

VerbandsMagazin

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

14 SONDERSEITEN:
DAS CORONAVIRUS UND
UND DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



32 50. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT
WOHNUNGSLOSIGKEIT
GEMEINSAM BEKÄMPFEN!

4 SCHWERPUNKT – SELBSTHILFE, SELBST-
VERANTWORTUNG UND SELBSTVERWALTUNG
Genossenschaftliche Werte
in heutiger Zeit



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*),
Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*), Alexander Meyer (*AM*), Oliver Niermann (*ON*),
Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Jennifer Rüberg (*JRÜ*),
Wolfgang Schäfer (*WS*), Roswitha Sinz (*RS*), Eva Stelzner (*ES*), Angelos Tsiokas (*AT*)
- 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.

Unternehmerische Orientierung und gesellschaftliche Wirkungen



Foto: JfG Münster

„Genossenschaften bieten konsequente Antworten auf die aktuellen Herausforderungen“

Die Corona-Krise sorgt für turbulente Zeiten, die wir erleben und die uns dazu führen, vieles zu überdenken und neu zu planen. Die Unsicherheit für Unternehmen und die Menschen steigt. Umso wichtiger ist es, Orientierung zu geben und nachhaltig zu agieren. Genau dieses leisten Genossenschaften seit Jahrzehnten. Sie geben ihren Mitgliedern die Sicherheit, die für viele gerade jetzt so wichtig ist.

Wohnungsgenossenschaften bieten konsequente Antworten auf die aktuellen Herausforderungen, seien sie dauerhafter Natur oder Ergebnis akuter Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und der Wohnungspolitik. Es sind Phasen der Veränderung in Wirtschaft und Gesellschaft, in denen die genossenschaftlichen Besonderheiten nicht nur der Politik, sondern auch vielen Menschen bewusst werden. Ganz wie zu der Zeit, als sich Genossenschaften herausbildeten und in eigener Initiative innovative Lösungen fanden und Verantwortung übernahmen.

Unternehmerisches Denken ließ Menschen ein arbeitsteilig organisiertes Kooperationsmodell erfinden, das Subsidiarität mit den Effizienzvorteilen gemeinsamer Leistungen kombinierte, was gleichzeitig Solidarität innerhalb und Identifikation mit der Genossenschaft ermöglichte.

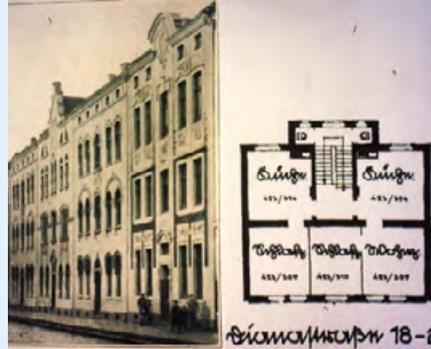
Die genossenschaftliche Strategie ist darauf ausgerichtet, einen Mitgliederwert zu schaffen, der sich nicht an externen Investoren und auch nicht an staatlich-gemeinnützigen Vorgaben orientiert. Über Wohn- und Serviceleistungen sowie über die Möglichkeiten zur Partizipation und ggf. die Verzinsung von Anteilen wird der Wert der Genossenschaft für ihre Mitglieder sofort spürbar. Doch dazu kommt durch die inhärente Nachhaltigkeit des genossenschaftlichen Geschäftsmodells die Option auf Leistungen in der Zukunft.

Genossenschaften wirken jedoch über ihre Mitglieder hinaus. Sie erhalten Infrastrukturen, ermöglichen gesellschaftliche Teilhabe, stabilisieren Quartiere und Stadtteile und werten Wirtschafts- und Lebensräume auf. Das passt zur Forderung einer stärkeren Berücksichtigung der gesellschaftlichen Wirkungen unternehmerischen Tuns. Dies können Genossenschaften seit jeher bieten.

Prof. Dr. Theresia Theurl

Professorin für Volkswirtschaftslehre
Geschäftsführende Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen

4 Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung – Genossenschaftliche Werte in heutiger Zeit



SCHWERPUNKT

- 4 **Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung**
Genossenschaftliche Werte in heutiger Zeit
- 7 **„Der Zusammenschluss von Einzelnen zu Gemeinschaften“**
Interview mit Dr. Ingo Köhler, Wirtschafts- und Unternehmenshistoriker an der Humboldt-Universität zu Berlin
- 8 **Die Marke Genossenschaften konsequent präsentieren**
Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
- 9 **„Die Kampagne leitet sich direkt aus der genossenschaftlichen Idee und ihren Vorteilen ab“**
Interview mit Olaf Rabsilber, Vorsitzender der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
- 10 **Von der Grundlagenliteratur bis hin zu Best-Practice-Beispielen**
Interview mit Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender Verein Wohnen in Genossenschaften e. V., Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG, Dortmund

- 11 **„Die genossenschaftlichen Prinzipien haben auch heute nichts von ihrer Notwendigkeit verloren“**
Interview mit Udo Bartsch, Vorstand Eisenbahner Bauverein eG Düsseldorf (EBV), Vorstandsmitglied Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbau-genossenschaften
- 12 **„Auch als Genossenschaft müssen die Maßnahmen für uns zu einer Wirtschaftlichkeit führen“**
Interview mit Christoph Rehrmann, Geschäftsführender Vorstand der Gemeinnützigen Wohnstätten-genossenschaft Hagen eG (GWG), Sprecher Arbeitsgemeinschaft Hagener Wohnungsgenossenschaften
- 13 **„Durch die Beteiligung unserer Mitglieder haben wir das Ohr direkt am Kunden“**
Interview mit Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Freie Scholle eG

14 Corona



CORONA

- 14 **Vorwort**
Alexander Rychter und Dr. Daniel Ranker
- 16 **Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht**
Zahlreiche gesetzliche Änderungen in Kraft
- 17 **Umfrage von VdW Rheinland Westfalen und NRW.BANK zur Branchenlage**
Corona-Barometer
- 18 **Auswirkungen des Coronavirus auf die Wohnungswirtschaft**
Gastbeitrag von Prof. Dr. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum
- 19 **Welche Hilfen gibt es für Mieter von Land und Bund?**
Unterstützung vonseiten der Politik
- 20 **Reaktionen der Wohnungswirtschaft auf die Corona-Krise**
Mieten, Mitarbeiter, Baustellen
- 22 **#zusammenhaltimwesten**
Gemeinsam allein – Beispiele gelebter Solidarität

28
5G für den Wohnungsbau in
Nordrhein-Westfalen



36
Neugründung von
„Wohnen in Trier“ (Wit)



48
Kleinräumige Wohnungs-
marktfolgen von plattformbasierten
Kurzzeitvermietungen



Foto: pikselstock – stock.adobe.com

AKTUELLES

- 25 **Ausgezeichnet für herausragende Bau- und Wohnqualität**
Deutscher Bauherrenpreis 2020
- 26 **8. Forum Personal „Arbeitgeberattraktivität und Employer Branding“**
Personalwesen
- 27 **Komplettlösungen für NetZero-Standard vorgestellt**
Energiesprung

AKTUELLES NRW

- 28 **5G für den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen**
Öffentliche Wohnraumförderung 2020
- 30 **Bielefeld bekommt 105 Millionen Euro Globalbudget**
Zielvereinbarung unterzeichnet
- 31 **Azubi Branding von A bis Z**
Ausbildertag Schuljahr 2019/2020 des EBZ
Jetzt bewerben
Vorbildliche Bauten NRW 2020
- 32 **Wohnungslosigkeit gemeinsam bekämpfen!**
50. Treffpunkt Sozialarbeit
- 34 **Wohnen und Mobilität sauber durchdekliniert**
4. Bochumer Investorenkonferenz

- 35 **Wohnungswirtschaft und Industrie blicken nach vorn**
Partnertreffen von EBZ und VdW Rheinland Westfalen
Wohnungswirtschaft und Landtag laden gemeinsam ein
Save the date:
19. Parlamentarischer Abend am 24. Juni 2020

AKTUELLES RLP

- 36 **Intensive Beratung des Arbeitsausschusses der ARGE RP**
Soziale Wohnraumförderung 2020 im Entwurf
Neugründung von „Wohnen in Trier“ (Wit)
Renaissance kommunaler Wohnungsunternehmen
- 37 **Frühjahrssitzung der Gesellschafter des Bauforums Rheinland-Pfalz**
Treffen bei der ISB Rheinland-Pfalz
20. Bauforum „Wohnen überwindet Grenzen“ im ZDF Konferenzzentrum in Mainz am 7. Mai 2020
Ankündigung

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 38 **„Wir wollen unseren Mietern ein sicheres Zuhause geben“**
Bocholter Heimbau eG
Jahresempfang mit über 100 Wirtschaftsunternehmen aus der Region
Spar- und Bauverein Dortmund eG

VdW-ARBEITSKREISE

- 39 **Praxisbeispiel für ein buntes Miteinander**
Arbeitskreis generationengerechtes Wohnen

- 40 **STEUERN**
- 43 **RECHT**
- 46 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 51 **FÜR SIE GELESEN**
- 52 **SEMINARE**

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

Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung

GENOSSENSCHAFTLICHE WERTE IN HEUTIGER ZEIT >> Auf den ersten Blick sind Genossenschaften ein durchschlagender Erfolg in Deutschland. In unterschiedlichen Branchen, in der Wohnungswirtschaft, bei Banken oder im Einzelhandel sind die 8.000 deutschen Genossenschaften zentrale Akteure. Über 22 Millionen Deutsche sind Mitglied einer Genossenschaft. Aber neue Untersuchungen haben gezeigt, dass viele Menschen gar nicht wissen, welche Prinzipien und Werte sich hinter dem Begriff der Genossenschaft verbergen. Für die Genossenschaften ist vor allem alarmierend, dass gerade die Jugend sich unter genossenschaftlichen Werten nichts mehr vorstellen kann. Wie kommt es zu der Diskrepanz zwischen wirtschaftlichem Erfolg einerseits und gesellschaftlicher Unwissenheit andererseits?

Zur Annäherung an die Genossenschaftsprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung hilft ein Blick in die Geschichte der Genossenschaftsbewegung. Im Allgemeinen wird Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch zugeschrieben, den modernen Genossenschaftsgedanken vor über 150 Jahren etabliert zu haben – in einer Zeit, die vor allem von zahlreichen sozialen Missständen geprägt war. Im Zuge der Industrialisierung entwickelten sich in den Städten untragbare Wohn- und Lebensverhältnisse und auf dem Land verarmten breite Bevölkerungsschichten.

Unterschiedliche Prinzipien: Raiffeisen und Schulze-Delitzsch

Mit dieser sozialen Frage konfrontiert, entwickelten Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch zeitgleich – aber unabhängig voneinander und durchaus mit unterschiedlichen Prinzipien – den Genossenschaftsgedanken.

Für Friedrich Wilhelm Raiffeisen war die christliche Nächstenliebe seine zentrale Motivation. Für ihn stand in erster Linie

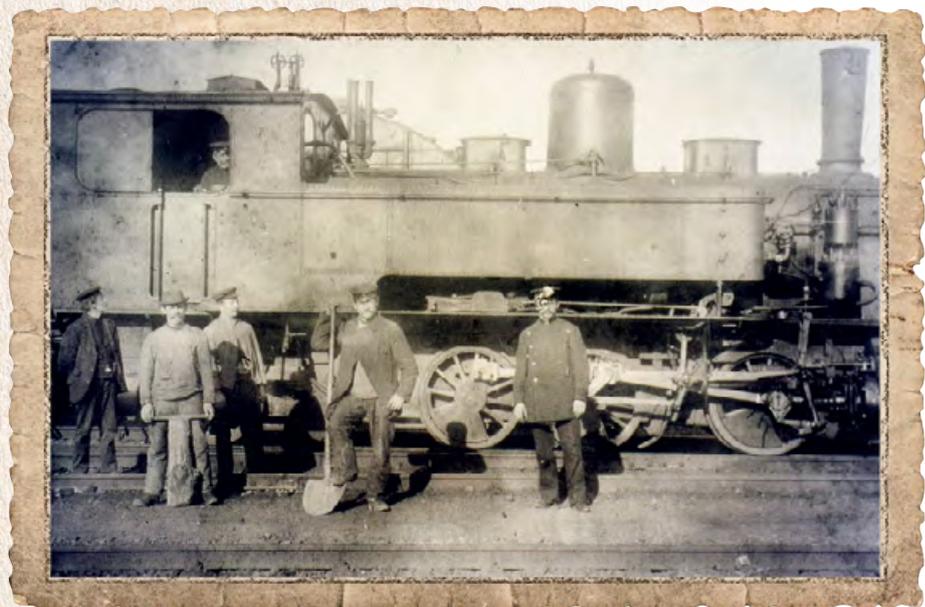


Foto: EBV

Ende des Jahres 1899 kam eine Anzahl Bediensteter der „Preussischen Staatseisenbahn-Verwaltung“ in Düsseldorf zu dem Entschluss, auch einen Bauverein auf genossenschaftlicher Basis zu gründen, denn in Hagen, Siegen und Elberfeld waren bereits Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften entstanden

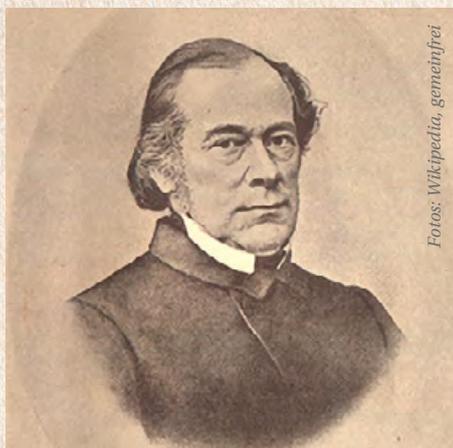
eine solidarische Lösung der sozialen Frage im Fokus. Dabei setzte er stark auf die Selbsthilfe, doch forderte er auch staatliche

Unterstützung für die Genossenschaftsbewegung.

Diese lehnte der liberale Politiker Hermann Schulze-Delitzsch kategorisch ab, da er hierdurch eine Einflussnahme des Staates und somit eine Aushebelung der demokratischen Mitbestimmung innerhalb der Genossenschaften befürchtete. Ein Streitpunkt, der bei den Wohnungsbaugenossenschaften noch heute immer wieder zu Kontroversen im Zuge der Wohnraumförderung und der damit einhergehenden Belegungsbindungen führt.

Das Zölibat für genossenschaftliche Angestellte

Doch nicht alle von Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen geforderten Prinzipien setzten sich tatsächlich durch. So forderte der sehr fromme



Fotos: Wikipedia, gemeinfrei

Victor Aimé Huber (1800 – 1869)



Julius Faucher (1828 – 1878)

TABELLE 1: DER GRUNDKANON GENOSSENSCHAFTLICHER WERTE

Förderprinzip	Den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern
Identifikationsprinzip	Die Genossenschaft vereinigt zwei Funktionen in einer Organisation, die sich sonst im Wirtschaftsleben gegenüberstehen, beispielsweise Mieter und Vermieter
Regionalitätsprinzip	Nach dem Regionalitätsprinzip werden die Aktivitäten lokaler Genossenschaften auf einen eng begrenzten Wirtschaftsraum beschränkt
Subsidiaritätsprinzip	Das Subsidiaritätsprinzip besagt, dass bestimmte Aufgaben genau dann von zentralen Einheiten übernommen werden, wenn die Primärgenossenschaften diese Funktionen nicht mehr effizient erfüllen können oder wollen
Selbsthilfe	In einer Genossenschaft schließen sich die Mitglieder freiwillig zusammen, um gemeinsam zu wirtschaften. Dabei soll die wirtschaftliche Förderung aller Mitglieder aus eigener Kraft gelingen
Demokratieprinzip	Die grundsätzlichen Entscheidungen werden in der Genossenschaft in der Generalversammlung der Mitglieder getroffen. Hier hat jedes Mitglied unabhängig von seiner Kapitalbeteiligung nur eine Stimme
Selbstverantwortung	Die Genossenschaft muss marktwirtschaftlich handeln und die Mitglieder haften für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft
Selbstverwaltung	Die Genossenschaft und ihr Vermögen steht ausschließlich im Eigentum ihrer Mitglieder. Diese führen und kontrollieren die Organisation. Ausschließlich Mitglieder besetzen die Organe

Raiffeisen unter anderem, dass alle genossenschaftlich Angestellten das Zölibat ablegen sollten, damit sie sich ganz auf ihre genossenschaftlichen Aufgaben konzentrieren konnten. An dieser Stelle sei aber auch erwähnt, dass Raiffeisen und Schulze-Delitzsch zwar die großen Theoretiker der Genossenschaftsbewegung waren, doch die wirklichen Vordenker der Wohnungsbau-genossenschaften waren Victor Aimé Huber und Julius Faucher.

Diese verbanden ihre Erfahrungen von den frühen englischen building societies mit dem aufkommenden deutschen Genossenschaftsgedanken und schufen hierdurch die

Grundlage für die heutigen Wohnungsbau-genossenschaften.

Im Laufe der Zeit entwickelte sich aus den verschiedenen Ansätzen ein Grundkanon an genossenschaftlichen Werten (vgl. Tabelle 1).

Wie für die Soziale Marktwirtschaft gemacht

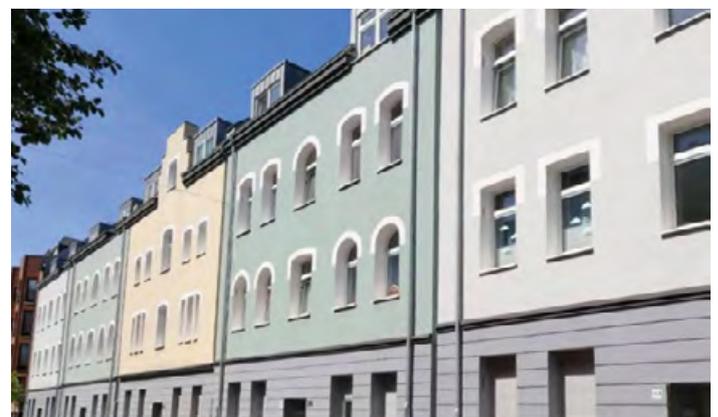
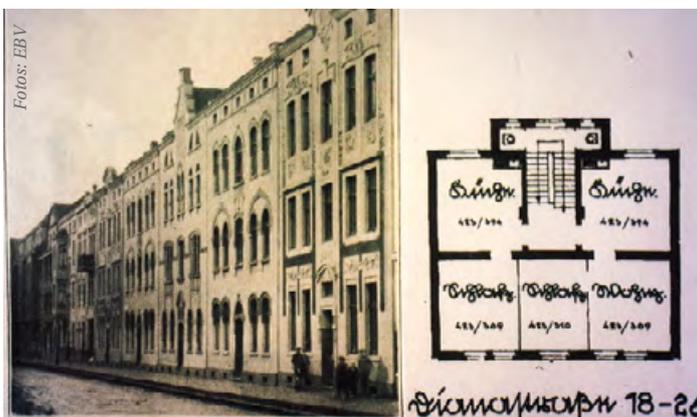
Heute gibt es in Deutschland mehr als 2.000 Wohnungsbau-genossenschaften mit mehr als zwei Millionen Wohnungen und drei Millionen Mitgliedern. Doch wie passen die Genossenschaften mit ihren Prinzipien in die gesellschaftliche und wirtschaftliche Ord-

nung von heute, sprich in die Soziale Marktwirtschaft? Beide Systeme basieren auf dem marktwirtschaftlichen Anreizsystem. Dabei geht es bei Wohnungsgenossenschaften nicht darum, eine Gewinnmaximierung zu erreichen. Die marktwirtschaftlichen Kräfte signalisieren den Genossenschaften, wie sie ihren Förderauftrag, bei dem es nicht nur um niedrige Mieten oder hohe Dividenden geht, am effizientesten und zielgerichtet umsetzen können. Verlangen die Mitglieder altersgerechte Wohnungen? Fragen die Mitglieder nach Mikroapartments oder nach großen Wohnungen? Denn nur eine wirtschaftlich gut aufgestellte Wohnungsgenossenschaft mit einem marktfähigen Angebot kann eine nachhaltige Geschäftspolitik betreiben, wie es unter anderem die GWG Hagen vorlebt (mehr dazu auf Seite 12).

Diese nachhaltige Geschäftspolitik versetzt die Wohnungsbaugenossenschaften in die Lage, breiten Bevölkerungsschichten gesellschaftliche Teilhabe, gerade in den boomenden Großstädten, zu ermöglichen. Durch diese aktive, solidarische und selbstbewusste Teilhabe von wirtschaftlich nicht so starken Personenkreisen tragen Genossenschaften erheblich zum sozialen Ausgleich, ganz im Sinne der Sozialen Marktwirtschaft, bei. Oftmals dienen den Genossenschaften hierbei die eigenen Traditionslinien als Orientierungs- und Wertekompass, wie der Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf eindrucksvoll zeigt (mehr dazu auf Seite 11).

Neben marktwirtschaftlichen Anreizsystemen, solidarischer Selbsthilfe und selbstverantwortlichem Handeln bauen sowohl die Soziale Marktwirtschaft als auch Genossenschaften auf demokratischen Entscheidungs-

>>



Vor fünf Jahren komplett kernsaniert und nun wieder fast wie neu: Traditionsquartiere wie die im Besitz der Eisenbahner Bauverein eG Düsseldorf befindliche „Dianastraße“ in Düsseldorf-Bilk prägen heute noch die Bestände vieler Genossenschaften und beherbergen begehrte Wohnungen



Foto: GWG Neuss

Viele Genossenschaften entwickeln ihre Bestände zeitgemäß und zukunftsfähig weiter – auch durch bestandersetzenden Neubau wie beispielsweise die GWG Neuss im Quartier „Stauffenbergpark“ – hier entstanden von 2013 bis 2018 84 Wohnungen (davon 16 öffentlich gefördert), dazu kam die energetische Sanierung von weiteren 32 Wohnungen

prozessen auf. Dabei beschränken sich die Genossenschaften nicht nur darauf, ihre gesetzlich vorgegebenen Mitgliederversammlungen durchzuführen. Viele Genossenschaften, wie zum Beispiel die Freie Scholle eG Bielefeld, versuchen weitreichende, moderne partizipative Prozesse zu implementieren, um hierdurch eine enge Bindung zu ihren Mitgliedern und somit auch zu ihren Kunden herzustellen (mehr dazu auf Seite 13).

Die Betrachtung zeigte, dass die Genossenschaften wie für die Soziale Marktwirtschaft gemacht sind. Hieraus lässt sich die Unwissenheit in der Öffentlichkeit nicht ableiten, vielmehr zeigt sich, dass die Genossenschaftswerte ein unschätzbare Marketingfaktor gerade gegenüber den jüngeren Generationen sind, da sich mit den Genossenschaftswerten wie selbstverständlich neuere gesellschaftliche Trends von Regionalität, Partizipation und Nachhaltigkeit vereinen lassen.

Ein Aspekt für die Unkenntnis der Öffentlichkeit und insbesondere der jüngeren Generationen (vgl. Tabelle 2) ist darin zu suchen, dass die Wohnungsbaugenossenschaften mit ihren einzigartigen Werten viel zu passiv umgehen. Zwar bewerben viele Wohnungsbaugenossenschaften die Selbsthilfe, Selbstverantwortung und die Selbstverwaltung, aber es schaffen noch zu wenige Genossenschaften, diese Schlagworte auch transparent

TABELLE 2: WISSEN SIE, WELCHE PRINZIPIEN UND WERTE HINTER DEM BEGRIFF GENOSSENSCHAFT STEHEN?

Jahrgänge	Ja	Nein
vor 1945	85	15
1945–1964	72	28
1965–1980	66	34
1980–1995	51	49
1995–2010	44	56

Nach Senta Breuning, *Wahrnehmung, Reputation und Image von Genossenschaften aus Sicht der deutschen Bevölkerung*, in: *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen*, Band 69, Heft 4, Seite 249–270, S. 261

mit Werten zu füllen. Die Wohnungsbaugenossenschaften müssen noch aktiver Verknüpfungen zwischen ihrem Tun und den erklärenden Werten hinter ihrem Handeln herstellen.

Mit dem Subsidiaritätsprinzip in die Moderne

Genau an dieser Stelle griffen einige Wohnungsbaugenossenschaften auf das Subsidiaritätsprinzip zurück und schlossen sich zur Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. und zum Verein Wohnen in Genossenschaften e.V. zusammen. Das erklärte Ziel der Marketinginitiative ist die Marke „Wohnungsbaugenossenschaft“

mit den damit verbundenen Werten deutschlandweit bekannter zu machen. Dabei werden auch neue Ansätze verfolgt, den Fördergedanken zeitgenössisch zu übersetzen, zum Beispiel durch einen Gästewohnungspool (mehr hierzu auf Seite 8 und 9). Auch der Verein Wohnen in Genossenschaften verfolgt den Ansatz, den Genossenschaftsgedanken an die modernen Gegebenheiten anzupassen. Hierzu setzt der Verein vor allem auf ein breites Netzwerk aus Partnern, um auf genossenschaftliche Fragestellungen mithilfe von praxisorientierter Forschung Lösungen zu finden (siehe hierzu Seite 10).

INTERVIEW MIT >> Dr. Ingo Köhler, Wirtschafts- und Unternehmenshistoriker an der Humboldt-Universität zu Berlin

„Der Zusammenschluss von Einzelnen zu Gemeinschaften“

Dr. Ingo Köhlers Forschungsschwerpunkte liegen in der Wirtschafts- und Unternehmensgeschichte. Neben der Entwicklung der ökonomischen Theorie beschäftigte er sich vor allem mit der Geschichte des Marketing und der Unternehmenskommunikation. Dabei analysiert er, wie Marktausrichtung, Organisationsform oder individuelle Leistung zum Erfolg oder Misserfolg von Unternehmen führen.

VM: Der Genossenschaftsgedanke ist über 150 Jahre alt. In welchem gesellschaftlichen Umfeld entstand der Genossenschaftsgedanke?

Dr. Ingo Köhler: Die Genossenschaftsidee war eine Reaktion auf die Verelendung breiter Bevölkerungsteile in der frühen Phase der Industrialisierung. Viele Kleinbauern konnten nun erstmals frei agieren, litten aber unter hoher Verschuldung und Kreditmangel.

Ebenso erging es Handwerks- und Kaufmannsbetrieben, die im Wettbewerb mit der wachsenden Industrie an die Wand gedrückt zu werden drohten.

Parallel litt das neue Heer von Fabrikarbeitern im noch ungezügelter Kapitalismus unter niedrigen Löhnen und katastrophalen Wohn- und Versorgungsbedingungen. Die soziale Frage wurde zur latenten Gefahr für die bestehende Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung.

Die Protagonisten des Genossenschaftsgedankens waren keine politischen Umstürzler, sondern Sozialreformer. Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen wollten das System von innen heraus mittels institutioneller Innovationen modernisieren. Orientierung gaben ihnen die Ideale des bürgerlichen Liberalismus. Die Genossenschaften sollten in erster Linie Hilfe zur Selbsthilfe bieten.

Es galt Unzulänglichkeiten des Marktes ausgleichen, wo Angebotsmonopole und mangelndes privatwirtschaftliches Engagement zu Fehlallokationen von Gütern

und Dienstleistungen führten. Der Zusammenschluss von Einzelnen zu Gemeinschaften, so das Grundprinzip, sollte deren Marktposition stärken und die Versorgung mit Konsum- und Investitionsgütern, Wohnraum oder Krediten sicherstellen. Man rief also weder nach dem Staat noch nach der Revolution, sondern nach der Selbstorganisation.

VM: Was zeichnet die Unternehmensform Genossenschaft Ihrer Meinung nach besonders aus?

Dr. Ingo Köhler: Für mich als Historiker ist auffällig, dass es die Genossenschaften mit ihrem alternativen „Member-Value“-Prinzip geschafft haben, sich über 150 Jahre in ganz verschiedenen Aktionsfeldern zu behaupten. Die Stärken sind sicherlich weiterhin, den Weg zur Selbsthilfe zu ebnet und dort kooperative Lösungen zu finden, wo rein profitorientierte Einzelstrategien eine geringere Nachhaltigkeit, Kosteneffizienz und Versorgungssicherheit mit Gütern und Dienstleistungen aufweisen.

Heute wie damals ist die Bereitschaft zur Selbstverantwortung eine tragende Säule, um eine Orientierung am Gemeinwohl auf der Grundlage marktwirtschaftlicher Anreize zu ermöglichen. Es gilt, die ökonomischen Synergieeffekte zu nutzen und die demokratische Partizipation hochzuhalten. Denn hier liegen die Alleinstellungsmerkmale, die nach innen und nach außen Sinn stiften.

In Zeiten der Hyperindividualisierung der Gesellschaft sind es gerade diese Werte, die eine Kooperation ermöglichen und vor Zerrissenheit schützen. In den letzten Jahren



Foto: Gerrit Mummme

zeigt nicht zuletzt der Sharing Economy-Boom, dass genossenschaftsähnliche Wirtschaftsformen eine Revitalisierung erfahren, wenn sie Identifikation ermöglichen.

VM: Wohnen ist die neue soziale Frage unserer Zeit. Inwieweit sind die Genossenschaftsprinzipien aus Ihrer Sicht heute noch aktuell und können zur Lösung beitragen?

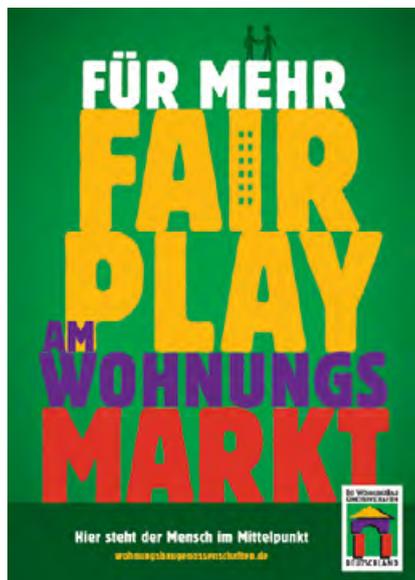
Dr. Ingo Köhler: Nun, der Wohnungsbau ist sicherlich eines der Wirtschaftsfelder, in denen die Folgen falscher oder fehlender Investitionsanreize am deutlichsten sichtbar sind. Wie schon vor 70 oder 150 Jahren mangelt es an erschwinglichem Wohnraum, nicht weniger aber an alters- und umweltgerechten Wohnkonzepten.

Hier kann das genossenschaftliche Wohnen als ein Hybrid zwischen Miete und Eigentum sicherlich langfristig helfen, die Probleme abzufedern. Dies haben die Genossenschaften historisch schon bewiesen. Hierzu notwendig sind allerdings hohe Investitionen, die auch den Wohngenossenschaften einiges abverlangen und Transparenz in den Finanzierungs- und Haftungsfragen erfordern, um ausreichend Mitglieder gerade für kleinere Genossenschaften und Neubauprojekte zu werben.

Auch hier gilt es, auf alte Prinzipien zurückzugreifen, aber zugleich innovativ zu bleiben und neue Wege der Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaften, den Kommunen und der öffentlichen Hand einzuschlagen.

DIE MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND E. V.

Die Marke Genossenschaften konsequent präsentieren



Der Verein „Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland“ ist ein Zusammenschluss von 420 Genossenschaften mit 820.000 Wohnungen und über einer Million Mitgliedern. Und alle haben ein gemeinsames Ziel: die genossenschaftliche Idee („Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“) bekannter machen und die Marke Wohnungsbaugenossenschaften stärken.

Gute Ideen werden geteilt

Es besteht Konsens bei den Mitgliedern: Wer eine gute Marketingidee entwickelt, stellt diese und das Grundkonzept i. d. R. kostenfrei für die Mitglieder des Vereins zur Verfügung. Bei der Umsetzung einer Kampagne fallen dann in den anderen Regionen lediglich die Handlings- und Anpassungskosten an, aber eben nicht alles, was mit dem Kreativprozess zu tun hat und was für gewöhnlich kostenintensiv ist. V. a. für die kleinen regionalen Verbände mit Genossenschaften, die manchmal nur wenige hundert Wohnungen haben, ist das ein großer Vorteil.

Die Mitglieder sind sich einig, dass Genossenschaften durch die regionale Orientierung im Prinzip nicht im Wettbewerb zueinanderstehen und dass durch den Austausch von Wissen und Ideen alle profitieren. Es gibt keine Berührungsängste. Es gelingt immer besser, die Marke Genossenschaft mit ihren zentralen Eigenschaften konsequent und übergreifend zu präsentieren. Gerade in Zeiten, in denen über Mietendeckel oder sogar Enteignungen diskutiert wird, ist es notwendig, deutlich zu machen, dass Wohnungsgenossenschaften für eine zuverlässige, serviceorientierte, langlebige und wirtschaftlich gesunde Versorgung mit bezahlbaren und guten Wohnungen stehen.

Ein Motto als Programm

„Wir sind Deutschlands größte Wohngemeinschaft – und das soll jeder wissen ...“. Mit diesem Grundgedanken will die Marketinginitiative bundesweit Flagge zeigen. Plakat- und Printwerbung, Kino- und Radiospots und Aktivitäten im Digitalbereich mit gleichen Kernaussagen kommen landauf landab zum Einsatz. 19 regionale Arbeitsgemeinschaften mit

232 Wohnungsbaugenossenschaften haben die Kampagne bereits übernommen und setzen sie ein.

Auch in Zukunft volles Programm

Pläne für die Zukunft gibt es auch: Der Gästewohnungspool soll fortentwickelt, der aktuelle Gästewohnungskatalog produziert und ein genossenschaftlicher Reiseführer mit Marco Polo aufgesetzt werden. Am sog. „Gästewohnungsservice“ beteiligen sich derzeit 96 Genossenschaften (Tendenz steigend), sie stellen 142 Wohnungen in 47 Regionen für Mitglieder der teilnehmenden Genossenschaften bereit. Insgesamt ist der Netzwerkgedanke ein wichtiger Aspekt der Marketinginitiative: Veranstaltungen sind die beste Gelegenheit, sich auszutauschen und mit neuen Ideen in den Alltag zurückzukehren. Dafür steht neben dem jährlich wiederkehrenden Best-Practice-Tag, der zusammen mit drei Erfahrungsaustauschen (Social Media, Gästewohnungen, Digitalisierung) stattfindet, auch das gut eingeführte Symposium im November eines jeden Jahres.

Olaf Rabsilber/KS

INTERVIEW MIT >> Olaf Rabsilber, Vorsitzender der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

„Die Kampagne leitet sich direkt aus der genossenschaftlichen Idee und ihren Vorteilen ab“

Olaf Rabsilber ist Vorsitzender der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. und Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG. Im Interview erklärt er, wie es zur Kampagne der Marketinginitiative kam, welche Ziele im Mittelpunkt stehen und welches Potenzial für Genossenschaften darin steckt.

VM: Wie beeinflusst die aktuelle wohnungspolitische Diskussion die Arbeit der Marketinginitiative?

Olaf Rabsilber: Aus den Regionen und den Genossenschaften, die bisher eher in der Betrachtungsrolle oder aufgrund der guten Wohnungsmärkte zurückhaltend waren, steigt das Interesse. Aber auch die Wahrnehmung einer Kampagne unter dem Dach eines Markenzeichens („Werte“) zeigt Wirkung.

VM: Was waren die Beweggründe für die Entwicklung einer eigenen Kampagne für Genossenschaften? Welche Ziele sollten erreicht werden? Und welche Zielgruppen?

Olaf Rabsilber: Die Zeit ist reif, gemeinsam aktiv zu werden. Gemeinsam wollen wir überregional einheitlich auftreten, die Marke „Wohnungsbaugenossenschaften“ klar am Markt positionieren und deren Profil inhaltlich schärfen.

Ziel der in Berlin entwickelten Kampagne ist es, die genossenschaftliche Idee zu bewerben und deren Bekanntheit weiter zu steigern. Die Kampagne leitet sich direkt

aus der genossenschaftlichen Idee und ihren Vorteilen ab, besetzt Wohnungsbaugenossenschaften mit positiven Werten und basiert auf einer klaren und spitzen konzeptionellen Leitidee. Die Kampagne ist so konzipiert, dass sie langfristig tragfähig und gleichzeitig variabel einsetzbar ist. Neben der positiven Außenwirkung kann die Kampagne als kommunikative Klammer für unsere über 400 Mitglieder fungieren. Denn als einheitlich auftretende Marketinginitiative bringen wir die Werte, für die Wohnungsbaugenossenschaften stehen, kreativ, öffentlichkeitsstark und gemeinsam auf den Punkt.

Zielgruppen? Alle. Gleichwohl wollen wir insbesondere auch die jungen Menschen erreichen. Denn wir sind nicht nur Vermieter, sondern auch Ausbilder und Arbeitgeber.

VM: Wenn Sie einmal zehn Jahre in die Zukunft denken: Was ist Ihr Wunsch für die Wahrnehmung von Genossenschaften? Wofür sollten Genossenschaften stehen?

Olaf Rabsilber: Kurz gesagt: dass Genossenschaften modern, serviceorientiert und sozial engagiert und der Inbegriff für leistungsstarkes, attraktives und bezahlbares Wohnen sind. Und darüber hinaus als attraktive Arbeitgeber und Ausbilder v. a. auch bei jungen Menschen bekannt sind.

Wir sind überzeugt: Die Menschen werden unsere „Bauklötzchen“ und Genossenschaften gerade angesichts der allgemeinen Entwicklungen rund um das Thema Wohnen mehr denn je zu schätzen wissen.



Fotos: Marketinginitiative

INTERVIEW MIT >> Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender Verein Wohnen in Genossenschaften e.V.,
Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG, Dortmund

Von Grundlagenliteratur bis zu Best Practice-Beispielen

Der Verein „Wohnen in Genossenschaften“ engagiert sich für die Förderung der Forschung auf dem Gebiet des genossenschaftlichen Wohnens. Dazu bildet er eine Schnittstelle zwischen der Forschung und wohnungswirtschaftlicher Praxis. Denn genauso wie die Wissenschaft auf das Wissen der genossenschaftlichen Praxis angewiesen ist, stellen die daraus gewonnenen Erkenntnisse Grundpfeiler und Innovationsmöglichkeiten für die Genossenschaften dar. In Kooperation mit dem EBZ in Bochum baute der Verein ein Archiv zur genossenschaftlichen Literatur auf. Zudem arbeitet er mit verschiedenen wissenschaftlichen Einrichtungen zusammen, die mit Publikationen das Thema „Wohnen in Genossenschaften“ aufgreifen und beleuchten.

VM: Was zeichnet für Sie die Wohnungsgenossenschaften aus und wie unterscheiden sich diese von anderen Wohnungsunternehmen?

Franz-Bernd Große-Wilde: In einer Genossenschaft spielt die Balance aus wirtschaftlicher und sozialer Betrachtungsweise bei jeder Entscheidung eine bedeutsame Rolle. Entscheidend ist also nicht allein die Wirtschaftlichkeit



Foto: Roland Baege

von Immobilien, sondern insbesondere die nachhaltige Substanz-, Wert- und Ergebnisstabilisierung des Gesamtportfolios im Zusammenspiel mit den sozialen Bedürfnissen der Mitglieder. Das generationenübergreifende Gedankengut in Strategie und Projektmanagement sowie die ganzheitlich angelegten Handlungskonzepte bieten viel Gestaltungsspielraum für die verantwortlichen Akteure.

Da eine Genossenschaft von ehrenamtlichem Engagement und der Partizipation der Mitglieder lebt, spielt die Pflege der persönlichen Nähe zu den Genossenschaftsmitgliedern eine wichtige Rolle. Die Mitglieder zu motivieren, sich ohne finanzielle Reize einzubringen, ist wohl die größte Herausforderung.

VM: Was waren die Beweggründe für die Gründung des Vereins Wohnen in Genossenschaften? Was sind die Ziele des Vereins und wer kann Mitglied werden?

Franz-Bernd Große-Wilde: Genossenschaften haben aufgrund ihrer Unternehmensgröße selten eine eigene Forschungsabteilung. Dadurch fehlt an vielen Stellen die Chance, zeitgemäße Herausforderungen grundsätzlich wissenschaftlich zu durchleuchten. Unser Verein bietet den Mitgliedern eine gemeinsame Plattform, relevante Themen mit entsprechender Fachexpertise zu hinterfragen und für die praktische Arbeit aufzubereiten. Auf diese Art und Weise soll eine breite wissenschaftliche Basis für das Genossenschaftswesen geschaffen werden – von der Grundlagenrecherche bis hin zu Best Practice-Beispielen.

Ein wesentlicher Baustein ist es, wissenschaftliche Studien durch Praxiserfahrungen anzureichern und greifbarer zu machen; aus diesen können dann Ausstrahleffekte für die jeweils eigene Arbeit und Handlungsempfehlungen für alle Mitglieder abgeleitet werden.

 Wohnen in
Genossenschaften e.V.

Mitglied werden kann jede Wohnungsgenossenschaft in Deutschland. Zudem können auch private und juristische Personen als Mitglied einen Beitrag zur Forschung im Genossenschaftswesen leisten. Einzige Beitrittsvoraussetzung ist ein jährlicher Mindestbeitrag von 130 Euro.

Sofern es sich bei dem Mitglied um eine Wohnungsgenossenschaft handelt, werden 0,26 Euro pro eigene Wohnung pro Jahr erhoben; auf eigenen Wunsch der Genossenschaft könnte der sich daraus ergebende Mindestjahresbeitrag freiwillig weiter aufgestockt werden. Sämtliche Beiträge dienen der Finanzierung unserer wissenschaftlichen Projekte.

VM: Wie versucht der Verein konkret den Gedanken des genossenschaftlichen Wohnens zu fördern?

Franz-Bernd Große-Wilde: Die Mitglieder werden aktiv animiert, sich in Auswahl und inhaltliche Gestaltung von Projektstudien einzubringen. Die Vorstandsmitglieder erarbeiten dazu das Grundgerüst, wählen Themenfelder aus, setzen die Agenda und Methodik der Bearbeitung, verhandeln mit wissenschaftlichen Partnern.

Wichtige Synergieeffekte ergeben sich für den Verein aus der engen Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen: Dies betrifft sowohl die Ablauforganisation als auch die Zusammenarbeit mit Netzwerkpartnern bis hin zur Akquise von möglichen Fördergeldern.

Zu detaillierteren Informationen verweise ich auf unseren Webauftritt unter www.wohnen-in-genossenschaften.de. Dort finden Sie eine Übersicht zu den Publikationen der letzten Jahre sowie ein Antragsformular, sollten Sie sich für eine Mitgliedschaft im Verein entscheiden. Wir würden uns sehr über Ihre Mitwirkung freuen!

**INTERVIEW MIT >> UDO BARTSCH, VORSTAND EISENBÄHNER BAUVEREIN EG DÜSSELDORF (EBV),
VORSTANDSMITGLIED ARBEITSGEMEINSCHAFT DER EISENBÄHNER-WOHNUMGSAUGENOSSENSCHAFTEN**

„Die genossenschaftlichen Prinzipien haben auch heute nichts von ihrer Notwendigkeit verloren“



Udo Bartsch ist seit 2001 hauptamtliches und seit 2005 geschäftsführendes hauptamtliches Vorstandsmitglied der Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf (EBV). Zu Zeiten der Deutschen Bundesbahn verantwortete der waschechte „Bahner“ u. a. die Grundstücks- und Liegenschaftsverwaltung für den Bezirk Düsseldorf. Heute liegen seine Arbeitsschwerpunkte in der (energetischen) Sanierung des EBV-Wohnungsbestandes, im bestandsersetzenden Neubau und dem Ankauf der Erbbaugrundstücke des Bundeseisenbahnvermögens.



VM: Die EBV wurde 1900 von Eisenbahnern gegründet. Inwiefern prägt diese Vergangenheit auch heute noch die Genossenschaft?

Udo Bartsch: Zukunft braucht Herkunft. Aus diesem Grund stehen wir auch weiterhin in der Tradition als eine von Eisenbahnern gegründete Wohnungsbaugenossenschaft. Noch heute sind wir eine anerkannte betriebliche Sozialeinrichtung der Bahn und des Bundeseisenbahnvermögens, die auch weiterhin ein Belegungsrecht an unseren Wohnungen haben.

In den letzten Jahren wurde diese Belegung auch wieder stärker genutzt, sodass durchschnittlich ein Viertel aller zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen im Jahr wieder mit Eisenbahnern belegt werden. Noch heute gibt es einen Zusammenschluss von 35 Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften aus ganz Deutschland mit einer sehr regen und aktiven Zusammenarbeit.

VM: In den letzten 120 Jahren hat sich die Welt komplett verändert. Sind für Sie die genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung überhaupt noch zeitgemäß?

Udo Bartsch: Schon vor 120 Jahren war der Einzelne i. d. R. nicht in der Lage, Wohneigentum und damit ein Stück soziale Sicherheit zu erwerben. Nicht der Forderungsge- danke oder der Ruf nach dem Staat, sondern

Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Eigenvorsorge durch Selbsthilfe waren das Fundament.

Diese genossenschaftlichen Prinzipien haben auch heute nichts von ihrer Notwendigkeit verloren, wenn man die Situation auf den Wohnungsmärkten, gerade in den Großstädten, betrachtet. Sie sind eigentlich moderner und notwendiger denn je. Bei allen Veränderungen im Wirkungskreis der Genossenschaft, im Staat, der Wirtschaft und der Gesellschaft konnte die EBV sich vieles von den Überzeugungen ihrer Gründer bewahren.

Gerade dies ist das eigentliche Erfolgsmodell, nicht nur von Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften. Heute hat die EBV einen Bestand von 2.185 Wohnungen bei 2.900 Mitgliedern in Düsseldorf mit Nutzungsgebühren, die sich deutlich unterhalb der Mietrichtwerttabelle für Düsseldorf befinden. Die Genossenschaft steht auf einem gesunden wirtschaftlichen Fundament. Diese positive wirtschaftliche und soziale Bedeutung verdankt sie nicht zuletzt dem Engagement ihrer Mitglieder, sondern auch den genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

VM: Düsseldorf boomt wie andere Großstädte in NRW auch. In welcher Rolle sieht sich die EBV in diesem angespannten Wohnungsmarkt – auch in Abgrenzung zu anderen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften?

Udo Bartsch: In einer boomenden Großstadt wie Düsseldorf und dem damit verbundenen Mangel an preiswertem Wohnraum hat die EBV ihren Platz nicht nur für Eisenbahner, die es nicht leicht haben, sich mit preiswertem Wohnraum zu versorgen, sondern für alle wohnungssuchenden Menschen.

Bereits 1975 hat sich die EBV für alle Wohnungssuchenden geöffnet und muss sich am Markt wie jedes andere Wohnungsunternehmen behaupten. Unsere Rolle wird es in Zukunft sein, weiterhin als Partner der Bahn und des Bundeseisenbahnvermögens für wohnungssuchende Eisenbahner zur Verfügung zu stehen und uns weiter aktiv am Düsseldorfer Wohnungsmarkt als Unternehmen einzubringen – bei weiterhin hohen Bestandsinvestitionen, bestandsersetzenden Neubaumaßnahmen und einer guten, kundenorientierten Qualität unserer Arbeit. ▶



Fotos: EBV

INTERVIEW MIT >> CHRISTOPH REHRMANN, GESCHÄFTSFÜHRENDE VORSTAND DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNSTÄTTEN-GENOSSENSCHAFT HAGEN EG (GWG), SPRECHER ARBEITSGEMEINSCHAFT HAGENER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

„Auch als Genossenschaft müssen die Maßnahmen für uns zu einer Wirtschaftlichkeit führen“



Seit dem 1. Januar 2008 ist Christoph Rehrmann geschäftsführender Vorstand der Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen eG (GWG). Sein aktuelles Tagesgeschäft am Standort Hagen ist dominiert von der Sanierung der genossenschaftseigenen Bestände, dem Abriss und Neubau von Wohnungen, der Planung einer dreizügigen Grundschule mit Schwimmhalle und Sporthalle und einer achtzügigen Kita – und das an einem Standort jenseits der boomenden Metropolen.

VM: Leerstand, Bevölkerungsrückgang und demografischer Wandel: Hagen gehört zu den Städten in NRW mit großen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen. Was bedeutet das für Sie als Wohnungsgenossenschaft?

Christoph Rehrmann: Natürlich machen sich der Bevölkerungsrückgang und der demografische Wandel auch auf dem Hagener Wohnungsmarkt durch eine hohe Anzahl an leer stehenden Wohnungen bemerkbar. Dies stellt eine große Herausforderung für uns dar. Denn neben der Besinnung auf die tradierten Werte unserer Genossenschaft gilt es gleichzeitig, sich den Herausforderungen der Gegenwart und der Zukunft zuzuwenden.

Außerdem müssen die Bestände unserer Genossenschaft energetisch und optisch so aufbereitet werden, dass sie entsprechend nachgefragt werden. Zudem widmen wir uns der individuellen Beratung und der Betreuung in technischer, sozialer und gesellschaftlicher Hinsicht. Dazu gehört u. a. die Anpassung der Wohnungen an die sich wandelnden Bedürfnisse unserer Mieterschaft. Auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen steigt stetig an.

VM: Mit welchen konkreten Strategien, Instrumenten und Maßnahmen begegnen Sie diesen Herausforderungen in Neubau und Bestand?

Christoph Rehrmann: Zum einen gilt es, die traditionsbewusste Genossenschaftsidee bei gleichzeitiger innovativer Gestaltung von Wohnraum auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. So legen wir bereits seit 2006 unser Augenmerk auf die vollumfängliche Modernisierung ganzer Quartiere, einschließlich Grundrissänderungen und Wohnumfeldverbesserungen. Zum anderen sind Verkäufe von allein stehenden Häusern oder auch der Abriss ganzer Quartiere für uns Mittel zur zukunftssträchtigen Bestandsverwaltung.



Mit diesen Maßnahmen erreichen wir, dass unsere Objekte i. d. R. zu einer marktgerechten Miete vermietet werden können. Sicherlich steht nicht die Gewinnmaximierung durch Erzielung von Spitzenmieten, sondern die Förderung der Gemeinschaft im Vordergrund unserer Geschäftspolitik. Aber nur die marktgerechte Miete ermöglicht uns, auch weiterhin auf dem hohen Niveau zu arbeiten. Auch als Genossenschaft müssen die Maßnahmen für uns zu einer Wirtschaftlichkeit führen und besondere Projekte auch mal im oberen Mietsegment liegen, um tatsächlich die ganze Breite einer Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

VM: Welche Rolle spielen die genossenschaftlichen Werte Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung in Ihrer täglichen Arbeit und den Mitgliedern gegenüber?

Christoph Rehrmann: Es gilt die zukünftigen Maßnahmen den aktuellen Gegebenheiten anzupassen und sowohl die Mitglieder als auch die Mieterschaft im Rahmen der Möglichkeiten einzubeziehen. So stehen wir nicht nur im Dialog mit den Vertretern in unseren regelmäßig stattfindenden Wahlbezirksversammlungen, in denen uns aus den Quartieren berichtet wird. Auch führen wir Mieterversammlungen und Mieterbefragungen durch, an deren Ende Handlungsmaßnahmen aus den Befragungsergebnissen generiert werden. Dieses Vorgehen ermöglicht uns den Bezug zu den konkreten Bedürfnissen unserer Mieterschaft, die dann eben bei den zukünftigen Maßnahmen berücksichtigt werden können.



Neubauvorhaben Beethovenstraße: 33 frei finanzierte Wohnungen

INTERVIEW MIT >> Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Freie Scholle eG



„Durch die Beteiligung unserer Mitglieder haben wir das Ohr direkt am Kunden“

Kai Schwartz, 56 Jahre, ist gelernter Elektriker und Diplom-Wirtschaftsmathematiker. Seit 25 Jahren arbeitet er bei der Baugenossenschaft Freie Scholle eG und ist zurzeit Vorstandsvorsitzender.

VM: Selbstverwaltung gilt als eines der zentralen Genossenschaftsprinzipien. Welchen Stellenwert hat die Selbstverwaltung für Sie?

Kai Schwartz: Die Selbstverwaltung hat für die Freie Scholle einen sehr hohen Stellenwert. Sie ist das Herzstück unserer Genossenschaft, denn Mitglieder sind nicht nur Kunden, sondern auch gemeinschaftliche Eigentümer der Genossenschaft. Ihre Einbindung in Entscheidungsprozesse und deren Teilhabe an der Gestaltung der Geschäftspolitik ist für uns ein wichtiger Erfolgsfaktor.

Wir gehen mit ihr weit über die Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes und Satzung hinaus und ermöglichen so eine stärkere Selbstverwaltung. Ganz konkret und hautnah erleben das unsere Vertreterinnen und Vertreter alljährlich auf einer zweitägigen Genossenschaftskonferenz. Hier werden gemeinschaftlich aktuelle Themen wie z. B. Erarbeitung einer neuen Hausordnung, das neue Beteiligungsmodell oder Satzungsänderungen diskutiert. Oder wie im letzten Jahr: Wie soll die Freie Scholle mit den Auswirkungen des Klimawandels umgehen?

VM: Sie haben vor drei Jahren ein neues Beteiligungskonzept erarbeitet und

umgesetzt. Was beinhaltet es und was war Ihre Motivation?

Kai Schwartz: Das neue Beteiligungskonzept stellt die Einbindung der Mitglieder auf eine breitere Basis als vorher. Jeder Bewohner hat die Möglichkeit, direkt Einfluss darauf zu nehmen, wie das Wohnen in der Freien Scholle gestaltet werden soll.

Gesteuert wird dieser Prozess durch den Beteiligungsmanager, einer Stabsstelle, die direkt dem Vorstand unterstellt ist und Zugriff auf alle Ressourcen der Verwaltung hat. Er ist erster Ansprechpartner für die Mitglieder, stellt die organisatorische Umsetzung angeschobener Themen sicher und steuert die Kommunikation zwischen den Bewohnern und der Verwaltung. Mit Siedlungsratssitzungen, Workshops, Arbeitsgruppen und Hausversammlungen verfügt er über genau definierte Beteiligungsinstrumente, die je nach Anlass eingesetzt werden können.

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass sich die Menschen gerne einbringen, wenn es um ihre unmittelbaren Interessen geht. Mit dem neuen Beteiligungskonzept ermöglichen wir unseren Bewohnerinnen und Bewohnern, sich für einzelne, zeitlich begrenzte Projekte zu engagieren, die sie direkt betreffen. Das kann zum Beispiel das Anlegen eines Innenhofes vor der eigenen Haustür sein



Fotos: Freie Scholle Bielefeld eG

oder das Engagement von Eltern, sich für einen neuen Spielplatz einzusetzen. Weil wir die Beteiligung ganz bewusst niederschwellig aufgebaut haben, können wir mehr Menschen als vorher motivieren, sich zu engagieren.

VM: Kritiker sagen, dass Beteiligung v. a. Geld kostet und Entscheidungswege verlangsamt. Was antworten Sie?

Kai Schwartz: Das sehe ich nicht so. Durch unser Beteiligungsmodell binden wir aktiv viele Mitglieder ein und geben jedem die Möglichkeit, das Wohnen selbst mitzugestalten. Das führt eindeutig zu einer größeren Wohnzufriedenheit und Akzeptanz. Die Beteiligung rechnet sich aber nicht nur deshalb, denn wir kennen dadurch die Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder besser und vermeiden unnötige Fehlinvestitionen. Durch die Beteiligung unserer Mitglieder haben wir das Ohr direkt am Kunden und können mit ihnen gemeinsam unsere Genossenschaft weiterentwickeln und zukunftsfähig ausbauen. Letztendlich ist Beteiligung aktive Vorsorge und somit definitiv besser als aufwendige Nachsorge.



Siedlungsworkshop – Gestaltung der Grünfläche



Garagenwandgestaltung im Siekerfeld



*Liebe Leserinnen und Leser,
liebe Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen,*

unser gewohntes Leben hat sich verändert in den vergangenen Tagen und Wochen. Das soziale und Wirtschaftsleben ganzer Länder und Kontinente wurden wegen der COVID-19-Pandemie in wenigen Tagen auf Null gefahren, die Zahl infizierter Menschen steigt stündlich weiter an, in Deutschland liegt bei uns in Nordrhein-Westfalen leider unverändert ein Schwerpunkt der gemeldeten Infektionsfälle.

Um insbesondere die Menschen schützen zu können, die aufgrund ihres Alters oder relevanter Vorerkrankungen einer besonders gefährdeten Risikogruppe angehören, und unser Gesundheitssystem für die Behandlung gerade dieser Menschen arbeitsfähig zu halten, wurden in den vergangenen Wochen viele Veranstaltungen in allen Bereichen des öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens abgesagt – auch von uns als VdW Rheinland Westfalen.

Nun begegnen wir uns in unserem Arbeitsalltag digital und virtuell, in Telefonkonferenzen oder über Bildschirme. Die Art und Weise, wo, wie und in welcher Geschwindigkeit wir unsere Arbeit machen, hat sich in nur wenigen Tagen spürbar gewandelt und wird sich in den kommenden Wochen, vielleicht Monaten, noch weiter wandeln müssen. Wir werden flexibler, digitaler und innovativer und wundern uns, wie wir gegenwärtig Dinge verändern, die noch vor Kurzem schwer vorstellbar schienen. Wenn in dieser Krise etwas Gutes stecken mag, dann der Impuls und Anstoß für uns alle, im Verband, aber auch in vielen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, neue Wege zu finden und zu gehen.

Die digitale und virtuelle Kommunikation wird auch künftig die persönliche Kommunikation im Kontakt zu Kunden, Mietern und Mitgliedern weiter ergänzen. Der Gesetzgeber hat beispielsweise schon jetzt umfangreiche Möglichkeiten eröffnet, gesellschaftsrechtlich notwendige Versammlungen im virtuellen Raum durchzuführen. Wo diese neuen Möglichkeiten eine echte Lösung bieten, sollten wir sie auch mutig nutzen. In einigen Fällen mag es besser sein, aus Gründen der Partizipation und sozialen Teilhabe aller Interessensgruppen abzuwarten – und dann zu gegebener Zeit wieder persönlich zusammenzukommen.

Um in den anstehenden Abschlussprüfungen trotz aller Widrigkeiten einen verhältnismäßig reibungslosen Arbeitsablauf gewährleisten zu können, werden digitale Kommunikationsinstrumente, die in den letzten Jahren vorbereitet wurden, nun in Breite angewendet. Der unmittelbare Austausch bleibt auch dabei unverzichtbar, auch wenn er im Wesentlichen im virtuellen Raum stattfindet.

Aufgrund der von Bund und Ländern beschlossenen einschneidenden Maßnahmen machen sich viele unserer Mieter angesichts der notwendigen Schließungen von Geschäften, Restaurants und vielen kleinen und mittleren Betrieben Sorgen um ihren Arbeitsplatz, befürchten spürbare finanzielle Einbußen und damit in die Situation zu geraten, nicht wie gewohnt ihren Mietzahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Als Wohnungswirtschaft sind wir uns unserer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und werden als ehemals gemeinnützige, als gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft für die Menschen, die aufgrund dieser Situation unverschuldet in finanzielle Notlagen geraten, partnerschaftlich und im Miteinander Lösungen finden – mit staatlicher Unterstützung, durch Verzicht auf Mieterhöhungen, unbürokratische Ratenzahlungen oder Mietstundungen.

Um Sie als unsere Verbandsmitglieder in der gegenwärtigen Situationsdynamik zu allen relevanten Fragen rund um die Themen Infektionsschutz und Seuchenrecht, Arbeits- und Mietrecht, betriebliche Pandemiemaßnahmen, über Einschränkungen im öffentlichen und nicht-öffentlichen Raum sowie über neue Fördermöglichkeiten zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen dieser Krise und allen weiteren wichtigen Informationen auf dem Laufenden zu halten, ist unser VerbandsMagazin bei aller Beliebtheit und wohnungswirtschaftlichen Aktualität nur ein unzureichendes Medium.

Daher haben wir für Sie neben unseren regelmäßigen Rundschreiben auf unserer Internetseite unter <https://share.vdw-rw.de/corona> eine Sonderseite eingerichtet, auf der Sie alle entscheidenden Informationen finden und die von uns kontinuierlich, oft mehrfach am Tag, aktualisiert wird. Über alle Entwicklungen im Zusammenhang mit der Corona-Krise informieren wir auch tagesaktuell über unser www.netzwerkwohnungswirtschaft.de in der Gruppe Erfahrungsaustausch Corona-Virus VdW-RW. Falls Sie noch keinen Zugang zum Netzwerkwohnungswirtschaft haben, können Sie sich einfach und unkompliziert unter https://netzwerkwohnungswirtschaft.de/users/sign_up anmelden. Mehr als ein Drittel unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften ist dort bereits aktiv, stellt Fragen und Informationen ein, bekommt zügige Rückmeldungen und das aus unserem gesamten Netzwerk, aus allen Bundesländern und Regionalverbänden und von vielen anderen Verbandsmitgliedern des GdW.

Neben diesem kontinuierlichen Informationsangebot und dem fachlichen und kollegialen Austausch stehen aber auch viele andere Fragen im Raum: Was macht diese Krise aus uns? Wie verändert sie den Alltag von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften? Wie reagieren wir auf einschneidende Veränderungen wie das sogenannte COVID-19-Gesetz, mit weitreichenden Änderungen zum Kündigungsschutz? Wie reagieren wir auf ausbleibende Mieten, stillgelegte Baustellen und ausbleibende Handwerker? Was passiert in unseren Wohn- und Stadtquartieren und mit den Menschen, die bei uns wohnen und leben? Und wie kommen wir aus dieser Krise hinaus, wenn viele Themen wie bezahlbares Wohnen oder Klimawandel und Dekarbonisierung wieder auf uns warten?

Mit dieser und den kommenden Ausgaben des VerbandsMagazins möchten wir Ihnen auf extra erstellten Sonderseiten zur Coronakrise ein Stück weit darüber berichten. Jetzt, in diesen Zeiten, in denen Leben und Alltag eben nicht mehr wie gewohnt verlaufen können, werden wir Menschen aus unseren Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zu Wort kommen lassen, die zeigen, wie sie Ältere nun in der eigenen Häuslichkeit, oft alleine, isoliert und auf Hilfe angewiesen, Hilfestellung beim Einkaufen geben, Familien mit Betreuungsangeboten unterstützen und nachbarschaftliche Netzwerke, Kommunikation oder auch das kleine Konzert von Nachbarn für Nachbarn im abendlichen Innenhof organisieren.

Denn viele Verbandsmitglieder tun genau das und noch vieles mehr und zeigen damit Gemeinsinn, Nachbarschaft und Füreinanderdasein. Unter dem Hashtag **#zusammenhaltimwesten** veröffentlichen wir auf unserem Twitter-Kanal <https://twitter.com/VdWRW> regelmäßig Beispiele, auf die wir als gesamte Branche stolz sein können.

Keiner von uns weiß, wie sich die Situation weiter entwickeln und wie lange sie andauern wird, lassen Sie uns daher bitte auch weiter im engen Dialog bleiben, hier im VerbandsMagazin, aber auch in allen unseren anderen Netzwerken.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung in diesen außergewöhnlichen Zeiten und wünschen Ihnen, Ihren Familien und allen Menschen, die Ihnen persönlich nahestehen, dass sie gesund bleiben.



Alexander Rychter
Verbandsdirektor



Dr. Daniel Ranker
Prüfungsdirektor



ZAHLEICHE GESETZLICHE ÄNDERUNGEN IN KRAFT

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht

Die sog. „Corona-Krise“ wirkt sich auf die verschiedensten Bereiche der Wirtschaft aus. Um die negativen Folgen einzudämmen, hat die Bundesregierung am 23. März 2020 einen Gesetzesentwurf veröffentlicht, der am 25. März 2020 vom Bundestag beschlossen wurde, am 27. März 2020 vom Bundesrat gebilligt und noch am gleichen Tag im Bundesgesetzblatt verkündet wurde.

Die geplanten Regelungen sollen zunächst befristet gelten. Die Regelung zum mietrechtlichen Kündigungsausschluss trat am 1. April 2020 in Kraft. Die Regelungen zum Gesellschafts- und Genossenschaftsrecht sowie zu den Wohnungseigentümergeinschaften traten am 28. März 2020 in Kraft und sollen mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft treten.

Von den zahlreichen Änderungen (u. a. auch im Darlehens- und Insolvenzrecht) sind für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften insbesondere die nachfolgenden Regelungen relevant:

1. Moratorium

Verbraucher können Leistungen aus vor dem 8. März 2020 abgeschlossenen Verbraucherverträgen bis zum 30. Juni 2020 verweigern, wenn anderenfalls aufgrund der Corona-Pandemie ihr Lebensunterhalt oder der ihrer Unterhaltberechtigten gefährdet wären. Die Bundesregierung kann das Moratorium durch Rechtsverordnung bis zum 30. September 2020 verlängern.

Das gilt auch für sog. Kleinstunternehmen (weniger als zehn Mitarbeiter und Jahresumsatz oder -bilanz unter zwei Mio. Euro), wenn sie aufgrund der Corona-Pandemie die Leistung nicht erbringen können oder anderenfalls ihre wirtschaftlichen Grundlagen gefährdet wären.

Mit diesen Regelungen soll Verbrauchern geholfen werden, deren Haushaltseinkommen wegen der Pandemie einstweilen oder dauerhaft verringert oder weggebrochen ist. Ferner soll Kleinstunternehmen geholfen werden, die ihre Leistungsverpflichtung



nicht erfüllen können, weil sie nicht etwa in Kontakt mit dem Leistungsempfänger treten können, weil ihre Arbeitskräfte nicht zur Arbeit erscheinen können oder dürfen oder weil ihre Leistungserbringung einstweilen untersagt worden ist.

2. Mietrecht

Die aktuell wohl am stärksten diskutierte Neuregelung ist im Mietrecht erfolgt.

Vermieter dürfen ein Mietverhältnis grundsätzlich nicht aufgrund von Mietrückständen aus dem Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 kündigen, wenn der Rückstand auf der Covid-19-Pandemie beruht.

Zwar bleibt die Verpflichtung eines Mieters zur Mietzahlung bestehen, jedoch kann er die Mietrückstände bis zum 30. Juni 2022 nachzahlen. Der Kündigungsausschluss gilt nur bis zu diesem Termin, d. h. sind Mietrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 bis dahin noch nicht ausgeglichen, kann ab Juli 2022 wegen dieser Rückstände wieder gekündigt werden.

Der Mieter muss hier den Zusammenhang zwischen Nichtleistung und den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie glaubhaft machen. Zur Glaubhaftmachung kann er sich entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Hierfür kommen insbesondere der Nachweis der Antragstel-

lung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaussfall infrage.

Mieter oder Pächter von Gewerbeimmobilien können dies auch dadurch glaubhaft machen, indem sie die behördliche Verfügung vorlegen, mit denen ihnen der Betrieb untersagt oder erheblich eingeschränkt wird. Dies betrifft derzeit etwa Gaststätten oder Hotels, deren Betrieb zumindest für touristische Zwecke in vielen Bundesländern untersagt ist.

Kündigungen aus anderen Gründen werden von der Regelung nicht betroffen.

Die Bundesregierung wird ermächtigt, die Regelungen durch Rechtsverordnung auf Mietrückstände für den Zeitraum 1. Juli 2020 bis 30. September 2020 zu erstrecken, wenn das soziale Leben, die wirtschaftliche Tätigkeit und die Erwerbstätigkeit durch die Covid-19-Pandemie weiterhin erheblich beeinträchtigt bleibt.

3. Wohnungseigentumsrecht

Der zuletzt bestellte Verwalter bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Ein bereits beschlossener Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

4. Gesellschafts- und Genossenschaftsrecht

a) Zu Aktiengesellschaften

Hauptversammlungen können ohne physische Teilnahme als reine Online-Hauptversammlungen stattfinden. Dies gilt auch dann, wenn die Satzung der Gesellschaft eine Online-Hauptversammlung nicht vorsieht.

Die Frist zur Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung wird von acht auf zwölf Monate verlängert. Die Einberufungsfrist für Hauptversammlungen wird verkürzt.

Vorabdividenden ohne vorherigen Hauptversammlungsbeschluss werden auch dann ermöglicht, wenn dies in der Satzung nicht vorgesehen ist.

b) Zu GmbHs

Gesellschafterversammlungen von GmbHs können Beschlüsse auch dann schriftlich oder in Textform fassen, wenn nicht sämtliche Gesellschafter mit diesem Verfahren einverstanden sind.

c) Zu Genossenschaften

Abweichend von § 43 Abs. 7 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes können Beschlüsse der Mitglieder auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist. Dies ist jedoch unserer Ansicht nach nicht

zwingend. Es ist mithin von jeder Genossenschaft im Einzelfall zu prüfen, ob diese Möglichkeiten umsetzbar sind.

Auch Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat können im Umlaufverfahren in Textform oder als Telefon- oder Videokonferenz durchgeführt werden, wenn dies nicht ausdrücklich in der Satzung oder Geschäftsordnung zugelassen ist.

Abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes kann die Feststellung des Jahresabschlusses auch durch den Aufsichtsrat erfolgen. Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach pflichtgemäßem Ermessen eine Abschlagszahlung auf eine zu erwartende Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens oder eine an ein Mitglied zu erwartende Dividendenzahlung leisten.

Die Anzahl der Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats darf bei Problemen in der Nachbesetzung weniger als die durch Gesetz oder Satzung bestimmte Mindestzahl betragen.

Die vorstehenden Regelungen sind nur auf

- General- und Vertreterversammlungen, die im Jahr 2020 stattfinden,
- Jahresabschlussfeststellungen, die im Jahr 2020 erfolgen,

- Abschlagszahlungen, die im Jahr 2020 stattfinden,
- im Jahr 2020 ablaufende Bestellungen von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern und
- Sitzungen des Vorstands oder des Aufsichtsrats einer Genossenschaft oder deren gemeinsame Sitzungen, die im Jahr 2020 stattfinden, anzuwenden.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird jedoch ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates die Geltung bis höchstens zum 31. Dezember 2021 zu verlängern, wenn dies aufgrund fortbestehender Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in der Bundesrepublik Deutschland geboten erscheint.

Angesichts der erforderlichen Schnelligkeit könnten die Regelungen in der nächsten Zeit noch nachjustiert werden. Neben den Erleichterungen, die das Gesetz für organisatorische Abläufe vorsieht, führt das Gesetz insbesondere auch zu einer Verlagerung des Zahlungsausfalls und die daraus notwendigen Auswirkungen allein in die Sphäre des Vermieters. Zielführender wäre hier eine Lösung zum Schutz der Mieter und zur Verhinderung einer Kettenreaktion innerhalb der gesamten deutschen Wohnungswirtschaft. CM

CORONA-BAROMETER

Umfrage von VdW Rheinland Westfalen und NRW.BANK zur Branchenlage

Wie stark und auf welche Weise sind Wohnungsunternehmen und -genossenschaften von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen? Der VdW Rheinland Westfalen und die NRW.BANK wollen es genau wissen. Sie starten eine gemeinsame Branchenumfrage.

Die Bundesregierung hat mit dem Gesetz zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie auch Feststellungen zum Kündigungsrecht getroffen. Mieter, die aufgrund der Auswirkungen der Pandemie ihre Mieten nicht mehr zahlen können, genießen von April bis Juni einen erweiterten Kündigungsschutz. Die Pflicht der Mietzahlungen ist davon nicht betroffen, die Mieten müssen nur gestundet werden.

Um die Auswirkungen auf die Unternehmen konkretisieren zu können, erarbeitet der VdW Rheinland-Westfalen gemeinsam mit der Wohnungsmarktbeobachtung der Landesförderbank NRW.BANK derzeit eine Panel-Umfrage an die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen. Mit der Umfrage sollen einerseits Fakten zu den betroffenen Mietverhältnissen erhoben werden (z. B. Anzahl der Haushalte mit Mietstundungen, Summe der gestundeten Mietzahlungen), andererseits sollen im Rahmen eines Barometers von den Unternehmen die Stimmungslage und erwartete Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit abgefragt werden (z. B. Umgang mit Investitionen, Abruf von Fördermitteln oder Änderungen bei Beschäftigungsverhältnissen).

Die Umfrage soll jeweils im April, Mai und Juni 2020 erfolgen. **Den Link zur Umfrage erhalten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die Mitglied im VdW Rheinland Westfalen sind, über ein gesondertes Rundschreiben.** Die Ergebnisse werden unter anderem im VerbandsMagazin veröffentlicht. ON





**GASTBEITRAG VON PROF. DR. GÜNTER VORNHOLZ,
PROFESSOR FÜR IMMOBILIENÖKONOMIE AN DER EBZ BUSINESS SCHOOL IN BOCHUM**

Auswirkungen des Coronavirus auf die Wohnungswirtschaft

Auch wenn sich derzeit keine sicheren Aussagen über die Folgen des Coronavirus Sars-CoV-2 treffen lassen, können aber doch Tendenzen bezüglich der Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte aufgezeigt werden.

Vermietungsmarkt

Die massiven wirtschaftlichen Schwierigkeiten werden letztendlich auch Auswirkungen auf die Einkommen der Mieter haben. Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit verringern den finanziellen Spielraum, den die Haushalte für Miete aufwenden können. Bestehende Mietverhältnisse können langfristig für einige Mieter zu teuer werden. Laut Beschluss der Bundesregierung wird aber das Recht der Vermieter, Miet- und Pachtverhältnisse wegen Zahlungsrückständen aufgrund der Corona-Pandemie zu kündigen, für einen begrenzten Zeitraum eingeschränkt.

Aufgrund von Mieteinbußen können Vermieter wegen finanzieller Einbußen auch in Schieflage geraten. Dies gilt insbesondere für Bestandhalter, die heute schon einen hohen Leerstand haben. Hier können zusätzliche Mietausfälle die Existenz der Wohnungsunternehmen gefährden. Daher werden verschiedene Maßnahmen diskutiert, um sowohl die Mietausfälle als auch die finanziellen Schwierigkeiten der Unternehmen zu vermeiden.

Wohnungssuchende verhalten sich bereits heute am Markt teilweise zögerlicher als zuletzt. Die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung und die finanziellen Auswirkungen der Krise lassen sie ein wenig vorsichtiger werden. So werden Umzugspläne, gerade in größere Wohnungen, derzeit wohl eher vermieden oder verschoben – die Bewegungen auf den Wohnungsmärkten lassen entsprechend nach. Auch wenn die geschäftlichen Treffen möglichst reduziert werden, werden unverzichtbare Termine wie abschließende Mietverhandlungen und Vertragsunterzeichnungen sowie Wohnungsübergaben aber weiterhin stattfinden.

Foto: Андрей Яланский – stock.adobe.com



Weitere Schwierigkeiten kommen auf die Wohnungsunternehmen und -vermieter zu. Für die Wohnungsunternehmen geht es um den Schutz der Mitarbeiter und auch der Mieter. Die Unternehmen erarbeiten verschiedene Alternativen, um auf einen möglichen Ausbruch bei Mitarbeitern und/oder Mietern vorbereitet zu sein. Neben den Infos zu allgemeingültigen Hygienemaßnahmen werden die üblichen Reinigungsintervalle erhöht und Dienstreisen aufs Notwendigste beschränkt. Selektives Handeln bestimmt die Tätigkeiten in den Unternehmen, denn auf bestimmte Dienstleistungen kann nicht verzichtet werden.

Private Käufer

Bei den privaten Käufern von Wohneigentum werden vor allem die Unsicherheiten über die eigene finanzielle Zukunft (Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit etc.) zu einer Zurückhaltung führen. Ein Kauf könnte verschoben werden, weil die Käufer zunächst die weitere wirtschaftliche Entwicklung und deren Effekte auf die persönliche (finanzielle) Situation abwarten wollen.

Hinzu kommt ein potenzielles Finanzierungsproblem. Für den Kauf haben mögliche Käufer relativ viel Geld (Eigenkapital) ansparen müssen, um eine Immobilie erwerben zu können. Teilweise werden sie ihr Geld in Aktien angelegt haben, da diese eine hohe Rendite versprochen. Durch die massiven Kursverluste der letzten Wochen könnte aber nun das Geld nicht mehr für den Kaufreichen.

Fazit

Abhängig vom Verlauf der Krise (Fristigkeit und Stärke) werden die Folgen für den Wohnungsmarkt ausfallen. Die Mieter und Käufer werden insgesamt vorsichtiger, da die Corona-Angst auf die bereits latent vorhandene Rezessionsangst trifft. So ist mit Rückgängen bei Neuvermietungen und Verkäufen zu rechnen, sodass die Preise unter Druck geraten. Zur Stabilisierung tragen jedoch die Sofortmaßnahmen der Regierungen und der Notenbanken bei. Es ergibt sich insgesamt ein gemischtes Bild, wobei nur eindeutig ist, dass die Situation noch eine Weile von hoher Unsicherheit geprägt sein wird.



ÜBER DEN AUTOR



Foto: EBZ Business School

Prof. Dr. Günter Vornholz

Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum

UNTERSTÜTZUNG VONSEITEN DER POLITIK

Welche Hilfen gibt es für Mieter von Land und Bund?

Foto: Alexander Limbach – stock.adobe.com



Um die massiven wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bevölkerung abzufedern, wurden auf Bundesebene zahlreiche Maßnahmen beschlossen. Die Unterstützung bei der Bewältigung der finanziellen Herausforderungen steht dabei im Vordergrund. Vor allem das vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) verabschiedete Sozialschutz-Paket hat einen Rahmen geschaffen, in dem die Landesregierungen Mieter vor existenziellen Bedrohungen durch die coronabedingten wirtschaftlichen Einschnitte schützen können. Dadurch gilt derzeit auch in Nordrhein-Westfalen ein vereinfachter Zugang u. a. zu Kurzarbeitergeld, Wohngeld und Grundsicherung. Auch primär wirtschaftlich orientierte Maßnahmenpakete des Bundesfinanzministeriums wie die Anpassung von Steuervorauszahlungen, Steuerstundungen oder die NRW-Soforthilfe 2020 auf Landesebene, die wirtschaftlich gefährdeten Unternehmen durch Zuschüsse unter die Arme greift, schützt Angestellte vor der Entlassung und gibt somit in vielen Fällen auch Mietern Stabilität und Sicherheit.

Mieter, die kein eigenes Einkommen erzielen und kein Arbeitslosengeld (ALG I) beziehen, besitzen Anspruch auf Hilfen bei den Kosten der Unterkunft (Grundsicherung). Dies ist

besonders für Kleinunternehmer und Solo-Selbständige von Belang, da diese Gruppe durch die Einschränkungen des öffentlichen Lebens oftmals ihre Geschäfte schließen müssen und unmittelbar existenziell bedroht sind. Im Rahmen der unterstützenden Maßnahmen kann nun ein vereinfachter schriftlicher oder telefonischer formloser Antrag bei dem zuständigen Jobcenter gestellt werden. Bei Leistungen, deren Bewilligungszeiträume zwischen dem 1. März 2020 und 30. Juni 2020 beginnen, wird für sechs Monate das Vermögen nicht berücksichtigt. Eine zeitaufwendige Vermögensprüfung entfällt und es genügt eine Erklärung, dass kein erhebliches Vermögen verfügbar ist, um schnell und effektiv Hilfe zu bekommen. Außerdem erfolgt bei Erstanträgen ab dem 1. April 2020 keine Angemessenheitsprüfung, d. h. für zunächst sechs Monate werden die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als angemessen erachtet und komplett übernommen. Auch die in diesem Rahmen geltenden Beschränkungen der Wohnfläche sind in der aktuellen Situation außer Kraft gesetzt.

Auch beim Wohngeld sollen die Prozesse schneller verlaufen als bisher. Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes

Nordrhein-Westfalen (MHKBG) sagte dazu, dass es durch Kurzarbeit und Kündigungen einen Anstieg der Wohngeldanträge geben werde. Zur Abfederung der zu erwartenden ansteigenden Antragszahlen wurden vom MHKBG Hinweise an die Kommunen erteilt, um die Abläufe bei der Prüfung und Bewilligung des Wohngeldes zu beschleunigen. Wohngeldberechtigt sind alle Personen, die zur Miete wohnen und deren monatliches Haushaltsgesamteinkommen unter einer bestimmten Einkommensgrenze liegt. Unter www.wohngeldrechner.nrw.de können sich Mieter informieren und auch online einen Antrag auf Wohngeld stellen.

„Mieter und Vermietern ist in Zeiten der Corona-Krise vor allem dann geholfen, wenn die Gefahr von Verschuldung und Zahlungsunfähigkeit auf beiden Seiten gebannt wird. Deshalb sollten Mieter unbedingt ihren Anspruch auf Wohngeld oder soziale Grundsicherung prüfen. Mit ihrem Sozialschutz-Paket hat die Bundesregierung den Zugang zu den Unterstützungsleistungen in Bezug auf Wohnraum vorübergehend stark vereinfacht. Deshalb empfehlen wir den Mietern: Stellen Sie möglichst frühzeitig einen Antrag!“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

AT



Mieten, Mitarbeiter, Baustellen

Reaktionen der Wohnungswirtschaft auf die Corona-Krise

Wie sehr viele andere Branchen ist auch die Wohnungswirtschaft seit einigen Wochen von den negativen Auswirkungen der Corona-Krise betroffen. Sowohl Mieter als auch Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen brauchen jetzt besonderen Schutz in diesen angespannten und von Ungewissheiten geprägten Wochen und Monaten. Dazu haben die drei Wohnungsunternehmen mit den meisten Mietern in Nordrhein-Westfalen umfassende Maßnahmen beschlossen, die bereits umgesetzt wurden und für Schutz, Sicherheit und Entlastung sorgen sollen.

„Wir haben immer ein partnerschaftliches Verhältnis zu unseren Mietern gepflegt. Dies möchten wir auch in diesen schweren Zeiten tun. Als Wohnungsanbieter haben wir eine besondere gesellschaftliche Verantwortung, der wir mit dem Maßnahmenpaket gerecht werden“, erklärt Dr. Ralf Brauksiepe, Geschäftsführer der Vivawest Wohnen GmbH, die Maßnahmen seines Wohnungsunternehmens, die u. a. einen vorläufigen Verzicht auf Mieterhöhungen, Kündigungen und Räumungen infolge von Mietrückständen durch wirtschaftliche Negativeffekte der Corona-Krise. Diese Maßnahmen wurden auch von Vonovia und LEG umgesetzt. Der temporäre Verzicht auf Mieterhöhungen nach

§ 558 BGB soll dabei helfen, den wirtschaftlichen Druck auf die Mieter, die momentan in vielen Fällen finanzielle Einbußen hinnehmen müssen, zu entschärfen.

Safety first

Die Gesundheit der Mieter und Mitarbeiter steht bei allen drei Wohnungsunternehmen an oberster Stelle. So wurden die Möglichkeiten des Homeoffice für die Mitarbeiter ausgeweitet und der Service auf Online- und telefonische Angebote umgestellt, sodass der Geschäftsbetrieb aufrechterhalten werden konnte und sich Mieter weiterhin mit ihren Anfragen an die Vermieter wenden können. Vonovia hat bereits angekündigt, dass Notfälle wie Rohrbrüche oder Aufzugs- und Heizungsausfälle, die einen persönlichen Einsatz erfordern, trotz aller Vorsichtsmaßnahmen weiterhin unter Beachtung der Hygienevorschriften schnell behoben werden.

Hilfe vor Ort

Vor allem Gewerbemietler und Kleinunternehmer stehen unter besonderem Druck durch finanzielle Einbußen. Sei es der Kiosk oder das kleine Café im Quartier, das zum nachbarschaftlichen Zusammenkommen einlädt, die Wohnungsunternehmen haben angekündigt, Stundungen für kurzfristige,

schnelle Entlastung bei der Mietbelastung umzusetzen. Dabei wurden Betroffene dazu aufgerufen, mit den Wohnungsunternehmen in Kontakt zu treten, um individuelle Lösungen anbieten zu können.

Als weitere Stütze des Zusammenhalts in diesen angespannten Zeiten appellierten die Wohnungsunternehmen an nachbarschaftliche Hilfe. Vonovia bietet in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) Einkaufsdienste in mehreren NRW-Städten an. Die LEG hat ebenfalls praktische Hilfe angeboten und Unterstützung in Höhe von 1 Million Euro durch die neue Stiftung „Dein Zuhause hilft“ angekündigt. So wurden bereits den Mietern in größeren Quartieren der LEG 100 Freizeitboxen aufgestellt, in denen Rätselhefte, Malstifte und Kinderliteratur für Abwechslung sorgen sollen. Darüber hinaus hat sich die LEG zu einem besonderen Dankeschön an systemrelevante Helfer entschlossen und erlässt bei einer Neuvermietung innerhalb der nächsten sechs Monate an Berufsgruppen, wie beispielsweise Ärzte, Krankenschwestern, Polizisten oder Feuerwehrleuten, 20 % der Kaltmiete bis zum 30. September 2022.

Die Maßnahmen der Wohnungsunternehmen zeigen, dass in Zeiten der Covid-19-Pandemie Solidarität ein besonderer und gelebter Wert in der Wohnungswirtschaft ist.

AT



„Die Hälfte unserer mehr als 100-köpfigen Belegschaft befindet sich nun im Homeoffice. Gewechselt wird im zweiwöchigen Turnus. Die Corona-Situation zeigt uns: Unsere technische Infrastruktur reicht dafür aus, aber das auch nur in einem befriedigenden Maß. Das sehe ich als Lehre für die Zukunft.“

In der aktuellen Situation wünschen wir uns Sicherheit – und die wollen wir daher auch unseren Mitgliedern und Partnern bieten. Niemand wird aufgrund von Einkommenseinbußen durch das Corona-Virus seine Wohnung verlieren. Mieten werden gestundet, individuelle Lösungen werden mit den Mietern abgestimmt. Wir werden unsere gesellschaftliche Pflicht erfüllen, unsere Heimat und die regionale Wirtschaft weiter zu stützen. Wir kommen unseren Zah-

lungspflichten an Handwerker und andere Auftragnehmer selbstverständlich weiter nach.

Es ist jedoch aktuell völlig unklar, ob die für 2020 vorgesehenen Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen auch tatsächlich umgesetzt werden können. Wir werden über das Monatsreporting genau beobachten, wie sich in den kommenden Monaten die Mieteinnahmen entwickeln. Auf den Baustellen haben sich die Prozesse merklich verlangsamt, Zeitpläne können nicht mehr eingehalten werden. Die Übergabe des Gemeinschaftseigentums in einem unserer aktuellen Bauträgerprojekte mussten wir verschieben, der Start für die Vermarktung eines anderen Projekts ist auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Auch einen Neubau für das Deutsche Rote Kreuz werden wir nicht plangemäß übergeben können.



Frank Esser
Vorstandsvorsitzender
Mülheimer Wohnungsbau eG

Dauert die augenblickliche Situation weiter an, so wird das auch uns wirtschaftlich hart treffen.“



Foto: Roland Baege



Harald Förster

Geschäftsführer Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH

„Die ggw ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Gelsenkirchen, bewirtschaftet rund 5.000 Wohnungen und Gewerbeimmobilien mit rund 35.000 m² Nutzfläche. Wie bei allen Kolleginnen und Kollegen hat die Corona-Epidemie bei uns sehr viel auf den Kopf gestellt.

Die erste Besonderheit bei der ggw ist, dass wir doch erheblich stärker als ein „normales Wohnungsunternehmen“ von Corona betroffen sind. Wir bewirtschaften mit eigenem Personal und eigenen Pädagogen ein großes Schülerwohnheim, welches einem Berufskolleg des Landes

für überbezirkliche Ausbildungsberufe zugeordnet ist. Von einem Tag auf den anderen waren ab dem 13. März hier alle 348 Betten in 174 Zimmern leer. Der ggw gehen so pro Tag mehr als 11.000 € verloren. Kompensation? Keine.

Natürlich gibt es auch Rückmeldungen unserer Wohnungs- und Gewerberaummieter. Hier haben wir bereits sehr frühzeitig eine Mieterrunde bei einem Teilbestand unserer Wohnungen ausgesetzt. Es war für uns auch selbstverständlich, dass wir über unsere Kommunikationskanäle allen Mieterinnen und Mietern mitgeteilt haben, dass bei epidemiebedingten Zahlungsschwierigkeiten vorerst keine Zahlungs- und Räumungsklagen erhoben werden, eine gesetzliche Regelung hätten wir natürlich nicht gebraucht. Es gilt aber immer die Bedingung, dass die Notlage auch glaubhaft und plausibel dargelegt wird und das Bemühungen erkennbar sind, über Wohngeld oder sonstige Transferleistungen die Miete aufzubringen. Die pauschale Aussetzung der Zahlungspflicht bis September 2022 ist Unsinn.

Wichtig war bislang auch die Kommunikation mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Dabei galt vom ersten Tag an die Regel: Wer wegen Kinderbetreuung oder wegen Vorerkrankungen nicht kommen kann, der soll Bescheid sagen und zu Hause bleiben. Das administrative Drumherum



regeln wir dann schon in aller Ruhe. Wir haben mittlerweile Pandemiepläne, Betriebsvereinbarungen zur Kurzarbeit und auch Regelungen von A wie Attest bis Z wie Zuhausebleiben. Wichtig und belastend in dieser Zeit war für mich dabei die Sorge, irgendeinen Risikofaktor zu übersehen und dann nicht alles für den Gesundheitsschutz der Belegschaft getan zu haben. Geholfen haben hierbei mehrere Telefonate mit Geschäftsführerkollegen.

Es gibt aber selbst bei dieser Pandemie auch positive Aspekte. Den Teamgeist der Belegschaft hat das Virus eher befördert. Eher unfreiwillig haben wir innerhalb von vier Wochen in den Bereichen Homeoffice, Videokonferenz, gemeinsame Dateibearbeitung und Cloud-Nutzung so viel gelernt wie sonst vielleicht in drei Jahren. Aber ich wäre trotzdem gerne beim Normalzustand geblieben.

Blieben Sie gesund!“

„Als ich den ersten Entwurf des nun bereits verabschiedeten Gesetzes zur Zahlungsstundung für Mieter bekam, hat es mich in der Tat fast umgehauen. Dieser erste, von der Politik verfasste Entwurf konnte glücklicherweise, auch durch die Intervention des VdW und des GdW, „abgemildert“ werden. Aber auch die verabschiedete Variante hat weitreichende Folgen.

So sind gerade die gewerblichen Mieter direkt auf diesen Zug aufgesprungen und haben unisono, sogar mit wortwörtlich identischen Schreiben, die Aussetzung der Mieten angekündigt. Die ausgesetzte Miete wird bei vielen Vermietern, übrigens auch bei uns, zu finanziellen Engpässen führen, da sie selbst ja Verpflichtungen an Energieversorger oder Banken haben und gegebenenfalls gerade hohe Handwerkerrech-

nungen für bereits gestartete, energetische Modernisierungsmaßnahmen leisten müssen. Daher werden wir in der Konsequenz die Beauftragung von weiteren Reparaturaufträgen davon abhängig machen müssen, ob die Mieten gezahlt wurden, damit die Liquidität eine Beauftragung zulässt.

Diese gesetzliche Regelung ist aber ein weiteres Beispiel dafür, dass die Vermieter zunehmend von der Politik dazu missbraucht werden, gesellschaftliche Probleme zu lösen, ohne darauf zu achten, dass nicht jeder Vermieter ein Krösus ist und das Geld in der Ecke gestapelt hat. Keine andere Branche wird derart von der Politik instrumentalisiert und drangsaliert.

Wir als Genossenschaft haben ausreichend Fingerspitzengefühl für die Situation und werden mit unseren Mietern einen Weg aus dieser Krise finden. Wir haben zum Beispiel bereits berechnete und zum Versand vorbereitete Mieterhöhungen bis auf Weiteres ausgesetzt und bieten unseren Mietern viele Services (z. B. einen kostenlosen Einkaufsservice) an, um unseren Beitrag zu leisten.

Foto: GWG Hagen



Christian Rehrmann

Geschäftsführender Vorstand der Gemeinnützigen Wohnstätten-genossenschaft Hagen eG (GWG)

Auch werden wir sicherlich, auch ohne gesetzliche Regelungen, keinen durch Corona in Not geratenen Mieter auf die Straße setzen. Aber der Spielraum für gütliche Einigungen ist durch diese gesetzlichen Eingriffe klein ...“





GEMEINSAM ALLEIN – BEISPIELE GELEBTER SOLIDARITÄT

#zusammenhaltimwesten

In Zeiten von Kontaktsperre und sozialer Distanz leiden diejenigen am meisten, die sich ohnehin oft einsam fühlen. Online- und Telefonangebote schaffen zwar Nähe, doch das gesellschaftliche Leben ist im allgemeinen Pausenmodus. In dieser Krisensituation gilt einmal mehr: Zusammenhalten und Solidarität zeigen!

Die eigene Wohnung ist ein besonderer Ort, denn dorthin ziehen wir uns in diesen Tagen zurück. Damit aus Rückzug nicht Einsamkeit wird, gehen viele Menschen und

Nachbarschaften gerade ganz neue Wege. So wachsen in den Wohn- und Stadtquartieren der Verbandsmitglieder ganz wunderbare Beispiele von Gemeinsinn und gelebter Solidarität: Jüngere kaufen für Ältere ein, auf Innenhöfen und Balkonen wird musiziert, applaudiert und gesungen, in abendlichen Fenstern brennen Lichter. Damit zeigt die Wohnungswirtschaft im Westen, ihre Mitglieder und Mieter: Wir denken aneinander und halten zusammen. Innerhalb kürzester Zeit haben uns dazu viele Informationen per E-Mail erreicht, die wir unter anderem

auf Twitter unter dem Hashtag [#zusammenhaltimwesten](#) geteilt haben. Einen Teil davon möchten wir Ihnen auf diesen Seiten zeigen. Wir bedanken uns herzlich für diese Beispiele!

Und bitte machen Sie weiter so: Über das Postfach zusammenhalt@vdw-rw.de sammeln wir auch weiterhin Berichte, Bilder und Videos. Oder teilen Sie Ihre Geschichte einfach gleich selbst auf Twitter unter dem Hashtag [#zusammenhaltimwesten](#) AT



Im Rahmen seiner Service-Kampagne bietet der **Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum (GWV)**, mit rund 3.000 Wohnungen größte Wohnungsbaugenossenschaft in Bochum, seinen Mitgliedern ganz neu einen Getränke-Lieferservice an. Unter dem Motto „Mehr als gewohnt“ wird den Haushalten der Genossenschaft in Kooperation mit der Getränkefachgroßhandlung Johannes Jacobi GmbH, welches wie der GWV ein Bochumer Traditionsunternehmen ist, das lästige, zeitaufwendige und nicht nur für ältere Menschen recht beschwerliche Kistenschleppen abgenommen. Derzeit liefert man meist nur bis vor die Wohnungstür ohne direkten Kundenkontakt. Geliefert wird in ganz Bochum und das Leergut wird auf Wunsch ebenfalls mitgenommen.

„Sozialmanagement in Zeiten von Corona – durch die Auswirkungen von Covid-19 sind Aufgabenbereiche unseres Sozialmanagements eingedämmt worden bzw. ganz entfallen. Wir mussten zum Schutze aller Beteiligten die Nachbarschaftstreffs schließen, Gemeinschaftsaktivitäten absagen, Hausbesuche und Begleitung bei Behördengängen ausfallen lassen.

Die frei gewordenen Kapazitäten unserer fünf Sozialarbeiter/innen wollen wir nicht ungenutzt lassen; unsere Mitglieder brauchen unsere Unterstützung. Wir haben uns daher entschieden, neue Kontaktwege zu erschließen, initiierten eine verstärkte Mitgliederberatung per Telefon und vereinbarten eine einheitliche Abfrage der

aktuellen Lebenssituation. Wir erkundigen uns unter anderem nach dem Stand der Lebensmittelversorgung, der finanziellen Absicherung und nach möglichen Hilfeleistungen der Nachbarn.

In der ersten Phase der Mitgliederbefragung kontaktierten wir ca. 800 Haushalte mit Personen von 80 Jahren und älter. Danach werden wir uns jetzt der Zielgruppe der Familien mit ein und zwei Elternteilen zuwenden. Hier verlagern sich die Themenschwerpunkte, wir gehen davon aus, dass finanzielle Sorgen mehr im Vordergrund stehen werden. Hierzu haben wir uns intensiv vorbereitet, um unseren Mitgliedern eine fundierte fachliche Hilfestellung bieten zu können.“

**Anna Lichte**

Abteilungsleiterin Bestandsbewirtschaftung der Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld

„Zum Schutz unserer Mitarbeiter haben wir bereits seit dem 16.03. unser Büro für den Publikumsverkehr gesperrt. Es war direkt absehbar, dass die für uns spürbaren Einschnitte ins Alltagsleben besonders unsere älteren Mitglieder – immerhin rd. 1/3 unserer Haushalte – stark betreffen könnte. Aufgrund unseres Streubesitzes haben wir wenig organisierte Nachbarschaftstreffs, es war uns deshalb wichtig, mit einer sehr schnell umsetzbaren Aktion alle anzusprechen und für die aktuelle Situation zu sensibilisieren.“

Mit einem Aufruf auf Facebook, unserer Homepage und einer Postkarte im entsprechenden Design haben wir innerhalb von drei Tagen alle Mitglieder erreicht. In diesem Aufruf haben wir die Nachbarn gebeten, achtsam zu sein, aufmerksam für evtl. hilfebedürftigen Nachbarn, aber auch selber mutig genug, ggf. um Hilfe zu bitten. Wir haben angeregt, das Schwarze Brett im jeweiligen Hauseingang für Anfragen oder Unterstützungsangebote zu nutzen. Hingewiesen haben wir auch auf unser WOHN-O-FON, das Nachbarschaftstelefon, bei dem man seine Alltagsorgen und -nöte einer Sozialpädagogin mitteilen kann und diese sich direkt um Hilfe kümmert. Angegliedert an das Nachbarschaftstelefon stellen wir darüber hinaus durch „Prob-

lemlos“ jährlich einen Betrag von 5.000 € zur Verfügung, der Mietern über einen finanziellen Engpass, z. B. Finanzierung einer Klassenfahrt, die unerwartete Autoreparatur (keine Mietschulden!) hinweghilft. In der jetzigen gesellschaftlichen Situation hilft der genossenschaftliche Gedanke, was einer nicht schafft, das schaffen viele. Bleiben wir zuversichtlich!“



Foto: Nadja Jacke

Petra Eggert-Höfel

Vorstandsvorsitzende Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG



Foto: Roland Baage

Franz-Bernd Große-Wilde

Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein Dortmund eG

„Es gibt zwischenzeitlich in einigen zusammenhängenden Wohngebieten ehrenamtlich bewirkte Initiativen, die gut funktionieren und sich in kurzer Zeit eingespielt haben. Dabei handelt es sich häufig um Einkaufshilfen und Telefonpatenschaften. Besonderes Augenmerk richten wir als Genossenschaft allerdings momentan auf Gemeinschaftswohnprojekte, Betreutes Wohnen oder Mehrgenerationengebäude – hier ist

persönliche Kommunikation und Nähe ja ein besonders wichtiger Faktor und gerade in diesen Einrichtungen leiden die Bewohner aktuell sehr unter der erzwungenen Distanz. Das bestätigen uns auch Sozialpädagogen, die mit uns als Kooperationspartner in betreuten Wohnprojekten unserer Genossenschaft arbeiten und mit denen wir im engen Austausch stehen.“

Doch Not macht immer auch erfinderisch: Es bilden sich Telefonketten, erste digitale Erfahrungen über WhatsApp und FaceTime werden gesammelt, Spaß und Miteinander entsteht über Etagen und über Laubengänge hinweg und die Bewohner empfinden sich so weiterhin als Gruppe. Diese Erfahrungen aus den letzten Tagen haben uns berührt, begeistert und uns gleich ins Handeln versetzt: In der kommenden Woche werden wir in allen Gemeinschaftswohnhäusern der Genossenschaft für ältere Menschen gestaltete Osterpräsente im Namen der Genossenschaft verteilen.“



Foto: Zplus2 Kommunikation UG

„Gerade Senioren, behinderte Menschen, vorerkrankte und alleinstehende Personen werden von Corona isoliert. Sie sind häufig auf Hilfestellung bezüglich Grundbedürfnissen wie Versorgung mit Lebensmitteln und Medikamenten angewiesen. Deshalb hat Allbau mit Kooperationspartnern für diese Risikogruppen in verschiedenen großen Quartieren kostenlose Einkaufshilfen organisiert – mit klaren Regeln. So erfolgen die Übergabe von maximal 30 Euro Einkaufsgeld und Einkaufsliste und die Übergabe von gekauften Waren, Bonus und Rückgeld in einem Umschlag unter Wahrung der aktuellen Hygienevorschrift an der Eingangstür. Aber auch Regeln wegen des Coronavirus sind zu beachten: „Nicht Hände schütteln und auch nicht auf ein kurzes Getränk mit reingehen, auch wenn das natürlich schade ist“, erkläre ich immer wieder. Informationen zum Angebot erhalten die Zielgruppen regelmäßig über Plakate oder über das Kundenportal „MeinAllbau“. Die Resonanz ist klasse; auch der eine oder andere handgeschriebene Dankesbrief ist dabei!“

Auch Kinder werden in ihrer Aktivität stark eingeschränkt. Das Eichhörnchen Albert ist Maskottchen der Allbau GmbH und Testimonial für Alberts Kinderonline-Klub. Hier können Kinder aus den 84 Grundschulen Essens kostenlos eigenständig lesen, lernen und sich über die Pandemie und unterschiedlichste Themen aus dem aktuellen Lehrplan informieren. Zusätzlich hat Allbau seit Ende März eine Facebook-Gruppe gegründet. Die Gruppe „Albert allein zu Haus“ wird zurzeit genauso wie der Online-Kinderklub sehr gut angenommen.“

Jannica Wiesweg-Böttcher

Sozialmanagerin und Kinderbeauftragte der Allbau-GmbH



Im Wohnprojekt Gartenhöfe Saarn kann der Gemeinschaftsraum vorerst nicht mehr genutzt werden, doch die Mitglieder der **Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)** haben sich einfach auf Balkone und Laubengänge verlegt – beispielsweise um gemeinsam zu singen.

„Heimat hat auch immer etwas mit Menschen zu tun. Niemand wird sich in einer anonymen Wohnungsumgebung ohne persönliche Beziehung heimisch fühlen. Nachbarn und Begegnungen sind ein wichtiger Aspekt für die Quartiersgestaltung. Unsere Verantwortung als Wohnungsvermieter während der Viruskrise liegt nicht nur in der Sicherung der Wohnung als existenzielles Gut trotz Zahlungsproblemen. Wir bringen auch Menschen zusammen, die nicht nur stille Nachbarn, sondern auch Helfer und Retter in der Not sind – für diejenigen, die sich selbst nicht versorgen können, aber auch für Personen, für die das Virus eine Lebensgefahr darstellt.“



In Zeiten der sozialen Isolation ist es deshalb für uns sehr wichtig, Nähe und Vertrauen in Form von Unterstützung aufzubauen. Vertrauen schaffen unsere 14 Hauswarte, die persönlich vor Ort sind und in dringenden Fällen auch schnell bei



Bernd Litges
Leiter Vermietungsabteilung und
Claudia Wußmann
Quartiersmanagerin bei der
Rheinwohnungsbau

den Mietern. Nähe innerhalb der Nachbarschaften entwickelt sich durch freiwillige Helferinnen und Helfer, die sich an unserer Solidaritätsaktion beteiligen. Hierzu haben wir zu Beginn der Kontaktsperre unsere Mieter über die sozialen Medien und durch Aushänge in den Treppenhäusern zu Hilfsangeboten für Risikogruppen aufgerufen. Die überaus positive Resonanz auf unsere Initiative bestärkt uns in dieser Haltung.“

Anzeige

www.wohnungswirtschaft.de

**In Zeiten von Corona
gibt es viel Unsicherheit.
Eines aber ist sicher:**

**Unsere Mieter
und ihre Wohnungen
bleiben!**



Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2020

Ausgezeichnet für herausragende Bau- und Wohnqualität

Bei einer festlichen Preisverleihung im Rahmen der Berliner Baufachmesse bautec wurden am 19. Februar 2020 vor 350 Gästen die Preise des Wettbewerbs zum Deutschen Bauherrenpreis vergeben. Unter Mitwirkung von Monika Thomas, Abteilungsleiterin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, zeichnete die Jury elf Beiträge der 33 Nominierten mit einem Preis aus.

„Wohnungsbau ist und bleibt die mit Abstand wichtigste Bauaufgabe in Deutschland. Dies gilt umso mehr, als derzeit nicht im gewünschten Maße auf die wachsende Wohnungsnachfrage reagiert werden kann. Mit diesem Wettbewerb machen wir deutlich, dass das Augenmerk nicht nur auf die bloße Anzahl, sondern auch auf die Qualität gerichtet werden muss. Mit den vielen herausragenden und ausgezeichneten Projekten zeigen wir, dass dieser Spagat möglich ist“, so die Auslober Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Susanne Wartzack, Präsidentin des Bunds Deutscher Architekten, und Markus Lewe, Vizepräsident des Deutschen Städtetages.

Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, betonte in ihrer Einschätzung der Wettbewerbsergebnisse: „Die diesjährigen Preisträger stehen beispielhaft für die Verantwortung, die Bauherren bei der Bewältigung gesellschaftlicher und ökologischer Herausforderungen in Deutschland übernehmen.“



Foto: Paul Olt

Wohnquartier Holsteinstraße, GAG Köln

Elf Preise in zehn Kategorien

Die Nominierungen und Preise wurden zehn Themengebieten zugeordnet, die von der Jury nach Sichtung der Beiträge festgelegt wurden: So ging ein Preis in der Kategorie ‚Neue Wohngebiete‘ an die wbg Nürnberg GmbH für das Projekt ‚Neues Wohnen Sündersbühl‘. Das Projekt, das mit der Planungsgemeinschaft NWS GdB und ganzWerk, Nürnberg realisiert wurde, trägt auf überzeugende Art und Weise dem sozialen Anspruch an ein generationenübergreifendes, altersgemischtes neues Wohngebiet mit bezahlbarem Wohnraum Rechnung.

Ebenfalls im Themenfeld ‚Neue Wohngebiete‘ erhielt auch die GAG Köln einen Preis. Im ‚Wohnquartier Holsteinstraße‘ entstand in Zusammenarbeit mit Lorber Paul Architekten GmbH und a+m Architekten Ingenieure GbR ein innerstädtisches Wohnensemble, in dessen Zentrum ein Nachbarschaftshaus für Zusammenleben und Begegnung sorgt.

Der Preis für ‚Kleine Wohnanlagen mit regionaler Charakteristik‘ verlieh die Jury der Gemeinde Schechen mit ihrem Holzbauprojekt ‚Seniorenwohnen Schechen‘. Den Preis für die ‚Aktivierung von kirchlichen Beständen‘ erhielt das Erzbistum Köln für sein integratives Wohnprojekt ‚Klarissenkloster Köln‘, das beispielhaft zeige, welche Chancen in der Umnutzung kirchlicher Bauten liege, so die Jury.

Überzeugender Beitrag zum Mehrgenerationenwohnen

Zum Thema ‚Weiterbau von Quartieren‘ hat nach Meinung der Jury die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft ‚Eigene Scholle‘ eG in Halle (Saale) mit den Architekten ENKE WULF architekten, Berlin, einen überzeugenden Beitrag zum Mehrgenerationenwohnen geleistet. Für ihr Projekt ‚Wohnen statt Parken‘ wurde die WOBAK städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Konstanz, im Themenfeld ‚Hybridgebäude und Nutzungsmischung‘ ausgezeichnet.

Wie ‚Modernisierung und Umbau‘ preiswürdig realisiert werden kann, hat die Spitalstiftung Konstanz in Zusammenarbeit mit Braun+Müller Architekten BDA mit dem Umbau und der Sanierung eines Personal-



Foto: VdW RW

Vorständin Kathrin Möller (l.) freute sich über die Auszeichnung der GAG Immobilien AG im Themenfeld „Neue Wohngebiete“

wohnhauses eindrucksvoll gezeigt. Und dem Thema ‚Stadtreparatur/Neue Stadtbausteine‘ widmeten sich die Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG und Dietzsch & Weber Architekten BDA mit ihrem Wohn- und Geschäftshaus Jüdenstraße.

Ein weiterer Preis ging an die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG mit LRW Architekten und Stadtplaner PartG mbH, Hamburg, für ihr Projekt ‚Wohnen am Eimsbütteler Marktplatz‘ in der Kategorie ‚Bauen in städtebaulich schwierigen Lagen‘. Beim Thema ‚Studentisches Wohnen‘ überzeugte die Studentendorf Schlachtensee eG mit der Brenne Architekten GmbH, Berlin, und der Sanierung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des Studentendorfes im Berliner Südwesten. Und schließlich wurde das Projekt ‚Metropolienhaus am Jüdischen Museum‘, Berlin, der gleichnamigen GmbH & Co. KG in der Kategorie ‚Urbane Quartiersentwicklung‘ ausgezeichnet.

Seit 1986 verliehen und etabliert

Der Deutsche Bauherrenpreis ist als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland bekannt. Er wurde erstmalig 1986 von der Arbeitsgruppe Kooperation bestehend aus dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, dem Bund Deutscher Architekten BDA und dem Deutschen Städtetag ausgelobt.

Mit 230 Projekten wurden in diesem Jahr so viele hochwertige, innovative und thematisch vielfältige Wohnbauten wie noch nie eingereicht.



PERSONALWESEN

8. Forum Personal „Arbeitgeberattraktivität und Employer Branding“

Die Anzahl von Fachkräften am Arbeitsmarkt nimmt ab. Gleichzeitig steigen die Vakanzen in den Unternehmen. Darüber hinaus findet ein aktueller Wertewandel statt und die verschiedenen Generationen haben unterschiedliche Erwartungen an ihren Arbeitgeber. Mit all diesen Themen sieht sich auch die Wohnungswirtschaft konfrontiert. Doch was können wir tun, um diesen Herausforderungen zu begegnen? Employer Branding und die Stärkung der eigenen Arbeitgeberattraktivität! Welche Wege und Mittel dazu zur Verfügung stehen, wurde auf dem 8. Forum Personal diskutiert.

Der aktuelle Arbeitsmarkt rund um Bauingenieure, Techniker und ITler ist stark umkämpft. Auch der Ausbildungsberuf der Immobilienkaufleute gilt seit Ende 2019 als sog. Engpassberuf. Dies zeigt ein Lagebericht, der von Alexander Burstedde (Institut der Deutschen Wirtschaft, IW) vorgestellt wurde. Um diese Spezialisten zu gewinnen, setzen große Unternehmen besonders auf die Stärkung der eigenen Arbeitgeberattraktivität. Rüdiger Grebe und Elke Nippold-Roths (EBZ Akademie Bochum) präsentierten die Ergebnisse einer Studie zu den wichtigsten

Attraktivitätstreibern. Insbesondere eine Arbeitskultur der Wertschätzung sticht als besonderer Attraktivitätstreiber hervor. Gefolgt von den Tributen Arbeitsplatzsicherheit und flexible Arbeitszeitmodelle, welche v. a. bei Arbeitnehmern aus anderen Branchen als attraktiv wahrgenommen werden. Darüber hinaus wird auch die Führungsqualität als ein wichtiger Attraktivitätsfaktor erachtet.

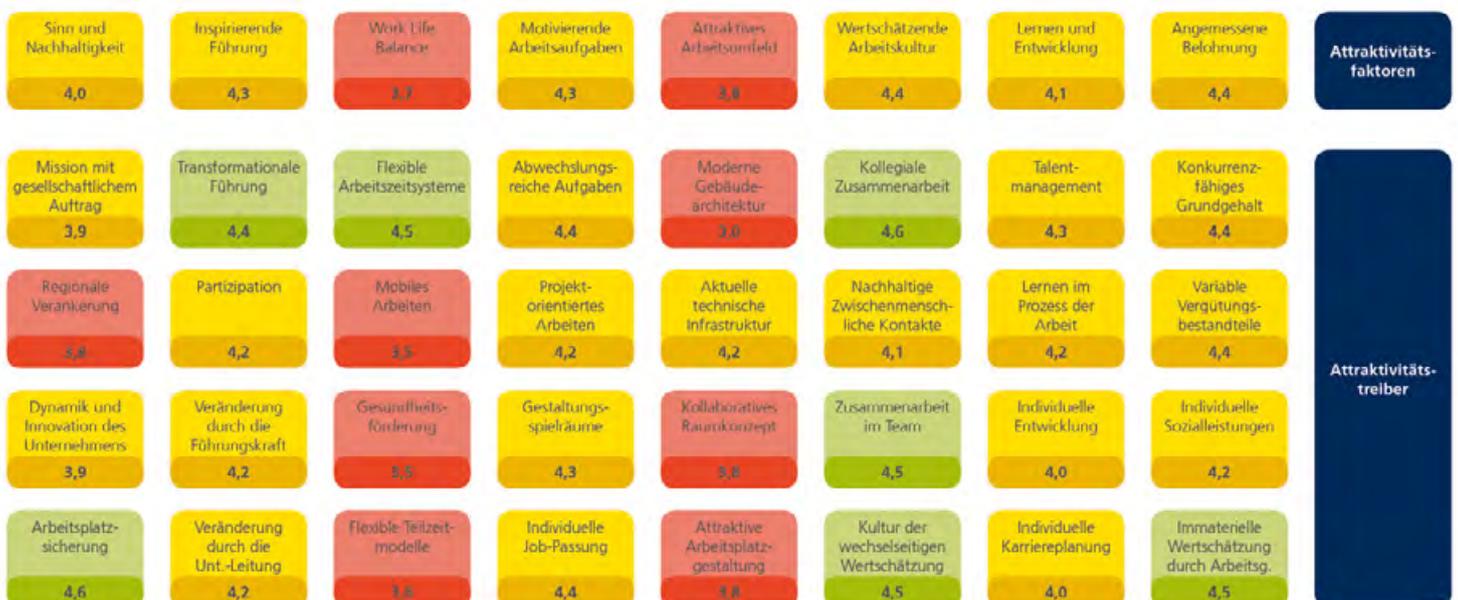
Neben den Praxistipps externer Spezialisten präsentierten auch einzelne Unternehmen der Wohnungswirtschaft ihre umgesetzten Projekte, die eine Stärkung der Arbeitgeberattraktivität bewirkten. Thomas Hummelbeck und Valbona Elshani (Rheinwohnungsbau GmbH) stellten u. a. innerhalb eines sog. „Marktplatzes“ die Anwendung von neuen Kommunikationsformaten vor.

Neben dem Aufbau einer Arbeitgebermarke gilt es auch, diese an die entsprechenden Adressaten zu kommunizieren. Prof. Dr. Sascha Armutat (FH Bielefeld) schilderte Maßnahmen zur Umsetzung von Employer Branding. Hervorzuheben ist, dass das Arbeitgeberimage nicht ausschließlich durch persönliche Erfahrungen gewonnen wird, sondern Unternehmen dies durch entspre-



Gute Zusammenarbeit zwischen dem EBZ – Europäischen Bildungszentrum, den Verbänden der Wohnungswirtschaft sowie dem AGV – Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

chende Kommunikation zielgerichtet beeinflussen können. Die Azubikampagne „Die Ausbildung Immobilienkaufmann/-frau ist vielseitiger, als du denkst.“ macht es vor. Dr. Matthias Zabel (GdW) und Thorsten Bachler



Eine bundesweite Studie der EBZ Akademie im Jahr 2019 ergab: Eine Kultur der Wertschätzung ist der Top-Attraktivitätsfaktor für die Mitarbeiter in der Wohnungswirtschaft



Auch der Spaßfaktor kam beim 8. Forum Personal nicht zu kurz



Konstruktiver Erfahrungsaustausch innerhalb der Marktplatz-Galerien

Fotos: Michael Reichel

(Werbeagentur BACHLER GmbH) präsentierten den aktuellen Stand zur Azubikampagne und zeigten mögliche Einsatzfelder und Verknüpfungspunkte zum Employer Branding auf.

Die Kongresstage zum 8. Forum Personal spitzten sich in der Erkenntnis zu, dass weitere Maßnahmen und Mittel zum Aufbau

der Arbeitgeberattraktivität und des Employer Branding ergriffen werden sollten. Nur dadurch könne die Wohnungswirtschaft auf dem Arbeitsmarkt beim Kampf um die Fachkräfte bestehen.

Das Forum Personal ist eine Kooperationsveranstaltung des EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immo-

bilienwirtschaft, der Verbände der Wohnungswirtschaft (VdW) im Westen, Norddeutschland, Südwest, Niedersachsen Bremen, Bayern und Thüringen sowie dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (AGV). JRÜ

ENERGIESPRONG

Komplettlösungen für NetZero-Standard vorgestellt

Anfang März 2020 trafen sich rund 140 Vertreter verschiedener Branchen zur Veranstaltung NetZero Now! in Berlin und informierten sich über den aktuellen Stand bei der Umsetzung von Energiesprong-Projekten in Deutschland.

Die Marktentwicklung für serielle NetZero-Sanierungslösungen geht in die nächste Phase: Die vier Bauunternehmen BAM Gruppe, B&O Gruppe, ecoworks und Renolution haben Komplettlösungen entwickelt, mit denen sie Mehrfamilienhäuser der 50er- bis 70er-Jahre nach dem Energiesprong-Prinzip auf einen NetZero-Standard sanieren können. Das bedeutet, dass Gebäude im Jahresmittel so viel Energie erzeugen, wie sie für Heizung, Warmwasser und Strom benötigen. Die Lösungen wurden am 5. März 2020 bei der Veranstaltung „NetZero Now. Für klimafreundliches und bezahlbares Wohnen“ dem Fachpublikum vorgestellt. Mit der Fischbach Gruppe arbeitet ein weiteres Bauunternehmen intensiv an der nächsten Komplettlösung.

„Die hohe Nachfrage der Wohnungswirtschaft gibt natürlich Aufwind für die Entwicklung dieser zukunftssicheren Sanierungslösungen, die jetzt schon den Standard von 2050 erfüllen“, so Uwe Bigalke, Teamleiter Serielle Sanierung/Energiesprong bei der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena). „Aktuell sind wir bei rund 17.000 Wohnungen, die in den nächsten vier Jahren nach dem Energiesprong-Prinzip saniert werden sollen. Das sind noch einmal rund 5.000 mehr als in dem im November verkündeten Volume Deal – und es dürfen gerne noch mehr werden“, so Bigalke weiter.

Gemeinsame Entwicklung von Standards

Die neuen Sanierungslösungen wurden im Rahmen des Accelerator Programms der Energiesprong-Initiative entwickelt, das von der dena koordiniert und durch das EU-Förderprogramm Interreg NWE „Must-be0“ unterstützt wird. Die Bauunternehmen wurden durch ein Marktentwicklungsteam und internationale Energiesprong-Experten gecoacht. In Workshops und im engen Austausch mit Wohnungsunternehmen haben



Foto: dena

Serielles Sanieren im Fokus der Wohnungswirtschaft: GdW-Präsident Axel Gedaschko (2. v. r.) bei der NetZero Now! in Berlin

sie ihre Produkte zu skalierbaren und kostengünstigen Sanierungslösungen weiterentwickelt, mit denen Mehrfamilienhäuser schnell und mieterfreundlich einen NetZero-Standard erreichen können. Der Austausch mit den Wohnungsunternehmen wird auch über das Programm hinaus fortgesetzt, um gemeinsame Standards für den Zukunftsmarkt der seriellen Sanierung zu entwickeln. dena/WS

ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG 2020

5G für den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen

Ministerin Ina Scharrenbach stellte am 6. Februar 2020 mit Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, die Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung vor.

Im Jahr 2019 wurden Mittel aus der öffentlichen Wohnraumförderung in Höhe von 937,8 Millionen Euro (2018: 923,4 Millionen Euro) bewilligt. Gegenüber 2018 konnten somit in 2019 rund 14,4 Millionen Euro bzw. + 1,6 % mehr an öffentlicher Wohnraumförderung bewilligt werden. In 111 von 396 Kommunen wurde die öffentliche Wohnraumförderung in 2019 nicht in Anspruch genommen. Mit der Bewilligung von

937,8 Millionen Euro in 2019 werden insgesamt 8.513 Wohneinheiten (2018: 8.662 WE) öffentlich gefördert. Gegenüber 2018 verringert sich die Anzahl der geförderten Wohneinheiten in 2019 insgesamt um 149 WE bzw. -1,7 %.

Für 2020 wies die Ministerin darauf hin, dass neben dem reinen Förderprogramm noch weitere Bausteine zum Gelingen der Wohnraumförderungen beitragen. Welche das sind und welchen Beitrag sie im Einzelnen leisten, soll das Modell „5G für den Wohnungsbau“ verdeutlichen. KS 



Gestaltungswille

der Landesregierung Nordrhein-Westfalen: Seit Sommer 2017 ist das Ziel der Landesregierung ein Mehr an Wohnungsbau in allen Segmenten zu erreichen. Nur ein Mehr an Wohnungsbau trägt dazu bei, Preise und Preisentwicklungen wieder in den Griff zu bekommen. Dafür wurden und werden Gesetze geändert, neue Instrumente zur Unterstützung der Städte und Gemeinden auf den Weg gebracht und erprobt.

Rund 160.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sind in Nordrhein-Westfalen genehmigt und/oder im Bau befindlich (2018/2019).



Gebäude

- Erleichterungen im **Landes-Bauordnungsrecht** seit 1. Januar 2019 in Kraft.
- Bundesgesetzliche **Wohngeld-Reform** seit 1. Januar 2020: Regelmäßige Anpassung garantiert.
- Grundsätzliche Verständigung mit der Wohnungswirtschaft und der Bauwirtschaft sowie der Verbraucherzentrale über einen **Klimapakt „Wohnen“** für das einwohnerreichste Bundesland: **Prima. Klima. Wohnen.** Unser Ziel: Einsparen von Treibhausgasemissionen **und** Bezahlbarkeit des Wohnens.
- Reform des **Bundesbaugesetzbuches** in 2020 mit dem Ziel, ein Mehr an Wohnungsbau zu ermöglichen.
- **In Diskussion: Bundesgesetzliche Entlastung bei der CO₂-Bepreisung im Wohngeld.**





Geld

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen stellt einen garantierten Finanzrahmen von 1,1 Milliarden Euro mithilfe des Bundes für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung. Schwerpunkt ist der Neubau von Mietwohnraum.

Wesentliche Neuerungen in der öffentlichen Wohnraumförderung 2020:

- **Mietniveau-Stufen 1 und 2** bekommen die **Förderkonditionen der Mietniveau-Stufe 3** für ein Mehr an Mietwohnungsneubau
- Entwicklung von **Modellprojekten zum Ankauf von Belegungsrechten** in den Städten Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster
- **Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot für Menschen mit Behinderung**: Öffnung für das Schaffen von kurzzeitiger Unterbringung („junge Pflege“)
- Einführung von **Förderkonditionen für „Bauen mit Holz“**
- Einführung von **Förderkonditionen für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe**
- Einführung von Förderanreizen für das **Erreichen besonderer energetischer Qualitäten**
- **Modernisierungsförderung** auch für **Studierendenwerke**
- **Erleichterungen** in der Förderung von **höhergeschossigen Gebäuden und Großwohnanlagen**
- **Bürokratieabbau für schnellere Bewilligungen**



Grundstücke

sind der Flaschenhals, wenn es um ein Mehr an Wohnungsbau geht:

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat mit der **Landesinitiative „Bau. Land. Leben.“** für die Kommunen fünf Maschinen in eine Werkstatt gestellt, um Kommunen bei der Aktivierung von Bauland zu unterstützen. Der **Finanzrahmen** für die kooperative Baulandentwicklung wird in **2020 auf 200 Millionen Euro verdoppelt**. Ab 2020 Start der **Rahmenvertragsoffensive** zur fachlichen Unterstützung unserer Kommunen bei der Ausweisung von Bauland.

Der **Landesentwicklungsplan** wurde geändert, um langfristig den Entwicklungsbedarfen der Städte und Gemeinden wieder Rechnung tragen zu können.



Gemeinschaft

Es geht nur gemeinsam:

Die Politik der Landesregierung Nordrhein-Westfalen setzt auf die Freiheit des Wirtschaftens, beruhend auf Privateigentum und Unternehmensinitiative, verbunden mit ihrer sozialen Verantwortung für das Gemeinwohl.

Denn: Nur ein Mehr an Wohnungsbau bietet den nachhaltigsten Schutz für Mieter und sichert zugleich die Bezahlbarkeit des Wohnens für breite Schichten unserer Bevölkerung – dies schließt die Bildung von Eigentum ein.



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



ZIELVEREINBARUNG UNTERZEICHNET

Bielefeld bekommt 105 Millionen Euro Globalbudget

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und der Bielefelder Oberbürgermeister Pit Clausen vereinbarten am 4. März 2020 unter Anwesenheit zahlreicher Bündnispartner, Mitgliedsunternehmen und Journalisten eine Zielvereinbarung zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung in Höhe von 105 Millionen Euro bis 2022. Damit kann die Stadt Bielefeld jetzt Wohnraumfördermittel für die kommenden drei Jahre flexibler einsetzen. Vergleichbare Vereinbarung schlossen bereits andere NRW-Städte, beispielsweise Dortmund, Münster und Düsseldorf.

„Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist in Bielefeld als attraktive und wachsende Universitätsstadt im landesweiten Vergleich besonders ausgeprägt. Wir haben für die Stadt Bielefeld daher erstmals ein Globalbudget im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung vorgesehen. Pro Jahr stehen 35 Millionen Euro – garantiert bis 2022 – zur Verfügung. Zudem bieten wir der Stadt und ihren Investoren damit eine sichere und ver-

lässliche Planbarkeit ihrer Investitionen“, so Bauministerin Scharrenbach.

Die Stadt Bielefeld verpflichtet sich im Rahmen der Zielvereinbarung, dass durch kommunale Planungen und Strategien pro Jahr 350 geförderte Wohnungen neu entstehen können. Allein 100 geförderte Wohnungen pro Jahr will die kommunale Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (BGW) umsetzen. Insgesamt soll der frei finanzierte und geförderte Wohnungsneubau von rund 860 Wohneinheiten auf rund 1.300 Wohneinheiten gesteigert werden.

Die Stadt Bielefeld hat dazu ein umfangreiches Maßnahmenpaket aufgelegt. So wurde bereits im Juli 2019 eine Baulandstrategie vom Rat verabschiedet, die sich preisdämpfend auf den Grundstücksmarkt auswirken soll und bei 50 Prozent der Fläche bei größeren Baulandentwicklungen in den kommunalen Zwischenerwerb gehen soll. Bereits seit 2015 gibt es eine Quote, nach der 25 Prozent der geplanten Wohneinheiten bei Neube-

bauung gefördert werden sollen. Ebenfalls im Jahr 2015 wurde der Masterplan Wohnen gemeinsam mit 50 Marktakteuren aktualisiert und im Jahr 2016 mit einem Perspektivplan Wohnen 2020/2035 ergänzt. Ein Bündnis für Wohnen ist derzeit in der Vorbereitung.

„Wir begrüßen die Vergabe eines Globalbudgets an die Stadt Bielefeld außerordentlich. Dieses Instrument ermöglicht unseren Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften vor Ort die bedarfsgerechte und passgenaue Mittelverwendung für ihre lokalen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen: das Angebot von klima- und generationengerechten, zukunftsfähigen und v. a. bezahlbaren Wohnungen für Bielefeld. Und mit einem dauerhaft attraktiven und lebenswerten Wohnstandort Bielefeld gewinnt auch gleich die gesamte Region OWL“, so Kai Schwartz, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Die Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe im VdW Rheinland Westfalen und Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Freie Scholle eG.

ON



Ministerin Ina Scharrenbach unterzeichnete gemeinsam mit dem Bielefelder Oberbürgermeister Pit Clausen die Zielvereinbarung für das 105 Mio. Euro schwere Globalbudget zur öffentlichen Wohnraumförderung

AUSBILDERTAG SCHULJAHR 2019/2020 DES EBZ

Azubi Branding von A bis Z

Neben dem diesjährigen Forum Personal stand auch auf dem Ausbildungertag das Thema Employer Branding im Fokus. Wie tickt die Generation Z? Wie können wir potenzielle Azubis ansprechen und wie sollte der Start, die Begleitung und die Zukunft der Generation Z in der Wohnungswirtschaft organisiert sein?

Gabriele Schmitz (Vivawest Wohnen GmbH) stellte die Maßnahmen der Vivawest Wohnen GmbH beim Onboarding neuer Auszubildender vor. Mittels eines Speeddatings und eines gemeinsamen Frühstücks treten die neuen Auszubildenden noch vor Ausbildungsbeginn in Kontakt und lernen sich kennen. Darüber hinaus wird der Ausbildungsbeginn durch organisatorische und konzeptionelle Mittel, wie die Nutzung des Intranets und von Ausbildungsmappen, unterstützt. Mirja Dorny und Auszubildende des Spar- und Bauvereins Solingen eG stellten ein Azubi-Projekt zum Thema Azubi-



Foto: EBZ

Auf dem Ausbildungertag wurden verschiedene Maßnahmen zum Employer Branding aus Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vorgestellt

Recruiting vor. Die Auszubildenden bauten innerhalb einer Projektgruppe einen eigenen Account auf der sozialen Plattform Instagram auf und berichten nun stetig über die attraktive Ausbildung in der Immobilienwirtschaft und die Tätigkeiten im Spar- und Bauverein Solingen eG.

Neben verschiedenen Vorträgen und Erfahrungsberichten bietet der Ausbildungertag auch

die Möglichkeit des Austausches zwischen Unternehmen, Ausbildungsinstitut und Auszubildenden. Erwartungen der einzelnen Interessengruppen wurden diskutiert und es ergaben sich interessante Impulse für die Wohnungswirtschaft für das Azubi Branding.

JRÜ

VORBILDICHE BAUTEN NRW 2020

Jetzt bewerben

Bis zum 4. Mai 2020 können sich Bauherren mit ihren Neubauprojekten für die „Auszeichnung vorbildlicher Bauten in Nordrhein-Westfalen“ bewerben. Gesucht werden Objekte, die gestalterisch, ökologisch und ökonomisch vorbildlich sind.

Das Land Nordrhein-Westfalen lobt die „Auszeichnung vorbildlicher Bauten in Nordrhein-Westfalen 2020“ aus. Gemeinsam mit der Architektenkammer NRW würdigt das Land, vertreten durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, alle fünf Jahre die besten aktuellen Bauwerke mit dem Landesarchitekturpreis. Bauherren und Architekten sind eingeladen, Bauten und Objekte zu dem Auszeichnungsverfahren einzureichen, die in gestalterischer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht vorbildlich sind.

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen betrachtet den NRW-Landesarchitekturpreis als wichtigen Beitrag zur Baukultur in unserem Bundesland, reflektiert er doch architektonische Entwicklungen und aktuelle Bauaufgaben in gleicher Weise. Durch die umfassende mediale Resonanz, welche die Auszeichnung vorbildlicher Bauten in NRW seit 40 Jahren regelmäßig erhält, erzielt das Verfahren eine große öffentliche Breitenwirkung und ist damit Werbung für eine qualitätsvolle Gestaltung unseres Lebensraumes.

Die Objekte müssen in Nordrhein-Westfalen liegen und in den vergangenen fünf Jahren fertiggestellt worden sein. Ausgezeichnet werden können alle Arten von Bauten wie zum Beispiel Wohnungsbauten, Quartiere, Kultur- und Bildungsbauten, Büro- und Gewerbebauten, öffentliche Bauten sowie Freianlagen. Bei den Bauaufgaben kann es



sich sowohl um Neubauten als auch um Maßnahmen im Bestand handeln.

Um die Auszeichnung können sich Bauherren sowie Mitglieder einer Architektenkammer als Entwurfsverfasser in beiderseitigem Einvernehmen bewerben. Über die Auszeichnung beschließt eine unabhängige Jury. Die Auszeichnung erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung sowie durch Verleihung einer Urkunde und Gebäudeplakette.

MHKBG/WS

■ **Link zur Onlinebewerbung:**
<https://vorbildlichebauten2020.aknw.de>

50. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT

Wohnungslosigkeit gemeinsam bekämpfen!

Der Treffpunkt der Sozialarbeiter der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften fand am 11. März 2020 zum bereits 50. Mal statt. Zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit boten Beiträge des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS NRW) und aus Städten und Landkreisen Anlass zum kollegialen Austausch.

Zum Einstieg in dieses vielfältige Thema zeigte Gabriele Schmidt, Referatsleiterin Grundsatzfragen Soziales im MAGS NRW, durch die Wohnungslosenstatistik den wachsenden Druck auf die Städte und Gemeinden auf, der in den letzten Jahren stark zugenommen hat: 2018 waren knapp 45.000 Menschen in Nordrhein-Westfalen als wohnungslos erfasst – 37 Prozent mehr als im Vorjahr. Als eine landesweite Antwort stellte sie das Handlungskonzept der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ vor. Die von VdW Rheinland Westfalen, LEG Immobilien AG, Vonovia SE und Vivawest Wohnen GmbH mitunterzeichnete Initiative tritt dem stetig angewachsenen Problem in den 20 am stärksten betroffenen Städten und Kreisen entgegen.

Das Konzept richtet sich nicht allein an Obdachlose, sondern umfasst durch präventive Arbeit auch Personen, die von der



Gabriele Schmidt, Referatsleiterin Grundsatzfragen Soziales im MAGS NRW, stellte die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ und die Anknüpfungspunkte für beteiligte Kommunen vor

Wohnungslosigkeit bedroht sind. Dazu stellt Minister Karl-Josef Laumann im Jahr 2020 7,1 Millionen Euro zur Verfügung, die für verschiedene Förderprogramme eingesetzt werden. Während es schon lange Aktivitäten gegen Wohnungslosigkeit gibt, setzt die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ dabei erstmals auf eine gemeinsame Strategie von der Wohnungswirtschaft, Kommunen und sozialen Trägern.

Seit dem Start der Initiative konnten 26 lokale Projekte gestartet oder weitergeführt

werden, die 54 zusätzliche Fachstellen betreiben können. Diese Fachkräfte sind zum einen ausgebildete Immobilienfachleute zur Akquise von passendem Wohnraum und zum anderen Sozialarbeitende, die als „Kümmerer“ mit Betroffenen direkten Kontakt halten und etwa unterstützend bei der Wohnungsvermittlung wirken. Zusätzlich werden die präventiven und nachgehenden Strukturen verstärkt, beispielsweise Fachberatungsstellen, an die sich Personen mit Mietschulden wenden können.



Vorträge boten häufig Anlass zum Austausch für rund 30 Sozialarbeiter aus Wohnungsunternehmen sowie Projektbeteiligte der Landesinitiative aus Kommunen und Sozialträgern

Wie die Initiative für die Betroffenen vor Ort umgesetzt werden kann, wurde bei diesem Treffpunkt Sozialarbeit durch vier Beispiele aus der Praxis deutlich. Den Anfang machte das Projekt „sta(d)tt-Brücke“, das Bodo Kolling, Fachstellenleiter Hilfen zum Wohnen der Stadt Essen, und Doris Haehnel, Mediatorin des Projektes, vorstellten. „sta(d)tt-Brücke“ wird in Zusammenarbeit mit dem CVJM Essen Sozialwerk durchgeführt und begleitet seit September 2019 Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit Bedrohte auf dem Weg in gefestigte Wohnverhältnisse. Dabei wird der ganze Weg von der Wohnraumakquise und Kontaktpflege zu Vermietern über die Kommunikation mit Jobcentern, Sozial- und Wohnämtern bis zur Nachbetreuung der Betroffenen gegangen.

Basierend auf dem „Housing First“-Gedanken wurde zur Modellierung des Förderprogramms mit „UWo – Unterstütztes Wohnen“ ein Essener Standard entwickelt, der drei Stufen von Bedarfen und daran angepassten Hilfemöglichkeiten definiert. Profitieren kann „sta(d)tt-Brücke“ dabei von der vertrauensvollen Zusammenarbeit von Kommune und lokalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften während der Flüchtlingskrise, durch die nun schnell betroffene Wohnungslose an Essener Wohnungsunternehmen „vermittelt“ werden und deren Betreuung sichergestellt wird.

Die durch die Landesinitiative geförderten Maßnahmen der Stadt Düsseldorf präsentierten Thomas Nowatius, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, Tanja Lachhein, Koordinatorin des Projektes, und Selina Rach, „Kümmerin“ der Caritas Düsseldorf. Für diesen angespannten Wohnungsmarkt wurden „Kümmerer“ bei öffentlichen und freien Trägern neu als Sozialberater eingestellt, die für die persönliche Kontaktaufnahme mit Wohnungslosen im Einsatz sind.

Darüber hinaus stellt die Landeshauptstadt die Bündelung und Koordination der Tätigkeiten zur Wohnraumakquise als besonderen Mehrwert fest, denn so werden Entwicklung eines Wohnungsinteressentenpools, die Klärung von Bonitätsfragen und so die letzte Sicherung der Mietzahlung für alle Beteiligten sichergestellt. Die drei Ämter für Soziales, Wohnungswesen sowie Migration und Integration kooperieren dazu eng mit Caritas, der Diakonie und dem Sozialdienst Katholischer Männer (SKM) in Düsseldorf sowie deren Franzfreunden; nach dem erfolgreichen



Mit Bodo Kolling, Fachstellenleiter Wohnungslosigkeit der Stadt Essen, und Doris Haehnel, CVJM Essen Sozialwerk, präsentierte ein interdisziplinäres Duo das Projekt „sta(d)tt-Brücke“

Netzwerkaufbau wollen sich alle Akteure nun verstärkt an die Öffentlichkeit wenden.

Das dritte Praxisbeispiel „Viadukt“ aus Köln, das aus der Kooperation zwischen dem Sozialdienst katholischer Frauen, dem Diakonischen Werk sowie dem SKM in Köln hervorgegangen ist, wurde von Markus Kühn, Sachgebietsleiter Soziale Beratung und Betreuung des SKM Köln, vorgestellt. Im Rahmen der Förderung durch die Landesinitiative wurden zwei Immobilienkaufleute und eine Sozialarbeiterin eingestellt. Dabei stehen bei „Viadukt“ vom § 67 Sozialgesetzbuch (SGB) XII betroffene Personen im Vordergrund. Dies sind konkret Menschen, die bereits Angebote ambulanter Hilfen zum selbstständigen Wohnen, Kontakt- oder Beratungsstellen, Notschlafstellen oder Angebote der ordnungsbehördlichen Unterbringung nutzen und trotzdem mietfähig sind, ohne Unterstützung aber keine eigene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt bekommen.

Die Vermittlung betroffener Personen in gefestigte Wohnstrukturen soll dabei v. a. die Wohnungslosenhilfe entlasten, um Platz für Personen zu schaffen, die nicht wohnfähig sind. Seit „Viadukt“ im November 2017 ins Leben gerufen wurde, konnten bis Dezember 2019 bereits 215 Mietverträge für insgesamt 395 Personen in Köln vermittelt werden, 83 Prozent mit Wohnungsbaugesellschaften.

Abschließend konnten die Teilnehmenden durch Bert Becker, dem Fachbereichsleiter der Wohnungslosenhilfe SKM im Rhein-Sieg-Kreis e. V., die Perspektive aus einem Landkreis kennenlernen. Hier steht besonders der ständige Austausch mit den einzelnen Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises und deren zuständigen Behörden im Vordergrund, Maßnahmen werden durch diese



Struktur recht unterschiedlich angegangen. Dabei gestaltet sich die Umsetzung von einzelnen Hilfen als große Herausforderung, andererseits ist mit einzelnen Behörden durch vertrauensvolle Zusammenarbeit unkomplizierte Hilfe möglich.

Auch regionale Besonderheiten wie die aufsuchende Hilfe für Wohnungslose, die auf Campingplätzen längerfristig unterkommen, aber dadurch oftmals behördliche Unterstützung nicht beantragen können, wurden angesprochen. Dieses Beispiel zeigt gut auf, wie sehr sich Wohnungslose und deren Probleme unterscheiden. Auch wenn oft Sucht- oder Schuldenproblematiken eine Rolle spielen, können Hintergründe vielfältig sein. Dass die dafür nötigen Hilfen verbindlich und gleichermaßen individuell anpassbar sein sollten und nur mit vereinten Kräften von Behörden, sozialen Diensten, Wohnungsunternehmen und den Betroffenen selbst umgesetzt werden können, wurde auf diesem Treffpunkt Sozialarbeit durch interessierten Austausch und praxisnahe Beispiele deutlich.

AT/AM

- **Der nächste Treffpunkt Sozialarbeit wird voraussichtlich im September 2020 stattfinden, das Programm wird zeitnah bekannt gegeben. Ihr Ansprechpartner bei Interesse an diesem Seminar- und Austauschformat:
Alexander Meyer
Tel.: 0211 16998-41
E-Mail: a.meyer@vdw-rw.de**

4. BOCHUMER INVESTORENKONFERENZ

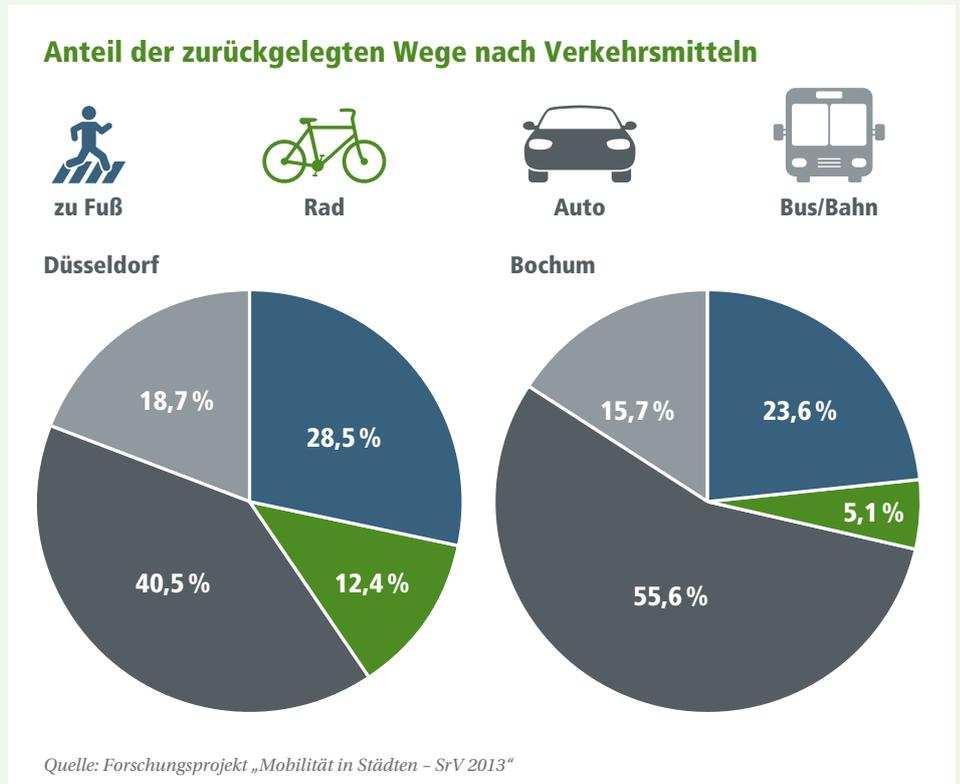
Wohnen und Mobilität sauber durchdekliniert

Abwicklung des Steinkohlebergbaus, Opel-Ende, Nokia-Schließung – Bochum galt lange als lahrender Industriestandort, flankiert von sinkenden Einwohner- und steigenden Arbeitslosenzahlen. Dass diese Zeiten mehr als passé sind, zeigte die mittlerweile 4. Bochumer Investorenkonferenz, die am 19. Februar 2020 im Atrium der Stadtwerke Bochum unter dem Motto „Wohnen und Mobilität“ stattfand.

Bochum wächst wieder, der Geist von Aufbruch, Aufschwung und ständiger Prosperität weht seit Längerem schon durch die Stadt. Es geht um Aufbruch und Aufschwung, Lebens- und Wohnqualität, Investitionen in Neubau und Bestand, das stellte Oberbürgermeister Thomas Eiskirch in seiner Begrüßung überzeugend dar. Immobilien und Mobilität denkt die Stadt in diesem Zusammenhang gemeinsam, erst recht in Zeiten der Klima- und Verkehrswende. Bis 2030 hat sich Bochum das ehrgeizige Ziel gesetzt, den Anteil von Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV deutlich zu steigern.

Die Erreichung dieses Ziels soll das „Leitbild Mobilität“ sicherstellen. Ein Schwerpunkt stellt dabei die integrierte Verkehrs- und Stadtplanung dar, ein klares Bekenntnis zum Einfluss von Siedlungsentwicklung auf Verkehrsströme und umgekehrt.

Welchen Beitrag Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in diesem Zusammenhang leisten können, zeigten zwei Mit-



gliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen im Rahmen der Veranstaltung. Dr. Rainer Fuchs (VIVAWEST) berichtete über die Erkenntnisse und Herausforderungen von neuer Mobilität im Quartier. Seit geraumer Zeit schon setzt sich das Unternehmen mit Poolfahrzeugen in Kundencentern, E-Ladesäulen im Wohnungsbestand und der Bereitstellung von E-Fahrzeugen in Beständen auseinander.

Welche Potenziale kommunale Kooperationen entfalten können, zeigten Norbert Riffel (Geschäftsführer VBW Bauen und Wohnen GmbH) und Verena Obergfell (Bogestra). Im Zuge einer nachhaltigen Quartiersentwicklung schlossen sich die kommunalen Unternehmen im Bereich Wohnen, Verkehr und Energie zusammen und realisierten zwei Mobilstationen, deren Angebote über die App der Verkehrsbetriebe gebucht werden können.

KS



Foto: VdW RW

Abschlussrunde bei der 4. Bochumer Investorenkonferenz u. a. mit Oberbürgermeister Thomas Eiskirch (2. v. r.), Dr. Rainer Fuchs (Bereichsleiter Strategie Vivawest Wohnen GmbH, M.) und VBW-Geschäftsführer Norbert Riffel (l.)

PARTNERTREFFEN VON EBZ UND VDW RHEINLAND WESTFALEN

Wohnungswirtschaft und Industrie blicken nach vorn

Durch Netzwerke zum Erfolg: Beim Partnertreffen von EBZ und VdW Rheinland Westfalen kamen am 27. Februar 2020 die Dienstleister der Branchen zum alljährlichen Austausch zusammen. Im EBZ in Bochum informierten sich rund 50 Teilnehmer über Neuigkeiten aus dem Verband und die kommenden Veranstaltungen des Jahres. Das vor drei Jahren neu eingeführte Ausstellerkonzept wurde diskutiert und wird in weiterentwickelter Form weiterhin den direkten Kontakt zu den Wohnungsunternehmen ermöglichen.

Kundenbindung, Image, Kontakte – beim Partnertreffen schauten die Teilnehmer auf Veranstaltungen im letzten Jahr zurück und bekamen Einblicke in die Planung der Events in 2020. Nach einer Führung durch den Neubau des EBZ gab Verbandsdirektor Alexander Rychter den Teilnehmenden einen Überblick über aktuelle Entwicklungen in der Wohnungspolitik und ihre Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Im Anschluss berichtete Tobias Innig, EBZ-Leiter des Bereiches

Marketing und Vertrieb, rückblickend über Großveranstaltungen der Branche sowie zum Ausstellerkonzept; Alexander Meyer, VdW-Referent für Veranstaltungen, gab einen Ausblick zum Forum Wohnungswirtschaft und Verbandstag. Für die Industriepartner spielte dabei das seit Anfang 2017 neue Ausstellerkonzept des EBZ, das ohne klassische Messestände auskommt, eine wichtige Rolle: Aussteller und potenzielle Sponsoren tauschen sich mit ihren Ansprechpartnern aus den Mitgliedsunternehmen bei Veranstaltungen zunächst virtuell und bei Bedarf auch persönlich an Meeting Points aus.

In 2020 wird weiterhin verstärkt das Ziel verfolgt, die Hemmschwellen auf Veranstaltungen zu reduzieren, Angebote der Aussteller mehr hervorzuheben und somit den Netzwerkcharakter zu stärken. Die Rückmeldungen aus den Reihen der Aussteller wurden dazu gerne aufgenommen, sodass die Veranstaltungen auch in Zukunft die Möglichkeit zum effektiven persönlichen Austausch und zur erfolgreichen Präsentation neuer Lösun-



Verbandsdirektor Alexander Rychter begrüßte die Industriepartner mit einem aktuellen Einblick in das wohnungspolitische Tagesgeschäft

gen und Produkte der Industrie bieten. Als wissenschaftlichen Einblick zeigte Michael Neitzel, Geschäftsführer der InWIS Forschung und Beratung GmbH, die Trends der „Branche im Wandel zwischen Mietpreisbremse und Big Data“ auf. Der interessierte Austausch mit den Industriepartnern zu all diesen Themen wurde im Anschluss beim gemeinsamen Ausklang im Pumpenhaus der Bochumer Jahrhunderthalle fortgeführt. EBZ/AM

SAVE THE DATE: 19. PARLAMENTARISCHER ABEND AM 24. JUNI 2020

Wohnungswirtschaft und Landtag laden gemeinsam ein

Nach der gelungenen Premiere im vergangenen Jahr führt der VdW Rheinland Westfalen seinen bereits 19. Parlamentarischen Abend wieder im nordrhein-westfälischen Landtag durch und lädt Wohnungsunternehmen, Politik und Partner zum gemeinsamen Austausch nach Düsseldorf ein.

Auch wenn die Corona-Krise viele Termine und Abläufe infrage stellt, bleibt die gemeinsame Einladung des nordrhein-westfälischen Landtags und des VdW Rheinland Westfalen für den 24. Juni 2020 bislang bestehen. Wie bereits im letzten Jahr bietet sich so die Gelegenheit, Abgeordnete und weitere Partner zu Gesprächen in lockerer Atmosphäre zu treffen – und das direkt im Herzen der Demokratie.

Auch wenn das für diesen Abend ursprünglich angesetzte letzte EM-Grup-



Carina Gödecke, Erste Vizepräsidentin des Landtags von Nordrhein-Westfalen, eröffnete 2019 den gemeinsamen Abend

penispiel der deutschen Nationalmannschaft nicht stattfinden wird, wird es an aktuellen wohnungspolitischen wie gesellschaftlichen Themen nicht fehlen. Daher freuen wir uns, dass sowohl das Landtagspräsidium als auch Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, mit inhaltlichen Beiträgen den Abend anreichern werden.



Beim Parlamentarischen Abend im vergangenen Jahr lud die Wohnungswirtschaft bei bestem Wetter nach Düsseldorf ein

Bitte merken Sie sich diesen Termin vor, der nach Stand der Dinge wie geplant stattfinden wird. Bei Änderungen informieren wir Sie zeitnah, die reguläre Einladung wird Ihnen im Mai zukommen. Ansprechpartner im Verband ist Friedrich-Alexander Meyer (a.meyer@vdw-rw.de). Wir freuen uns auf den gemeinsamen Austausch im nordrhein-westfälischen Landtag! AM

Fotos: VdW Rheinland Westfalen/Roland Baege

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG 2020 IM ENTWURF

Intensive Beratung des Arbeitsausschusses der ARGE RP

Mitte Februar 2020 übersendete das Finanz- und Bauministerium den Verbänden insgesamt sieben Entwürfe von Verwaltungsvorschriften (VV) für die Bereiche der Sozialen Wohnraumförderung 2020 zur Stellungnahme. Stoff genug für den Arbeitsausschuss der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RP), sich hinsichtlich einer abgestimmten Stellungnahme zu beraten.

Die Mitglieder des Arbeitsausschusses der ARGE RP kamen daher zu einer Sitzung am 3. März 2020 bei der Wohnbau Mainz zusammen. Im Mittelpunkt standen die Entwürfe der VV, worunter die neuen Konditionen für die Modernisierungsförderung und den Neubau besonderes Interesse fanden. Die Beratungsergebnisse gaben eine Grundlage für die anschließende schriftliche Stellungnahme der beiden Verbände.

Darüber hinaus nutzten die Mitglieder die Sitzung für einen umfangreichen Erfahrungsaustausch über eine Reihe von Themen wie Neugründung der Wohnungsbaugesellschaft in Trier, Ausbaubeiträge in Rheinland-Pfalz, Nullschwelle beim barrierefreien Bauen, Zweckentfremdungsverordnung Rheinland-Pfalz, Klimaschutz, regionale Kooperationen, Mietspiegelrecht sowie Datenschutz in Unternehmen. RS



RENAISSANCE KOMMUNALER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Neugründung von „Wohnen in Trier“ (Wit)

Gemeinsam mit der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) gründet die Stadt die Wohnungsbaugesellschaft „Wohnen in Trier“ (Wit), deren Zweck es ist, rund 700 der über 800 städtischen Wohnungen zu sanieren. In nicht öffentlicher Sitzung hatte sich der Stadtrat am 10. Februar 2020 für die gbt als Partner ausgesprochen, wie Oberbürgermeister Wolfram Leibe bei einer Pressekonferenz am 12. Februar 2020 berichtete. Die gbt hält 51 Prozent der Anteile an der Gesellschaft, die Stadt 49 Prozent.

Wohnen – ein elementares Gut

Oberbürgermeister Leibe machte deutlich, worum es ihm geht: „Wir entziehen uns unserer Verantwortung nicht. Zwar gehört Wohnungsbau zu den sogenannten freiwilligen Leistungen einer Stadt, aber es geht um ein elementares Gut, das Wohnen, und damit auch um soziale Gerechtigkeit.“ Vor dem Hintergrund der Fördermöglichkeiten von Bund und Land sei jetzt der richtige Zeitpunkt, um diesen Weg zu gehen, sagte Leibe.

Bereits Anfang Mai 2019 hatte Leibe für Trier als eine Stadt mit besonderem Wohnungsbedarf die Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus mit dem Land Rheinland-Pfalz unterzeichnet. Die Vereinbarung ist der Auftakt eines neuen Förderangebots des Landes an die Kommunen. In der Kooperationsvereinbarung legt sich Trier darauf fest, bis Ende 2021 mindestens 240 Wohneinheiten gemäß dem Programm der sozialen Wohnraumförderung neu zu bauen. Insgesamt werden in Trier in diesen Jahren voraussichtlich noch mehr Wohnungen entstehen. Trier erhält nun vom Land 610.000 Euro für investitionsvorbereitende Maßnahmen, um auch nach 2021 in den sozialen Wohnraum zu investieren.

gbt Trier als Kooperationspartner

Die VdW-Wohnungswirtschaft, die u. a. Kommunen bei der Neugründung von Wohnungsunternehmen beratend zur Seite steht, freut sich, dass die Stadt Trier mit der Neugründung erfolgreich den Gründungsweg beschritten und die gbt Wohnungsbau und Treuhand AG Trier als Kooperationspartner den Zuschlag bei der europaweiten Ausschreibung erhalten hat. Die gbt ist ein Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen.



Mit der gbt hat sich die Verwaltung einen Partner an Bord geholt, der bereits vielfältige Erfahrungen bei der Sanierung städtischer Wohnungen hat. Die gbt verfügt über rund 3.200 eigene Wohnungen und verwaltet ca. 3.000 Wohnungen für Eigentümer. Wie gbt-Vorstand Dr. Stefan Ahrling informierte, investiert das Unternehmen seit Jahren erhebliche Beträge in den eigenen Wohnungsbestand, 2019 waren es 6,6 Millionen Euro. Dadurch, dass die gbt über eigene Wohnungen im gesamten Stadtgebiet verfügt, kann den Mietern während der Sanierung Ersatzwohnraum möglichst im eigenen Quartier zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt bleibt Eigentümerin

Die Stadt bleibt Eigentümerin der Wohnungen. Für die Mieter ändert sich nichts. Mietvertragspartner bleibt die Stadt. Mit dem sog. „Nießbrauchsrecht“ hat man einen neuen Weg eingeschlagen. Dem Grunde nach bezeichnet diese Rechtsform, dass jemand Anteil an einem fremden Gut hat und aus diesem in irgendeiner Form Vorteile genießt, ohne selbst Eigentümer der Sache zu sein. Die Stadt räumt der Wit ein entgeltliches „Nießbrauchsrecht“ am städtischen Wohnungsbestand mit einer Laufzeit von 24 Jahren ein. Danach überträgt die Wit der Stadt die modernisierten Wohnungen gegen Zahlung eines Wertausgleichs oder die Gesellschaft bleibt weiter bestehen. Was den weiteren Zeitplan angeht, muss zunächst die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion der Gründung noch zustimmen. Ziel ist, diese noch im ersten Quartal 2020 zu vollziehen und den Aufsichtsrat zu bestimmen. RS

TREFFEN BEI DER ISB RHEINLAND-PFALZ

Frühjahrssitzung der Gesellschafter des Bauforums Rheinland-Pfalz

Die Gesellschafter des Bauforums Rheinland-Pfalz kamen planungsgemäß zu ihrer Frühjahrssitzung am 11. März 2020 bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zusammen. Die Gesellschafter bilden eine Vielzahl von Branchen ab und kommen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, vertreten Architekten und Ingenieure, die Förderbank sowie technische Hochschulen und nicht zuletzt die Fachministerien Bauen und Wirtschaft.

Entsprechend vielfältig sind die Themen, die die Gesellschafter gemeinsam erörtern und beraten. Verbandsdirektor Ralf Schönfeld von Haus & Grund Rheinland-Pfalz stellte zum Thema „Einbruchschutz in der Wohnungswirtschaft“ die Kooperation der drei wohnungswirtschaftlichen Verbände in Rheinland-Pfalz (Landesverband Haus & Grund, BfW Landesverband Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die beiden VdW-Verbände der Wohnungswirtschaft) mit dem Land, hier das Ministerium des Innern, vor. Gemeinsam und abgestimmt ist das vorrangige Ziel der Verbände, mit Unterstützung des Landeskrimi-

nalamtes die Mitglieder der jeweiligen Verbände branchenspezifisch für Maßnahmen der Sicherheit am Haus wie im Quartier zu sensibilisieren. Auch wird dafür geworben, dass Planer, Architekten und Ingenieure sowie einschlägige Handwerksunternehmen sich passend fortbilden. Schulungs- und Anschauungsmaterial ist reichlich beim Landeskriminalamt vorhanden und kann zum Einsatz kommen.

Ein ganz innovatives Produkt präsentierte Martin Hamp, Mitbegründer der Artificial Ecosystems GmbH i. G. mit Sitz an der Technischen Universität Kaiserslautern. Fassadenbegrünungen in den Städten der Zukunft werden weltweit als Megatrend bewertet. Das große Problem stellen bislang noch die hohen laufenden Kosten für die Bauherren durch Instandhaltung der grünen Fassaden dar.

Artificial Ecosystems versucht, diese zu vermeiden, indem sie – als erste Firma überhaupt – eine Grünfassade aus der bislang wenig beachteten Pflanzengruppe der Moose herstellt. Die Firma nutzt die robusten



Foto: Martin Hamp

ökologischen Bedingungen für das Wachstum der Moose. Sie stellen diese technisch her mit dem selbstbegrünenden Bauelement BryoSYSTEM. Es umfasst ein als hinterlüftete Vorhangsfassade konzipiertes Substrat aus einem hochspeziellen Beton, das mit einer im Hintergrund agierenden mikroklimatischen Steuerung unterstützt wird. Diese überwacht die Lebensbedingungen der Moose und nimmt darauf Einfluss, dass die Moose an Gebäuden wachsen. Durch den Einsatz der richtigen Arten und begrenztes Wachstum sollen demnach wartungsfreie Grünfassaden entstehen, deren Umweltleistung wie Feinstaub- oder CO₂-Bindung visualisiert werden kann.

RS

ANKÜNDIGUNG

20. Bauforum „Wohnen überwindet Grenzen“ im ZDF-Konferenzzentrum in Mainz am 7. Mai 2020

Die Situation auf den Wohnungsmärkten in Deutschland hat sich in wenigen Jahren drastisch verändert. Die Ausdifferenzierung der Märkte stellt uns vor neue Herausforderungen. Die Instrumente der „traditionellen Wohnungspolitik“ alleine reichen nicht mehr aus, um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnen mit guter Infrastruktur überall gerecht zu werden. Städte in den wachsenden Regionen stoßen an ihre Grenzen. Es bedarf neuer Initiativen und Konzepte, die Städte und ihr Umland gemeinsam in den Blick nehmen. Das 20. Bauforum „Wohnen überwindet Grenzen“ am 7. Mai 2020 in Mainz geht der Frage nach, wie Stadt-Umland-Kooperationen zur Entspannung der Wohnungsmärkte beitragen können. Dabei wird der Fokus auch auf das Thema „Verkehr und Siedlung“ gerichtet und am Beispiel der Stadt Ettlingen gezeigt, wie dringend benötigter Wohnraum qualitativ und nachhaltig entwickelt wird.

Bettina Egner/FM RLP

- Weitere Informationen zum Programm und zur Anmeldung finden Sie unter www.bauforum.rlp.de

Bauforum Rheinland-Pfalz, Ministerium der Finanzen, Kaiser-Friedrich-Straße 5, 55116 Mainz, Tel.: 06131 164346, Fax: 06131 16174346, E-Mail: bauforum@fm.rlp.de



Foto: Bauforum RLP

BOCHOLTER HEIMBAU EG

„Wir wollen unseren Mietern ein sicheres Zuhause geben“

Ein kleines blaues Schild mit großer Aussagekraft findet sich seit Dienstag an einem Neubau in Bocholt. Die Bocholter Heimbau eG investierte gezielt, um es Einbrechern richtig schwer zu machen. Dazu zog das Wohnungsunternehmen mit der Kreispolizeibehörde Borken an einem Strang. Dafür gab es am 10. März 2020 die „Zuhause sicher“-Plakette.

Die Experten der Polizei berieten die Genossenschaft bei ihrem Vorhaben, den Einbruchschutz gleich mit einzubauen. Das Ergebnis stellten beide Kooperationspartner am Dienstag an der Lübecker Straße vor.

Dort entstand ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt zwölf Wohnungen – mit Eingangstüren für alle Wohnungen nach besonderer Sicherheitsnorm, im Erdgeschoss mit dreifach verglasten Fenstern mit Verbundsicherheitsglas, abschließbaren und besonders widerstandsfähigen Griffen, zwei Haustüren mit elektronischer Zugangskontrolle und einer Video Klingelanlage.



Kein Zufallsprodukt, sondern Ergebnis einer mehrjährigen aktiven Zusammenarbeit: Die Bocholter Heimbau und die Kreispolizeibehörde Borken besiegelten im Jahr 2016 ihre bislang einmalige Kooperation, um im Sinne der Kampagne „Riegel vor! – Sicher ist sicherer.“ den Schutz vor Einbrüchen zu verbessern.

Vor diesem Hintergrund kam aus dem Kreis der Mitarbeiter der Heimbau der Gedanke auf, den Neubau an der Lübecker Straße gleich besonders sicher zu planen – eine Idee, die Kriminalhauptkommissar Stephan Jansen als Mitglied des Heimbau-Aufsichts-

Bei der Übergabe der Präventionsplakette des Netzwerks „Zuhause sicher“: Bocholts Bürgermeister Peter Nebelo, Peter Hardeweg (Geschäftsführer der Bocholter Heimbau), Landrat Dr. Kai Zwicker, Erster Polizeihauptkommissar Norbert Giesing (Leiter der Polizeiwache Bocholt) und Kriminalhauptkommissar Klaus Vogel (Kommissariat Kriminalprävention und Opferschutz) (v. l.)

rates gerne in das Gremium getragen hatte und wo sie auf fruchtbaren Boden fiel.

„Wir haben in den vergangenen drei Jahren auch im Bestand viel in die Sicherheit investiert“, zog Peter Hardeweg als Geschäftsführer der Bocholter Heimbau eine Bilanz aus der Kooperation: Dazu zählten spezielle Fenster, Wohnungstüren und Balkontüren. Es sei gelungen, 20 Prozent des Wohnungsbestandes der Bocholter Heimbau entsprechend nachzurüsten: „Wir wollen unseren Mietern ein sicheres Zuhause geben.“

Kreispolizeibehörde Borken/KS

SPAR- UND BAUVEREIN DORTMUND EG

Jahresempfang mit über 100 Wirtschaftsunternehmen aus der Region

Am 6. Februar 2020 trafen sich beim genossenschaftlichen Jahresempfang für die Wohnungs- und Bauwirtschaft in Dortmund knapp 200 Vertreter von 100 Unternehmen aus der Region in der Werkhalle des Union Gewerbehofes. Mit einem Rückblick auf das vergangene Jahr und einem Ausblick auf einen angespannten Wohnungsmarkt in 2020 wurde ein Austausch zwischen allen Gewerken verbunden.

Den Anwesenden wurden die Eckdaten der Jahresplanung für die gemeinsamen Projekte vorgestellt. So sind für Modernisierungen und Instandhaltungen der bestehenden Gebäude in allen Stadtteilen Dortmunds insgesamt 34 Millionen Euro vorgesehen. In Neubauprojekte sollen im laufenden Jahr 18 Millionen Euro investiert werden.



Knapp 100 Unternehmen aus der Region nahmen am Sparbau-Jahresempfang teil

Den Ausblick auf die noch verbleibenden 330 Tage in 2020, die für die Realisierung der zahlreichen Projekte zur Verfügung stehen, begleitete ein Film mit Originalaussagen von einem Dutzend Sparbau-Mitglieder, der für



Franz-Bernd Große-Wilde (Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG) präsentierte die nachhaltigen und wirtschaftlichen Ziele der Genossenschaft

Unterhaltung sorgte – passend zum noch jungen Jahr, erzählten die Mitglieder, was sie sich für das Jahr 2020 wünschen und das nicht nur in Sachen „Wohnen“. Sparbau/KS

ARBEITSKREIS GENERATIONENGERECHTES WOHNEN

Praxisbeispiel für ein buntes Miteinander

Beim Frühjahrstreffen des Arbeitskreises Generationengerechtes Wohnen am 10. März 2020 war der Arbeitskreis zu Gast bei der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB). Unter dem Vorsitz von Ulrich Brombach (GWG Neuss) befassten sich die Mitglieder u. a. mit der Frage, wie viele soziale Aufgaben die Wohnungswirtschaft übernehmen kann und sollte, wenn sich kommunale und kirchliche Träger spürbar aus den Nachbarschaften zurückziehen.

Schwerpunkt der Sitzung waren alternative Wohnkonzepte. Denn immer wieder kommt es vor, dass diese von entsprechenden Vereinen an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften herangetragen werden.

„Menschen wollen in einer bunten Nachbarschaft leben, in der man einander kennt und sich gegenseitig unterstützt“, fasste Frank Esser, der MWB-Vorstandsvorsitzende, den Grundgedanken der entsprechen-

den Gruppen zusammen. Unterschiedliche Ausformungen inkorporieren beispielsweise generationenübergreifende oder inklusive Vorstellungen.

Doch lohnt sich der Aufwand, in diese besonderen Projekte mit mehr Planungsaufwand einzusteigen? Esser und sein Team konnten aus der Praxis berichten, denn in den vergangenen Jahren hat MWB bereits verschiedene Projekte dieser Art begleitet und in die Wirklichkeit übertragen.

So berichteten Marc Peters, Abteilungsleiter für Wohnen und Bewirtschaften bei der MWB, und Alexandra Teinovic vom Verein Mülheimer Nachbarschaft e. V. darüber, wie sich entsprechende Gruppen formieren, wie sie in den Planungsprozess eingebunden werden können und worauf die Bauherren achten sollten. „Ja, das bedeutet mehr Aufwand“, so Peters. „Aber es passt zugleich auch zum genossenschaftlichen Selbstverständnis von Teilhabe und Solidarität.“



Foto: Mülheimer Wohnungsbau eG

Ortstermin am jüngst fertiggestellten „Wohnhof Fünfte“

Welche Ergebnisse das in der Praxis erbringt, ließ sich auch besichtigen: Beim Ortstermin am jüngst fertiggestellten „Wohnhof Fünfte“ besichtigen die Mitglieder des Arbeitskreises eine modernisierte ehemalige Grundschule und einen dazugehörigen Neubau, in denen 33 Wohnungen für den inklusiven, generationenübergreifenden Verein Wohnhof Fünfte e. V. entstanden sind. *Andreas Winkler/ES*

Anzeige

Wir sind eine leistungsstarke Genossenschaft mit rd. 1.200 Wohnungen und suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

Hauptamtlichen Vorstand (m/w/d)

Sie übernehmen als Geschäftsführer Verantwortung für die strategische und operative Leitung der Genossenschaft:

- Strategische Weiterentwicklung der GWG Bonn eG
- Sicherstellen eines nachhaltigen Bestandsmanagements durch effiziente Bewirtschaftungsstrategien sowie Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Verantwortung für die wirtschaftliche Ausrichtung einschließl. Investitionsplanung und Finanzierung
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Aufsichtsrat und motivierende Führung des Teams

Qualifikationen:

- Betriebswirtschaftliches oder vergleichbares Studium mit immobilienwirtschaftlicher Ausrichtung
- Führungsmotivation und mehrjährige Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Überdurchschnittliche soziale Kompetenz und Teamfähigkeit
- Unternehmerisches Denken und Handeln nach genossenschaftlichen Grundsätzen

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihrem möglichen Eintrittstermin an Herrn Aufsichtsratsvorsitzenden Stefan Raetz, Schweigelstr. 23, 53359 Rheinbach, E-Mail: stefan.raetz@stadt-rheinbach.de

Mehr Informationen zur Genossenschaft unter www.gwg-bonn.de

GWG Bonn

Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
Bonn eG

Mitarbeiterwohnen

LOHNSTEUER >> Bezahlbares Wohnen ist in der Wirtschaft ein wichtiger Standortfaktor. In Zeiten von wachsendem Wohnungs- und Fachkräftemangel müssen Unternehmen die Themen Wohnen und Arbeiten zukünftig stärker zusammendenken. Das Verbändebündnis „Wirtschaft macht Wohnen“ setzt sich deshalb intensiv für das Mitarbeiterwohnen ein und bietet mit einer neuen Studie neben zahlreichen anschaulichen Praxisbeispielen einen Leitfaden, wie Unternehmen das Modell des Mitarbeiterwohnens effektiv als Instrument aktiver Personalpolitik nutzen können.

Die Bundesregierung hat zum Jahreswechsel eine entscheidende Hürde für das Mitarbeiterwohnen aus dem Weg geräumt. Die Neuerung seit 2020: Wenn Arbeitnehmer verbilligt eine Wohnung von ihrem Arbeitgeber zur Verfügung gestellt bekommen, müssen auf diesen Vorteil keine Steuern mehr bezahlt werden.

Der GdW hat mit RegioKontext GmbH, Berlin, für die neue Studie einen Leitfaden für Unternehmen erarbeitet, die beim Mitarbeiterwohnen aktiv werden möchten. In Kooperation mit Wohnungsunternehmen gibt es hierbei bereits erprobte Modelle.

Zahlreiche praxisrelevante Hinweise, typische Fallkonstellationen, wie Firmen mit Partnern der Wohnungswirtschaft kooperieren können, sowie rechtliche und steuerliche Aspekte finden Sie in der neuen Studie Mitarbeiterwohnen. Die steuerrechtlichen Ausführungen wurden von einer Arbeitsgruppe aus dem GdW-Fachausschuss Steuern erarbeitet.

Bei dem Mitarbeiterwohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen wird unterschieden:

1. Der Arbeitgeber vermietet eigene Wohnungen.
2. Der Arbeitgeber ist ein Wohnungsunternehmen.
3. Der Arbeitgeber und das Wohnungsunternehmen bilden einen Konzern.
4. Der Arbeitgeber mietet Wohnungen an.
5. Der Arbeitgeber erwirbt Belegungsrechte.

Die unentgeltliche oder verbilligte Überlassung von Wohnraum durch den Arbeitgeber an den Arbeitnehmer stellt grundsätzlich einen lohnsteuer- und sozialversicherungspflichtigen Sachbezug (geldwerter Vorteil) dar. Durch die Einführung eines Bewertungsabschlags in Höhe von einem Drittel vom ortsüblichen Mietwert wird die verbil-



Foto: Robert Kneschke - stock.adobe.com

ligte Überlassung in diesem Rahmen lohnsteuerfrei gestellt.

Ausgewählte steuerrechtliche und bilanzielle Aspekte aus Sicht des Arbeitgebers und/oder des Wohnungsunternehmens, lohnsteuer-/sozialversicherungsrelevante Aspekte für den Arbeitnehmer sowie ebenfalls zu beachtende miet- und genossenschaftsrechtliche Gesichtspunkte werden in der Studie kurz beleuchtet. Im konkreten Einzelfall sollten die entsprechenden Fachleute zur detaillierten Prüfung des Vorhabens einbezogen werden. Die regionalen Prüfungsverbände des GdW und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um das Thema Mitarbeiterwohnen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 12 Einkommensteuergesetz (EStG) unterbleibt der Ansatz eines Sachbezugs, wenn

- der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken überlässt
- soweit das Mietentgelt mindestens 2/3 des ortsüblichen Mietwerts entspricht
- und der ortsübliche Mietwert nicht mehr als 25 Euro/m² ohne die umlagefähigen Betriebskosten beträgt.

Nach dem Gesetzeswortlaut muss die Vergünstigung nicht zusätzlich zum vereinbarten Entgelt gewährt werden. Damit sind in lohnsteuerlicher Hinsicht auch Entgeltumwandlungen begünstigt.

Die Sozialversicherung folgt üblicherweise der lohnsteuerlichen Behandlung.

Für Wohnungsunternehmen bestand bislang schon die Möglichkeit, ihren Arbeitnehmern Wohnungen verbilligt zu vermieten. Nach § 8 Abs. 3 EStG sind Mitarbeiterrabatte

in Höhe von jährlich 1.080 Euro (sog. Rabattfreibetrag) zuzüglich des um vier Prozent gekürzten ortsüblichen Mietpreises lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei. Da der Bewertungsabschlag deutlich höher ist, wäre die Anwendung i. d. R. sinnvoller als die des Rabattfreibetrages. Eine kumulative Anwendung beider Begünstigungen ist wohl nicht zulässig.

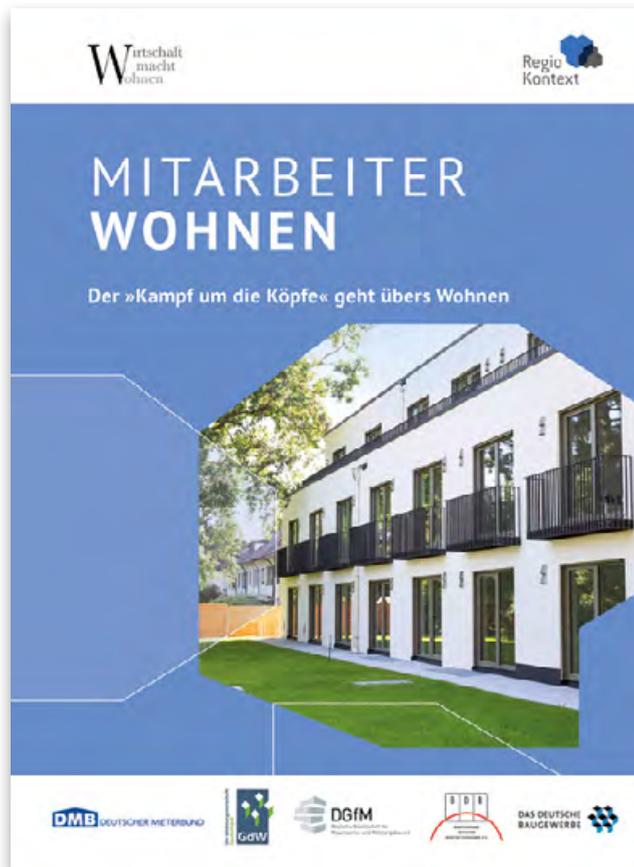
Sowohl die Neuregelung des § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG als auch die Vorschrift des § 8 Abs. 3 EStG setzen voraus, dass die Nutzungsüberlassung durch den Arbeitgeber erfolgt. Damit wäre die verbilligte Nutzungsüberlassung durch eine Konzerntochter (Wohnungsunternehmen) an Arbeitnehmer der Konzernmutter (Arbeitgeber) weder lohnsteuer- noch sozialversicherungsrechtlich begünstigt.

Um in den Genuss der Steuervergünstigung des § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG zu kommen, könnte die Anmietung von Wohnungen oder der Erwerb von Belegungsrechten überlegt werden.

Der Arbeitgeber mietet Wohnungen von einem Wohnungsunternehmen (fremder Dritter) an (z. B. en bloc per Generalmietvertrag) und vermietet die Wohnungen selbst verbilligt an eigene Arbeitnehmer. Grundsätzlich stehen unterschiedliche Vereinbarungsarten zur Verfügung, durch die sich ein Arbeitgeber von einem Dritten (Wohnungsunternehmen) Wohnungen „verschaffen“ kann.

In erster Linie ist an einen langfristigen Mietvertrag (Generalmietvertrag) zu denken, durch den das Wohnungsunternehmen eine größere Anzahl von Wohnungen zur langfristigen Nutzung an den Arbeitgeber überlässt. Dabei kann im Vertrag geregelt werden, dass der Eigentümer/das Wohnungsunternehmen weiterhin für die komplette Verwaltung der Immobilie zuständig ist und der Arbeitgeber lediglich für den Abschluss des (Unter-)Mietvertrages mit seinem Arbeitnehmer verantwortlich ist. Auch andere Vertragsgestaltungen sind zur „Verschaffung von Wohnungen“ möglich, z. B. ein Pachtvertrag (Fruchtziehung durch den Pächter) oder ein Dauernutzungsrecht.

Handelt es sich beim Wohnungsunternehmen um eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG), sind genossenschaftsrechtliche Besonderheiten –



mit Auswirkungen auf die steuerrechtliche Beurteilung – zu beachten.

I. d. R. ist das Wohnungsunternehmen weiterhin für die Verwaltung und Instandhaltung der Wohnungen verantwortlich, sodass das Wohnungsunternehmen sowohl rechtlicher als auch wirtschaftlicher Eigentümer des Wohngebäudes ist. Dies ist im Einzelfall aber anhand des konkreten Vertrages zu prüfen.

Der Erwerb von Belegungsrechten ist ein weiteres Instrument für den Arbeitgeber, um sich ohne eigene Investitionen in den Wohnungsbau günstigen Wohnraum für die eigenen Arbeitnehmer zu verschaffen. Mit der Vereinbarung eines Belegungsrechts mit dem Wohnungsunternehmen verschafft sich der Arbeitgeber die Berechtigung, vom Wohnungsunternehmen die Bereitstellung einer Wohnung aus dem Wohnungsbestand zu fordern.

Im Hinblick auf die umsatzsteuerliche Behandlung des Erwerbs von Belegungsrechten bestehen verschiedene Auffassungen. Ein Belegungsrecht ist regelmäßig mit einer Mietverbilligung oder einer Miethöhebeschränkung zugunsten des Arbeitnehmers

verbunden; das vom Arbeitgeber an das Wohnungsunternehmen gezahlte Entgelt für das Belegungsrecht dient insoweit als „Entgelt von dritter Seite“ der Mietpreisauffüllung. Dies würde dafür sprechen, das Belegungsrecht umsatzsteuerlich wie das Grundgeschäft – die nach § 4 Nr. 12a Umsatzsteuergesetz (UStG) umsatzsteuerfreie Wohnungsvermietung an den Arbeitnehmer – zu werten. Allerdings könnte der Erwerb eines Belegungsrechts wegen der „Bevorzugung bei der Wohnungsvergabe“ seitens der Finanzverwaltung als eigenständige umsatzsteuerpflichtige Leistung an den Arbeitgeber gewertet werden (Finanzgericht Sachsen vom 13. Mai 2009, Az.: 1 K 939/03). Aufgrund bestehender Rechtsunsicherheit zur umsatzsteuerlichen Behandlung des Erwerbs von Belegungsrechten hat sich der GdW an das Bundesministerium der Finanzen (BMF) gewandt. JG

■ Für Fragen zur Studie „Mitarbeiterwohnen 2020“ steht Ihnen WP/StB Jürgen Gnewuch, VdW Rheinland Westfalen e. V., Tel.: 0211 16998-27, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de gerne zur Verfügung.

EINKOMMENSTEUER**Höhere Gebäude-AfA bei tatsächlich kürzerer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer möglich**

§ 7 Abs. 4 Satz 2 Einkommensteuergesetz (EStG) lässt bei Gebäuden eine AfA nach der tatsächlichen Nutzungsdauer zu, wenn abweichend von der gesetzlich typisierten Nutzungsdauer mit einer geringeren Nutzungsdauer zu rechnen ist. Nutzungsdauer eines Gebäudes ist nach § 11c Abs. 1 Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) der Zeitraum, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann. Die Nutzungsdauerschätzung hat dabei neben der technischen Abnutzung auch die wirtschaftliche Entwertung sowie rechtliche Beschränkungen zu berücksichtigen.

Sachverhalt des Finanzgerichtsurteils vom 12. Juli 2019, Revision anhängig unter Az IX R 25/19: Die Klägerin erwarb zum 1. Januar 2003 ein Grundstück mit drei Baukörpern. In ihren Steuererklärungen ging die Klägerin bei der Ermittlung der AfA von einer kürzeren Restnutzungsdauer aus (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Als Nachweis der tatsächlichen Restnutzungsdauer wurde ein von einem Gesellschafter angefertigtes Gutachten beim Finanzamt eingereicht.

Das Finanzamt teilte diese Einschätzung nicht und ging weiterhin von der regulären Nutzungsdauer aus. Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Klage.

Das Gericht forderte mit Beschluss vom 11. Juli 2018 ein Sachverständigengutachten über die tatsächliche Nutzungsdauer von zwei der Baukörper an. In seinem Gutachten führt der Gutachter aus, dass die voraussichtliche Nutzungsdauer, in der die Gebäude zum Stichtag 1. Januar 2019 voraussichtlich ihrer Zweckbestimmung nach noch entsprechend genutzt werden können, rund 34 Jahre bzw. rund 32 Jahre beträgt. Die Wertermittlung orientiere sich an der sog. Sachwerttrichtlinie. JG

EINKOMMENSTEUER**Bezahlte Werbung für den Arbeitgeber als Arbeitslohn**

Foto: iStockphoto.com

Ein Entgelt, das der Arbeitgeber an seine Mitarbeiter für die Anbringung eines mit Werbung versehenen Kennzeichenhalters zahlt, unterliegt der Lohnsteuer (Finanzgericht (FG) Münster, Urteil vom 3. Dezember 2019 - 1 K 3320/18 L; Revision zugelassen).

Sachverhalt: Die Klägerin schloss mit einer Vielzahl von Mitarbeitern Mietverträge über Werbeflächen an deren privaten Fahrzeugen ab, in denen sich die betreffenden Mitarbeiter zur Anbringung von Kennzeichenhaltern mit der Firmenwerbung der Klägerin gegen ein Entgelt in Höhe von 255 Euro im Jahr verpflichteten. Das beklagte Finanzamt vertrat die Auffassung, dass diese Vergütung Arbeitslohn darstelle und nahm die Klägerin als Arbeitgeberin für die Lohnsteuernachzahlung in Haftung. Mit ihrer hiergegen erhobenen Klage machte die Klägerin geltend, dass die Anmietung der Werbefläche in Form der Kennzeichenhalter in ihrem eigenbetrieblichen Interesse erfolgt sei und es sich deshalb bei dem hierfür gezahlten Entgelt nicht um Arbeitslohn handele.

Das FG Münster wies die hiergegen gerichtete Klage ab:

Die Zahlungen der Klägerin für die Anbringung der Kennzeichenhalter mit Firmenwerbung stellen Arbeitslohn dar.

Das auslösende Moment für die streitigen Zahlungen an die Arbeitnehmer ist die Stel-

lung als Arbeitnehmer und damit im weitesten Sinne deren Arbeitstätigkeit.

Anhand der zu würdigenden Umstände ist nicht erkennbar, dass die betriebsfunktionale Zielsetzung, Werbung zu betreiben, eindeutig im Vordergrund steht und das Interesse des Arbeitnehmers an dem Erhalt der Gegenleistung demgegenüber zurücktritt.

Der Werbevertrag stellt sich wirtschaftlich betrachtet auch nicht als Rechtsbeziehung dar, die losgelöst vom Dienstverhältnis als marktgerechtes entgeltliches Geschäft besteht.

Insbesondere haben die von der Klägerin geschlossenen Verträge keinerlei Vorgaben enthalten, um einen werbewirksamen Einsatz des jeweiligen Fahrzeugs sicherzustellen.

Auch eine Regelung dazu, ob an dem Fahrzeug noch Werbung für andere Firmen angebracht werden durfte oder eine Exklusivität geschuldet war, ist nicht getroffen worden. JG

■ **Hinweis:** Der Senat hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen. Der Volltext der Entscheidung ist auf der Homepage des FG Münster veröffentlicht.

BESONDERHEITEN FÜR GENOSSENSCHAFTEN

Kündigung des Mietverhältnisses bei Abriss

Die Kündigung aufgrund des Abrisses eines Gebäudes und Ersetzung durch einen Neubau stellt einen typischen Fall einer Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. In Genossenschaften sind hier jedoch Besonderheiten zu berücksichtigen, die sich im Unterschied zum reinen Mietverhältnis aus dem besonderen Verhältnis der Mitgliedschaft ergeben.

1. Die Abrisskündigung allgemein

Der Vermieter kann grundsätzlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein solches liegt insbesondere vor, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Der Zweck der Regelung ist der Kündigungsschutz des Mieters und nicht, wie z. B. das Instrument des Zweckentfremdungsverbots in Gemeinden mit Wohnraumangel, eine allgemeine Erhaltung von Mietwohnungen mit einem günstigen Mietzins, sodass auch ein Neubau mit höheren Mietzinsen grundsätzlich zulässig ist.

Der Vermieter muss im Kündigungsschreiben gemäß § 573 Abs. 3 BGB darlegen, aus welchen Gründen die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert gehalten wird und welche Ersatzbebauung verwirklicht werden soll. Aus dem Vortrag des Vermieters muss sich ergeben, dass ein Abriss in erheblichem Maße wirtschaftlicher ist als die Aufrechterhaltung des bestehenden Zustands. Es muss aber zu diesem Zeitpunkt noch keine Wirtschaftlichkeitsberechnung beigelegt werden, aus der sich ergibt, dass eine Sanierung keine Alternative darstellt. Die einzelnen Tatbestandselemente des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB müssen kumulativ vorliegen. Fehlt ein Tatbestandsmerkmal, so ist die Kündigung unwirksam.

Zunächst muss demnach eine Absicht des Vermieters zur Verwertung des Grundstücks gegeben sein. Außerdem muss der Bestand des Mietverhältnisses der Verwertung entgegenstehen. Das Tatbestandsmerkmal ist dann zu bejahen, wenn die Modernisie-

rung/Sanierung so umfangreich ist, dass sie bei Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses nicht durchgeführt werden könnte. Zu beachten ist allerdings, dass eine bloße Erschwerung der Modernisierung nicht ausreicht. Insbesondere genügt es nicht, dass die Wohnung zur Durchführung der Maßnahme vorübergehend geräumt werden muss. Vielmehr ist in diesem Fall zu fragen, ob die damit verbundene Kostenbelastung dem Vermieter zugemutet werden kann. Für die Frage der Zumutbarkeit kommt es zum einen auf die Dauer der Unterbringung und zum anderen auf die Relation der Unterbringungskosten zu den reinen Modernisierungskosten an.

Letztlich müssen im Falle der Hinderung der Verwertung erhebliche Nachteile für den Vermieter eintreten (vgl. Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 27. September 2017, Az.: VIII ZR 243/16). Die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrags erhebliche Nachteile entstehen und er deshalb zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, ist vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz (GG)) und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen. Es muss daher abgewogen werden, ob der Abriss überhaupt notwendig ist oder ob die Räume mit zumutbaren Mitteln wiederhergestellt werden

können. Hieraus folgt, dass der Eigentümer keinen Anspruch auf die Erzielung einer maximalen Rendite hat. Andererseits ist der Eigentümer aber auch nicht gehalten, die dem Mieter günstigste Lösung zu wählen. Es muss mithin eine Interessenabwägung im Einzelfall erfolgen, die die Gesamtumstände der Verwertung berücksichtigt.

Abwägungskriterien, die für die Zulässigkeit einer Abrisskündigung sprechen, liegen insbesondere in dem Zustand des Gebäudes und dem Wiederherstellungsaufwand. Ist wegen des Alters und schlechten baulichen Zustands eines Gebäudes gemessen an üblichen Wohnverhältnissen eine „Vollsanierung“ oder ein Abriss mit anschließender Errichtung eines Neubaus geboten, kann ein erheblicher Nachteil des Vermieters im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB darin liegen, dass er anderenfalls auf notdürftige Maßnahmen („Minimalsanierung“) verwiesen ist, die weder zu einer nachhaltigen Verbesserung noch zur Verlängerung einer verhältnismäßig geringen Restlebensdauer des Gebäudes führen. Es bestünde im Fall der Minimalsanierung vielmehr das Risiko, dass alsbald die Notwendigkeit weiterer in keinem Verhältnis zur Restnutzungsdauer des Gebäudes stehender Instandsetzungsmaßnahmen zutage tritt. Der Vermieter darf das Gebäude jedoch nicht bewusst herunterwirtschaften, um den Abriss des Gebäudes leichter durchzusetzen. In einem etwaigen Prozess muss auch die materielle Wirksamkeit der Kündigung belegt

>>



werden. Wäre eine Sanierung und Modernisierung eine Alternative, müssten dann die Kosten dem Abriss und Neubau gegenübergestellt werden.

Dem Interesse eines Mieters, insbesondere an seiner Gesundheit/seinem Leben, wird regelmäßig der Vorrang vor finanziellen Interessen des Vermieters einzuräumen sein, sodass der körperlichen Unversehrtheit der Mieter im Rahmen der Interessenabwägung ein hohes Gewicht zukommt. Gleichzeitig sind jedoch auch die Maßnahmen zu berücksichtigen, die ein Vermieter im Vorfeld der Kündigung unternimmt, um etwaige Härten abzumildern.

Grundsätzlich besteht im Rahmen von Verwertungskündigungen stets die Herausforderung, dass Begriffe wie „Angemessenheit“ der Auslegung zugänglich sind und mithin grundsätzlich das Risiko besteht, dass ein Gericht eine andere Auffassung vertritt. Welche Bedeutung das Tatbestandsmerkmal der „Angemessenheit“ hat, ist streitig. Eine wirtschaftliche Verwertung ist nach der Rechtsprechung des BGH, Urteil vom 28. Januar 2009 (Az.: VIII ZR 8/08), angemessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird. Hiervon ist auszugehen, wenn ein Erhalt des bestehenden Gebäudes unrentabel ist und einem Neubau keine Gründe des Denkmalschutzes oder

sonstige bauordnungsrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

2. Besonderheiten für Wohnungsgenossenschaften

Hier ist zunächst zu berücksichtigen, dass ein (Dauer-)Nutzungsvertrag vonseiten der Genossenschaft grundsätzlich nicht gekündigt werden kann, solange der Mieter Mitglied der Genossenschaft ist. Mithin kommt dann grundsätzlich nur eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund unter den Voraussetzungen der §§ 543, 569 BGB in Betracht.

Für einen auf unbestimmte Zeit geschlossenen Nutzungsvertrag gelten im Übrigen die vorstehenden Ausführungen entsprechend. Sofern der Wohnungsgenossenschaft eine andere freie, gleichwertige Wohnung zur Verfügung steht, ist sie aufgrund des genossenschaftlichen Treuegebots sowie aufgrund des Förderanspruchs des Mitglieds verpflichtet, dem zu kündigenden eine solche anzubieten. Hier stehen Genossenschaften oftmals vor der Herausforderung, eine Gleichwertigkeit zu definieren. An die Gleichwertigkeit seien aus Gründen des Vertrauensschutzes hohe Anforderungen zu stellen. Steht keine Ersatzwohnung zur Verfügung, muss die Genossenschaft das Mitglied finanziell so stellen, wie es als Nutzer einer Genossenschaftswohnung stünde.

Umstritten ist in diesem Zusammenhang, ob die Genossenschaft zum Ersatz der Umzugskosten verpflichtet ist. Auf der einen Seite wird argumentiert, dass die Genossenschaft sich nicht vertragswidrig verhalte (Bauer, GH/Lfg. 4/14, § Rn. 80), auf der anderen Seite wird ein solcher Anspruch aus dem mitgliedschaftlichen Fördergrundsatz abgeleitet (Beuthien, 16. Auflage 2018, § 1 Rn. 70).

Insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnungen, bei dem im Ergebnis ebenfalls die bisherige Wohnung für den Mieter wegfällt, wird argumentiert, dass die mit dem Umzug verbundenen Transport-, Renovierungs- und Einbaukosten von der Genossenschaft zu tragen sind. Ein etwaiger Aufwand für Mehrkosten, falls keine andere Genossenschaftswohnung zur Verfügung steht, wäre mithin ebenfalls auszugleichen, solange die Mitgliedschaft besteht (Hillebrand/Keßler, Berliner Kommentar zum Genossenschaftsgesetz, 3. Aufl. 2019, § 1 Rn. 83; LG Hannover, Urteil vom 17. Oktober 2003, Az.: 9 O 5599/01).

Im Gegensatz zu dem reinen Wegfall des vertraglichen Verhältnisses ist in Genossenschaften mithin zu berücksichtigen, dass sich aus der Mitgliedschaft zusätzliche Verpflichtungen auch nach Beendigung des Nutzungsvertrages ergeben können. CM

ÖFFENTLICHES BAURECHT

Wohngebietsausweisung bei hoher Lärmvorbelastung

Eine große Herausforderung bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist es, freies Bauland zu finden oder freie Flächen baureif zu machen. Häufig ziehen Kommunen die Entwicklung freier Flächen mittels Bebauungsplan einer Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vor. Bebauungsplanverfahren sind jedoch langwierig und fast immer haben Nachbarn zahlreiche Einwendungen, die die Aufstellung des Bebauungsplans und damit auch die Umsetzung der Vorhaben erheblich verzögern. So fürchten Nachbarn in ohnehin schon lärmbelas-

teten Gebieten beispielsweise häufig, dass die auf ihrem benachbarten Grundstück angesiedelten Nutzungen durch die neu im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete unerfüllbaren Schutzansprüchen ausgesetzt würden. Mit dem Ziel, den Bebauungsplan zu verhindern, bringen sie daher frühzeitig Einwendungen im Bebauungsplanverfahren vor und reichen nach Bekanntmachung des Bebauungsplans einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan ein. Zur Schaffung oder Weiterentwicklung von Bauflächen ist es daher wichtig, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als gewichtigen Punkt in die Abwägung von Bauleitplanverfahren aufzunehmen.

In einer jüngeren Entscheidung musste sich das OVG Lüneburg (1. Senat), Beschluss vom 21. Februar 2020, Az. 1 MN 147/19, beispielsweise u. a. mit der Frage befassen, ob auch in einer erheblich mit Lärm vorbelasteten Umgebung die Ausweisung von Wohn- und urbanen Gebieten möglich ist. Zusammengefasst kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass eine Ausweisung möglich ist, wenn dafür entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe (hier: Schaffung von Wohnraum) vorliegen und jedenfalls im Gebäudeinneren zumutbare Lärmwerte erreicht werden.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Antragstellerin begehrt die vorläufige Außervollzugsetzung des Bebauungsplans, der im Wesentlichen Wohn- und urbane Gebiete festsetzt. Sie fürchtet, die auf ihrem benachbarten Grundstück angesiedelten Nutzungen (Büros, Bowling-Center, Cateringservice mit Küche, Eventlocation/Diskotheke) würden dadurch unerfüllbaren Schutzansprüchen ausgesetzt.

Der Abwägung im Bebauungsplanverfahren liegen mehrere Gutachten zugrunde. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die auf das Plangebiet einwirkenden gewerbe- und verkehrsbedingten Lärmimmissionswerte überwiegend die Orientierungswerte für Wohn- bzw. Urbane Gebiete, teilweise auch die Gesundheitsgefährdungsschwelle, überschritten und empfiehlt eine Vielzahl von Maßnahmen des passiven baulichen Schallschutzes.

Das Gericht stellt hierzu zunächst fest, dass eine Kommune, die ein bislang weitgehend unbebautes Gebiet neu mit einer Wohnbebauung überplanen will, die Lärmbelastung als gewichtigen Belang in ihre Abwägung einzustellen hat. Unter Verweis auf eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 22. März 2007, Az. 4 CN 2.06) stellt das Gericht fest, dass in dicht besiedelten Gebieten wie im Stadtgebiet häufig nicht möglich sein wird, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Wenn in derartigen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, sei durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstünden. Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richte sich nach den Umständen des Einzelfalls. Eine erste Orientierung bietet die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssten die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszu-



schöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Jedenfalls wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet werde, könne es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen.

Das Gericht stellte fest, dass die planende Kommune hinreichende gewichtige Interessen für die Planung benannt habe; nämlich Erschließung brachliegender innenstädtischer Bereiche für das Wohnen. Zudem habe die Kommune durch ein Zusammenspiel von Nutzungsbeschränkungen einzelner Fassadenbereiche, Vorgaben zur Anordnung der Gebäudekörper sowie zu Maßnahmen des passiven Schallschutzes – Festlegung des erforderlichen Schalldämmmaßes, schallabschirmende Vorbauten vor Tür- und Fensteröffnungen, sichergestellt, dass im Inneren der für das Wohnen zugelassenen Baukörper Lärmwerte eingehalten werden, die ein zumutbares Wohnen ermöglichen.

Auch die Interessen von dem Plangebiet benachbarten Betrieben an einer durch Schutzansprüche unbeeinträchtigten Lärmfaltung habe die Kommune mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Zusammengefasst stellt das Gericht daher keinen Abwägungsfehler fest.

Diese Entscheidung ist zu begrüßen. Sie stellt ausdrücklich fest, dass die Überschreitung von Lärmgrenzwerten der Umsetzung von Wohnvorhaben nicht generell entgegensteht, sondern als einer von mehreren Punkten in die Abwägung einzustellen ist. Die Gewichtung der einzelnen Punkte obliegt den Kommunen im Bauleitplanverfahren. Neben der drohenden Lärmbelastung bringen Nachbarn häufig auch drohende Geruchsmissionen, Lichtmissionen, erhöhte Schadstoffbelastung aufgrund erhöhter Verkehrsbelastung und eine erdrückende Wirkung geplanter Bauten vor. Wichtig ist, diese Aspekte bereits im Planaufstellungsverfahren zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen.

ES

UMWELTMANAGEMENT**Die Folgen des Klimawandels in der Grünpflege**

Der Klimawandel ist auch in Deutschland angekommen. Extreme Wetterereignisse wie Sturm, Starkregen oder Trockenperioden und große Hitze treten häufiger und extremer auf. Der Temperaturdurchschnitt nimmt kontinuierlich zu. Was bedeutet das für die Vegetation und somit für die Freiraumpflege in der Wohnungswirtschaft? Immer deutlicher wird die Erkenntnis, dass der Klimawandel nicht mehr zu stoppen ist und wir uns mit den Folgen auseinandersetzen müssen.

Schon seit Jahren ist zu beobachten, dass die Wachstumsperiode der Vegetation im Laufe des Jahres deutlich länger wird. Mittlerweile ist es möglich, dass der Rasen schon im Februar geschnitten werden muss und der letzte Schnitt im Dezember erfolgt, Hecken werden mittlerweile i. d. R. zweimal im Jahr geschnitten. Das gilt ebenso für den Rückschnitt überhängender Vegetation in Wegen und Fahrbereichen.

Durch lange Trockenphasen im Sommer wird eine intensive Bewässerung nicht nur von jungen Bäumen erforderlich. Abhängig vom Standort (Grundwasserflurabstand, Bodenart, Größe des Wurzelraumes oder Tiefgaragenstandort und weiteren Faktoren) sind besonders flachwurzelnde Gehölze betroffen. Ebenfalls durch Trockenheit bedingt dürfte der Anteil vom sog. Totholz in den Baumkronen erheblich zunehmen. Der durchschnittliche Rhythmus einer Grundpflege der Baumkrone von ca. fünf Jahren wird sich auf vier Jahre verkürzen. Schädlinge und Pilzkrankungen nehmen ebenfalls durch den Klimawandel zu. In den letzten Jahren waren u. a. Platanen, Ahorn und Eschen von Pilzkrankungen betroffen – die Eichen durch Schädlinge. Es existieren auch Schädlinge, die für die Pflanzen nicht lebensbedrohlich sind und daher nicht bekämpft werden müssen – allerdings für den Menschen gesundheitsgefährdend sein können. Ein bekanntes Beispiel dafür ist der Eichenprozessionsspinner.

Kosten der Grünpflege

Aufgrund der beschriebenen Veränderungen muss der Auftraggeber die Ausschreibung oder die Fortschreibung der Aufträge anpassen und der Auftragnehmer sich auf

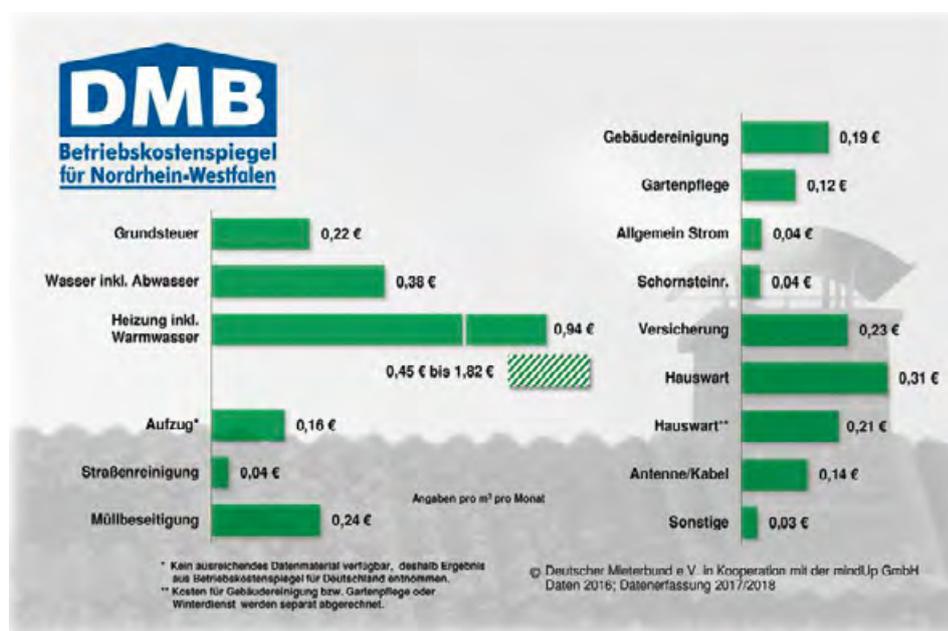
ergänzende Aufgaben einstellen. Einige Leistungen werden durch die jahreszeitliche Verteilung mit dem vorhandenen Personal- und Maschineneinsatz zu bewältigen sein. Andere Leistungen werden sich jedoch zeitlich überschneiden und zu mehr Personaleinsatz führen.

Die durch den Klimawandel benötigten Mehrleistungen in der Grünpflege verursachen zusätzliche Kosten, worauf sich die Wohnungswirtschaft einstellen muss. Leistungen wie Schädlingsbekämpfung oder Bewässerung entstehen oft lokal und verursachen punktuell sehr hohe Kosten für die Mieter in den betroffenen Wohnanlagen. Hier ist zu prüfen, ob diese Leistungen nicht auch pauschal beauftragt werden können, um die Kosten für die Mieter sowohl zeitlich wie auch in der Fläche ausgleichen zu können. Im Jahr 2016 hat der Betriebskostenspiegel NRW zwölf Cent pro Quadratmeter Wohnfläche für die Grünpflege ausgewiesen. Das bedeutet bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung einen monatlichen Betrag von 8,40 Euro. In der Zukunft ist allerdings aus verschiedenen Gründen mit einer Kostensteigerung für die Grünpflege zu rechnen. Gründe dafür sind die gute Auftragslage bei den Dienstleistern und der erhöhte Aufwand durch die Folgen des Klimawandels.

In der Regel werden die Kosten für Leistungen der Grünpflege gemäß der Betriebskostenverordnung von den Mietern getragen. Da die Verordnung nicht alle gärtnerische Leistungen aufführt, kommt es in Einzelfällen zu unterschiedlichen Auslegungen hinsichtlich der Betriebskostenumlagefähigkeit. Wenn auch nicht rechtlich bindend, definiert das Regelwerk „Empfehlungen für die Planung, Vergabe und Durchführung von Leistungen für das Management von Freianlagen“ von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau die Leistungen, bei denen es sich um Betriebskosten handelt. Eine Aktualisierung des Regelwerkes ist im Jahr 2019 erschienen. Eine Einteilung von Grünpflegeleistungen in drei Servicelevel mit einem entsprechenden Durchführungsrhythmus ist ebenfalls enthalten – hilfreich sowohl für input- als auch outputorientierte Ausschreibungen.

Austausch der Baumarten

Das größte Grünvolumen in den Wohnanlagen stellen i. d. R. die Bäume dar. Doch zunehmend gerät das Grün mit all seinen positiven Auswirkungen in Gefahr. Trockenheit, Schädlinge, Pilzkrankung und Sturm setzen den Bäumen zu. Kann ein Austausch der Baumarten helfen? Wenn ja, sollte damit rechtzeitig begonnen werden. Denn ein Aus-



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V.



Durch den Sturm „Ela“ umgestürzter Baum aus dem Jahr 2014

tausch kann nur sukzessive und behutsam erfolgen. Die Bäume, die einer Klimaveränderung standhalten, müssen zwei Grundsätze erfüllen. Sie müssen trockentolerant sein und eine gute Winterhärte aufweisen. Eine Baummatrix, die diese beiden Faktoren berücksichtigt, ist von Prof. Dr. Andreas Roloff von der Universität Dresden erstellt worden. Bäume können für eine Verbesserung der Klimasituation und der Lufthygiene sorgen. Sie können nicht nur Feinstaub und Kohlenmonoxid binden, sondern auch Ozon, Schwefel und Stickstoff. Dazu gibt es mehrere Untersuchungen.

Nowak und Heisler (2010) haben die Ergebnisse verschiedener Studien zusammengefasst und vier Listen von Bäumen erstellt, die eine besonders hohe Schadstoffbindung aufweisen. Letztendlich sind Bäume besonders im städtischen Raum unverzichtbar für die Kühlung der Luft. Durch die Verschattung der Flächen und die Verdunstungsleistung der Blätter tragen sie einen großen Beitrag zur Vorbeugung einer Überhitzung. Damit das geleistet werden kann, ist eine gute Vitalität der Bäume die zentrale Voraussetzung. Natürlich ist die Standortfrage, besonders im beengten städtischen Bereich, auch neu zu beantworten, aber auch die richtigen Baumarten sind entscheidend für ein gutes Gelingen.

Die bereits erwähnten Baumlisten können dabei eine Hilfe sein. Allerdings gibt es noch einen weiteren Faktor hinsichtlich der Vitalität, den es zu berücksichtigen gilt. Und zwar die Frage nach der Standsicherheit. Auch hier gibt es eine besorgniserregende Tendenz. Stürme werden heftiger und treten immer häufiger auf. Bei den letzten Stürmen war der Anteil der umgestürzten Bäume

gegenüber den abgebrochenen Bäumen besonders hoch. Ein Zeichen dafür, dass der zur Verfügung gestellte durchwurzelbare Raum größer werden muss und Baumarten mit einem tiefgründigen Wurzelsystem bevorzugt werden sollten.

Fazit

Das Freiflächenmanagement muss sich den Veränderungen durch den Klimawandel stellen. Es wird ein Prozess des Umdenkens erforderlich sein. Die Leistungen in der Grünpflege werden tendenziell zunehmen, was sich auch in höheren Kosten niederschlagen wird. Notwendige Änderungen bei der Vegetation und den Grünstrukturen müssen behutsam, aber kontinuierlich umgesetzt werden. Besonders der städtische Bereich ist von extremen Naturereignissen betroffen und die Auswirkungen des Klimawandels werden sich durch den prognostizierten Bevölkerungsanstieg in den Metropolen weiter zuspitzen. Ein rechtzeitiges Gegensteuern ist hier dringend geboten. ▶



ÜBER DEN AUTOR



Wolfgang Telöken

Lehrbeauftragter an der Universität Kassel für Landschaftsbau, Landschaftsmanagement und Vegetationsentwicklung
 Modul: Management im Landschaftsbau
 Tel.: 0173 520-2207

Literaturverweise:

Nowak, David J., Heisler, Gordon M. (2010): *Improving air quality with trees and parks. Research Series Monograph. Ashburn, VA: National Recreation and Parks Association Research Series Monograph. 44 p.*
 -> Summary: <https://www.nrpa.org/globalassets/research/nowak-heisler-summary.pdf>
 Roloff, A., Gillner, S. (2010): *Die KlimaArtenMatrix für Stadtbaumarten (KLAM-Stadt). In: Stiftung Die Grüne Stadt (Hrsg.): Stadtklimatologie und Grün: 33-39. Düsseldorf*

BETRIEBSSICHERHEITS-VERORDNUNG

Moderne Kommunikation im alten Aufzug

Ab 1. Januar 2021 müssen Aufzugsanlagen mit einem Zweibege-Kommunikationssystem ausgerüstet sein. Alte Anlagen sind bis zum Jahresende 2020 entsprechend nachzurüsten.

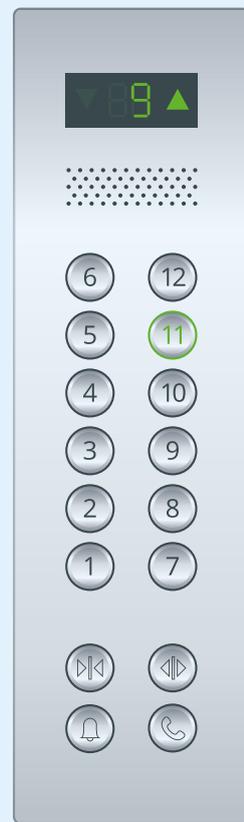


Foto: Golden Sikorka - stock.adobe.com

Im Rahmen der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) verlangt der Gesetzgeber vom Betreiber, dafür zu sorgen, dass in Aufzugsanlagen ein Zweibege-Kommunikationssystem vorhanden ist. Es muss eine Sprechverbindung zu einem rund um die Uhr besetzten Notdienst jederzeit ermöglichen.

Die novellierte Betriebssicherheitsverordnung trat bereits 2015 in Kraft. Für die Verpflichtung zum Einbau eines Zweibege-Kommunikationssystems in bestehenden Aufzugsanlagen gilt seither eine Übergangsfrist, die am 31. Dezember 2020 ausläuft.

WS

Kleinräumige Wohnungsmarktfolgen von plattformbasierten Kurzzeitvermietungen

ERGEBNISSE EINER STUDIE FÜR BERLIN AM BEISPIEL VON AIRBNB >> Eine Untersuchung der Kurzzeitvermietungsangebote auf Airbnb in Berlin zeigt, dass rund jedes zweite Angebot kein klassisches Home Sharing durch Private darstellt, sondern als professionell eingestuft werden kann. Aufgrund der starken räumlichen Konzentration auf die zentralen Bezirke in Berlin bewirken diese professionellen Kurzzeitvermietungsangebote spürbare kleinräumige Mietsteigerungseffekte.

In den großen Ballungsräumen Deutschlands ist Wohnraum knapp. Das zeigt sich in steigenden Wohnungspreisen und -mieten sowie längeren Warteschlangen bei Wohnungsbesichtigungen. In diesem Kontext wird auch diskutiert, ob plattformbasierte Anbieter von Kurzzeitvermietungen wie z. B. Airbnb, HomeAway oder Booking.com die Knappheit verschärfen. Während viele Städte und deren Bewohner genau dies befürchten, bestreiten die Plattformbetreiber negative Wohnungsmarkteffekte und führen stattdessen steigende Touristenzahlen und eine bessere Nutzung vorhandenen Wohnraums als positive Folgen ihres Geschäftsmodells an.

Professionelle Kurzzeitvermietung vs. Home Sharing

Es besteht ein Konsens, dass plattformbasierte Kurzzeitvermietungen nicht grundsätzlich verboten werden sollen. Die positiven Effekte des eigentlichen Home Sharings, also dem kurzzeitigen Teilen von Wohnraum gegen eine monetäre Entschädigung durch private Nutzer über eine Plattform, werden nicht bestritten. Vielmehr geht es darum, einen gesetzlichen Rahmen zu finden, der Home Sharing ermöglicht, aber einen dauerhaften Entzug von Wohnraum durch professionelle Anbieter verhindert. Wo genau die Trennlinie zwischen professioneller Kurzzeitvermietung und Home Sharing verläuft, ist nicht bundeseinheitlich geregelt, sondern wird durch kommunale Verordnungen bestimmt, deren Inhalt wiederum von landesrechtlichen Regelungen abhängt.

Bedeutung lokaler Teilmärkte

Der Wohnungsmarkt in einer Stadt besteht aus Stadtvierteln, Quartieren und Kiezen. Eine aggregierte Betrachtung des Gesamtmarktes auf Stadtebene kann die Entwicklung einzelner räumlicher Teilmärkte nicht erfassen und zu falschen Schlussfolgerungen

führen. Daher muss eine Untersuchung der Wohnungsmarkteffekte von Kurzzeitvermietungen kleinräumig ansetzen. Das Fehlen entsprechender kleinräumiger Daten war lange ein Problem für die empirische Analyse. Allerdings stehen mittlerweile belastbare georeferenzierte und hinreichend granulare Daten zur Verfügung, die eine Identifikation kausaler Zusammenhänge zwischen Kurzzeitvermietungen und Mietpreisänderungen erlauben. Im Folgenden beschreiben wir die Ergebnisse einer Untersuchung, die Felix Mindl im Rahmen seiner Masterarbeit durchgeführt hat und in der erstmals am Beispiel Berlins kleinräumige Wohnungsmarkteffekte von Kurzzeitvermietungen in Deutschland nachgewiesen wurden.

Aufgrund der starken Marktposition Airbnbs wird die Entwicklung dieser Plattform als

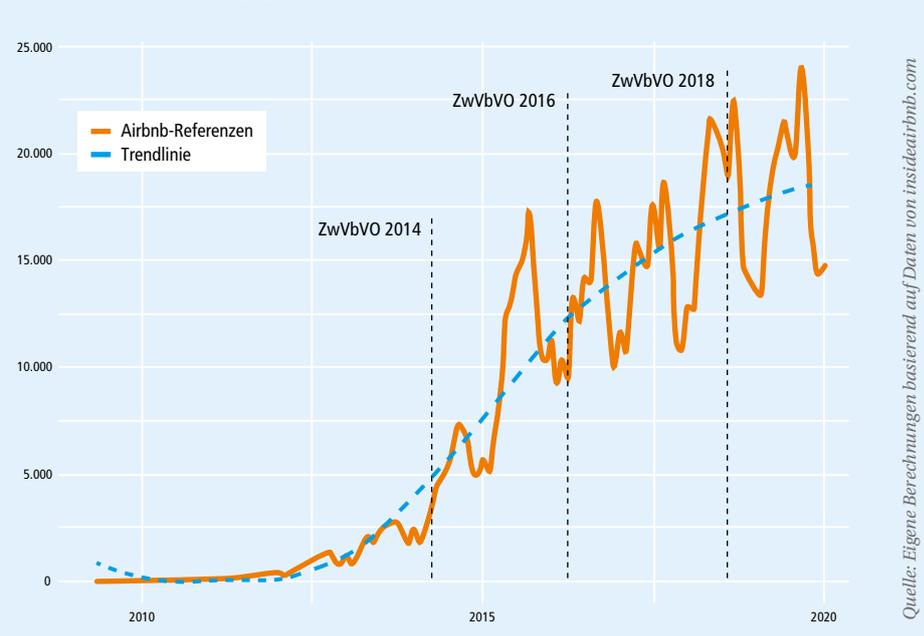
Pars pro Toto für die Entwicklung von Kurzzeitvermietungen genutzt. Daten über die Tätigkeit von Anbietern auf Airbnb werden von insideairbnb.com durch sog. Web Scrapes für Berlin und andere Großstädte gesammelt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Daten zur Mietentwicklung in Berlin stammen von dem Wohnungsmarktspezialisten F + B GmbH.

Zeitliche Entwicklung der Airbnb-Angebote

Die Zahl der Übernachtungen, die über Airbnb in Berlin gebucht werden, steigt seit Anfang 2013 deutlich an, wie die Entwicklung der auf Airbnb hinterlassenen Referenzen belegt. Dabei zeigt sich im Jahresverlauf ein zyklischer Verlauf, der für den Tourismussektor charakteristisch ist. Die Verordnungen über das Verbot der Zweckentfremdung

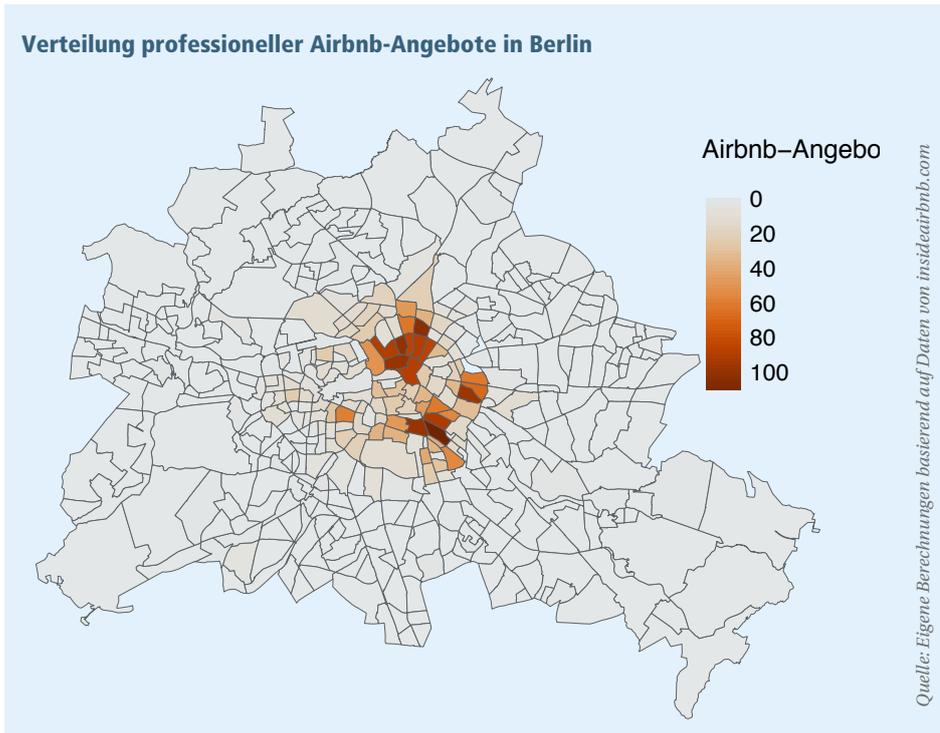
Beobachtete Anzahl der Airbnb-Referenzen in Berlin pro Monat

Von Mai 2009 bis Januar 2020



Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von insideairbnb.com

Verteilung professioneller Airbnb-Angebote in Berlin



von Wohnraum aus 2014, 2016 und 2018 konnten das Wachstum von über Airbnb vermittelte Kurzzeitvermietungen zumindest auf den ersten Blick nicht abschwächen.

Struktur der Angebote und Anbieter auf Airbnb

Im Zeitraum zwischen November 2014 und Juni 2015 wurden in Berlin 6.814 aktive Airbnb-Unterkünfte beobachtet. Die Grenze zwischen Home Sharing und professionellen Angeboten wurde bei 90 Vermietungstagen pro Jahr gezogen. Die Bestimmung der Anzahl der Tage, an denen eine Unterkunft über Airbnb vermietet war, erfolgte nicht über den Kalender der Unterkunft. Eine Unterkunft kann im Kalender auch dann als gebucht erscheinen, wenn der Gastgeber keine Gäste wünscht, was tendenziell zu einer Überschätzung der Übernachtungszahl führt. Für die Untersuchung wurde daher die Anzahl der Übernachtungen über die von den Gästen hinterlegten Referenzen (Bewertungen) auf Airbnb berechnet, wobei konservative Annahmen über den Anteil der Gäste, die eine Referenz abgeben, zugrunde gelegt werden.

Insgesamt wurde jede zweite Unterkunft an 90 oder mehr Tagen gebucht und damit als professionell kategorisiert. Eine Unterkunft kann die gesamte Wohnung oder Teile davon umfassen. Bei 72 Prozent der 3.464 professionellen Unterkünfte wurde die gesamte

Wohnung auf Airbnb angeboten. Die durchschnittliche Anzahl der Übernachtungen betrug hier 202 Nächte. Gewichtet mit dem durchschnittlichen Preis betrug der durchschnittliche Jahresumsatz für professionell über Airbnb vermietete ganze Wohnungen 16.931 Euro. Eine vergleichbare Wohnung, die im Rahmen eines regulären Langzeitmietvertrags vermietet worden wäre, hätte eine Jahresbruttomiete von etwa 9.600 Euro eingespielt. Das professionelle Angebot eines Zimmers auf Airbnb brachte einen durchschnittlichen Jahresumsatz von 7.995 Euro.

Ein Blick auf die Gastgeber zeigt, dass ein Drittel (1.126) der als professionell eingestufteten Unterkünfte von sog. Multiple-Hosts angeboten wurden, die mehr als eine aktive Unterkunft vermarktet haben. Der Gastgeber mit den meisten Angeboten kam auf 35 aktive Unterkünfte. Insgesamt boten 344 Gastgeber mehr als eine Unterkunft an.

Räumliche Verteilung und Konzentration

Die räumliche Verteilung der professionellen Airbnb-Angebote ist stark auf die zentralen Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow konzentriert (Karte 1). Um die wohnungsmarktrelevante Dichte von professionellen Airbnb-Angeboten zu messen, bietet sich das Verhältnis von professionellen Airbnb-Angeboten zu Wohnungsangeboten von regulären Langzeitmietverhältnissen innerhalb eines Planungsraums an. Dieser Indikator zeigt, dass in der Hälfte der 66 Planungsräume in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg 2,2 oder mehr professionelle Airbnb-Angebote auf zehn reguläre Mietangebote kamen. Rund um das Kottbusser Tor überstiegen die professionellen Airbnb-Angebote die Langzeitmietangebote in den meisten Fällen. „Spitzenreiter“ war der Oranienplatz mit 46 professionellen Airbnb-Angeboten bei nur sechs regulären Wohnungsinseraten.

Auswirkungen professioneller Kurzzeitvermietungsangebote auf die Miethöhe

Unter Verwendung moderner ökonomischer Methoden wurde geschätzt, welchen Anteil die professionellen Airbnb-Angebote am Mietpreisanstieg in den betroffenen Planungsräumen hatten. Dazu wird die

>>

STRUKTUR DER AIRBNB-UNTERKÜNFTEN NACH PROFESSIONALITÄT UND UNTERKUNFTSART

	# Angebote	Anteil	Preis in €	Ø Übernachtungen pro Jahr	Ø Jahresumsatz
Aktive Angebote	6.841				
Professionelle Angebote	3.464	0.51			
Gesamtes Zuhause	2.481	0.72	86.41	202	16.931
Privates Zimmer	958	0.28	39.82	207	7.995
Geteiltes Zimmer	25	0.01	55.83	208	11.264

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von insideairbnb.com

tatsächliche Mietenentwicklung mit einer kontrafaktischen Situation verglichen, in der es keine professionellen Airbnb-Angebote gibt. Diese kontrafaktische Situation wurde anhand dreier Merkmale konstruiert: 1) zeitlicher Vergleich des Wohnungsmarkts, bevor und nachdem Airbnb als wichtiger Marktteilnehmer wahrgenommen wurde, 2) räumlicher Vergleich von vergleichbaren Wohnungen in Planungsräumen mit und ohne hohe Anzahl an professionellen Airbnb-Unterkünften und 3) Vergleich von Wohnungen mit drei und weniger Zimmern, die das Angebot professioneller Unterkünfte auf Airbnb dominieren, und größeren Wohnungen.

In den zentralen Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg betrug der gesamte Mietpreisanstieg im Zeitraum 2. Quartal 2013 bis 2. Quartal 2015 17,2 Prozent. Die Berechnungen zeigen, dass die Mieten ohne professionelle Angebote auf Airbnb nur um 14,3 Prozent gestiegen wären. Somit sind 16,8 Prozent des Gesamtmietanstiegs ursächlich auf professionelle Angebote auf Airbnb zurückzuführen, die nicht dem Markt für Langzeitvermietungen zur Verfügung stehen. Bezogen auf die Referenzmiete von 656 Euro entspricht dies einem zusätzlichen Mietanstieg von 19 Euro.

Fazit

Die Untersuchung der über Airbnb in Berlin vermittelten Unterkünfte hat gezeigt, dass ein Großteil der Angebote gemäß der gewählten Einteilung kein Home Sharing im ursprünglichen Sinne darstellt, sondern als professionell einzustufen ist. Die professionellen Angebote konzentrieren sich insbe-

sondere auf die zentralen Bezirke Berlins und Wohnungen mit drei oder weniger Zimmern. In diesen Teilmärkten haben die professionellen Angebote auf Airbnb zur Verknappung des Angebots von Wohnraum für Langzeitvermietungen beigetragen und die allgemeine Mietpreissteigerung verstärkt.

i ÜBER DIE AUTOREN



Dr. Oliver Arentz ist stellvertretender Geschäftsführer am Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln.



Fotos: iurp

Felix Mindl, M. Sc. Econ. ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln.

DICHTHEITSPRÜFUNG VON ABWASSERANLAGEN

Verpflichtung teilweise aufgehoben

Dichtheitsprüfungen von Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten werden künftig nur noch dann verpflichtend sein, wenn dafür objektive, tatsächliche und v. a. nachvollziehbare Gründe vorliegen. Die derzeit geltende Frist zur Überprüfung bis zum 31. Dezember 2020 soll aufgehoben werden.

Der Landtag NRW hat eine Änderung der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw) beschlossen. Demnach sollen Eigentümer von Grundstücken in Wasserschutzgebieten zukünftig nicht mehr grundsätzlich zur Dichtheitsprüfung ihrer bestehenden Abwasseranlage verpflichtet sein, wie es sich derzeit aus der SüwVO Abw ergibt. Stattdessen wird eine Verpflichtung zur sachkundigen Über-

prüfung der Dichtheit zukünftig nur dann bestehen, wenn

„... bekannt ist, dass bei der Überprüfung des kommunalen Kanalnetzes (...) entweder Ausschwemmungen von Sanden und Erden, Ausspülungen von Scherben, Ausspülungen von weiteren Fremdstoffen, die auf eine Undichtigkeit des häuslichen Kanals schließen lassen, oder Ablagerungen von solchem Material am Einlaufbereich des häuslichen Anschlusskanals in den kommunalen Kanal festgestellt wurden. Die Pflicht (...) besteht auch, wenn Absackungen im Grundstücksbereich oder im Bürgersteigbereich, die auf eine Ausschwemmung von Sanden und Erden schließen lassen, oberhalb des Verlaufs des häuslichen Anschlusskanals festzustellen sind oder wenn mehrere Verstopfungen



des Kanals in kurzer Zeit an den Stadtentwässerungsbetrieb gemeldet werden.“

Diese Formulierung geht aus einem Antrag hervor, den die Fraktionen der CDU und der FDP am 10. Dezember 2019 gestellt hatten und der in der 77. Sitzung des Landtags Nordrhein-Westfalen am 19. Dezember 2019 mit den Stimmen von CDU, FDP und AfD angenommen wurde.

WS

DAS DIGITALE QUARTIER

Digitalisierung und Nachbarschaft

In dem von Rolf G. Heinze, Sebastian Kurtenbach und Jan Üblacker im Jahr 2019 herausgegebenen Sammelband „Digitalisierung und Nachbarschaft: Erosion des Zusammenlebens oder neue Vergemeinschaftung?“ aus der Buchreihe „Wirtschafts- und Sozialpolitik“ beleuchten zahlreiche Autoren den Einfluss der Digitalisierung auf nachbarschaftliche Beziehungen und suchen Antworten auf die Frage nach den positiven und negativen Faktoren dieser Facette des digitalen Wandels.

In welchem Zusammenhang steht der gesellschaftliche Zusammenhalt mit der Digitalisierung? Diese Frage markiert im Sammelband den Einstieg in die Thematik und zeigt sowohl Chancen als auch Risiken des

Zusammenlebens in soziodigitalen Nachbarschaften auf. Dabei wird auch der Frage nachgegangen, welche Nachbarschaften überhaupt betroffen sind und in welcher Form sich die Digitalisierung vor Ort bemerkbar macht. Nachfolgend werden weitere Faktoren, wie beispielsweise die Wohnzufriedenheit und Vernetzung im Quartier durch Nachbarschaftsplattformen oder die technische Unterstützung durch vernetzte Assistenzsysteme als bedeutender Schritt zum generationengerechten Wohnen, vorgestellt.

Abschließend werden Interviews mit Vertretern der Zivilgesellschaft, Wohnungswirtschaft und Politik durchgeführt, wodurch dieser Sammelband auch mit praxisnahen Erfahrungsberichten überzeugen kann. AT



Foto: www.nomos-shop.de

- Heinze/Kurtenbach/Üblacker (Hrsg.): **Digitalisierung und Nachbarschaft: Erosion des Zusammenlebens oder neue Vergemeinschaftung?**, 1. Auflage 2019, Verlag: Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden, Taschenbuch, 280 Seiten, ISBN 978-3-8487-5093-1, 49 Euro

Anzeige

Warum wir der passende Partner für das Thema Verkehrssicherung sind? Weil wir bei unseren Tätigkeiten Wert auf Details und Qualität legen: Insbesondere gilt das für die Begutachtung und Pflege von Bäumen, Spielplätzen und Freiflächen. Mit großer Sorgfalt und Zuverlässigkeit entwickeln wir für Sie die passenden Lösungen. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: www.hvg-mbh.de

EIN FÜR DETAILS

SEMINARE APRIL UND MAI 2020



22.04.2020	Online	E-Mails und Briefe kundenorientiert formulieren	Katja Weisker	2
27.04.2020	Online	Effizientes Arbeiten – Mit Selbstmanagement und Zeitplanung erfolgreich zum Ziel	Christiane Meinicke	2
27.04.2020	Online	NRW Wohnraumförderung	Oliver Niermann	1
28.04.2020	Online	Erfolgreiche Kommunikation im direkten Mieterkontakt	Christiane Meinicke	2
04. – 05.05.2020	Online	Quereinsteiger in der Wohnungswirtschaft – Immobilienspezifisches Fachwissen	Christian Thomas	2
04. – 05.05.2020	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Arbeitssicherheit und Brandschutz	Diverse	4
04. – 05.05.2020	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Energie- und Ressourcennutzung	Diverse	4
05.05.2020	Schwerin	Der notarielle Grundstückskaufvertrag	Dietmar Neumann	4
05. – 06.05.2020	Tremsbüttel	Führungstraining Modul 2	Diverse	4
06.05.2020	Online	Controlling mit Excel – Excel im Controlling sinnvoll nutzen	Matthias Wippermann	2
06.05.2020	Schwerin	Vergaberecht: Umsetzungspflichten für kommunale Wohnungsunternehmen	Aline Heurley	4
06. – 07.05.2020	Hamburg	Grundlagen Projektmanagement	Marcus Schmidt	4
07.05.2020	Frankfurt	Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien: Abnahme, Übergabe und Forderungsmanagement	Thorsten Wenning	2
09.05.2020	Online	Das Aufsichtsratsmitglied der Wohnungsgenossenschaft	Heinrich Kleine Arndt	2
11.05.2020	Hamburg	Sichern und Durchsetzen von Gewährleistungsansprüchen	Frank Zillmer	4
12.05.2020	Schwerin	Prozesse im Unternehmen aufnehmen, dokumentieren und weiterentwickeln	Jan Woltersdorf	4
13.05.2020	Rostock	Fehlervermeidung bei Sanierungen im SHK-Bereich	Dieter Uhlig	4
13.05.2020	Hamburg	Workshop Mietpreisrecht	N. N.	4
13.05.2020	Bochum	Erbbaurecht	Roland Keich	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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



Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Die Wohnungsverein Hagen eG ist der größte Wohnungsanbieter in Hagen. Mit ca. 6.200 Wohnungen, 87 Gewerbeobjekten, über 2.200 Garagen und Stellplätzen sowie umfangreichen Dienstleistungen übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung für ein zeitgemäßes und bezahlbares Wohnen in unserer Stadt.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir in Vollzeit (unbefristet) einen

Architekt/Bauingenieur (m/w/d)

Fachrichtung Hochbau

Ihre Aufgaben

- Technische und kaufmännische Steuerung von Großmodernisierungen
- Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen
- Begleitung und Koordination der Umsetzung des jährlichen Instandhaltungsplans für 2 Bezirke
- Führung von 2 Technikern

Ihr Profil

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium zum Architekten oder Bauingenieur - Fachrichtung Hochbau -
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Modernisierung von bewohnten Bestandsimmobilien
- Ausgeprägte Kommunikations- und Teamfähigkeit sowie lösungsorientierte Arbeitsweise
- Gute IT-Kenntnisse und sicherer Umgang mit MS-Office, wadis sigma, CAD Nemetschek Allplan

Ihre Vorteile

- Sicherer Arbeitsplatz bei einer Genossenschaft (Gründungsjahr 1903)
- Moderne Arbeitsplätze in einem herausfordernden Marktumfeld
- Leistungsgerechte Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft
- Vielfältige Sozialleistungen und Weiterbildungsmöglichkeiten

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und des möglichen Eintrittsdatums als PDF-Datei an: bewerbung@wohnungsverein.de.

Bei Fragen steht Ihnen Barbara Osthoff unter 02331 9888-210 gerne zur Verfügung. Weitere Informationen über die Genossenschaft finden Sie unter www.wohnungsverein.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