolitischen Ziele unseres Landes zu erreichen.“

Alexander Rychter

Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen

INITIATIVE WOHNEN.2050

Schulterschluss für den Klimaschutz

Nur ein Wohnungsunternehmen, das seinen Bestand klimaneutral umbaut, wäre nicht mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein. Auf Anregung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (NHW) und in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sowie dem Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) wurde daher im Oktober 2019 die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) aus der Taufe gehoben.

24 Wohnungsgesellschaften gehörten zu den Gründungsmitgliedern Ende Januar 2020 in Berlin – darunter sechs der zehn größten Unternehmen im GdW. Sie repräsentieren über eine Million Wohneinheiten, verteilt über das Bundesgebiet. Auch VdW Rheinland Westfalen und die EBZ Business School als Bildungseinrichtung der Branche sind mittlerweile dabei.

Die Wohnungswirtschaft braucht eine starke Stimme

Axel Gedaschko, GdW-Präsident, verwies im Eröffnungsstatement der Gründungsversammlung auf das enge Zeitfenster und die hochgesteckten Ziele: „Um das postulierte Zwei-Grad-Ziel und einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen, gilt es, den Einsatz noch einmal deutlich zu erhöhen. Jedes Unternehmen braucht hierfür zwingend eine klare Perspektive und einen verlässlichen Entwicklungspfad für die nächsten 30 Jahre, um politisch, strategisch

und operativ handlungsfähig zu sein. Nur mit vereinten Kräften können nötige Entscheidungen für die Zukunftssicherheit aller gefällt werden. Die Branche braucht eine starke gemeinsame Stimme, um der Bundespolitik die Dimension der Herausforderung zu verdeutlichen.“

Gemeinsam Lösungen erarbeiten

Der Zusammenschluss ist eine ideale Plattform nach dem Open Source-Prinzip, da einerseits Know-how eingebracht, parallel aber auch vom Wissen und den Erfahrungen anderer Partner profitiert wird – klassisches Benchmarking inklusive. Lösungen und Tools für die ressourcensparende Entwicklung von unternehmensspezifischen Wegen zur Klimaneutralität werden gemeinsam erarbeitet und ausgetauscht. So bekommen auch kleinere Wohnungsunternehmen die Chance, Klimaziele zu formulieren und diese später zu erreichen. Der neu gegründete Verein hat sich vordringlich auf drei große Klimaschutz-Bausteine verständigt. Das erste Arbeitsfeld fokussiert auf die Energie-/CO₂-Bilanzierung, das zweite auf die Technik und Modernisierung und der dritte Bereich auf die Finanzierung. Interessenten können sich auf www.iw2050.de informieren und den Kontakt zur Initiative suchen.

Öffentlichkeit schaffen

Darüber hinaus geht es auch darum, die Vorerrolle der Branche und das Engagement für den Klimaschutz öffentlich zu machen und finanzielle Unterstützung seitens der



Politik einzuwerben. Die Initiative Wohnen.2050 steht weiteren Wohnungsgesellschaften jeder Größe offen. Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt, stellvertretender Vorstandsvorsitzender IW.2050: „Die von uns angeschobene Initiative wird perspektivisch zur Veränderung der Landes- und Bundespolitik sowie zur individuellen Verhaltensänderung beitragen. Unser Engagement muss zur Transformation der gesamten Branche und seiner Akteure führen.“ *Duffner / Nassauische Heimstätte*



INITIATIVE WOHNEN.2050

Die IW.2050 ist ein bundesweiter Branchenzusammenschluss mit dem Ziel, die CO₂-Emissionen der teilnehmenden Unternehmen gemäß dem Pariser Klimaabkommen so zu minimieren, dass das globale Kleiner-2-Grad-Ziel eingehalten wird. Von den bislang 24 Unternehmenspartnern kommen sechs aus NRW.

Insgesamt vereinen die Gesellschaften über eine Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen. Weitere Partner sind die brancheneigene Hochschule EBZ Business School und der Spitzenverband GdW. Unterstützt wird die Initiative von den Regionalverbänden VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen.

www.iw2050.de



Foto: NHW, Walter Vorjohann

24 Unternehmen umfasst der bundesweite Branchenzusammenschluss – sechs davon gehören zu den zehn größten Wohnungsunternehmen in Deutschland

GASTBEITRAG VON FELIX LÜTER, NACHHALTIGKEITSBEAUFTRAGTER NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT (NHW) UND GESCHÄFTSFÜHRENDE R VORSTAND DER IW.2050

1,8 Milliarden Euro zusätzliche Investitionen in den Bestand

Der 17. September 2019 war ein entscheidendes Datum für die Wohnungswirtschaft – und für die Umwelt. An diesem Tag unterzeichneten die hessischen Landesminister Priska Hinz (Umwelt) und Tarek Al-Wazir (Wirtschaft) sowie die Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) Dr. Thomas Hain, Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal eine für die Branche einmalige Zielvereinbarung für den Klimaschutz. Sie soll als Blaupause dienen für weitere Gesellschaften in Hessen, die sich mehrheitlich im öffentlichen Besitz befinden. Das Wohnungsunternehmen verpflichtet sich, bis zum Jahr 2050 seinen gesamten Wohnungsbestand von derzeit knapp 60.000 Wohneinheiten klimaneutral zu stellen.

Was dies in der Praxis bedeutet, präzisiert Dr. Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe: „Wir müssen den jährlichen Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwassererzeugung von derzeit 155 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr bis 2050 auf 27 Kilowattstunden senken.“ Bei Neubauten müsse die NHW ab Mitte der 20er-Jahre den Standard KfW Effizienzhaus 40 einhalten. Im Bestand habe die NHW mit ihrer Strategie der „energetischen Quartiersentwicklung“ bereits beachtliche Erfolge erzielt – in den vergangenen 30 Jahren wurden rund 50 Prozent CO₂ eingespart.

Schwerpunkt: Wärmepumpen

Der Fokus liege eindeutig auf der Quartiersentwicklung. Das künftige Szenario: Die bis dahin angedachten 75.000 Einheiten im Jahr 2050 werden nur noch zu 13 Prozent mit Nahwärmenetzen aus Blockheizkraftwerken und zu 13 Prozent mit Fernwärme versorgt. Das Gros, fast drei Viertel, wird energetisch mit Wärmepumpen versorgt, diese werden betrieben mit Strom aus erneuerbaren Energien. Dr. Hain: „Der Strommix wird in den nächsten Jahren immer regenerativer, deshalb ist die Wärmepumpe sinnvoll und sollte Priorität haben – zumal wir auf vielen Bestandsgebäuden mit eigenen Photovoltaik-Anlagen den Strom selbst produzieren können.“



Rund 1,8 Milliarden Euro zusätzliche Investitionen in den Bestand wird die „Transformation“ die Unternehmensgruppe kosten, so Dr. Hain. Bislang investiert die NHW jährlich 113 Millionen Euro in die Ertüchtigung ihres Bestandes, nach vorsichtigen Schätzungen muss sie nochmals 56 Millionen Euro pro Jahr aufbringen. „Wir haben bereits ab 2020 für fünf Jahre unsere Bestandsinvestitionen auf 134 Millionen Euro pro Jahr angehoben – davon 16 Millionen Euro zusätzlich für den Klimaschutz, dabei sind wir aber auf eine entsprechende Finanzierung angewiesen“, erklärt Dr. Hain. Denn eins ist klar: Klimaschutz darf nicht zulasten der Mieter gehen.

Pionier in Nachhaltigkeitsfragen

Die NHW hatte bereits im Jahr 2014 eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt und arbeitet beispielsweise in den Bereichen Einkauf, Mobilität, Energie, Bestandsmodernisierung und Neubau mit entsprechenden Zielvorgaben. Mithilfe eines „Leitfadens für die energetische und soziale Quartiersentwicklung“ wurden definierte Pilotquartiere entwickelt. Zentrale Fragen: Inwieweit ist – über eine bloße Modernisierung hinaus – Neubau und Aufstockung möglich? Wo ist eine zentrale Energieversorgung sinnvoll? Die NHW hat bereits ihren Energieeinkauf auf Ökostrom umgestellt, der pro Jahr die Emissionen um rund 6.300 Tonnen CO₂ reduziert. Darüber hinaus wird für Heizung und Warmwasser klimaneutralisiertes Erdgas

eingesetzt – die kompensatorische Investition in Klimaprojekte in Entwicklungsländern spart dort jährlich 55.000 Tonnen CO₂.



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT



ÜBER DEN AUTOR



Foto: NHW, Walter Vorjohann

Felix Lüter verantwortet das Thema „Nachhaltigkeit“ bei der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt und ist geschäftsführender Vorstand der IW.2050

GASTBEITRAG VON ROLF BUCH, VORSTANDSVORSITZENDER DER VONOVIA

„Wir wollen unseren eigenen Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral stellen“

Die Bundesregierung hat Ende 2019 ein Klimapaket umgesetzt, mit dem die Pariser Ziele erreicht werden sollen. Für den Gebäudesektor bedeutet dies eine Reduktion der Treibhausgasemissionen in Deutschland von 118 Mio. Tonnen im Jahr 2020 auf 72 Mio. Tonnen im Jahr 2030, also um knapp 39 Prozent. Wir bei Vonovia bekennen uns zu diesem Ziel, wir wollen unseren eigenen Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral stellen. Wie wollen wir das schaffen?

Der allergrößte Teil der Emissionen von Treibhausgasen entfällt bei Vonovia auf die Bestandsgebäude. Um den CO₂-Ausstoß und die Energieverbräuche zu reduzieren, setzen wir auf die klassische energetische Gebäudesanierung mit bereits vorhandener Technik. Zudem werden ineffiziente Heizsysteme ausgetauscht. Einen weiteren Teil des CO₂-Ausstoßes wollen wir durch – zumindest heute noch nicht wirtschaftliche – Maßnahmen vermeiden. Hierbei setzen wir u. a. auch auf regenerative Energien wie Photovoltaik. Denn der zweite große Hebel zur Verbesserung der Klimabilanz besteht bei Vonovia in der Ausweitung der dezentralen Versorgung mit erneuerbaren Energien. Im Sommer 2019 gab es den ersten Rollout eines 1.000 Dächer-Programms, mit dem wir in den kommenden Jahren mindestens 1.000 Dachflächen mit Photovoltaikmodulen ausstatten werden, die jährlich rund 10.000.000 kWh Solarstrom erzeugen. Als weiteren Hebel, um CO₂ einzusparen, setzen wir auf Innovationen und die Erforschung neuer energiesparender Technologien. Hierfür bedarf es u. a. der Experimentierklauseln im Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG).

Konkret bedeutet das Thema Klimaschutz für uns bei Vonovia, das Spannungsfeld zwischen bezahlbarem Wohnraum auf der einen und energetischer Sanierung, also konkretem Klimaschutz, auf der anderen Seite zu praktizieren und in eine Balance zu bringen. Daher begrenzen wir sanierungsbedingte Mietaufschläge auf maximal zwei Euro je Quadratmeter. Schließlich soll der Klimaschutz die Mieter nicht finanziell überfordern. Ein Ausbau des Fördersystems wäre



Fotos: Vonovia

Photovoltaik-Anlagen der Vonovia in Dresden

dabei hilfreich, auch deshalb, weil es zur Erhöhung der Sanierungsquote führen könnte. Auch hierbei könnte die Politik helfen: Für mehr E-Mobilität bzw. mehr E-Stationen im Quartier, an denen Elektroautos die lokal im Quartier erzeugte Energie laden könnten, wäre eine Änderung im Mieterstromgesetz erforderlich. Somit könnte der Strom nicht nur in dem Gebäude, auf dem er durch Photovoltaik erzeugt wird, genutzt werden, sondern im gesamten Quartier. Zudem müsste die Leistung der Anlagen 100 kWp übersteigen dürfen, damit für alle Mieter genügend Strom erzeugt werden kann. Zudem setzen wir darauf, dass es zu einer gerechten Verteilung der Kosten zur CO₂-Bepreisung zwischen Mieter und Vermieter kommt.

Um Lösungen zu finden setzen wir bei Vonovia auf den Dialog mit der Politik und laden Vertreter aus Politik, Wohnwirtschaft, Mieterverbänden und Wissenschaft am 28. Mai zur zweiten Klimakonferenz „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“ nach Berlin ein. Außerdem sind wir Gründungsmitglied der bundesweiten Initiative Wohnen.2050. – einem Zusammenschluss aus 24 Unternehmen. Gemeinsam arbeiten wir an einer Lösung, um den Klimaschutz nachhaltig voranzubringen.

Wir bei Vonovia haben unsere Investitionen in den Bestand 2019 vorangetrieben und

somit erneut in den Klimaschutz investiert. Seit Start des Modernisierungsprogramms 2015 haben wir das CO₂-Profil des Bestands um rund 100.000 Tonnen CO₂ verbessert, das entspricht 9,2 Prozent. Ohne die energetischen Modernisierungen lägen die Emissionen 2019 nicht bei vorläufig ermittelten rund 1 Mio. Tonnen CO₂, sondern bei rund 1,1 Mio. Tonnen CO₂.

VONOVIA



ÜBER DEN AUTOR



Rolf Buch ist Vorsitzender des Vonovia-Vorstandes. Das Wohnungsunternehmen bewirtschaftet knapp 400.000 Wohnungen.

GASTBEITRAG VON THOMAS HUMMELSBECK, GESCHÄFTSFÜHRER DER RHEINWOHNUNGSBAU GMBH, DÜSSELDORF

„Es braucht einen Paradigmenwechsel“

Die Einführung der CO₂-Steuer sowie die verbindlichen Klimaziele gemäß Pariser Abkommen führen zu einem Paradigmenwechsel. War bei energetischen Maßnahmen und Neubauinvestitionen bisher der Primärenergiefaktor die entscheidende Kenngröße und wesentlich für die Erreichung bestimmter KfW-Standards, so tritt an dessen Stelle der CO₂-Ausstoß. Dies führt zu einem radikalen Umdenken in der Branche und stellt die Wohnungswirtschaft vor große, aber aus unserer Sicht erreichbare Herausforderungen.

Die dynamische Entwicklung der CO₂-Steuer sowie eine mehr als fragliche 1:1 Weiterbelastung an die Mieter muss und wird zu einem Umdenken bei der Bereitstellung von Heizenergie führen. Fossile Energieträger stehen vor dem „Aus“ und mehr denn je ist grüne Energie gefragt. Woher diese in dem benötigten Umfang kommen soll, fragen sich viele. Wir bei der Rheinwohnungsbau GmbH überlegen schon seit einiger Zeit, wie wir diesen Wechsel bewerkstelligen. Hilfreich ist hier u. a. die Mitwirkung in der Ad-hoc-Arbeitsgruppe 42 beim GdW, die sich mit dieser Thematik detailliert auseinandersetzt. Übereinstimmende Erkenntnis vieler Fachleute ist, dass künftig regenerativ und im Quartier erzeugter Strom die Lösung sein wird.

Wo stehen wir eigentlich?

Aber bis es so weit ist, müssen noch viele Hausaufgaben erledigt werden. Dazu gehört, in einem ersten Schritt zu ermitteln, wo man mit der CO₂-Reduktion, bezogen auf das Kyoto-Protokoll von 1990, bereits steht. Eine alles andere als triviale Aufgabe. Da ist es mehr als hilfreich, wenn aus der Branche heraus Initiativen mit dem Ziel gestartet werden, sich gegenseitig mit Wissen zu befruchten, voneinander zu lernen und gemeinsam an Lösungen zu arbeiten. Eine Aufgabe, die weder der GdW noch die Landesverbände ob ihrer Struktur leisten können. Umso erfreulicher ist daher die Initiative der Nassauischen Heimstätte, welche die Initiative Wohnen 2050 ins Leben gerufen hat. Hier haben sich in kürzester Zeit zahlreiche Unternehmen unter Federführung der Nassauischen Heimstätte zusammengefunden, um die Klimaschutzziele nicht nur zu diskutieren, sondern vor allem mit innovativen Ideen zu erfüllen.



2008 stellte die Rheinwohnungsbau GmbH im Düsseldorfer Medienhafen die erste Solar-siedlung der Landeshauptstadt fertig – die Nutzung regenerativer Energien war dabei ein wesentlicher Aspekt

Motiviert werden wir bei der Rheinwohnungsbau GmbH im Wesentlichen durch ein sich veränderndes Energiesystem. Weg vom CO₂ bedeutet im Umkehrschluss hin zum Strom – hin zum grünen Strom. Und: Jede Kilowattstunde Strom, die klimaneutral im Quartier selbst hergestellt werden kann, ist ein Stück Unabhängigkeit in einem sich verändernden Energiemarkt. Die Rheinwohnungsbau GmbH geht das Thema Klimaschutz bereits seit einiger Zeit aktiv an. Über allem Tun steht das Grundprinzip des Bauens auf dem Stand der Technik. Des Weiteren hat Energieeffizienz, sowohl bei den Gebäudehüllen als auch bei den technischen Anlagen, höchste Priorität. Und nicht zuletzt ist die Bewahrung der Schöpfung ein wichtiger Aspekt in der Weiterentwicklung des Gebäudebestandes unseres Unternehmens.

Die Zukunft erfordert ganzheitliches Denken

Zukünftig wird es mehr denn je notwendig sein, ganzheitlich zu denken, wenn es um den CO₂-Fußabdruck geht. So haben wir uns beispielsweise mit unserem Neubau RKM 740 am Forschungsprojekt „Solarthermische Einspeisung ins Fernwärmenetz“ der Stadtwerke Düsseldorf im Stadtteil Heerdt beteiligt. Des Weiteren wurde vor wenigen Jahren die Solar-siedlung Garath gebaut, eines der größten Solarsiedlungsprojekte europaweit. In unmittelbarer Nachbarschaft dazu entstand außerdem die Klimaschutzsiedlung Garath. Das Projekt entstand damals unter dem Aspekt eines minimierten Primärenergiebedarfs. Mit einem hohen baulichen Wärmedämmstandard realisierte man 187 Mietwohnungen mit über 14.000 Quadratmetern Wohnfläche in

3-Liter-Häusern. Auf den Flachdächern der Gebäude wurden Solarelemente installiert, die etwa 40 Prozent des jährlichen Warmwasserbedarfs decken. Die energetische Ausstattung des Projekts in Garath zeigt, dass damals weniger unter dem Aspekt der CO₂-Reduktion geplant wurde, sondern die Minimierung des Primärenergiebedarfs im Mittelpunkt stand. Zwar wirkt sich der geringe Energiebedarf positiv auf die CO₂-Bilanz aus, der Anteil der fossilen Energieträger ist jedoch von Nachteil. Das Projekt steht beispielhaft für die Notwendigkeit des Paradigmenwechsels. Zukünftig wird die CO₂-Bilanz der verwendeten Energie für Raumwärme, Warmwasser und Gebäudestrom entscheidend sein, weniger die KfW-Effizienzklasse des Gebäudes.

Rheinwohnungsbau
meine Heimat

ÜBER DEN AUTOR



Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH

GASTBEITRAG VON MATTHIAS FISCHER, GESCHÄFTSFÜHRER UNNAER KREIS- BAU- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT

Nachhaltigkeit als wirtschaftliche Chance

Die Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft hat bereits in den zurückliegenden Jahren Nachhaltigkeit als wirtschaftliche Chance begriffen und genutzt. Vor den aktuellen Klimadiskussionen galt bei uns schon die Maxime, dass wir als Bauherr geradezu die Verpflichtung haben, ökologisch verantwortlich zu handeln. Unser Ziel ist es, noch bewusster und entschlossener für nachhaltiges Wirtschaften einzutreten, CO₂-Emissionen weiter zu reduzieren und bei Neubauprojekten bewusst auf fossile Energieträger zu verzichten. Wir setzen daher auf zukunftsweisende erneuerbare Energien und ressourcensparende, effizienzsteigernde Technologien.

In der jüngeren Vergangenheit sind bereits eine ganze Reihe klimaschutzrelevanter Projekte umgesetzt oder in die Wege geleitet worden. In neun Gebäuden der UKBS sind beispielsweise Blockheizkraftwerke, kurz BHKW, im Einsatz.

Der große Vorteil der Technik: Man koppelt elektrische und thermische Energie, um möglichst effizient Strom und Wärme zu erzeugen, wodurch Gebäude mit eigenem BHKW unabhängiger von externen Stromanbietern werden. Anders als beim Einsatz von Solaranlagen oder Windkraftträdern funktioniert ein BHKW wetterunabhängig – an 365 Tagen im Jahr.

Außerdem gibt es keine Übertragungsverluste wie etwa bei Kraftwerken. Moderne BHKW arbeiten mit Wirkungsgraden von über 90 Prozent. Der CO₂-Ausstoß liegt durch die Kraft-Wärme-Kopplung rund ein Drittel niedriger als bei einer voneinander getrennten Wärme- und Stromgewinnung.

Viel Beachtung findet unser Solarhaus Kamen, das bislang wohl innovativste Projekt der UKBS. Der Komplex mit 30 Wohnungen, der 2021 bezugsfertig sein soll, entsteht in Hybridbauweise. Statt klassisch zu mauern, wird das Gebäude in Massivholz- und Stahlbeton errichtet. Auch bei der technischen Ausstattung wird neuestes Know-how genutzt, um den Wohnkomplex klimaschonend zu bauen und auch zu betreiben. Der Clou dabei: Heizwärme und Warmwasser werden aus Eis gewonnen. Der Eisspeicher,



Wenn Wasser zu Eis gefriert, gibt es Energie ab. Mithilfe einer Wärmepumpe kann diese dann zum Heizen genutzt werden

eine unterirdische Zisterne, ist das Herzstück der Anlage.

Die innovative Technik basiert auf einfacher Physik: Wenn Wasser zu Eis gefriert, gibt es Energie ab, die dann mithilfe einer Wärmepumpe zum Heizen genutzt werden kann. Spezielle Sonne-Luft-Kollektoren auf dem Dach des Solarhauses sammeln die Wärme der Sonne und der Außenluft, die ebenfalls in die Zisterne geleitet wird. Durch ein Rohrleitungssystem entzieht wiederum eine Pumpe dem Wasser die Wärme. Die Folge: Das Wasser gefriert und gibt während der Vereisung Energie ab. Und das nicht zu knapp: Bereits die Vereisung von 10 m³ Wasser kann ebenso viel Wärmeenergie freisetzen wie 100 Liter Heizöl!

Ein weiteres nachhaltiges Projekt der UKBS sind fünf enttechnisierte Häuser – in Zusammenarbeit mit Professor Timo Leukefeld und seinem Autarkie-Team. Baubeginn ist der kommende Herbst. Kernstück ist dabei die Verknüpfung von Solarthermie und Photovoltaik.

Die hauseigene Fahrzeugflotte wird nach und nach auf emissionsneutrale PKW umgestellt. Drei zukunftsweisende, CO₂-neutrale E-Automobile sind bereits im Einsatz. Ein wasserstoffbetriebenes Fahrzeug ergänzt den Null-Emissions-Fuhrpark. Genutzt werden können die Autos nach interner Absprache von allen UKBS-Mitarbeitern.

Falls sie nicht doch lieber mit dem mit dem Dienstfahrrad unterwegs sind – acht E-Bikes stehen ebenfalls zur Verfügung.

E-Car-Sharing ist ein weiterer Ansatz zu nachhaltiger Mobilität: Bei allen Neubauprojekten werden die Stellplätze in Tiefgaragen so angelegt, dass bei Bedarf ohne großen Aufwand Ladestationen an den Wänden nachgerüstet werden können. Neu ist auch das UKBS-Mieterticket: Bei Wohnungswechsel erhält der neue Mieter automatisch für die Dauer des Mietverhältnisses freie Fahrt für den örtlichen ÖPNV.

UKBS
Endlich Zuhause



ÜBER DEN AUTOR



Matthias Fischer, Geschäftsführer Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft

BID-DISKUSSIONSRUNDE „WIEN – EIN PARADIES FÜR MIETER?“

102 Jahre Mietendeckel

Keine wohnungspolitische Debatte wurde in den vergangenen Jahren geführt, ohne dass das „Wiener Modell“ als Beispiel eines besonders bezahlbaren, sozialgerechten und gemeinnützigen Mieterwohnungsmarkts aufgeführt wurde. Nicht zuletzt deshalb war Wien zuletzt das Ziel zahlreicher Exkursionen von Wohnungswirtschaftlern und Politikern. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland hat das zum Anlass genommen, um das System Wien einmal auf seine Vorbildhaftigkeit zu prüfen.

Prof. Dr. Harald Simons vom Institut empirica hat das Gutachten „Wohnungsmarkt Wien – Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht“ im Auftrag der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland erstellt und auch im Rahmen der Diskussionsrunde „Wien – ein Paradies für Mieter?“ präsentiert. Insbesondere oberflächliche Vergleiche angeblicher Durchschnittsmieten und oft zitierte Einzelbeispiele von paradiesischen Mietzuständen haben demnach bislang ein häufig verzerrtes Bild der Wiener Wohnwirklichkeit erzeugt.

So kann man den Wiener Wohnungsmarkt zunächst in vier unterschiedliche Teilmärkte unterscheiden, für die unterschiedliche Mietrechtsregime gelten und die auch dem Mieter teilweise sehr unterschiedliche Pflichten abverlangen. Im Teilmarkt der privaten Altbauten müssen Mieter beispielsweise hohe Investitionspflichten tragen.

Das große kommunale Unternehmen „Wiener Wohnen“ baut seit 2004 keine eigenen Wohnungen mehr, hält aber rund 31 Prozent des Wiener Mietwohnungsbestandes. Die Wohnungen können derzeit durch eine Bruttopwarmmiete von nur 6,80 Euro nicht ohne wirtschaftliche Defizite betrieben werden. Entsprechend hoch sind die Leerstandsquoten. Die Sozialstruktur wird als problematisch beschrieben.

Im Bereich des derzeitigen Modells des geförderten Wohnungsbaus müssen Wiener einen Finanzierungsbeitrag leisten und haben einen gesetzlichen Anspruch auf den Erwerb der Wohnungen. Die Fehlbeleger-Quote im geförderten Wohnraum ist (bewusst) hoch.



Foto: ViennaFrame - stock.adobe.com

Vergleichbar mit dem deutschen geförderten Wohnraum sind die seit 2011 geförderten Smart-Wohnungen. Aufgrund der kostengünstigen Bauart können sie auch für Deutschland ein interessantes Architekturmodell sein.

Prof. Dr. Simons hat einen differenzierten Blick auf die unterschiedlichen preisgebundenen Teilmärkte geworfen und u. a. festgestellt, dass neben einer Umsatzsteuerpflicht auch deutlich höhere zusätzliche Zahlungen als Nebenkosten auf die Miete aufgeschlagen werden. Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher und miteinander verwobener Verordnungen zur Bestimmung der Mieten, insbesondere im privaten Altbau. Im Ergebnis sind die Durchschnittsmieten durchaus mit den Mieten in Hamburg oder Berlin vergleichbar.

Positiv wurde jedoch das liegenschaftspolitische Modell der Stadt Wien betrachtet. So betreibt die Stadt seit Jahren eine aktive Bodenvorratspolitik und besitzt derzeit über einen Bodenfonds noch Flächen für die kommenden zehn Jahre. Nahezu alle Mietwohnungsneubauten entstehen auf den Flächen der Stadt, die zwischen 240 und 300 Euro/m² gehandelt werden. Das entspricht ungefähr einem Viertel des Preises, der in bundesdeutschen Metropolen aufgerufen wird. Über Bauträgerwettbewerbe steuert die Stadt Wien die Ausnutzung und die Höhe der Mieten und Kaufpreise auf den Grundstücken.

Als Fazit bleibt: Das „Wiener Modell“ ist teurer als gedacht und kommt komplexer und mit einigen rechtlichen und bürokrati-

schen Unklarheiten daher und taugt damit nur bedingt als Vorbild. Die Bodenpolitik ist jedoch aus bundesdeutscher Perspektive beachtenswert. Hier müssen die deutschen Metropolen noch nachsteuern.

Der Beliebtheit der Stadt scheint das alles keinen Abbruch zu tun: Wien wurde im Jahr 2019 zum 10. Mal in Folge durch die Mercer-Studie zur lebenswertesten Stadt weltweit gewählt. 


DOWNLOAD

Die Studie der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland kann unter <https://share.vdw-rw.de/studie> kostenlos heruntergeladen werden.



REGIONALEN AUSGLEICH STÄRKEN – DIE WOHNWIRTSCHAFT ALS GESTALTER VON HEIMAT

Im Austausch mit dem Bundesinnenministerium

Am 13. Februar 2020 nutzte die Wohnwirtschaft auf Einladung der Heimatabteilung des Bundesinnenministeriums (BMI) die Gelegenheit, ihr Engagement im Projekt „Regionale Ausgleich stärken – die Wohnwirtschaft als Gestalter von Heimat“ in Berlin zu präsentieren.

Unternehmer aus allen sechs Regionen des Projektes berichteten über ihre Erfahrungen beim Engagement in regionalen Kooperationen: Entweder um boomende Metropolregionen zu entlasten oder vermeidlich abgehängte Regionen zu lebenswerten Wohnstandorten zu entwickeln. Dr. Michael Frehse, Leiter der Abteilung Heimat im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, moderierte das mehrstündige Gespräch.

Zu Beginn warf Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, ein Schlaglicht auf das Projekt „Regionale Ausgleich stärken“. Gemeinsam mit den drei beteiligten Regionalverbänden, dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw), dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. und dem Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V./Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. (VdWg) sowie weiteren Partnern fanden in den sechs Pilotregionen seit Herbst 2017 über 50 Workshops mit 300 Teilnehmern statt.

Vielfalt der Regionen erfordert differenzierte Antworten

Die besondere Situation der Wohnungswirtschaft im stark wachsenden Köln und seinen Umlandkreisen verdeutlichte Achim Leirich, Geschäftsführer der GWG Wohnungsgesellschaft Rhein-Erft. Die starke Nachfrage nach Wohnraum in Köln führe zu einem steigenden Druck auf die Umlandgemeinden. Dort wachse aber der Widerstand, mehr Wohnungsbau zuzulassen. Von einer ähnlichen Konstellation berichtete Jens Sperke, Abteilungsleiter Flächenentwicklung der GEBAG Duisburger Baugesellschaft, die in Duisburg-Werdau einen neuen Stadtteil entwickelt. Auch dort seien Fragen des regionalen Ausgleichs, in diesem



Fotos: VdW/RW

Zufriedene Gesichter der Teilnehmer des HeimatCampus nach dem anregenden Austausch

Fall zwischen Duisburg und Düsseldorf, breit diskutiert.

Die Herausforderung der Fachkräftesicherung im eher ländlich geprägten, aber doch wirtschaftsstarken Raum beleuchtete Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, für die Region Ostwestfalen-Lippe. Neben der Perspektive, einen möglichen Entlastungsraum für die angespannten Wohnungsmärkte der regionalen „Metropole“ Bielefeld zu bieten, stelle sich für die Wohnungswirtschaft die Herausforderung, Wohnungsangebote für Fachkräfte der lokalen Wirtschaft zu entwickeln. Ein erster Erfolg der wohnungswirtschaftlichen Initiative sei gewesen, dass die Arbeitgeber

der Region erstmals überhaupt zu strategischen Entwicklungsfragen ins Gespräch gekommen seien.

Oliver Drenkard, Geschäftsführer der Meinerzhagener Baugesellschaft, stellte die Bemühungen vor, in der Region Südwestfalen neue Modelle überörtlicher Gemeinschaftspraxen zu etablieren, um dem Ärztemangel in der Region entgegenzuwirken. Attraktiv sei die neue Form von medizinischen Versorgungszentren v. a., weil sie Ärzten auch Arbeitszeitmodelle in Teilzeit ermöglichen. Ebenfalls in Südwestfalen unterstützt die Wohnungswirtschaft die Entwicklung einer durchgehenden Fahrradrouten entlang der Lenne. Mit ihrer Fertigstellung könne die Attraktivität der Region deutlich gesteigert

werden, wie Ingo Wöste, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Wehrdohl GmbH, in seinem Vortrag verdeutlichte.

Von gemeinsamen regionalen Planungen der Stadt Jena und dem angrenzenden Saale-Holzland-Kreis konnten Martin Fischer von der Stadtverwaltung Jena und Gunnar Poschmann, Leiter der Unternehmenskommunikation jenawohnen GmbH, unisono berichten. Es sei gelungen, die Kooperation der wachsenden Stadt mit dem schrumpfenden Umland auf eine vertrauensvolle Basis zu stellen. Wichtig sei die Etablierung einer regionalen Koordinierungsstelle. Dem Projekt in Jena könne hierbei eine Pilotfunktion für eine entsprechende Konzeption auf Bundesebene zukommen, wie Frank Emrich, Verbandsdirektor des vtw, erklärte.

Regionale Entwicklungsverantwortung dauerhaft fördern

Ein Handlungsfeld tauchte in jedem Einzelvortrag auf. Die Teilnehmer der Pilotprojekte hatten durchgängig die Erfahrung gemacht,

dass den engagierten Projektansätzen auf regionaler Ebene institutionelle Strukturen zum Andocken fehlen, analysierte Bernhard Faller, Geschäftsführer von Quaestio Forschung und Beratung. Das Land Nordrhein-Westfalen habe mit dem Instrument der „REGIONALEN“ (Eigenname des regionalpolitischen Förderprogramms) hier ein interessantes regionalpolitisches Förderprogramm entwickelt. Diese habe allerdings den unschönen Charakter eines „Wanderzirkus“, da die begünstigte Region im zweijährlichen Rhythmus wechsele und die Beantragung einige bürokratische Hürden mitbringe.

Mit Blick auf ein Fazit zeigten sich alle Teilnehmer erfreut über den gewinnbringenden Austausch, der zahlreiche Einblicke in die Alltagspraxis der regionalen Zusammenarbeit ermöglicht habe. Das Ministerium zeigte großes Interesse, die Einladungen aus vielen Regionen für Vor-Ort-Besuche wahrnehmen zu können. Die Teilnehmer vereinbarten, sich in einem Jahr wieder zu treffen, um erneut eine Zwischenbilanz zu ziehen.



Darüber hinaus kündigte das BMI an, ab 2021 jährlich einen Tag der Regionen zu veranstalten, auf dem die Wohnungswirtschaft als wichtiger Akteur prominent vertreten sein wird. FE

STUDIE ZUM MITARBEITERWOHNEN

Arbeitgeber profitieren von der Kombination aus Wohnen und Arbeiten

Bezahlbares Wohnen ist in der Wirtschaft ein häufig unterschätzter Standortfaktor, daher müssen Unternehmen in Zeiten von wachsendem Wohnungs- und Fachkräftemangel die Themen Wohnen und Arbeiten zukünftig noch viel stärker zusammendenken. Das Verbändebündnis „Wirtschaft macht Wohnen“ setzt sich intensiv für das Mitarbeiterwohnen ein – und bietet mit einer neuen Studie neben zahlreichen anschaulichen Praxisbeispielen einen Leitfaden, wie Unternehmen das Modell des Mitarbeiterwohnens effektiv nutzen können.

Ende der 1970er-Jahre gab es in der Bundesrepublik noch rund 450.000 Werkswohnungen, die vor allem von Industrieunternehmen angeboten wurden, und auch heute nutzen beispielsweise die Deutsche Bahn, BASF, Bosch, VW, aber auch die Stadtwerke Köln und München das Mitarbeiterwohnen als Teil einer aktiven Personalpolitik.

„Bedarfsgerechte, nachhaltige Wohnangebote können die Arbeitgebermarke und die Attraktivität des Arbeitgebers enorm steigern“, erklärte Studienleiter Arnt von Bodelschwingh, Geschäftsführer des Berliner Instituts RegioKontext, das zum Mitarbeiterwohnen forscht und erwartet, dass pro Jahr rund 10.000 Mitarbeiterwohnungen entstehen können.

Eine mögliche Renaissance des Mitarbeiterwohnens wird vor allem durch eine gesetzliche Neuerung begünstigt: Wenn Arbeitnehmer verbilligt eine Wohnung von ihrem Arbeitgeber zur Verfügung gestellt bekommen, müssen auf diesen Vorteil keine Steuern mehr bezahlt werden. „Die Bundesregierung hat zum Jahreswechsel eine entscheidende Hürde für das Mitarbeiterwohnen aus dem Weg geräumt – jetzt ist der Weg frei für die Unternehmen, sich mit dem Modell des Mitarbeiterwohnens ganz vorne im Rennen um qualifizierte Fachkräfte zu platzieren“, erläuterte Ingeborg Esser,

Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. AT

i DOWNLOAD



Die Studie können Sie unter folgendem Link herunterladen: <https://share.vdw-rw.de/Mitarbeiterwohnen>

SAVE THE DATE: 19. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT AM 3. UND 4. JUNI 2020

Die Branche trifft sich in Düsseldorf

Am 3. und 4. Juni 2020 laden EBZ und VdW Rheinland Westfalen zum 19. Forum Wohnungswirtschaft in die Landeshauptstadt ein. Dabei stehen die technische wie politische Auseinandersetzung der Branche mit den Themen Energie, Klima und Umweltschutz im Fokus der Veranstaltung.

In diesem Jahr sorgen wieder spannende Keynotes, politische Gespräche und Workshops für ein abwechslungsreiches Tagungsprogramm. Als Einstieg wird Dr. Hannes Taubenböck (Earth Observation Center, Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt) einen neuen Blick aus der Luft auf die Entwicklungen der Erde bieten, deren Schutz zu einem leitenden Gesellschaftsthema geworden ist. Und wie dies im Kleinen aussehen kann, wird Unternehmer und Autor Jörg Heynkes mit seinem Vortrag „Zukunft 4.1 – Warum wir die Welt nur digital retten – oder gar nicht“ unterhaltsam wie kontrovers zum Auftakt des zweiten Tagungstages besprechen.

Auch politische Gesprächspartner werden im Van der Valk Airporthotel der Wohnungswirtschaft wieder Rede und Antwort stehen: Im interaktiven Talk mit Ministerin Scharrenbach werden aktuelle politische Entwicklungen in der Landespolitik und der erwartete Einfluss von mehr Klima- und Umweltschutz auf die Wohnungspolitik aus Sicht der NRW-Landesregierung thematisiert werden.



Fotos: VdW RW

Auch 2020 wird Ministerin Ina Scharrenbach der Wohnungswirtschaft wieder Rede und Antwort stehen

Außerdem wird der Bundesvorsitzende der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands, Norbert Walter-Borjans, als Gesprächspartner zu Gast sein und dabei die Politik der Bundesregierung aufzeigen können.

Zum fachlichen Austausch laden wieder fünf thematische Workshops sowie die Fachausstellung der Industriepartner ein. In diesem Jahr werden Workshops rund um die Themen Dekarbonisierung, Umweltschutz-Kooperationen, steuerliche Zuschüsse sowie Change-Management in der Digitalisierung angeboten. Auch das Innovationslabor mit Zukunftstechnologien zum Ausprobieren wird wieder spannende Einblicke vermit-

teln. Wie gewohnt werden am ersten wie am zweiten Tagungstag die gleichen Workshops angeboten, sodass alle Teilnehmenden zu zwei Themen mitarbeiten können.

Zum Ausklang des ersten Kongresstages erwartet alle Teilnehmenden eine Abendveranstaltung im Van der Valk Hotel zum lockeren Austausch. AM

- Im April erhalten Sie Ihre persönliche Einladung mit Programm und Anmeldemöglichkeit. Unter www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de ist auch in diesem Jahr die Anmeldung ganz praktisch online möglich. Wir freuen uns auf Sie.



EBZ und VdW Rheinland Westfalen laden auch in diesem Jahr zum fachlichen Austausch ins Düsseldorfer Van der Valk Hotel ein



STUZUBI-MESSE IN ESSEN

Wohnungswirtschaft wirbt um Nachwuchskräfte

Das Ringen um qualifizierte Nachwuchskräfte ist auch der Wohnungswirtschaft bekannt. Auf der Stuzubi-Messe in Essen am 15. Februar 2020 informierten daher Auszubildende, Vertreter des VdW Rheinland Westfalen e. V. sowie der EBZ Akademie über Karrieremöglichkeiten in der Wohnungswirtschaft.

Der Verband war wieder mit einem eigenen Messestand der Ausbildungskampagne der Wohnungswirtschaft auf der Ausbildungsmesse „Stuzubi – Finde deinen Weg“ in Essen vertreten. Die Ausbildung der Immobilienkaufleute sowie diverse Weiterbildungsmöglichkeiten wurden den interessierten Messebesuchern vorgestellt. Unterstützt durch die deutschlandweite Ausbildungskampagne wurde insbesondere die Vielseitigkeit des Ausbildungsberufs in den Fokus gestellt. Das Ergebnis: Die Besucher zeigten großes Interesse an der Wohnungswirtschaft und es konnten viele konstruktive und interessante Gespräche geführt werden.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen teilnehmenden Unternehmen und Auszubildenden für ihr freiwilliges Engagement. JRÜ



Auch die Wohnungswirtschaft war mit einem eigenen Stand vor Ort und informierte über ihre beruflichen Möglichkeiten für hoffnungsvolle Nachwuchskräfte

- Die Wohnungswirtschaft wird erneut auf den Stuzubi-Messen am 19. September 2020 in Köln sowie am 26. September 2020 in Düsseldorf vertreten sein.



Fotos: VdW RW

Viele interessierte Besucher folgten der Einladung zur kostenlosen Ausbildungsmesse Stuzubi

SAVE THE DATE: POLIS CONVENTION AM 6. UND 7. MAI 2020

Stadtentwicklung im Wandel der Zeit

Zum sechsten Mal findet die bundesweite Messe für Stadt- und Projektentwicklung in Düsseldorf statt und begrüßt alle Akteure der Stadt- und Projektentwicklung. Erstmals wird auch der VdW Rheinland Westfalen als Partner des NRW-Standes anzutreffen sein.

An zwei Messetagen werden rund 350 Aussteller auf dem ehemaligen Industrieareal Böhler neueste Projekte präsentieren und auf dem parallel stattfindenden Kongress relevante Fragestellungen diskutieren. Mit rund 5.200 Besuchern im letzten Jahr bietet die Messe einen wachsenden Treffpunkt zwischen Projektentwicklern, Wohnungswirtschaft, Industrie und Politik. Am Abend des ersten Messtages würdigt eine hochkarätig besetzte

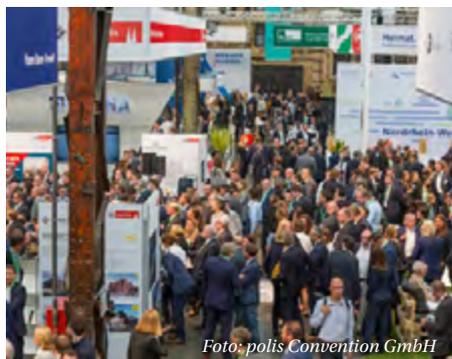


Foto: polis Convention GmbH

Auf der polis Convention 2019 präsentierten sich 350 Aussteller den 5.200 Besuchern

Jury mit dem „polis Award 2020“ Projekte, die einen besonderen Beitrag für das öffentliche Wohl der Stadt erbringen. Im Anschluss an die Preisverleihung sind alle Aussteller und Besucher herzlich eingeladen, den Abend bei der polis Award Aftershow Party ausklingen zu lassen. Wie bereits in den vergangenen Jahren übernimmt Ina Scharrenbach,

Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG), die Schirmherrschaft der polis Convention 2020, die unter dem Motto „CHANGES“ besonders nachhaltiges Denken, klimafreundliches Handeln und den bewussten Umgang mit Ressourcen in der Stadtentwicklung in den Fokus nimmt. Dazu bietet das MHKBG der Wohnungswirtschaft einen Treffpunkt am NRW-Stand sowie die Möglichkeit, im Rahmen des Standprogramms wohnungswirtschaftliche Themen und Standpunkte in Talks dem Fachpublikum zu präsentieren. AM

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

Weitere Informationen zu Ausstellern und Programm der polis Convention auf www.polis-convention.com

polis

CONVENTION

3. ZUKUNFTSWERKSTATT DES EBZ BERUFSKOLLEGS

Blick in die Zukunft: Digitalisierung der Zukunftswerkstatt des EBZ Berufskollegs

Das EBZ Berufskolleg schuf im Jahr 2019 erstmalig die Zukunftswerkstatt. Durch dieses Format soll der Dialog zwischen Ausbildern, Auszubildenden, Lehrern sowie dem EBZ Berufskolleg gestärkt werden. Wünsche, Anregungen und Ideen können mittels dieser Plattform gebündelt aus unterschiedlichen Perspektiven zusammengetragen werden.

Innerhalb der 1. Zukunftswerkstatt wurden wichtige Schwerpunktthemen im Austausch festgelegt. So wurde die Digitalisierung als Fokusthema der 3. Zukunftswerkstatt gesetzt. Zehn Ausbilder, sieben Lehrer und sechs Auszubildende standen im konstruktiven Austausch. Über drei Arbeitsgruppen wurden Probleme mit der Digitalisierung, daraus entstehende Wünsche sowie Möglichkeiten zur Verwirklichung dieser diskutiert.

Für das EBZ Berufskolleg bietet dieses Format einen tiefen Einblick in unterschiedliche Standpunkte aller Beteiligten und ermöglicht eine gezielte Umsetzung von Maßnahmen. Wir bedanken uns für das Engagement innerhalb der Bildungsarbeit und blicken den kommenden Entwicklungsprozessen mit Freude entgegen. JRÜ



Fotos: EBZ

Konstruktiver Austausch zwischen Ausbildern, Lehrern und Azubis



Die Digitalisierung macht neue Formate des Lernens möglich

ERSTES ARBEITSTREFFEN IM VERKEHRSMINISTERIUM

NRW bekommt ein Fahrradgesetz

Das Fahrrad gewinnt für die Alltagsmobilität der Menschen an Bedeutung. Der Landtag hat daher am 18. Dezember 2019 beschlossen, ein Fahrradgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen zu erarbeiten. Das Ministerium für Verkehr wurde mit der Ausarbeitung des Gesetzes beauftragt. Entstehen soll ein innovatives Gesetz, das künftig helfen soll, den Rad- und Fußverkehr nachhaltig zu stärken.

Am 22. Januar 2020 fand hierzu eine erste Arbeitssitzung im Verkehrsministerium NRW statt. Vertreter verschiedener mit der Mobilität befassten Unternehmen fanden an fünf Thementischen zusammen, um sich zu den erforderlichen Inhalten des zu erarbeitenden Gesetzes auszutauschen. Ziel des ersten Treffens war eine Sammlung relevanter und im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigender Punkte. Nun bewertet das Verkehrsministerium NRW die zusammengetragenen Inhalte und erstellt Eckpunkte. Gestützt auf diese Eckpunkte wird Ende 2020/Anfang 2021 ein erster Entwurf des Fahrradgesetzes gefertigt.

Anlass war die Volksinitiative „Aufbruch Fahrrad“ mit dem Ziel, dass neben einem generell stärkeren Engagement zur Förderung des Fahrradverkehrs in NRW auch ein



Fahrradgesetz erarbeitet wird. Dazu hat die Initiative einen neun Punkte umfassenden Forderungs- und Maßnahmenkatalog vorgelegt, der in einem Fahrradgesetz NRW Umsetzung finden soll:

- Mehr Verkehrssicherheit auf Straßen und Radwegen
- NRW wirbt für mehr Radverkehr
- 1.000 Kilometer Radschnellweg für den Pendelverkehr
- 300 Kilometer überregionale Radwege pro Jahr
- Fahrradstraßen und Radinfrastruktur in den Kommunen

- Mehr Fahrrad-Expertise in Ministerium und Behörden
- Kostenlose Mitnahme im Nahverkehr
- Fahrradparken und E-Bike-Stationen
- Förderung von Lastenrädern

Auch der VdW Rheinland Westfalen hat an der ersten Arbeitssitzung teilgenommen und die Position der Wohnungswirtschaft eingebracht. Im weiteren Prozess wird der Verband sein Augenmerk insbesondere auf die geplanten Festsetzungen zu den Abstellmöglichkeiten richten. ES



Erstes Arbeitstreffen zur Erarbeitung des Fahrradgesetzes NRW im Verkehrsministerium NRW

MUSEUM FÜR ARCHITEKTUR UND INGENIEURKUNST NRW UND STADTBAUKULTUR NRW WERDEN ZU BAUKULTUR NORDRHEIN-WESTFALEN

Neue Institution für Baukultur in Nordrhein-Westfalen

Baukultur Nordrhein-Westfalen ist entstanden aus dem Zusammenschluss der Vereine StadtBauKultur NRW und Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW (M:AI). Der neu gegründete Verein wird durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Mit Beginn des Jahres 2020 initiiert, organisiert und kommuniziert Baukultur Nordrhein-Westfalen aktuelle Themen: Im Fokus stehen baukulturelle Facetten von Architektur, Stadt- und Landschaftsentwicklung, Ingenieurkunst sowie Bau- und Planungsprozessen. Darüber hinaus beschäftigt sich Baukultur Nordrhein-Westfalen auch sehr konkret mit Themen wie „Kunst und Bauen“, „Aktivierung von Problemimmobilien“ oder dem „Wohnen in Nordrhein-Westfalen“ und sensibilisiert die Zivilgesellschaft, Politik, Bildung, Wirtschaft und Kultur für baukulturelle Fragen.

Gebäude sind Teil unserer Heimat, prägen unsere Umwelt und stiften Identität. Um dies stärker in den Fokus der Öffentlichkeit zu rücken, hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen die Vereine StadtBauKultur und das M:AI zu Baukultur Nordrhein-Westfalen zusammengeschlossen. Baukultur Nordrhein-Westfalen bündelt



Kompetenzen, informiert über baukulturelle Themen und bringt Entscheider und Entwickler an einen Tisch. Mit Kampagnen, Ausstellungen und Informationsformaten wie Diskussionen, Seminaren und Fachtagungen öffnet Baukultur Nordrhein-Westfalen außerdem den Diskurs für die Fachwelt und für eine breitere Öffentlichkeit. Dabei kooperiert Baukultur Nordrhein-Westfalen mit vielen Partnern, vernetzt Akteure der Baukultur und unterstützt beispielhafte Projekte Dritter. „Baukultur Nordrhein-Westfalen präsentiert im Jahr 2020 seine Formate unter dem Thema: ‚Was sind heute baukulturelle Qualitäten?‘ Wir werden die Bedeutung von Baukultur für unsere gebaute Umwelt – insbesondere Architektur und Stadtentwicklung – betrachten und so deren gesellschaftliche Relevanz verdeutlichen“, erklärt

Peter Köddermann, verantwortlich für das Programm von Baukultur Nordrhein-Westfalen. „Wir möchten 2020 den Austausch mit und zwischen den vielen unterschiedlichen Baukultur-Akteuren im Land fördern und stärken, um so das Bewusstsein für Umgang mit Baukultur zu schärfen.“

Museum der Baukultur führt Arbeit des M:AI fort

Mit dem eigenen Museum der Baukultur präsentiert und inszeniert Baukultur Nordrhein-Westfalen wichtige gesellschaftliche Entwicklungen. Es folgt damit der Ausrichtung des M:AI und verbindet Thema und Ausstellungsort in besonderer Weise: Ohne festes Ausstellungsgebäude wird es in Nordrhein-Westfalen sowie über die Landesgrenzen hinaus unterwegs sein. Diese Form eines mobilen Museums der Baukultur ist weltweit einzigartig. Gefördert wird Baukultur Nordrhein-Westfalen vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Der VdW Rheinland Westfalen ist Partner des Vereins und engagiert sich sowohl im Vorstand als auch bei der Umsetzung verschiedener Projekte rund um das Themenfeld Wohnen. *SH*

■ Weitere Informationen unter: www.baukultur.nrw

NACHHALTIGE GEBÄUDE, QUARTIERE UND ÖKOLOGISCHE INNOVATIONEN

Bundespreis Umwelt & Bauen ausgelobt

Nachhaltige Bauten gewinnen vor dem Hintergrund der aktuellen umwelt- und klimapolitischen Diskussionen zunehmend an Bedeutung. Der Bundespreis Umwelt & Bauen sucht gute Beispiele, die zeigen, dass sich nachhaltiges Bauen lohnt und über den gesamten Lebenszyklus betrachtet viele Vorteile bringt. Ausgelobt wird der Preis in den Kategorien „Wohngebäude“, „Nichtwohngebäude“ und „Quartiere“. Darüber hinaus werden Sonderpreise für besonders innovative und nachhaltige Lösungen vergeben. Teilnehmen können Akteure im Bereich des nachhaltigen Bauens, die innovative Lösungen anstreben oder Vorreiter auf neuen Wegen sein möchten, bspw. Bauherren, Architekten, Städte- und Landschaftsplaner oder Unternehmen, die Bauprodukte, Bausysteme oder andere Bauelemente entwickeln oder herstellen. Die interdisziplinär besetzte Jury besteht aus Fachleuten für Architektur und Planung, Vertretern aus Wissenschaft und Forschung und unabhängigen Experten. Frist für die Einreichungen ist der 15. April 2020. Die Preisverleihung mit Bundesumweltministerin Svenja Schulze findet am 29. September 2020 in Berlin statt. *KS*

■ Mehr zum Wettbewerb unter: www.umweltbundesamt.de/bundespreis-umwelt-und-bauen



Frohes neues Jahr ...

NEUJAHRSEMPFÄNGE DER PARTEIEN >> Auch in diesem Jahr begannen die Parteien CDU, SPD und FDP mit einem Neujahrsempfang das politische Jahr 2020. Die Resonanz war überall groß, die Veranstaltungen waren stark von der aktuellen politischen Lage geprägt.

Rund 1.200 Gäste kamen zum Neujahrsempfang der **FDP-Landtagsfraktion und des FDP-Landesverbandes NRW** am 19. Januar 2020 unter dem Motto „Willkommen in der Partei der Chancen“ ins Maritim Hotel am Düsseldorfer Flughafen. Christoph Rasche, Fraktionsvorsitzender der Landtagsfraktion, begrüßte die zahlreichen Gäste. Für die politische Bilanz des vergangenen Jahres und einen Ausblick auf das kommende Regierungsjahr sorgte der stellvertretende Ministerpräsident und Landesvorsitzende der FDP Dr. Joachim Stamp. Dazwischen standen Talkrunden zur Kommunalpolitik und Ehrenamt u. a. mit der Düsseldorfer OB-Kandidatin Agnes Strack-Zimmermann und dem Stemweder Bürgermeister und ehemaligen Landtagsabgeordneten Kai Abruszat auf dem Programm. Im Anschluss gab es einen Empfang im Foyer.

Rund 800 Gäste aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung folgten der Einladung der **CDU-Landespartei** zum traditionellen Neujahrsempfang am 25. Januar 2020 im Museum Kunstpalast in Düsseldorf. Zunächst begrüßte CDU-Generalsekretär Josef Hovenjürgen die anwesenden Vertreter aus Wirtschaft, Verbänden, Politik und Zivilgesellschaft. Vor dem Hintergrund der bundes- und landespolitischen Herausforderungen standen v. a. der gesellschaftliche Zusammenhalt



Fotos: VdW

Auf dem Neujahrsempfang der FDP-Landtagsfraktion und des FDP-Landesverbandes NRW zog u. a. Christoph Rasche, Fraktionsvorsitzender der Landtagsfraktion, eine Bilanz des letzten Jahres

und der Klimaschutz im Mittelpunkt der Rede von Ministerpräsidenten und CDU-Landesvorsitzenden Armin Laschet. Das Land steht weiterhin vor energiepolitischen und strukturpolitischen Herausforderungen, die bearbeitet werden müssen, dazu brauche es aber mehr Mit- als Gegeneinander. Auch Gastredner Michael Vassiliadis griff das Energiethema auf, warb aber auch für den Blick auf die sozialen Konsequenzen der energiepolitischen Transformation.

Die **NRW-SPD** hatte am 7. Februar 2020 zu einem Neujahrsempfang mit Jahresauftaktkonferenz geladen. Zahlreiche Partei-

mitglieder und Vertreter aus Gewerkschaften, Verbänden und der Politik füllten den Plenarsaal und die Ränge im Landtag von Nordrhein-Westfalen und wurden zunächst von Fraktionsvorsitzenden der SPD-Landtagsfraktion Thomas Kutschaty begrüßt. Zu den aktuellen Herausforderungen für die SPD und der aktuellen politischen Lage sprachen anschließend die beiden neuen Parteivorsitzenden Norbert Walter-Borjans und Saskia Esken. Vor dem Empfang wurde unter dem Motto „sozialer Fortschritt für die Vielen, nicht die Wenigen“ noch in drei thematischen Workshops diskutiert. **ON**



Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, (l.) und André Kuper, Präsident des Landtages von NRW, tauschten sich auf dem Neujahrsempfang der CDU über energie- und strukturpolitische Herausforderungen aus



Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Saskia Esken, Bundesvorsitzende der SPD, und MdB Sarah Philipp (SPD) auf dem Neujahrsempfang der NRW-SPD, der unter dem Motto „sozialer Fortschritt für die Vielen, nicht die Wenigen“ stattfand (v. l.)

Starkregenvorsorge im urbanen Raum

BEFRAGUNGSERGEBNISSE AUS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> Vor dem Hintergrund aktueller klimatischer Veränderungsprozesse gewinnt der Umgang mit Starkregenereignissen in der allgegenwärtigen Nachhaltigkeitsdebatte gesellschaftlich, jedoch gerade auch aus Sicht der Wohnungswirtschaft, zunehmend an Bedeutung. So machen die Ergebnisse einer Befragung der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen, die im Rahmen eines Promotionsverfahrens zum Thema „Transformative Starkregenvorsorge im urbanen Raum“ durchgeführt wurde, die Notwendigkeit eines planerischen Paradigmenwechsels hin zu einer nachhaltigen Starkregenvorsorge deutlich.

Wie aktuelle Forschungsergebnisse zeigen, wird sich der globale Wasserkreislauf aufgrund der Erwärmung der Erdatmosphäre verändern und je nach Region zu häufigeren und intensiveren Starkregenereignissen führen.¹ Gerade in urbanen Räumen gewinnt die Problematik klimatischer Veränderungsprozesse besonders an Bedeutung, wenn eine zunehmende Versiegelung, Verdichtung und Bebauung von Oberböden als Folge gesellschaftlicher Überformung den Umgang mit ansteigenden Niederschlagsmengen erschweren.

Die zu Zeiten des Baus von urbanen Kanalisationssystemen i. d. R. noch nicht eingepflanzten Regenwassermengen heutiger und künftiger Tage, denen es aufgrund gesteigener Dichte in den Städten nur noch selten gelingen wird, auf natürlichem Wege zu versickern, können durch das Übersteigen des Fassungsvermögens der Kanalisation regelmäßig nicht mehr aus den betroffenen Ballungsgebieten abgeleitet und zentral



Foto: Igor Batenev - stock.adobe.com

gesammelt werden.² Mögliche Folgen einer städtischen Überschwemmung können gesamtwirtschaftlich betrachtet die Trinkwasserversorgung, Ernährungssicherheit, Energieversorgung, Transportwege und Gebäude sowie politische, ökonomische und ökologische Stabilität beeinträchtigen.³

Daher bedarf es gerade jetzt – während der Schaffung neuer, langfristig anzulegender Strukturen – auch in diesem städtebaulichen Kontext eines Paradigmenwechsels „weg von inkrementellen Ansätzen, die im Wesentlichen von kurzfristigen Anforderungen getrieben sind, hin zu transformativen



Änderungen mit strategischem [...] Blick auf die natürlichen Lebensgrundlagen der Menschheit und die Schaffung von Urbanität, die menschliche Lebensqualität dauerhaft fördert“.⁴Neben der theoretischen Herleitung des Handlungsbedarfes soll dieser nachfolgend zur Veranschaulichung anhand zentraler Ergebnisse aus einer im Rahmen des Promotionsverfahrens durchgeführten Befragung der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen abgeleitet werden. So ergibt die statistische Auswertung der Befragungsergebnisse, dass die Branche den Themen „Vermeidung von Flächenversiegelung“ und „Anpassung an Klimawandelfolgen“ im Vergleich zu anderen gesellschaftlich relevanten Herausforderungen der Nachhaltigkeitsdebatte eine nur nachgelagerte, aber dennoch durchschnittliche bis hohe Relevanz zuspricht. Das allgemeine Bewusstsein der Wohnungswirtschaft für die Aktualität der Starkregenproblematik wird zudem durch eine überdurchschnittlich hohe Beteiligungsquote an der hier zitierten Befragung belegt.

Obwohl etwa die Hälfte der Befragten in diesem Zuge angibt, in den letzten Jahren durch Folgen von Starkregenereignissen negativ betroffen gewesen zu sein und rund 80 Prozent die Notwendigkeit einer aktiven Starkregenvorsorge bejahen, setzen weniger als 45 Prozent der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen Maßnahmen der Starkregenvorsorge um.

Nachgewiesen ist zudem, dass Maßnahmenumsetzungen dabei regelmäßig nicht auf

Grundlage von umfangreichen Analysen durchgeführt werden, die neben bau- und wasserrechtlichen Parametern auch klimatologische Analysen der Betroffenheit, Markt- und Standortanalysen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und Evaluationen der Nutzerakzeptanz umfassen sollten. Werden Risiken abgefragt, die die Branche durch Starkregenereignisse erwartet, sind es im Wesentlichen unmittelbar monetär messbare Folgen. Zu nennen sind hier besonders bauliche Sachschäden, der Anstieg von Versicherungsschadensquoten und ein erhöhter Personalaufwand. Das Bewusstsein für mittelbare, langfristige Effekte wie Imageverluste, Leerstände, Mietausfälle oder für den Verlust von Wohn- und Kundenzufriedenheit steigt hingegen erst signifikant durch eine vorherige Betroffenheit.

Weiter ist der „Objektschutz aus Eigenverantwortung“ aus Sicht der Branche der wichtigste Grund für die Umsetzung von Maßnahmen der Starkregenvorsorge. Dieser Punkt wird gefolgt von dem Streben nach einer „Reduzierung des Kostenrisikos“ sowie der „Verantwortung gegenüber Mietern“. Jedoch scheinen „Potenziale der Gebühreinsparung“, die Nutzung von Maßnahmen zur „Aufwertung des Wohnumfeldes“ wie auch der „Schutz der Umwelt“ bislang deutlich weniger zur Umsetzung zu motivieren, obwohl gerade gebündelte Maßnahmenpakete erhebliche, auch monetär messbare Synergieeffekte versprechen und somit den Wert einer integrierten Starkregenvorsorge für eine nachhaltige Stadtentwicklung ausmachen.

Gründe für eine Nichtumsetzung liegen daneben maßgeblich in nicht bekannten und nicht quantifizierbaren Nutzeneffekten, die somit im Zuge der Entscheidungsfindung den entstehenden Kosten auch nicht gegenübergestellt werden können. Wären Nutzeneffekte hingegen bekannt und zudem monetär messbar, bestätigt die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen eine zur vermehrten Maßnahmenumsetzung motivierende Wirkung. Darüber hinaus ist in der Auswertung der Ergebnisse der Wunsch nach stärker ausgeprägten Kooperationen rund um die Thematik Starkregenvorsorge im urbanen Raum klar zu identifizieren. Besonders hervorzuheben sind hier das Streben nach einer zunehmenden Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen mit Entwässerungsbetrieben, den jeweiligen Kommunalverwaltungen, Unternehmen des Garten- und Landschaftsbaus, Mietern und nicht zuletzt

i ZUR PERSON



Katharina Wisser, M. A. – Absolventin und langjährige Wissenschaftliche Mitarbeiterin der EBZ Business School in Bochum – erarbeitet im Rahmen ihrer Promotion zum Thema „Transformative Starkregenvorsorge im urbanen Raum“ ein integriertes Konzept städtebaulicher Planung zur nachhaltigen Starkregenvorsorge der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen. Die Untersuchung ist Bestandteil des Doktorandenkollegs „Future Water“ des Landes NRW und wird durch den VdW Rheinland Westfalen unterstützt sowie in Kooperation mit der Universität Duisburg-Essen erstellt.

Foto: Forschungskolleg „Future Water“

auch von Wohnungsunternehmen untereinander. Ergänzend bedarf es gezielter Strukturen, die die Qualität der Kommunikation im Prozess beteiligter Akteure untereinander systematisieren und standardisieren.

So zeigt der zusammenfassende Einblick in die Ergebnisse der Befragung auch neben der Betrachtung der theoretischen Perspektive, dass für die Entwicklung eines nachhaltigen Konzeptes der „dezentrale Umgang mit Niederschlagswasser[,] [...] also das Versickern, Zurückhalten, Verdunsten sowie das kontrollierte beziehungsweise gedrosselte Ableiten [...] in das nächste Gewässer“⁵ im Rahmen von wohnungswirtschaftlichen Planungsprozessen zunehmend an Bedeutung gewinnen muss. Dazu werden allen Akteuren „zeit-, abstimmungs- und investitionsintensive Prozesse bevorstehen [...] [und] damit künftig in fast allen stadtentwicklungsrelevanten Disziplinen verfeinerte, speziellere und damit weniger standardisierte Lösungswege, Verfahren wie Konzepte gleichermaßen“⁶ verlangen.

An dieser Stelle gilt allen Unternehmen, die sich an der Befragung beteiligt haben, ein großer Dank für ihre Unterstützung.



Quellenverzeichnis

¹ Vgl. BMVBS (2013): Heute Zukunft gestalten, Seite 7.
² Vgl. Umweltbundesamt (2017): Urbanisierung und Bodenschutz, Seite 6.
³ Vgl. WBGU (2016): Hauptgutachten, Seite 85.
⁴ WBGU (2016): Hauptgutachten, Seite 3.
⁵ Kruse, E. (2015): Integriertes Regenwassermanagement für den wassersensiblen Umbau von Städten, Seite 17.
⁶ Wachten, K. (2013): Trends der Stadtplanung heute, in: Schäfer, J.; Conzen, G. (2013): Praxishandbuch Projektentwicklung, Seite 51 f..

PROJEKTPARTNER LEBENSHILFEWERKSTATT

Gewobau Bad Kreuznach baut das erste Hotel

Im Garten der Salinenstraße 78 ziehen ab Frühjahr geflügelte und gepanzerte Gäste ein – auch in den Außenanlagen der Mietshäuser soll naturnaher Lebensraum entstehen.

Die Wohnungswirtschaft bietet ein breites Feld für Betätigung und so verwundert es nicht, dass die Gewobau Bad Kreuznach ihr Augenmerk nicht nur auf bestehende Mietobjekte, sondern vermehrt auch auf Neubauten lenkt. „Jetzt steigen wir ins Hotelgeschäft ein und freuen uns, wenn unsere ersten Gäste im Frühjahr Quartier beziehen“, schmunzelte Geschäftsführer Karl-Heinz Seeger angesichts des neuesten nachhaltigen Bauprojekts. Ein schmuckes Gebäude aus Bambus, Hartholz und Schilf, mit Blechdach und 21 Wohnblöcken auf einer Ministellfläche von nicht ganz einem Quadratmeter ziert den Garten der Verwaltung. Im Frühjahr werden hier Falter, Marienkäfer und Wildbienen einziehen, sobald die Außentemperaturen es zulassen.

Die schöne Idee hatte Gewobau-Mitarbeiter Rainer Arend. „Wir wollen die weitläufigen Außenanlagen unserer Mietshäuser sukzessive etwas lebensfreundlicher gestalten und mit den Insektenhotels auch Kleintiere und

Vögel anlocken“, erläuterte Arend den Plan für eine nachhaltigere Außengestaltung. In den nächsten beiden Jahren sollen insgesamt rund 50 dieser Insektenhotels zwischen den Mietshäusern, jedoch mit Rücksicht auf die Mieter mit etwas Abstand zur Wohnbebauung aufgestellt werden. Projektpartner ist die hiesige Lebenshilfe Werkstatt in Bretzenheim. Zweigwerkstattleiter Sascha Fuchs und einige Mitarbeiter lieferten den Prototyp kurz vor Weihnachten aus und weihten das schicke Häuschen im Garten der Gewobau ein. Für die Wohnungsbaugesellschaft, die v. a. bezahlbaren Wohnraum in der Stadt anbietet, ist die Kooperation mit der Lebenshilfe-Werkstatt eine Win-win-Situation: „Wir sparen dadurch rund die Hälfte der Ausgleichsabgabe nach Schwerbehinderten-Recht. Gleichzeitig tun wir etwas für die Umwelt und werten damit auch unsere Bestandsobjekte auf“, fasste Seeger den wirtschaftlichen und ökologischen Nutzen zusammen.

Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch zwischen Lebenshilfe-Werkstatt und Nabu

Anfang 2019 war die Gewobau mit der Werkstatt für beeinträchtigte Menschen in Kontakt getreten und hatte das erste Insektenhotel in

Auftrag gegeben. Die Lebenshilfe-Werkstatt holte sich flugs Unterstützung vom Nabu (Naturschutzbund), der den Mitarbeitenden in den verschiedenen Abteilungen der Werkstatt beim Bau des Miniaturhotels mit vielen Tipps zur Seite stand. So wurde u. a. darauf geachtet, Hartholz zu verwenden, um die empfindlichen Flügel der Hotelgäste beim Einflug in die Kammern nicht zu beschädigen. Auch die Größen und Gewohnheiten der künftigen Bewohner wurden berücksichtigt. So gibt es ein eigenes Fach für Marienkäfer und eines für Falter. Alle Materialien, darunter Bambus und Schilf, wurden mit Fliesenkleber eingeklebt, sodass die Rückseite einer jeden Öffnung verschlossen ist. Nur so gelingt es dem Insekt, in der Kammer das Ei abzulegen und für Nachwuchs zu sorgen. Das Dach des Hotels wurde mit Blech belegt und der Giebel mit dem Logo der Gewobau versehen, auch eine kleine Erläuterung zum Sinn und Zweck eines Insektenhotels wurde mitgeliefert.

Für Fuchs ist es ein ganz besonderes Projekt. „Hier ist ganz viel Herzblut unserer Mitarbeiter und eine Menge Erfahrung von fachlicher Seite in die Arbeit eingeflossen“, sagte der Zweigwerkstattleiter und dankte der Gewobau für das Vertrauen in



Das Team der Zweigwerkstatt Bretzenheim der Lebenshilfe Werkstätten Bad Kreuznach gemeinnützige GmbH stellte im Garten der Gewobau das erste Hotel auf, das die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Gewobau in Auftrag gegeben hat. Geschäftsführer Karl-Heinz Seeger (4. v. l.) dankte dem Leiter der Zweigstelle Bretzenheim, Sascha Fuchs, (3. v. l.) und dem technischen Mitarbeiter der Gewobau, Rainer Arend, (2. v. r., stehend) für die gelungene Umsetzung der künftigen Behausung geflügelter und gepanzelter Gäste. Die Gewobau wird mit 50 weiteren Insektenhotels die Außenanlagen ihrer Mietshäuser sukzessive lebensfreundlicher gestalten

die Fähigkeiten seiner Beschäftigten, aber auch dem Leiter der NABU-Regionalstelle Rheinhessen-Nahe, Rainer Michalski, für das geteilte Fachwissen und die Anleitung in den unterschiedlichsten Gewerken. So wirkten aufseiten der Lebenshilfe-Werkstatt der Berufsbildungsbereich, die Schreinerei, die Metallverarbeitung, die Feinwerktechnik und der Arbeitskreativbereich mit. Auch die Arbeitsvorbereitung und natürlich der Garten- und Landschaftsbau waren an der Fertigung beteiligt. Allein hunderte von Löchern wurden für die Insekten gebohrt und gefüllt.

Produziert wurde der Prototyp von rund 20 Mitarbeitenden standortübergreifend in den Werkstätten Bretzenheim und Bad Kreuznach. Insgesamt arbeiten im Betrieb 370 Beschäftigte, verteilt auf beide Standorte. „Ich freue mich sehr, dass man die Arbeit unserer Werkstatt auch mal sieht“, sagte Fuchs. Gerade den Mitarbeitern, die trotz geistigen und körperlichen Einschränkungen ihren Platz im Leben behaupten müssen und in den Werkstätten ein sinnstiftendes Betätigungsfeld finden, bedeute diese Form der Wertschätzung sehr viel.

Drei bis vier Arbeitstage für ein Hotel – 50 Hotels insgesamt beauftragt

Die Gewobau hofft nun, dass mit etwas Glück Wildbienen in die Hotels einziehen. Anders als Honigbienen leben Wildbienen nicht in einem Bienenstock und sind auch weniger aggressiv. Einen Zeitplan, wann die nächsten Insektenhotels geliefert werden, gibt es zwar nicht, doch rechnet die Zweigwerkstatt Bretzenheim mit einer Produktionsdauer von drei bis vier Tagen für ein Hotel. „Wir richten uns da ganz nach den Kapazitäten der Lebenshilfe-Werkstatt“, sagte Arend.

Gewobau-Geschäftsführer Seeger dankte dem Team von Fuchs und seinem technischen Mitarbeiter Arend für diese brillante Idee und gelungene Umsetzung einer nachhaltigen Wohnumfeldgestaltung und überreichte beiden symbolisch ein Glas Honig. Er wünscht dem Projekt nachhaltigen Erfolg. „So wie man mit Speck Mäuse fängt, fängt man mit Honig die guten Ideen ein. Ich hätte mir nicht träumen lassen, als Geschäftsführer einer Wohnungsbaugesellschaft für bezahlbaren Wohnraum tatsächlich in gleich 50 Hotels investieren zu dürfen!“

Gewobau Bad Kreuznach

KOOPERATIONSVEREINBARUNGEN MIT SOZIALWOHNUNGSQUOTE

Land fördert Weiterentwicklung von Wohnungsbau in Trier

„Besonders in den Ballungsgebieten und Schwarmregionen braucht es zusätzlichen Wohnraum. Wohnen muss – das ist eine zentrale soziale Frage unserer Zeit – auch für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen bezahlbar sein“, sagte Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen, die am 3. Februar 2020 in Trier einen Förderbescheid i. H. v. mehr als 600.000 Euro zur zukünftigen Entwicklung von Wohnungsbau an Oberbürgermeister Wolfram Leibe übergeben hat.

Besonders in Ballungsgebieten und Schwarmregionen braucht es zusätzlichen, bezahlbaren Wohnraum. Sozialer Wohnungsbau ist ein wesentlicher Baustein, um die Wohnungsknappheit zu lindern. Zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus hat das Land mit Städten mit besonderem Wohnungsbedarf, wie Mainz, Trier, Landau, Speyer und Ludwigshafen, im vergangenen Jahr Kooperationsvereinbarungen geschlossen. Das Land hat in diesen Vereinbarungen den Kommunen zugesichert, ausreichend finanzielle Mittel für die Förderung von konkret geplanten Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

„Flankierend zu dieser konkreten Förderung haben wir den Kommunen, die eine Quote in Höhe von mindestens 25 Prozent für geförderten Wohnraum bei zukünftigen Baugebieten einhalten, eine weitere Förderung zugesichert. Damit wird die soziale Wohnraumförderung in den Fokus der Bauherren gerückt und es entsteht mehr bezahlbarer Wohnraum. Die Kommunen erhalten zum Beispiel für Analysen zum Wohnungsmarkt oder der Schaffung von Baurecht für den Geschosswohnungsbau Mittel vom Land“, so Ministerin Ahnen.

Mit dieser zusätzlichen Förderung können in Trier drei wichtige Bausteine für die Weiterentwicklung des Wohnungsbaus umgesetzt werden: die Erstellung einer Wohnraumbedarfsanalyse als fundierte Entscheidungsgrundlage, die Entwicklung des neuen Quartiers „Am Grüneberg“ und



Foto: facebook, Wolfram Leibe

OB Wolfram Leibe und Bauministerin Doris Ahnen

eine Machbarkeitsstudie für ein weiteres mögliches Wohnquartier in der Gärtnerstraße.

„Die Stadt Trier ist allein zwischen 2018 und 2019 um 1.000 Einwohner gewachsen. Zugleich läuft bei immer mehr geförderten Wohnungen in der Stadt die Bindung aus. Deshalb ist es so wichtig, dass wir bezahlbaren Wohnraum für Menschen schaffen. Wir sind dem Land dankbar, dass wir genau zu diesem Zweck die Kooperationsvereinbarung abschließen durften: Mit den Mitteln wollen wir den geförderten Wohnungsbau weiter ankurbeln“, sagte Oberbürgermeister Leibe.

Die Kooperationsvereinbarungen und die damit verbundene Förderung der investitionsvorbereitenden Maßnahmen sind ein Baustein für mehr bezahlbares Wohnen in Rheinland-Pfalz. In den vergangenen zwei Jahren wurden allein in Trier im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mehr als 450 Wohneinheiten mit einem Volumen von rund 35 Millionen Euro gefördert.

Die Kooperationsvereinbarungen mit fünf Städten in Rheinland-Pfalz werden mit Leben gefüllt. Am 7. Februar konnte Staatssekretär Dr. Stephan Weinberg in Landau einen entsprechenden Förderbescheid i. H. v. mehr als 460.000 Euro zur zukünftigen Entwicklung von Wohnungsbau an Oberbürgermeister Thomas Hirsch übergeben.

Finanzministerium RLP

MODERNES WOHNEN KOBLENZ EG

Mietervereine machen das Leben schöner



Fotos: modernes Wohnen Koblenz eG

Mieterverein Haus Gutenberg e. V.

Als erste Wohnungsbaugenossenschaft in Rheinland-Pfalz öffnet sich die über 100-jährige Genossenschaft Modernes Wohnen Koblenz eG für die Kooperation mit Mietervereinen. Das Wohl der Mitglieder und Mieter behält die Genossenschaft im Blick und will mehr als nur nachhaltig bezahlbaren Wohnraum in zeitgemäßer Qualität schaffen. So wurden in den letzten vier Jahren zwei Mehrgenerationenwohnhäuser neu gebaut und das dritte ist derzeit im Genehmigungsverfahren.

Nachdem in 2017 das erste Mehrgenerationenwohnhaus fertiggestellt und bezogen wurde, wurde in 2018 der erste Mieterverein „Haus Gutenberg e. V.“ gegründet. Im Sommer letzten Jahres wurde das zweite Mehrgenerationenwohnhaus der Genossenschaft errichtet und bezogen und zuvor der Bewohnerverein „Wohnpark Gutenbergstraße e. V.“ gegründet. „Wir haben mit der Gründung des ersten Mietervereins viele Erfahrungen gesammelt“, resümiert der geschäftsführende Vorstand Nadine Schmitz.

Beide Häuser sind so gebaut, mit einer Durchmischung von Zwei- bis Vier-Zimmer

Wohnungen, dass verschiedene Generationen hier ihr Heim finden können. Die Genossenschaft bietet den Mietern weitaus mehr als nur Wohnungen in unterschiedlichster Größe. In beiden Häusern sind Gemeinschaftsräume mit Küche vorhanden, die von den Bewohnern genutzt werden können und sollen. Ebenfalls sind die Außenflächen so gestaltet, dass sie zum gemeinsamen Verweilen einladen.

Im Vorfeld der Vermietung wurden Informationsveranstaltungen durchgeführt und die Bewohner informiert, dass sie in ein spezielles Wohnprojekt einziehen. Durch die verschiedenen Veranstaltungen vor Vermietung der Wohnungen konnten die Mieterstruktur ganz bewusst zusammengestellt und damit auch die Voraussetzungen für nachhaltiges Wohnen geschaffen werden. Auf einer solchen Veranstaltung wurde noch vor Bezug des zweiten Mehrgenerationenwohnhauses der Mieterverein gegründet und von den neuen Bewohnern der Name „Wohnpark Gutenbergstraße e. V.“ für den Mieterverein gewählt. „Der Verein sei wichtig, da die Anmietung der Gemeinschaftsräume durch die Mieter und die

dauerhafte Nutzung durch den Mieterverein eines rechtlichen Gerüsts bedürfen“, so Schmitz. „Ebenso ist der Verein wichtig, um eine lebendige Nachbarschaft zu schaffen und zu erhalten.“

Wichtig: Vereinsbildung

So sind in beiden Mehrgenerationenwohnanlagen mit den Mietern in enger Abstimmung mit der Genossenschaft Modernes Wohnen Koblenz eG zwei Vereine mit rechtsverbindlichen Strukturen entstanden, die sich von ihrem Ansatz her sehr ähneln. Der Unterschied der beiden Vereine besteht darin, dass in dem neueren Verein, durch die frühzeitige Gründung, alle Bewohner auch Mitglied des Vereins sind. Durch die nachträgliche Gründung des ersten Vereins sind nicht alle Bewohner Mitglieder des Vereins. Ein weiterer Vorteil der Vereine ist, im Falle eines Auszugs durch Kündigung eines Mieters haben die Mitglieder des Vereins die Möglichkeit, Nachfolger vorzuschlagen. Bei der Vergabe der Wohnung an den zukünftigen Mieter wird der Verein miteinbezogen. In der Vergangenheit hat dies auch bereits gut funktioniert.

Als der zweite Mieterverein „Wohnpark Gutenbergstraße e. V.“ im Sommer 2019 gegründet wurde, gab es mit dem Verein „Haus Gutenberg e. V.“ eine Zusammenarbeit, was v. a. die vertragliche Ausgestaltung – z. B. beim Kooperationsvertrag und der Satzung – betraf.

In den beiden Mehrgenerationenhäusern haben sich gut funktionierende Gemeinschaften gebildet. Die Altersstruktur ist in beiden Häusern sehr durchmischt und reicht von wenigen Monaten bis hin zu 83 Jahren.

Der Wunsch nach Zusammenhalt und geliebter Nachbarschaft wird in der heutigen Zeit hier besonders spürbar. Diese Art des Zusammenlebens ist der Ersatz der Familie, die häufig nicht mehr in der gleichen Stadt wohnt, und alle Generationen erkennen die Vorteile.

Vielfältig ist die Liste der gemeinsamen Veranstaltungen, die sich in beiden Häusern etabliert haben: ein Spielenachmittag, ein gemeinsames Mieterfrühstück einmal im Monat und der monatliche Jour fixe. Geplant werden gemeinsame Museumsbesuche, Stadtführungen und viele weitere Aktivitäten. Auch sorgfältig organisierte Feste, wie das Grill- und Herbstfest, werden gefeiert. Und schließlich werden auch die Adventswochenenden unter den „Dächern“ der Vereine gemeinsam gestaltet.

Es werden aber nicht nur schöne gemeinsame Stunden verbracht, sondern auch die konkrete Nachbarschaftshilfe wird organisiert, wenn ein Bewohner erkrankt ist und Hilfe benötigt, sowie die Kinderbetreuung, die im Haus erfolgen kann.

Was einer nicht kann, schaffen viele

Mit Blick auf das Jahr kann man sagen, dass beide Vereine weiterhin sehr aktiv sein werden. Das Programm begann mit dem Neujahrsempfang und weitere Vortrags- und Informationsveranstaltungen sind vorgesehen.

Was einer nicht kann, schaffen viele – schnell wird deutlich, was der Genossenschaftsgedanke auch bedeuten kann: sich zusammensetzen, um gemeinsam einige schöne Stunden zu erleben oder auch sich zu unterstützen.

Der Vorstand der Genossenschaft, Nadine Schmitz, und Detlev Pilger, MdB, haben bereits einige Veranstaltungen der Vereine besucht und freuen sich, dass der Genossenschaftsgedanke von den Mietervereinen motiviert und engagiert gelebt wird und daraus eine hervorragende, intakte Nachbarschaft entstanden ist, die füreinander da ist und sich umeinander kümmert.

Nadine Schmitz, Vorstand



Vorstand Mieterverein Wohnpark Gutenbergstraße und Vorstand Modernes Wohnen Koblenz

**SAVE THE DATE/
VORANKÜNDIGUNG**

**Parlamentarischer
Abend am 25. Juni 2020
in Mainz**

Erneut wird die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft einen Parlamentarischen Abend in Mainz durchführen.



Doris Ahnen, Finanz- und Bauministerin des Landes Rheinland-Pfalz hat ihr Kommen zugesagt. Für Kommunikation, Unterhaltung und Kulinarisches ist gesorgt.

RS

■ Bitte merken Sie sich den Termin vor: **Donnerstag, den 25. Juni 2020 im Zentrum Baukultur in Mainz**



ARBEITSKREIS WOHNUNGSWIRTSCHAFT 4.0

Chancen der digitalen Transformation für die Wohnungswirtschaft

Am 5. Februar 2020 tagte der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 zu Gast bei der Immobilien Management Essen GmbH (Allbau GmbH). Die Themen waren auch in dieser Sitzung vielfältig. Der Gastgeber präsentierte dem Arbeitskreis seinen digitalen Fahrplan. Auch aktuelle Gesetzesentwicklungen standen auf dem Prüfstand.

Einleitend stellte Prokurist Sebastian Göbel die neu gegründete Immobilien Management Essen GmbH vor und erläuterte die Strukturen der Holding Gesellschaft. Göbel zeigte dem Arbeitskreis die „Digitale Landkarte“ des Unternehmens und informierte über aktuelle Projekte. Grundsätzlich ist bei jedem Projekt das Hauptziel, die Prozesse standardisiert zu gestalten und damit die Effizienz und Effektivität zu erhöhen. Dabei wurden die IT-Abteilung und die Organisationsabteilung zusammengelegt, um die Projekte besser steuern zu können.

Im Anschluss erläuterte Gastreferent Steffen Wilczek, BTS Software GmbH, die Chancen der digitalen Transformation für die Wohnungswirtschaft und zeigte Beispiele für Optimierungsmöglichkeiten der Kernprozesse und Leistungen. Der Arbeitskreis diskutierte im Anschluss die Anforderungen an unterschiedliche Softwaresysteme. Investitionen in „Insel-Lösungen“, die sich nicht mit anderen Systemen vernetzen lassen, seien nicht zielführend. Ist die Auswahl für die Software getroffen, gilt es diese stufenweise einzuführen und Betroffene zu Beteiligten zu machen. Alle Mitarbeiter müssen mitgenommen werden und entsprechende Schulungen angeboten werden.

VdW-Multimediarreferentin Lisa Metzger informierte zum aktuellen Stand „Betriebskosten und Medienversorgung“. Die in § 2 Ziffer 15 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelte Umlagemöglichkeit von TV-Ent-

gelten steht weiterhin auf dem Prüfstand der zuständigen Bundesministerien. Diskutiert wird eine möglicherweise Streichung oder Einschränkung der Umlagefähigkeit. Der Bundesverband GdW vertritt die Interessen der Wohnungswirtschaft und nimmt kontinuierlich an Austauschgesprächen teil. Ein Referentenentwurf wird vor Sommer dieses Jahres erwartet.

Auch in diesem Jahr 2020 hat der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 sich dafür ausgesprochen, an der Internationalen Funkausstellung (IFA) im September in Berlin teilzunehmen. Der Messebesuch wird mit einem Sitzungstag verbunden, der am 7. September 2020 stattfinden wird. LM

ARBEITSKREIS DATENSCHUTZ

Datenschutz-Audits, Penetrationstests und Löschkonzepte

Am 11. Februar 2020 traf sich der Arbeitskreis Datenschutz zu Gast bei der Genossenschaft Duisburg-Hamborn. Getagt wurde im Gemeinschaftsraum einer Mehrgenerationenwohnanlage in Duisburg. Die Themen waren auch in dieser Sitzung wieder vielfältig. Im Fokus waren die Durchführung von Datenschutz-Audits und Penetrationstests sowie die Erstellung von Löschkonzepten.

Der stellvertretende Vorsitzende des Arbeitskreises, Kai van der Hoven, Leiter Abteilung IT der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, berichtete über das Verfahren eines freiwilligen Datenschutz-Audits, welches eine Beratungsgesellschaft im Unternehmen durchgeführt hat. Es zeigte sich, dass erst eine umfassende Datenschutzdokumentation Transparenz schafft und aufzeigt, an welchen Daten-

schutzprozessen noch weiter gearbeitet werden sollte. Es sei sinnvoll, dass die Unternehmensleitung konkrete Datenschutzziele ableitet, die messbar und nachvollziehbar sind, um den laufenden Fortschritt im Unternehmen aufzeigen zu können. Ein kontinuierlicher Schulungsturnus für die Mitarbeiter sei zudem grundlegend; insbesondere sollten neue Mitarbeiter ein umfassendes Paket mit Informationsdokumenten zu Beginn ihrer Tätigkeit erhalten.

Thomas Pusch, MEKO-S GmbH, war als Gastreferent eingeladen und referierte über die Durchführung eines Penetrationstests mit dem Ziel, Sicherheitslücken zu identifizieren und diese zu schließen. Er berichtete über Arten und Auswirkungen von Angriffen auf IT-Systeme durch Hacker, Verschlüsselungstrojaner und sonstige Viren. Pusch erläuterte, dass Penetrationstests regelmäßig durchgeführt werden sollten, da diese nur



ARBEITSKREIS COMPLIANCE

Wirksame Umsetzung von verhaltensbezogenen Compliance-Richtlinien und Compliance-Kultur

Am 28. Januar 2020 fand die erste Sitzung im Jahr 2020 des Arbeitskreises Compliance in der neuen Geschäftsstelle der Mülheimer Wohnungsbau (MWB) eG statt.

Der Vorsitzende des Arbeitskreises, Frank Görres, Interne Revision/Controlling in der MWB eG, und Frank Esser, Vorstand der MWB eG, begrüßten die Mitglieder des Arbeitskreises. Esser berichtete zunächst über den Umzug in die neue Geschäftsstelle im Juli 2019. Im Anschluss hielt Peter Zawilla, Ge-



Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg berichtet über den neuen § 34c GewO

schaftsführer der FMS Fraud & Compliance Management Services GmbH, einen Vortrag zum Thema „Wirksame Umsetzung von verhaltensbezogenen Compliance-Richtlinien und Compliance-Kultur“. Er erläuterte die Thematik „Compliance-Kultur“ anhand von Beispielen zur Vorbildfunktion von Geschäftsführern und Vorständen. Maßgeblich sei, dass jedes Unternehmen für sich selbst eigene Wertvorstellungen festlegen und entsprechende Regelungen treffen müsse. Im Idealfall werde die Compliance-Kultur so implementiert, dass sie für jeden Mitarbeiter selbstverständlich sei und ohne Nachdenken in den Alltag integriert werde. Wie auch im Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung berichtete anschließend Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg, Referent für Rechtsangelegenheiten VdW Rheinland Westfalen e. V., zum Thema „Umgang mit dem neuen § 34c GewO“ (Gewerbeordnung), der in der praktischen Anwendung nach wie vor viele Fragen aufwirft.

CM

- Die nächste Sitzung soll in der 38. KW bei der Vivawest Wohnen GmbH in Gelsenkirchen stattfinden.



Die neue Geschäftsstelle der MWB eG zentral in Mülheim



Foto: LM

Momentaufnahmen darstellen und neue Sicherheitslücken zu einem erheblichen Risiko führen könnten. Darüber hinaus sollten Notfallpläne im Unternehmen erarbeitet werden und Verfahrenshinweise für Mitarbeiter. Im Falle eines Angriffes sei es entscheidend, dass Hinweise sofort und unverzüglich der IT-Abteilung gemeldet werden. Regelmäßige Mitarbeiterschulungen und Sensibilisierungsmaßnahmen im Unternehmen seien empfehlenswert, da in 80 Prozent der Vorfälle der Auslöser der Anwender/Mitarbeiter selbst sei.

Anschließend diskutierte der Arbeitskreis über technische und organisatorische Maßnahmen zur Identifizierung von Anrufern im Mieterservicebüro. Es muss sichergestellt werden, dass keine personenbezogenen Daten an unbefugte Dritte mitgeteilt werden. Maßgeblich sei, dass von Gesprächspartnern Merkmale abgefragt werden, die

möglichst auch nur der Betroffene kennen kann (Name, Geburtsdatum, Mietvertragsnummer, Kontonummer etc.). Kundenkennwörter könnten ebenfalls grundsätzlich ein sicherer Weg sein (vgl. hierzu auch S. 46: „Authentifizierungsverfahren bei der telefonischen Auskunft zu Kundendaten“).

Das Thema der Datenlöschung wird den Arbeitskreis weiterhin beschäftigen. Löschmöglichkeiten in Archivierungs- und anderen Systemen müssen sichergestellt werden. Die Mitglieder des Arbeitskreises tauschen sich hierfür mit Softwareanbietern aus.

LM

- Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Datenschutz findet am 18. August 2020 statt.

JAHRESAUFTAKT DER KÖLN AG

Arbeitsgemeinschaft präsentiert positive Zahlen

Wohnen bei der köln ag ist nach wie vor preisgünstig. Das betonte die Vorsitzende Kathrin Möller (GAG Immobilien AG) beim Jahresauftakt der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen: Mit einer durchschnittlichen Netto-Kaltniete von 6,70 Euro/qm ermöglichen die in der Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossenen Unternehmen zeitgemäßes Wohnen zu bezahlbaren Preisen. Allein in Köln sind die Wohnungen der köln ag mit 6,82 Euro/qm um gut ein Drittel preiswerter als der Durchschnitt des sonstigen Kölner Wohnungsmarktes.

Mit 995 fertiggestellten Neubauwohnungen in Köln war die Bauleistung der köln ag 2019 auf vergleichbarem Niveau wie im Vorjahr. Im Umland wurden die Vorjahreswerte sogar deutlich gesteigert: 786 neue Wohnungen wurden dort 2019 fertiggestellt (2018: 298 Wohnungen). Alles in allem investierten die Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr 559 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung.



Foto: bfiELmedia

Damit sorgt die köln ag nicht nur für dringend benötigten Wohnraum, sondern stärkt auch den vorhandenen Wohnungsbestand. Und mit 452 Bauantragstellungen und 475 Baugenehmigungen, die im vergangenen Jahr allein in Köln erteilt worden sind, werden sich die Neubauaktivitäten auch weiterhin auf einem ähnlich hohen Niveau bewegen.

Auch bei einem weiteren wichtigen Thema, der Unterbringung von Flüchtlingen, demonstrierte die köln ag im vergangenen Jahr ihr Verantwortungsbewusstsein: 1.077 Bestandswohnungen stellten Mitgliedsunternehmen für geflüchtete Menschen mit dauerhafter Bleibeperspektive zur Verfügung.

köln ag/KS

ARBEITSSITZUNG DER ARGE DÜSSELDORF UND REGION

Volles Programm zum Jahresbeginn

Die Räumlichkeiten der Düsseldorfer Stadtwerke hatte sich die ARGE Düsseldorf und Region für ihre Sitzung am 11. Februar 2020 ausgesucht. Rund 60 Teilnehmer kamen am Höherweg zusammen, um sich über regionale und überregionale Branchenthemen auszutauschen.

Und das Programm war gut gefüllt. Vertreter der Netzgesellschaft der Stadtwerke Düsseldorf und der Stadtwerke Düsseldorf AG informierten über praxisnahe Möglichkeiten der Umsetzung neuer Richtlinien und Gesetze, die die Wohnungswirtschaft im Bereich von Hausanschlüssen und Betriebskosten betreffen. In einem weiteren Tagesordnungspunkt stellte das Amt für Migration und Integration der Stadt Düsseldorf die neu gebündelten

Aktivitäten gegen Wohnungslosigkeit vor. Hierzu haben sich weitere Ämter und Sozialpartner zusammengeschlossen, was auch die finanzielle Unterstützung der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ ermöglicht.

In einer lebendigen Diskussion wurden interessante Verknüpfungsmöglichkeiten der Initiative mit lokalem Engagement aufgezeigt – und das in einem angespannten Wohnungsmarkt.

KS/AM



Foto: VdW RW

ARGE-Vorstand Thomas Hummelsbeck (Rheinwohnungsbau GmbH) führte durch das umfangreiche Sitzungsprogramm



Neuer Internetauftritt: unter <https://adw-dus.de/> gibt es ab sofort alle Infos und Termine zur ARGE auf einen Blick

GENOSSENSCHAFTSBRUNCH IN ESSEN

Mehr als Brot und Butter

Vereinheitlichung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, politische Willkommenskultur für Neubau und Modernisierung, Anerkennung des gesellschaftlichen und sozialen Beitrages – die Wunschliste der vier Essener Wohnungsgenossenschaften beim Genossenschaftsbrunch mit MdL Stephen Paul (FDP) in den Räumen der Wohnbau eG war lang, aber berechtigt. Und sie bot die Grundlage für einen rund dreistündigen fachlichen Austausch.

Die vier in den Jahren 1903 bis 1918 gegründeten Traditionsgenossenschaften Bauverein Kettwig, Essen Nord, GEWOBAU und Wohnbau eG verfügen zusammen genommen über einen Wohnungsbestand von knapp über 14.000 Wohnungen und leisten jeden Tag viel mehr als wohnungswirtschaftliches Brot- und Butter-Geschäft.



Trafen sich zum Brunch: Vertreter von vier Essener Wohnungsgenossenschaften und FDP-MdL Stephen Paul (5. v. l.)

Im Jahr 2018 investierten sie allein etwa 35 Millionen in Instandhaltung und Modernisierung, rund 25 Millionen flossen in den Neubau. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten liegen dabei nach Auskunft der

Unternehmen zwischen 5,46 Euro und 6,00 Euro und damit deutlich unter der marktüblichen Vergleichsmiete (6,61 Euro bis 7,00 Euro). KS

VOM LAND NRW GEFÖRDERTES PROJEKT DER VONOVIA

Innovationsquartier Bochum-Weitmar

Vonovia möchte in ihren Quartieren auf der Gebäude- und Wohnungsebene die Energiewende einleiten. Zusammen mit renommierten Fraunhofer-Instituten, gefördert durch einen 6,2-Millionen-Euro-Zuschuss des Landes NRW, werden in Bochum-Weitmar in einer klassischen Siedlung des Wohnungsunternehmens neue Technologien im laufenden Betrieb entwickelt und getestet. Ziel des auf drei Jahre angelegten Projektes (ODH@Bochum-Weitmar) ist eine unabhängige und möglichst CO₂-neutrale Strom- und Wärmeversorgung des Quartiers.

Insgesamt soll hier ein vernetztes, dezentrales Versorgungssystem entstehen, das eine möglichst autarke Strom- und Wärmeversorgung im Quartier ermöglicht. „Aus unserer Sicht ist die Sektorenkopplung

entscheidend, dabei muss die Erzeugung von Strom und Wärme zusammengedacht werden“, erläutert Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE. Die erzeugte Energie soll mithilfe von künstlicher Intelligenz direkt im Quartier vom Mieter genutzt und nicht, wie oftmals üblich, ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Ein selbstlernendes Energiemanagementsystem wird dafür sorgen, dass die richtige Energie zur richtigen Zeit am richtigen Ort zur Verfügung steht – an E-Ladesäulen, als Strom im eigenen Haushalt oder in Form von Wärme. Über eine digitale Marktplattform werden die Marktakteure für Angebot und Nachfrage zum Handel und Austausch zusammengebracht. Die vorangelayerte Planung bestehender Quartiere hinsichtlich klimafreundlicher Versorgung und baulicher, energieeffizienzverbessernder Maßnahmen

soll über ein integriertes Planungssystem optimiert werden.

Um Veränderungen dieser Art zu ermöglichen, gründete die Fraunhofer-Gesellschaft zusammen mit Vonovia und zwölf weiteren Partnern im April 2018 den Open District Hub e.V. In Bochum-Weitmar plant Vonovia – gemeinsam mit der Fraunhofer-Gesellschaft (insbesondere den Instituten UMSICHT, FIT und IOSB) sowie dem Unternehmen Ampeers Energy GmbH – das Viertel in absehbarer Zukunft mithilfe von digitalen Instrumenten optimal und nachhaltig mit Energie zu versorgen.

Die Mieter kosten diese Projekte nichts. Und: Läuft es gut, wird Vonovia versuchen, die hier gewonnenen Erkenntnisse bundesweit in ihren Wohnungen einzusetzen. *Vonovia/AT*

ÖKOLOGISCHER SPIELPLATZ

Nachhaltig von klein auf

Essen ist „Europas Grüne Hauptstadt 2017“ und war Anlass für die Allbau GmbH im Rahmen eines Kooperationsprojektes mit Kita, Universität, Spielgeräte-Hersteller und der Bewegungswerkstatt Essen einen „Ökologischen Spielplatz“ zu planen und zu realisieren. Er steht seit Mitte 2017 sowohl ca. 150 Mietparteien als auch der Kita Zauberstern zur Verfügung. Kindern soll dort sowohl der Umgang mit natürlichen Materialien als auch ein technisches Verständnis für erneuerbare Energien und energetische Maßnahmen an Häusern vermittelt werden.

So entstand beispielsweise das „Öko-Haus“, bestehend aus einem Kletterturm und angrenzenden Mauern, die einen Wohnungsgrundriss darstellen. Die durch Korkbausteine erweiterbaren

Wände zeigen einen wärmegeprägten Querschnitt und sind mit unterschiedlichen Materialien bestückt. Auch das Thema regenerative Energie wird im „Energiegarten“ spielerisch erschlossen, Strom wird durch das Drehen eines Karussells spielerisch erzeugt und gelangt über bewegliche Holzkästen, die über Balancierbretter verbunden sind, zu den „Stromabnehmern“: bunten Lichtern, akustischen Signalen wie Vogelgezwitscher oder aufsteigenden Seifenblasen.

In der „Kindergärtnerei“ sind Pflanzen das Hauptmaterial, die Kinder können durch neues Wissen und gute Pflege ihr eigenes Obst und Gemüse in Hochbeeten aus Holz züchten. Der ökologische Spielplatz vermittelt Zukunftsthemen aus dem Bereich Naturschutz auf spielerische und interessante Art und Weise. Durch Veränderungen kann



Foto: ALLBAU

der Schwierigkeitsgrad und der Anspruch erhöht werden. Durch die Kombination von Überlegen, Bauen, Klettern, Zusammenarbeit und Bewegung kommt keine Langeweile auf und der ökologische Spielplatz bleibt gleichermaßen spannend. Regelmäßig wird er von Experten und Initiatoren besucht, in Potsdam wird sogar ein Nachbau erwogen. ALLBAU/AT

DIE ÄLTESTE IN NRW

150 Jahre Altenaer Baugesellschaft

Am 14. Februar 2020 feierte die Altenaer Baugesellschaft ihr 150-jähriges Jubiläum. Ehrengast war Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, er feierte gemeinsam mit dem Unternehmen. Die Baugesellschaft wurde auf den Tag genau am 14. Februar 1870 gegründet und ist damit die älteste in ganz Nordrhein-Westfalen. Das Jubiläum wurde mit einem Festakt in der Burg Holtzbrinck gebührend gefeiert.

In Form einer historischen Fragerunde wurde die Historie der Altenaer Baugesellschaft noch einmal gemeinsam mit zahlreichen Gästen nachvollzogen. Im Mittelpunkt stand unter anderem die Gründerzeit. Ausgangspunkt waren im Jahr 1870 beengte und unhygienische Wohnverhältnisse, die durch Pocken und Cholera zu 16 Todesfällen in Altena führten. Bereits im Gründungsjahr wurden 16 Arbeiterhäuser errichtet. Weitere Ereignisse, die beleuchtet wurden, waren die Unternehmenssituation während der Wei-

marer Republik und der Wirtschaftskrise, der Umgang mit Vertriebenen und Notbauprogrammen nach dem Zweiten Weltkrieg sowie die Entwicklung der Altenaer Baugesellschaft im Hinblick auf den demografischen Wandel. Abschließend gab der frischgebackene Vorstand Manfred Haupt einen Ausblick auf die Zukunft des Unternehmens und rundete damit den lebendigen Ausflug in die Geschichte ab. In einer anschließenden politischen Talkrunde setzten sich GdW-Präsident Axel Gedaschko, Alexander

Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Karl-Michael Dommes, Vorstand Volksbank Südwestfalen, und Manfred Haupt, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft, mit dem Thema „Leben im ländlichen Raum“ auseinander. Neben den politischen Vertretern wurden drei aus der gesamten Mieterschaft der Altenaer Baugesellschaft ausgeloste Ehrengäste zum Festakt eingeladen. Die Jubiläumsfeier war ein voller Erfolg und wird noch lange in Erinnerung bleiben. CG



Foto: VdW RW



VORSTAND DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT VIERSEN TRITT IN DEN RUHESTAND EIN

Verabschiedung von Heinz Fels

Für die Wohnungsgenossenschaft Viersen ist eine Ära zu Ende gegangen: Nach 28 Jahren als hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer hat sich Heinz Fels in den Ruhestand verabschiedet. Rund 120 Weggefährten, Angehörige, Freunde, Mitarbeiter und Geschäftspartner waren in den Saal des „Convivo“ in der Villa Marx gekommen, um Fels Tschüss zu sagen.

Anfang 1992 begann Fels bei der Wohnungsgenossenschaft Viersen. Damals besaß das Unternehmen rund 480 Wohnungen – heute sind es etwa 90 mehr. Wie sehr sich die Wohnungsgenossenschaft unter seiner Leitung entwickelt hat, zeigt auch dieser Vergleich: Bei seinem Amtsantritt betrug die Bilanzsumme umgerechnet rund 4,45 Millionen Euro – heute sind es 24,5 Millionen Euro. Gut 1.000 Mitglieder haben sich in der Genossenschaft zusammengeschlossen.

Die Viersener Bürgermeisterin Sabine Anemüller hob Fels' Leistung beim Bau der ersten Viersener Klimaschutzsiedlung hervor: Die 2018 fertiggestellte Passivhaus-Anlage an der Oststraße mit 48 Wohnungen sei ein „Leuchtturm-Projekt“, das innovati-



Foto: Wohnungsgenossenschaft / Kauffels

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, und Sabine Anemüller, Bürgermeisterin von Viersen, kamen zur Verabschiedung von Heinz Fels (mittig), der nach 28 Jahren in den Ruhestand ging

ven Klimaschutz und soziale Aspekte miteinander verbindet, sagte die Bürgermeisterin. Für den VdW Rheinland Westfalen bedankte sich Verbandsdirektor Alexander Rychter bei Fels: „Er war ein streitbarer Kollege, der immer engagiert für bezahlbares Wohnen eingetreten ist“. Der VdW hatte Fels 2018 mit der Silbernen Ehrennadel ausgezeichnet. Seine Aufgaben in der Wohnungsgenossenschaft Viersen hat Lars Sluka übernom-

men. Der 43-jährige Immobilienfachwirt wird nun gemeinsam mit den nebenberuflichen Vorstandsmitgliedern Günter Neumann und Georg Maria Balsen, dem sechsköpfigen Mitarbeiterteam und dem Aufsichtsrat unter Vorsitz von Regina Peters ein neues Kapitel in der 120-jährigen Geschichte der Wohnungsgenossenschaft Viersen aufschlagen.

GWG Viersen/AT

Anzeige

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

EIN HERZ FÜR DETAILS

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

WOHNBAU DINSLAKEN GMBH

Abschied von Günter Hornung

Am 16. Januar 2020 verstarb Günter Hornung im Alter von 90 Jahren. Er trat 1981 als Geschäftsführer bei der Wohnbau Dinslaken GmbH ein und setzte sich mit seiner ganzen Persönlichkeit und großer Fachkenntnis bis zu seiner Pensionierung 1994 für die Entwicklung der Gesellschaft ein.

Im Zuge des Wegfalls der Wohnungsgemeinnützigkeit wirkte er maßgeblich an der Umsetzung der veränderten gesetzlichen Rahmbedingungen mit und stellte durch die Neufassung der gesellschaftlichen Grundlagen die Weichen für die Zukunft der heutigen Wohnbau Dinslaken GmbH.

Als Mitglied im Ausschuss und Präsidium des Verbandes rheinischer und westfälischer Wohnungsunternehmen sowie als Delegierter des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen legte er großen Wert auf die Nachwuchsförderung. Damit verbunden engagierte er sich im Kuratorium des Ausbildungswerkes der Wohnungswirtschaft und im Verbandsausschuss des Arbeitgeberverbandes.

Aufsichtsrat, Geschäftsführung und Belegschaft der Wohnbau Dinslaken GmbH trauern um eine herausragende Persönlichkeit mit großen Verdiensten um die Entwicklung der Wohnungsgesellschaft.

Wohnbau Dinslaken GmbH/AT



Foto: Wohnbau Dinslaken GmbH



Foto: Roholo Tavani - stock.adobe.com

Aktueller Hinweis zu Veranstaltungen und Terminen des VdW Rheinland Westfalen

Zurzeit steigt weltweit die Zahl der Infizierten mit dem sogenannten „Coronavirus“ (SARS-CoV-2). Auch in Deutschland und den einzelnen Bundesländern entwickelt sich die Situation sehr dynamisch und mit bislang unbekanntem Ausgang.

Als VdW Rheinland Westfalen haben wir in unserer Landesgeschäftsstelle alle uns derzeit möglichen Hygieneempfehlungen des Robert-Koch-Instituts sowie der Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung umgesetzt und berücksichtigen diese konsequent und verantwortlich.

Unabhängig davon geht es in den nächsten Wochen aber auch um die Frage, wie wir alle – auch durch unser Verhalten – Menschen aus besonders betroffenen Risikogruppen schützen können und gleichzeitig dazu beitragen können, die Verbreitung von SARS-CoV-2 möglichst zu verlangsamen.

Durch die Verschiebung nicht notwendiger Veranstaltungen oder Sitzungen sowie durch Vermeidung nicht notwendiger Dienstreisen kann jedes Unternehmen und jede Organisation hierzu ein Stück weit mithelfen. Diesen Beitrag leistet auch der VdW Rheinland Westfalen:

Aktuelle Informationen und Hinweise zur Durchführung von Veranstaltungen finden Sie ab sofort auf unserer Internetseite www.vdw-rw.de (Veranstaltungskalender/Newsbereich). Zu Gremiensitzungen, Arbeitskreisen oder anderen Arbeitsgruppen, die nicht über die Website angekündigt und organisiert werden, erfahren Sie alles Wichtige von uns persönlich. Sollten Sie Fragen haben, sprechen Sie uns gerne an.

Blieben Sie gesund!

EINKOMMENSTEUER

Steuerliche Behandlung der Überlassung von (Elektro-)Fahrrädern



Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat einen Erlass zur steuerlichen Behandlung der Überlassung von (Elektro-)Fahrrädern ab dem Kalenderjahr 2019 veröffentlicht (gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 9. Januar 2020).

Der Erlass trifft Aussagen zur Bewertung eines zum Arbeitslohn gehörenden geldwerten Vorteils in Bezug auf die Überlassung eines betrieblichen Fahrrades zur privaten Nutzung an einen Arbeitnehmer. Ein geldwerter Vorteil entsteht, wenn Arbeitnehmer ein Fahrrad des Arbeitgebers auch in ihrer Freizeit nutzen dürfen.

1. Dienstrad als Gehaltsumwandlung

Wird das Fahrrad erstmals nach dem 31. Dezember 2018 und vor dem 1. Januar 2031 vom Arbeitgeber an den Arbeitnehmer überlassen, kommen Ermäßigungen für die Ermittlung des monatlichen Durchschnittswerts der privaten Nutzung zum Tragen:

- **Für 2019:** Bewertung mit ein Prozent der auf volle 100 Euro abgerundeten halbierten unverbindlichen Preisempfehlung im Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Fahrrades einschließlich der Umsatzsteuer.
- **Für 2020:** Bewertung mit ein Prozent des auf volle 100 Euro abgerundeten Viertels der unverbindlichen Preisempfehlung im Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Fahrrades einschließlich der Umsatzsteuer.

Die Freigrenze für Sachbezüge nach § 8 Abs. 2 Satz 11 Einkommensteuergesetz (EStG) ist nicht anzuwenden.

Anwendung der Regelungen auch für Elektrofahrräder

Die Regelungen des Erlasses gelten auch für Elektrofahrräder, wenn diese verkehrsrechtlich als Fahrrad (u. a. keine Kennzeichen- und Versicherungspflicht) einzuordnen sind.

Ist ein Elektrofahrrad verkehrsrechtlich als Kraftfahrzeug einzuordnen (z. B. wenn der Motor auch Geschwindigkeiten über 25 km/h unterstützt), ist für die Bewertung des geldwerten Vorteils § 8 Abs. 2 Satz 2 bis 5 i. V. m. § 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 EStG anzuwenden.

2. Dienstrad als Gehaltsextra

Beim Dienstrad als Gehaltsextra findet keine Barlohnsumwandlung statt. Der Arbeitgeber least beispielsweise ein Fahrrad oder ein Pedelec, übernimmt die vollen Kosten und überlässt es dem Arbeitnehmer zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn. In diesem Fall entfällt für den Mitarbeiter die Versteuerung des geldwerten Vorteils bei privater Nutzung (Steuerfreiheit, vgl. § 3 Nr. 37 EStG).

Übernimmt der Nutzer nach Ende der Leasingzeit das Dienstrad, wird für den Wert des Rades seitens der Finanzverwaltung pauschal ein Restwert von 40 Prozent angenommen.

3. Anwendungsrahmen

Der Erlass ersetzt den Erlass vom 13. März 2019 und ist erstmals für das Kalenderjahr 2019 anzuwenden. JG

EINKOMMENSTEUER

Freistellungsbescheinigung zur Bauabzugsteuer: Gültigkeit prüfen

Die Freistellungsbescheinigung nach § 48b Einkommensteuergesetz (EStG) dient der Vermeidung der Bauabzugsteuer. Der Auftragnehmer legt die Freistellungsbescheinigung seinem Auftraggeber vor. Damit ist dieser von der Pflicht zum Steuerabzug i. H. v. 15 Prozent befreit. Die Gültigkeit muss nach § 48a Abs. 3 EStG im Zeitpunkt der Bezahlung gegeben sein. Falls die Freistellungsbescheinigung ungültig geworden ist (z. B. zum 31. Dezember 2019), sollte beim Finanzamt umgehend eine neue Freistellungsbescheinigung beantragt werden. Stehen Zahlungen an, sollte Zahlungsaufschub gewährt werden, bis die neue Bescheinigung vorliegt. Das verhindert den Einbehalt der Bauabzugsteuer durch den Auftraggeber.

Die Wohnungsunternehmen haben von ihren Auftragnehmern von Bauleistungen die Gültigkeit der Freistellungsbescheinigungen zu überprüfen. Wenn die ausgehändigte Freistellungsbescheinigung ihre Gültigkeit verloren hat, ist der Auftragnehmer zur Vorlage einer gültigen Freistellungsbescheinigung aufzufordern. Ist eine Zahlung fällig und die neue Freistellungsbescheinigung liegt nicht vor, müssen 15 Prozent Bauabzugsteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt werden. Alternativ kann ein neues Zahlungsziel vereinbart werden, nämlich dann, wenn die neue Freistellungsbescheinigung vorliegt. JG

■ **Hinweis:** In der Vergangenheit hatte die Freistellungsbescheinigung zugleich eine wichtige Funktion bei der Umsatzsteuer, da sie zum Nachweis der Eigenschaft als „Bauleistender“ bei der Umkehr der Steuerschuldnerschaft (§ 13b Umsatzsteuergesetz (UStG)) benötigt wurde. Diese Funktion erfüllt das 2014 eingeführte rein umsatzsteuerliche Formular USt 1 TG.

EINKOMMENSTEUER**Gutscheine im neuen Sachbezugsrecht**

Im § 8 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) wurden im Rahmen des sog. Jahressteuergesetzes 2019 zwei neue Sätze angefügt. Dadurch sollen Schwierigkeiten in der Abgrenzung zwischen Geldleistung und Sachbezug ausgeräumt und Rechtssicherheit geschaffen werden.

Gutscheine sind ein klassisches Gestaltungsinstrument, um „mehr Netto vom Brutto“ zu erzielen. Der Schlüssel zur Begünstigung liegt in der Sachbezugseigenschaft des gewährten Vorteils, Geldleistungen hingegen sind stets von der Begünstigung ausgeschlossen. Ebenso liegt die Sachlohneigenschaft § 8 Abs. 2 Satz 11 EStG und § 37b EStG als Anwendungsvoraussetzung zugrunde. Ist der Gutschein bei einem Dritten einzulösen, erfolgt der Zufluss bereits mit Hingabe. Ein beim Arbeitgeber einzulösender Gutschein fließt demgegenüber erst mit Einlösung zu.

Rechtslage bis 31. Dezember 2019

Bis dato war für die Abgrenzung zwischen Geld- und Sachleistung der Rechtsgrund des Zuflusses entscheidend. Welche Leistung konnte der Arbeitnehmer vom Arbeitgeber aufgrund arbeitsvertraglicher Vereinbarung einfordern? Darüber hinaus war auch eine Gehaltsumwandlung unschädlich möglich.

Rechtslage ab 1. Januar 2020

Künftig ist die Erfüllungsweise des Arbeitgebers maßgebend. Gehaltsumwandlungen sollen daneben schädlichen Charakter erhalten.

Der neue § 8 Abs. 1 Satz 2 EStG (Grundsatz)

Schädlichen Charakter haben seit Jahreswechsel:

- zweckgebundene Geldleistungen
- nachträgliche Kostenerstattungen
- Geldsurrogate
- andere Vorteile, die auf einen Geldbetrag lauten

Gutscheine und Geldkarten sind jedoch ein flexibles Mittel der Sachzuwendung im Rahmen der 44-Euro-Freigrenze und gerade in der heutigen digitalen Zeit bei Arbeitgebern und Arbeitnehmern weit verbreitet. Daher wird eine Ausnahmeregelung in das Gesetz aufgenommen (§ 8 Abs. 1 Satz 3 EStG):

„Satz 2 gilt nicht bei Gutscheinen und Geldkarten, die ausschließlich zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen berechtigen und die Kriterien des § 2 Absatz 1 Nummer 10 des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes erfüllen.“

Diese Regelung hat das Ziel, bestimmte zweckgebundene Gutscheine und Geldkarten, die nicht als Zahlungsdienste gelten, als Sachbezug zu belassen, damit die 44-Euro-Grenze anwendbar bleibt.

Hierzu sollen u. a. aufladbare Geschenkkarten für den Einzelhandel, Centergutscheine und „City Cards“ gehören. Solche Karten berechtigen, Waren oder Dienstleistungen vom Aussteller des Gutscheins bzw. bei einem begrenzten Kreis von Akzeptanzstellen zu beziehen.

Die Ausnahmeregelung soll jedoch regelmäßig nicht anzuwenden sein bei Geldkarten, die als Geldersatz im Rahmen unabhängiger Systeme des unbaren Zahlungsverkehrs eingesetzt werden können. Als Geldleistung zu behandeln sollen daher insbesondere bestimmte Geldkarten sein, die über eine Barauszahlungsfunktion oder über eine eigene IBAN verfügen, die für Überweisungen (z. B. PayPal) oder für den Erwerb von Devisen (z. B. Pfund, US-Dollar, Franken) verwendet sowie als generelles Zahlungsinstrument hinterlegt werden können. Solche Karten sind ab 2020 vom ersten Euro an steuerpflichtig. JG

EINKOMMENSTEUER**Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau gemäß § 7b EStG**

Für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung muss neuer Wohnraum geschaffen werden, wobei der Bauantrag nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt werden muss. Der Umbau bestehender Wohnungen ist grundsätzlich nicht begünstigt. Werden indes bestehende Gebäudeflächen in der Gestalt umgebaut, als dass dadurch erstmals eine neue Wohnung entsteht, liegt die Schaffung neuen Wohnraums vor. Gleich verhält es sich bei Aufstockungen oder Anbauten bestehender Gebäude, wenn sich die Wohnfläche durch die Umbaumaßnahme erhöht. Die Schaffung neuen Wohnraums muss durch Anschaffung oder Herstellung erfolgen. Werden neue Wohnungen durch Anschaf-

fung erworben, gelten sie als neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft werden.

Im Anschluss an die Anschaffung oder Herstellung muss der Wohnraum im Jahr der Anschaffung/Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken vermietet werden (§ 7b Abs. 2 Nr. 3 Einkommensteuergesetz (EStG)). Überdies dürfen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des zu errichtenden Gebäudes den Betrag von 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Wie sich die Wohnfläche bestimmt, ist bisweilen unklar, denn es ist beispielsweise zweifelhaft, wie Nebenräume und Tiefgaragen in den Quotienten einzubeziehen sind.

Es wird ein Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) zum neuen § 7b EStG erwartet. Subventioniert werden nach Maßgabe des § 7b Abs. 3 EStG nur die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung, maximal jedoch 2.000 Euro pro Quadratmeter. Die Höhe der Sonderabschreibung liegt im Ermessen der Bauherren. Es können bis zu fünf Prozent jährlich in den ersten vier Jahren geltend gemacht werden (Wahlrecht).

Zu beachten ist, dass die Sonderabschreibung der De-minimis-Beihilfen-Verordnung unterliegt. Der Zinsvorteil (nicht Sonder-AfA) gilt als Beihilfe i. S. d. EU-Wettbewerbsrechts. JG

UMSATZSTEUER

OFD-Verfügung für Photovoltaikanlagen

Der Betrieb einer Photovoltaikanlage wirft regelmäßig zahlreiche steuerliche Fragen auf. Die Oberfinanzdirektion Karlsruhe (OFD) hat sich in diesem Zusammenhang in einer Verfügung mit der umsatzsteuerlichen Behandlung dieser Anlagen beschäftigt.

Im Fokus der Verfügung (OFD Karlsruhe, Vfg. v. 13. August 2019 – S 7104) stehen die Unternehmereigenschaft, die Behandlung der Ausgangsumsätze, die Zuordnung zum Unternehmensvermögen, der Vorsteuerabzug sowie die Vorsteuerkorrektur, die Veräußerung der Photovoltaikanlage sowie die Dachvermietung zum Betrieb einer Photovoltaikanlage.

Die OFD stellte für die Umsatzsteuer klar, dass die Lieferung von Strom an den Mieter als unselbstständige Nebenleistung zum Vermietungsumsatz anzusehen und damit umsatzsteuerfrei ist. Ein Vorsteuerabzug aus den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den laufenden Aufwendungen der Anlage sei ausgeschlossen. Sofern auf die Steuerbefreiung des Vermietungsumsatzes verzichtet werde, sei auch die Stromlieferung steuerpflichtig.



Foto: Federico Rostagno – stock.adobe.com

Eine selbstständige Lieferung liege vor, wenn der Strom aus der Anlage des Vermieters an den Mieter geliefert werde und eine voll-

ständige verbrauchsabhängige Abrechnung erfolge. In diesem Fall berechtigten die steuerpflichtigen Stromlieferungen zum Abzug der für die Anschaffung oder Herstellung der Anlage sowie für die laufenden Aufwendungen entrichteten Umsatzsteuer.

Die OFD führte zudem aus, dass Photovoltaikanlagen eigenständige Zuordnungsobjekte seien, unabhängig davon, ob es sich um Gebäudebestandteile oder Betriebsvorrichtungen handle. Die Zuordnung der Anlage könne unabhängig von der Zuordnung des Grundstücks erfolgen, auf dem die Anlage errichtet werde.

Sofern für den gesamten erzeugten Strom eine Einspeisevergütung gezahlt werde, sei die Anlage in vollem Umfang dem Unternehmensvermögen zuzuordnen. Werde ein Teil des Stromes nicht an den Netzbetreiber geliefert, aber für andere unternehmerische Zwecke genutzt (z. B. Lieferung an den Mieter), liege ebenfalls eine ausschließlich unternehmerische Nutzung vor. JG

WOHNUNGSBAUPRÄMIE

Verfahrensbeschreibung für die Verarbeitung

Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) hat die Verfahrensbeschreibung für die Verarbeitung der Wohnungsbauprämie (WoP) neu bekannt gemacht (BMF, Schreiben vom 16. Dezember 2019). Die Datensatzbeschreibungen für die Zuleitung durch Datenfernübertragung für Anzeigen nach § 4a Wohnungsbau-Prämiengesetz (WoPG) sowie die dazugehörigen Anlagen sind auf der Homepage des BMF veröffentlicht. JG

ERHÖHUNG DER MIETE

Falsche Mietfläche im Mieterhöhungsverlangen

In dem vorliegend erläuterten Urteil vom 11. Dezember 2019 (VIII ZR 234/18) entschied der Bundesgerichtshof (BGH) zugunsten eines Vermieters, der sein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) irrtümlich auf eine zu große Wohnfläche gestützt hat. Der Vermieter übersandte seinem Wohnungsmieter im Laufe der Jahre insgesamt vier Mieterhöhungsverlangen. In diesen errechnete er ausgehend von einer Wohnfläche von 113,66 Quadratmetern jeweils erhöhte Grundmieten. Tatsächlich betrug die Wohnfläche nur 99,75 Quadratmeter. Allerdings hätte die erhöhte Miete auch bei Zugrundelegung dieser kleineren Mietfläche jeweils unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gelegen. Der Mieter stimmte den Erhöhungsverlangen zu und zahlte fortan die erhöhten Mieten. Im Jahr 2013 zweifelte er jedoch erstmals die angegebene Wohnfläche an und forderte den Vermieter auf, die angeblich überzahlte Miete an ihn zurückzuzahlen.

Nach Auffassung des BGH steht dem Mieter ein Anspruch auf Rückzahlung nicht zu. Denn die Mietzahlungen des Mieters haben ihren Rechtsgrund in den wirksamen Vereinbarungen der Parteien über die Erhöhung der Miete auf die anschließend von diesem auch gezahlten Beträge.

Es kommt im Falle einer Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters nicht darauf an, ob das Begehren den formellen Anforderungen des § 558a BGB entspricht und dem Vermieter ein materieller Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 BGB zusteht. Denn durch die Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kommt – so der BGH – eine vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Erhöhung der Miete zustande.

Der in den Vereinbarungen der Parteien über die jeweilige Mieterhöhung liegende Rechtsgrund für die (erhöhten) Mietzahlungen ist nach Auffassung des BGH auch nicht durch eine zugunsten des Mieters vorzunehmende Vertragsanpassung entfallen. Zwar kann ein beiderseitiger Motivirrtum, insbesondere ein Kalkulationsirrtum, unter den Voraussetzun-



Foto: refotostock – stock.adobe.com

gen des § 313 Abs. 1 BGB zu einer Vertragsanpassung führen. Vorliegend liegen jedoch die jeweils vereinbarten erhöhten Mieten auch unter Berücksichtigung der wahren Wohnfläche noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zudem liegen auch die übrigen Voraussetzungen des § 558 BGB vor (Beachtung der Kappungsgrenze und Sperrfrist), sodass der Vermieter die jeweils begehrte betragsmäßige Mieterhöhung auf ein (berechtigtes) Verlangen nach § 558 Abs. 1 BGB stützen konnte. Dies ist aus Sicht des BGH ein gewichtiges Indiz dafür, dass die Parteien auch bei Kenntnis der wahren Wohnfläche dieselbe erhöhte Miete vereinbart hätten. Dies steht einer Vertragsanpassung gemäß § 313 Abs. 1 BGB entgegen.

Letztlich bedarf es allerdings keiner Entscheidung, ob die Parteien bei Kenntnis der tatsächlichen Wohnfläche die jeweiligen Mieterhöhungen nicht oder nicht in vollem Umfang vereinbart hätten. Denn eine Vertragsanpassung zugunsten des Mieters

kommt jedenfalls deshalb nicht in Betracht, weil ihm ein unverändertes Festhalten an den vertraglich vereinbarten Mieterhöhungen unter Abwägung aller Umstände einschließlich der vertraglichen Risikoverteilung zumutbar ist. Dass der Vermieter seinen Mieterhöhungsbegehren eine deutlich zu hohe Wohnfläche zugrunde gelegt hat, hat sich nämlich bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtung letztlich nicht zum Nachteil des Mieters ausgewirkt.

Das Urteil des BGH ist im Sinne des Rechtsfriedens zwischen Vermieter und Mieter zu begrüßen. Zu beachten ist allerdings, dass dieses solchen Wohnungsunternehmen nicht hilft, die ihren Mieterhöhungsspielraum voll ausschöpfen. Hier stellt sich die Frage, ob die Mieterhöhung gemäß § 558 BGB (hypothetisch) bei Zugrundelegung der tatsächlichen Mietfläche unter Beachtung der ortsüblichen Vergleichsmiete, der Sperrfrist, der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse zulässig gewesen wäre.

BETRIEBSKOSTEN

Umlagefähigkeit des Hausmeister-Notdienstes?

Mieter schätzen es, wenn ihnen in Notsituationen auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten schnell geholfen wird. Daher richten Vermieter teilweise Hausmeisternotdienste ein. Bei Störungen außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, wie beispielsweise einem Stromausfall, Ausfall der Heizung oder Wasserrohrbrüchen, können sich die Mieter an den Hausmeister wenden. Der Hausmeister nimmt die Störungsmeldungen auf und beauftragt kurzfristig etwaig erforderliche Reparaturen. Dies hat auch den Vorteil für den Vermieter, dass dieser bestimmen kann, welche Firmen beauftragt werden. Häufig stellt sich für den Vermieter bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung dann die Frage, ob die Kosten für diesen Hausmeister-Notdienst umlagefähig sind.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einer jüngeren Entscheidung (BGH, Urteil vom 18. Dezember 2019, Az. VIII ZR 62/19) entschieden, dass es sich bei einer an den Hausmeister zu entrichtenden Notdienstpauschale nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten handelt.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagten sind Mieter einer preisgebundenen Wohnung. Entsprechend des Mietvertrags hat der Mieter die Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung (BV) zu tragen und hierauf monatliche Vorauszahlungen zu entrichten. Die von der Klägerin erstellte Betriebskostenabrechnung weist u. a. eine „Notdienstpauschale“ i. H. v. insgesamt 1.199,52 Euro aus, welche die Vermieterin dem Hausmeister für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gezahlt hatte. Die Mieter beglichen den sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag mit Ausnahme der anteiligen

Notdienstpauschale. Der Vermieter verklagte die Mieter auf Zahlung des offenen Betrags nebst Zinsen. Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

Auch der BGH lehnte den Anspruch des Vermieters auf Zahlung der anteiligen Notdienstpauschale ab.

Der Mieter hat die Betriebskosten zu tragen, wenn die Parteien eine entsprechende Vereinbarung wirksam getroffen haben. Grundsätzlich genügt dafür eine Verweisung auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV oder auf die seit dem 1. Januar 2004 geltende Betriebskostenverordnung. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Von den umlagefähigen Betriebskosten abzugrenzen sind einerseits Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung sowie andererseits Verwaltungskosten.

Die nicht als Betriebskosten umlagefähigen Aufwendungen für Instandsetzung und Instandhaltung werden durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht und müssen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs erbracht werden, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Instandsetzung und Instandhaltung betreffen deshalb Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile. Bei den ebenfalls nicht auf den Mieter umlagefähigen Verwaltungskosten handelt es sich um die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes

erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.

Fraglich war nun, ob die Notdienstpauschale unter die Betriebskostenposition „Kosten des Hauswerts“ fällt oder ob sie den vom Vermieter selbst zu tragenden Verwaltungskosten zuzuordnen ist.

In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und Literatur ist umstritten, ob es sich dabei um umlagefähige Betriebskosten handelt. Der BGH stellt fest, dass es sich bei den Kosten für eine Notdienstbereitschaft um nicht umlagefähige Verwaltungskosten handele. Die Bereithaltung für die Entgegennahme von Mängel-, Havarie-, Schadens- und Notfallmeldungen und die darauffolgende Veranlassung von Reparaturmaßnahmen seien Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Grundstücksverwaltung. Dies zeige sich auch daran, dass solche Meldungen während der normalen Geschäftszeiten üblicherweise an die Hausverwaltung gerichtet würden.

Eine Sonderstellung nehme hingegen die Einrichtung einer Notrufbereitschaft für einen Personenaufzug ein. Denn Nr. 7 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV führt ausdrücklich u. a. die Beaufsichtigung und Überwachung der Anlage auf. Da dieses Ziel nur durch eine ständig besetzte Notrufbereitschaft zu erreichen ist, werde die Umlagefähigkeit der entsprechenden Kosten bejaht.

Zusammengefasst ist damit festzustellen, dass bei der Frage der Umlagefähigkeit einzelner Betriebskostenpositionen immer auch zu prüfen ist, ob die fragliche Position der Instandsetzung, Instandhaltung oder den Verwaltungskosten zuzuordnen sind. Diese Kosten sind nicht umlagefähig.

ES



SERIELLE SANIERUNG**Höhere Förderung macht Gebäudesanierungen attraktiv**

Der Fördersatz der KfW für hocheffiziente Sanierungen ist auf 40 Prozent gestiegen. Damit steigt die Attraktivität zur Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen nach dem Energiesprong-Prinzip.

Wohnungsunternehmen können für serielle Sanierungen nach dem Energiesprong-Prinzip seit dem 24. Januar 2020 mit mehr Förderung rechnen. Darauf weist die Deutsche Energie-Agentur (dena) hin, die die Marktentwicklung von Energiesprong in Deutschland koordiniert. Die KfW-Bankengruppe erhöht den Tilgungszuschuss für eine Sanierung zum Effizienzhaus 55 auf 40 Prozent. Der energetische Standard des Effizienzhauses 55 wird durch den Energiesprong-Ansatz erreicht. In einem digitalisierten und industrialisierten Bauprozess werden Gebäude in kurzer Zeit und zu bezahlbaren Kosten auf den NetZero-Standard gebracht. Sie erzeugen dann die gesamte übers Jahr benötigte Energie für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom selbst.



Die KfW erhöht den Tilgungszuschuss für umfangreiche Sanierung um 40 Prozent – serielle Sanierungen zum Effizienzhaus 55 sollen so attraktiver werden

Uwe Bigalke, Teamleiter Energiesprong bei der dena erklärt: „Dank der aufgestockten KfW-Förderung können Wohnungsunter-

nehmen nun viele Mehrfamilienhäuser wirtschaftlich auf NetZero-Standard bringen – und das bei allenfalls moderaten Erhöhungen der Warmmiete. Unser Ziel ist es, dass durch die Erfahrungen aus den ersten Projekten, Innovationen und kontinuierlichen Verbesserungen des Bauprozesses die Baukosten Schritt für Schritt gesenkt werden können und so warmmietenneutrale Sanierungen möglich und breitenmarktfähig werden.“

In den Niederlanden, Frankreich und Großbritannien haben sich Energiesprong-Sanierungen bereits tausendfach bewährt. In Deutschland bringt die dena Unternehmen der Bau- und Wohnungswirtschaft zusammen, um die Marktentwicklung voranzutreiben. „Die Nachfrage ist enorm und übersteigt schon jetzt das Angebot. Jetzt ist die Bauwirtschaft gefordert, maßgeschneiderte, leicht umsetzbare und industrialisierte Sanierungslösungen zu entwickeln“, erläutert Bigalke.

Über 10.000 Wohnungen bereit für serielle Sanierung

Insgesamt sollen in den nächsten vier Jahren mehr als 10.000 Wohnungen mit einem Marktvolumen von fast einer Milliarde Euro seriell saniert werden. Das ist das Ergebnis des ersten Energiesprong Volume Deals, einer Absichtserklärung von Wohnungs- und Bauwirtschaft, um die Nachfrage zu bündeln



und Innovationsprozesse in der Bauwirtschaft anzustoßen. Auch gibt es bereits erste Anfragen, Bürogebäude oder Schulen seriell auf den NetZero-Standard zu sanieren.

Die erste Energiesprong-Sanierung in Hameln (Niedersachsen) ist fast abgeschlossen. Dabei handelt es sich um einen Wohnblock aus den 1930er-Jahren, bestehend aus drei Gebäuden mit je zwei Stockwerken und insgesamt zwölf Wohnungen. Weitere Pilotprojekte sind in der Umsetzung.

Das Marktpotenzial wird hoch eingeschätzt

Die dena schätzt allein das Potenzial für kleinere bis mittlere Mehrfamilienhäuser der 50er- bis 70er-Jahre in Deutschland auf rund 500.000 Gebäude. Das Energiesprong-Prinzip lässt sich auch auf weitere Gebäudetypen wie große Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser oder kommunale Gebäude übertragen.

Im aktuell laufenden Energiesprong Accelerator Programm begleitet die dena 20 Bauunternehmen und Komponentenhersteller dabei, Produkt- und Lösungsangebote für serielle energetische Sanierungen zu entwickeln. Beim seriellen Sanieren nach dem Energiesprong-Prinzip handelt es sich um



DAS ENERGIESPRONGPRINZIP

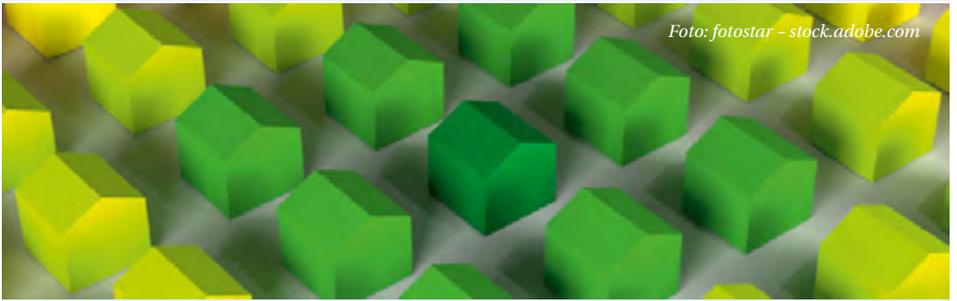


Foto: fotostar - stock.adobe.com

Energiesprong ist ein in den Niederlanden entwickeltes Sanierungsprinzip, das in bestehenden Gebäuden in kurzer Zeit komfortablen Wohnraum schaffen soll. Dabei soll die Sanierung wärmietenneutral zu einem NetZero-Standard führen. Das sanierte Gebäude erzeugt dann über das Jahr hinweg so viel Energie für Heizung, Warmwasser und Strom, wie es benötigt. Durch standardisierte Bauteile und

optimierte Baustellenprozesse werden die Bauzeiten verkürzt und die Bewohner nur minimal von den Bauarbeiten tangiert. Ein digitales 3D-Aufmaß bildet die Grundlage für passgenau und seriell gefertigte Fassadenelemente, die später in Großformaten montiert werden. Photovoltaikanlagen und vormontierte Energiemodule mit der gesamten Haustechnik vermeiden langwierige Installationsarbeiten.

einen international ausgezeichneten, digitalisierten und industrialisierten Bauprozess mit vorgefertigten Elementen, mit denen Gebäude schnell, klima- und mieterfreundlich saniert werden können.

In Deutschland wird Energiesprong von der dena koordiniert und vom GdW unterstützt.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) finanziert das dena-Projekt. Die Umsetzung der ersten Piloten in Deutschland wird zudem über das EU-Programm Interreg NWE „Mustbe0“ gefördert.

dena/WS

Anzeige



Für jedes Projekt die richtige Lösung.
Einfach. Heizen. Mit Bosch.

Ihr Ansprechpartner:
Wolfgang Theisinger
Mobil: +49 172 / 7 57 68 41
wolfgang.theisinger@de.bosch.com



www.bosch-einfach-heizen.de

BFDI VERHÄNGT GELDBUSSEN GEGEN TELEKOMMUNIKATIONSDIENSTLEISTER

Authentifizierungsverfahren bei der telefonischen Auskunft zu Kundendaten

Der Bundesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (BfDI) hat den Telekommunikationsdienstleister 1&1 Telecom GmbH mit einer Geldbuße in Höhe von 9,55 Millionen Euro belegt. Das Unternehmen hatte keine hinreichenden technisch-organisatorischen Maßnahmen ergriffen, um zu verhindern, dass Unberechtigte bei der telefonischen Kundenbetreuung Auskünfte zu Kundendaten erhalten können.

Im Fall von 1&1 Telecom GmbH hatte der BfDI Kenntnis erlangt, dass Anrufer bei der Kundenbetreuung des Unternehmens allein schon durch Angabe des Namens und Geburtsdatums eines Kunden weitreichende Informationen zu weiteren personenbezogenen Kundendaten erhalten konnten. So passierte es, dass ein ehemaliger Lebenspartner versehentlich Auskünfte erhalten hatte. In diesem Authentifizierungsverfahren sieht der BfDI einen Verstoß gegen Artikel 32 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), nach dem das Unternehmen verpflichtet ist, geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, um die Verarbeitung von personenbezogenen Daten systematisch zu schützen.

Nachdem der BfDI den unzureichenden Datenschutz bemängelt hatte, zeigte sich 1&1 Telecom GmbH einsichtig und äußerst kooperativ. In einem ersten Schritt wurde zunächst der Authentifizierungsprozess durch die Abfrage zusätzlicher Angaben stärker abgesichert. In einem weiteren Schritt wird bei der 1&1 Telecom GmbH derzeit und nach Absprache mit dem BfDI ein neues, technisch und datenschutzrechtlich deutlich verbessertes Authentifizierungsverfahren eingeführt.

Ungeachtet dieser Maßnahmen war die Verhängung einer Geldbuße geboten, argumentiert der BfDI. So war u. a. der Verstoß nicht nur auf einen geringen Teil der Kunden begrenzt, sondern stellte ein Risiko für den gesamten Kundenbestand dar. Bei der Festsetzung der Höhe der Geldbuße blieb der BfDI aufgrund des während des gesamten Verfahrens kooperativen Verhal-



Foto: Art_Photo - stock.adobe.com

tens von 1&1 Telecom GmbH im unteren Bereich des möglichen Bußgeldrahmens. Dazu sagte der Bundesbeauftragte Ulrich Kelber: „Datenschutz ist Grundrechtsschutz. Die ausgesprochenen Geldbußen sind ein klares Zeichen, dass wir diesen Grundrechtsschutz durchsetzen werden. Die DSGVO gibt uns die Möglichkeit, die unzureichende Sicherung von personenbezogenen Daten entscheidend zu ahnden. Wir wenden diese Befugnisse unter Berücksichtigung der gebotenen Angemessenheit an.“

Die Höhe des Bußgeldes wurde von vielen Datenschützern kritisch diskutiert. Die DSGVO gestattet zwar Bußgelder in Höhe von bis zu 20 Millionen Euro oder im Fall eines Unternehmens bis zu vier Prozent des gesamten weltweit erzielten Jahresumsatzes im vorangegangenen Geschäftsjahr, je nachdem, welcher Wert der höhere ist. Jedoch wird kritisiert, dass ein so hohes Strafmaß erteilt worden ist, obwohl die 1&1 Telecom GmbH sich kooperativ zeigte und direkt Verbesserungsmaßnahmen eingeleitet hatte.

Praktische Hinweise für die Wohnungswirtschaft

Die Mitarbeiter im Mieterservicebüro werden täglich mit Kundenanfragen konfrontiert. Das Datenschutzrecht macht für die Authentifizierung eines Anrufers jedoch keine konkreten Vorgaben. Doch wie soll man als Wohnungsunternehmen damit umgehen, wenn es keine konkreten Vorgaben gibt? Dieser Frage ist der VdW-Arbeitskreis Datenschutz

in seiner Februar-Sitzung nachgekommen und beriet sich über geeignete technische und organisatorische Maßnahmen. Empfehlenswert sei es, dass Merkmale abgefragt werden, die möglichst auch nur der Betroffene kennen kann (Name, Geburtsdatum, Mietvertragsnummer, Kontonummer etc.). Mindestens sollten drei dieser Merkmale abgefragt werden. Sind dem Anrufer diese Merkmale vollständig nicht bekannt, sollten die Informationen nur schriftlich an die hinterlegte Kundenadresse oder E-Mail-Adresse versendet werden. Die Authentifizierung durch Kundenkennwörter ist ebenfalls ein sicherer Weg, jedoch muss die Praktikabilität im Geschäftsalltag gewährleistet sein. Grundsätzlich kann ein Mieterserviceportal auch als Informationssystem genutzt werden.

Der BfDI untersucht aufgrund von eigenen Erkenntnissen, Hinweisen und auch Kundenbeschwerden zudem derzeit die Authentifizierungsprozesse weiterer Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen. Ein weiteres Verfahren gegen den Telekommunikationsanbieter Rapidata GmbH wurde erforderlich, da das Unternehmen seiner gesetzlichen Auflage nach Artikel 37 DSGVO zur Benennung des betrieblichen Datenschutzbeauftragten trotz mehrmaliger Aufforderung nicht nachgekommen ist. Bei der Höhe der Geldbuße von 10.000 Euro wurde berücksichtigt, dass es sich hierbei um ein Unternehmen aus der Kategorie der Kleinstunternehmen handelt.

BfDI / LM

DAS WOHNEN DER ZUKUNFT

Chancen, Vorteile und Herausforderungen der Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Digitalisierung macht auch vor der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft keinen Halt und stellt Unternehmen vor große Herausforderungen. Dr. Alcay Kamis beschreibt, welche Chancen und Vorteile die digitale Transformation speziell dieser Branche bietet und stellt Schritt-für-Schritt-Anleitungen für die praktische Umsetzungen vor.

Auf 245 Seiten beleuchtet der Autor, Dr. Alcay Kamis, die verschiedenen Facetten der Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die unterschiedliche Bereiche berühren: vom digitalen Projektmanagement, digitaler Gebäudetechnik, die das Wohnen smarter machen wird, bis hin zur Unternehmenskultur, Kommunikation und Personalführung in digitalen Zeiten. Auch digitale Megatrends, wie etwa die mehrdi-



Foto: Haufe-Lexware Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

mensionale Modellierung von Bauvorhaben durch Building Information Modeling oder der Einsatz der Blockchain-Technologie und von künstlicher Intelligenz, werden durch den Wohnungs- und Immobilienexperten vorgestellt und deren Mehrwerte für die Wohnungswirtschaft erläutert.

Vor allem weil die digitale Transformation als große Herausforderung betrachtet wird, steht für Dr. Alcay Kamis fest: „Wer die Digitalisierung früh und konsequent als Weiterentwicklungsmöglichkeit begreift, dem stehen viele Optionen und Wege offen“. AT

- **Alcay Kamis, Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. 1. Auflage 2019, Verlag: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg, 245 Seiten, ISBN 978-3-648-12312-6, 59,95 Euro**

KONZEPT DER GANZHEITLICHEN SANIERUNG

Emissionsfreie Gebäude

In dem 2018 erschienenen Buch „Emissionsfreie Gebäude - Das Konzept der ‚Ganzheitlichen Sanierung‘ für die Gebäude der Zukunft“ zeigt der Nachhaltigkeitsexperte Stefan Oehler Wege in das ambitionierte Ziel eines CO₂-neutralen Gebäudebestands.

„Ohne einen integralen Planungsansatz von Architekten, Tragwerksplanern und Energieplanern, die von Projektbeginn an zusammenarbeiten, ist die energetisch hochwertige Sanierung unmöglich“, stellt Prof. Dr.-Ing. Hans Georg Reinke einleitend im Vorwort fest und umschreibt damit die Grundlage der „Ganzheitlichen Sanierung“, für die der Autor Stefan Oehler zahlreiche Beispiele in seinem 330 Seiten fassenden Werk präsentiert.

Beginnend mit einem Plädoyer für eine CO₂-neutrale „Stadt der Zukunft“ und der anschließenden Vorstellung des Konzeptes,



Foto: Springer Vieweg

tes, welches v. a. die Punkte der Dämmung, regenerative Energie, Wärme-, Kälte- und Stromrückgewinnung und Monitoring umfasst und besonderes Optimierungspotenzial an Dächern und Fassaden resümiert, stellt Oehler im dritten Teil des Buches die in den

Jahren 2014 und 2015 erfolgte Sanierung eines Sparkassengebäudes vor, welches nach Abschluss der Arbeiten im laufenden Betrieb die CO₂-Emissionen um 90 Prozent verringern konnte. Abschließend werden zwei weitere Projekte mit ihren Sanierungsplänen sowie das niederländische Konzept des „Energiesprong“ in Oehlers Buch vorgestellt, welches ein wegweisendes Konzept für die zukünftigen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft bei der Sanierung in detaillierter Form und mit zahlreichen grafischen Auswertungen und Anschauungsmaterial präsentiert. AT

- **Stefan Oehler, Emissionsfreie Gebäude – Das Konzept der „Ganzheitlichen Sanierung“ für die Gebäude der Zukunft. 1. Auflage 2018, Verlag: Springer Vieweg, Wiesbaden, 330 Seiten, ISBN 978-3-658-16055-5, 49,99 Euro**

SEMINARE MÄRZ UND APRIL 2020

19.03.2020	Hannover	Datenschutz Update	Holger Koch	3
19.03.2020	Bochum	Kennzahlensysteme aufstellen und erfolgreich nutzen – Wohnungswirtschaftliches Controlling	Prof. Dr. Dirk Wenzel	2
19.03.2020	Hamburg	Bautechnik für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	4
23.03.2020	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Grundlagen Projektmanagement	Janis Bailitis	4
23.03.2020	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Holztechnik	Diverse	4
24.03.2020	Schwerin	Wohnungsabnahme, Wohnungsübergabe und Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
24.03.2020	Hannover	Außenanlagen in Bezug auf die Weiterbildungsverpflichtung in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	Erhard Abitz	3
24.03.2020	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Heizungstechnik	Diverse	4
25.03.2020	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Heizungstechnik	Diverse	4
25.03.2020	Bochum	Abnahme von Bauleistungen – Mängel richtig erkennen und protokollieren	Jürgen F. J. Mintgens Peter Hardeweg	2
25.03.2020	Bochum	Instandhaltungsmanagement im Facility Management – Technische Herausforderungen und der Umgang mit Problemen	Norman Kaul	2
26.03.2020	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Sanitärtechnik	Diverse	4
26.03.2020	Schwerin	Soziale Mieterkosten senken durch Sozialleistungen	Sabine Petter	4
26.03.2020	Hannover	Glasfasernetze als gebäudetechnische Infrastruktur – Nutzen, Kosten, Alternativen	Manfred Neuhöfer	3
26.03.2020	Bochum	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung – Intensivkurs für Vermieter und Verwalter	Achim Dohmeier Thorsten Wenning	2
26.03.2020	Bochum	Datenschutz – Auswirkungen der neuen EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)	Silvia C. Bauer	2
27.03.2020	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Sanitärtechnik	Diverse	4
27.03. – 28.03.2020	Bochum	Train the Trainer für Fachdozenten	Sami Stein	2
31.03.2020	Hannover	Kaufmännische und rechtliche Grundlagen der Betriebskostenabrechnung für Quereinsteiger und Berufsanfänger	Kerstin Bonk	3
06.04. – 08.04.2020	Bochum	Technik lernen – Technisches Wissen für Auszubildende	Andreas Ehret Dr. Armin Hartmann Birgit Wilkes Johannes Philipps Meike Riedesel-Nüßgen Tobias Thiele	2
08.04.2020	Bochum	Heizkostenabrechnung – Rechtssicher und praxisnah	Andreas Ehret	2
08.04.2020	Hannover	Aktuelle Rechtsprechung im Wohn- und Gewerberaummietrecht	Mario Viehweger	3
08.04.2020	Hamburg	7. WEG-Verwaltertag	Dr. Olaf Riecke Dr. Jan-Hendrik Schmidt	4
14.04. – 16.04.2020	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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

Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH bewirtschaftet als hundertprozentiges Immobilienunternehmen der Stadt Koblenz einen Bestand von rund 3.200 eigenen Wohneinheiten sowie Garagen, Stellplätze, soziale Einrichtungen und Schulgebäude. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit ist die nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung der zahlreichen Liegenschaften. Daneben sind wir Verwalter nach WEG. Außerdem beschäftigen wir uns wegen unserer weiter wachsenden Stadt Koblenz intensiv mit der Vorbereitung und Realisierung von Neubauprojekten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums.



Foto: majonit – stock.adobe.com

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge suchen wir Sie frühestens ab 01.07.2020 als

Geschäftsführer (m/w/d)

Ihre Aufgaben

Als alleinvertretungsberechtigter GmbH-Geschäftsführer (m/w/d) tragen Sie die Gesamtverantwortung für die kaufmännischen und technischen Belange der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Ihr Aufgabengebiet umfasst das gesamte immobilienwirtschaftliche Spektrum des Unternehmens.

Sie bringen mit

- Betriebswirtschaftliches Hochschul- oder Fachhochschulstudium vorzugsweise mit einer immobilienwirtschaftlichen Zusatzqualifikation
- Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung, idealerweise in einem Unternehmen der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft vergleichbarer Größenordnung
- Umfangreiches betriebswirtschaftliches Fachwissen und grundlegendes technisches Verständnis im gesamtunternehmerischen Aufgabenspektrum
- Verständnis für steuerliche und juristische Zusammenhänge
- Erfahrene Führungspersönlichkeit, idealerweise mit Kenntnissen der kommunalen Immobilienwirtschaft und sozialer Wohnraumförderung
- Ausgeprägtes Bewusstsein zur Schaffung bezahlbaren und klimaverträglichen Wohnraums unter Berücksichtigung von Umweltschutz und Energieeinsparung im städtebaulichen Kontext
- Hohe Identifikation mit den immobilienwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens
- Diplomatisches Geschick sowie Durchsetzungs- und Überzeugungskraft mit entsprechenden rhetorischen Fähigkeiten
- Kommunikationsfähigkeit sowie aktive Gestaltungsfähigkeit und soziale Kompetenz

- Unternehmerischer Weitblick, Engagement, Eigeninitiative, hohe Leistungsbereitschaft sowie Kreativität und Zielstrebigkeit
- Kooperativer und vertrauensvoller Umgang mit Vorgesetzten, Gremien, Geschäftspartnern, Mieterinnen und Mietern sowie rund 50 kompetenten Mitarbeiter*innen
- Loyalität und ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein
- Empathische Persönlichkeit mit motivierendem und wertschätzendem Führungsstil

Wir bieten

- Leistungsgerechte, der Tätigkeit angemessene Vergütung mit zusätzlicher Altersversorgung
- Anspruchsvolle und abwechslungsreiche Tätigkeit mit vielfältigen Kompetenzen und Gestaltungsspielräumen
- Kompetente Mitarbeiter*innen spezieller kaufmännischer und technischer Ausbildungsberufe in der Immobilienbranche
- Attraktive, lebendige urbane Umgebung in der reizvollen Landschaft des Mittelrheintals

Sie fühlen sich angesprochen?

Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung. Ihre aussagekräftigen schriftlichen Unterlagen mit Gehaltsvorstellung und frühestem Eintrittstermin senden Sie bitte bis zum **15.04.2020** an die Aufsichtsratsvorsitzende der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frau Bürgermeisterin Ulrike Mohrs.



Bewerbung postalisch: Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frau Aufsichtsratsvorsitzende Bürgermeisterin Ulrike Mohrs, Gördenstraße 11, 56068 Koblenz – **Bewerbung online:** bewerbung@koblenzer-wohnbau.de



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