

## VerbandsMagazin

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



**25** 19. FORUM  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
AM 3. JUNI 2020

**28** #ZUSAMMENHALTIMWESTEN:  
BEISPIELE GELEBTER SOLIDARITÄT  
AUS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**4** SCHWERPUNKT – FEST VERANKERT  
Gesellschaftliche Verantwortung  
in der Wohnungswirtschaft

## 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](mailto:info@vdw-rw.de), <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)  
Laura Brinkmann (*LB*), 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.

## Die Wohnungswirtschaft zeigt *ihre Werte*



**„Wir wissen in diesen Tagen, worin Verantwortung besteht.“**

Unser gewohntes Leben hat sich in den vergangenen Tagen und Wochen geradezu in beispielloser Weise verändert. Vieles, was uns wie selbstverständlich erschien, war vom einen auf den anderen Tag plötzlich nicht mehr möglich: ein Treffen mit Freunden, ein gemeinsamer Restaurantbesuch, das Auspowern beim Sport oder die Entspannung im Kino oder im Theater. Vom einen Tag auf den anderen hieß es: „Wir bleiben zu Hause!“ und damit auch für viele Berufstätige „Wir arbeiten zu Hause!“ und viele Familien „Wir lernen zu Hause!“ Noch viel mehr als sonst wurde uns in diesen Tagen der Wert dieser eigenen Häuslichkeit und damit auch unsere Verantwortung als Wohnungswirtschaft genau dafür bewusst.

Wir haben oft darüber gesprochen, dass gerade für uns als ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft hier in Nordrhein-Westfalen und auch im nördlichen Rheinland-Pfalz Wohnen immer mehr bedeutet hat als Beton, Steine und umbauter Raum. Für manche mag Wohnen eine Assetklasse wie viele andere auch sein, das haben wir in den vergangenen Jahren in den vielen Wohnungsteilmärkten erfahren müssen. Für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes war Wohnen immer mehr. Es ist dieses wohnungswirtschaftliche Selbstverständnis, aus dem dieser Verantwortung erwächst, weil wir wohnen immer auch als ein soziales Gut begriffen haben und darum wir in diesen Tagen wissen, worin diese Verantwortung besteht.

Die Wurzeln für diese Gewissheit sind ganz unterschiedlich. Während wir in der letzten Ausgabe unseres VerbandsMagazins auf die Anfänge des genossenschaftlichen Wohnens geblickt haben und was in mehr als 100 Jahren daraus geworden ist, wollen wir in den

folgenden Seiten auf eine Gruppe unserer Mitgliedsunternehmen blicken, die in vielfältiger und ganz unterschiedlicher Weise in unserer Gesellschaft verankert sind. Ob es nun Wohnungsunternehmen sind, die aus dem Handwerk oder den entsprechenden Kammern gegründet worden sind, ob sie in der Trägerschaft von Sozialverbänden wie der Diakonie oder den VdK stehen, ob sie ihre Anfänge im Werkwohnungsbau haben, industrie- oder gewerkschaftsverbunden sind, ob es Stiftungen wie die Margarethe-Krupp-Stiftung mit der Essener Margarethenhöhe als erste deutsche Gartenstadt oder Wohnungsunternehmen der evangelischen und katholischen Kirche sind, sie alle eint ein gemeinsames Ziel: die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten unserer Bevölkerung und ganz besonders für diejenigen, die in unserer Gesellschaft nicht auf sich alleine gestellt sein dürfen.

Den Menschen eine Heimat zu geben, ist auch für die christlichen Kirchen in unserem Land ein prägender Gedanke. „Wohnbau ist Dombau“ hieß es in der Wohnungsnot nach 1945 häufig und in diesem Sinne ist Wohnungsbau damals wie auch heute ein wesentlicher Teil des kirchlichen Sozialauftrags und Daseinsfürsorge und im besten Sinne des Wortes Caritas.

Alle diese Unternehmen haben ihre Werte, Traditionen und Geschichten. Dennoch sind sie stets mit der Zeit gegangen, haben sich neu justiert und sind so heute ein moderner und zukunftsweisend aufgestellter Teil der Wohnungswirtschaft.

**Alexander Rychter**  
Verbandsdirektor des  
VdW Rheinland Westfalen

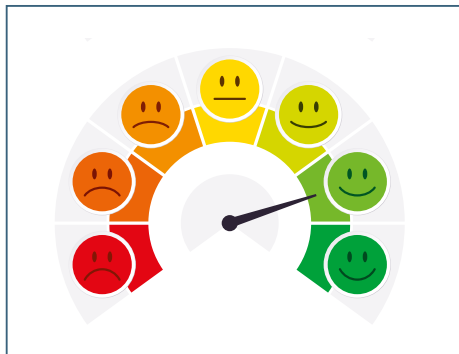
### 4 Gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungswirtschaft



#### SCHWERPUNKT

- 4 **Gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungswirtschaft**  
Fest verankert
- 7 **Bauen im Auftrag des Herrn – die kirchlichen Wohnungsunternehmen**  
Gastbeitrag des KSD Katholischen Siedlungsdienstes e. V.
- 9 **Kirchlich, kommunikativ und kompetent**  
Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
- 10 **Das Raumwunder von Remigius**  
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
- 11 **Soziales Engagement und wirtschaftliche Kompetenz**  
Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
- 12 **Kirche und Diakonie als Gesellschafter und Partner**  
Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH
- 13 **Das Handwerk, der Vermieter von nebenan**  
Wohnungsgesellschaft des Rheinischen Handwerks AG
- 14 **Gemeinsam gegen einsam!**  
Düsseldorfer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

### 16 Viel mehr als Familienduell – Kundenzufriedenheitsanalysen für die Wohnungswirtschaft



#### AKTUELLES

- 15 **Call for Papers: „Mobilität und Wohnen in Stadt und Land“**  
9. Deutsche Konferenz für Mobilitätsmanagement (DECOMM)  
**Kosten und Nutzen abwägen**  
Digitaler Finanzbericht
- 16 **Viel mehr als Familienduell**  
Kundenzufriedenheitsanalysen für die Wohnungswirtschaft

#### AKTUELLES NRW

- 18 **Mietenmoratorium in der Praxis**  
Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht
- 19 **Wohnungswirtschaft fordert „Sicher-Wohnen-Schutzpaket“**  
Allianz für mehr Wohnungsbau
- 20 **Welche Hilfen stehen im Krisenfall für Wohnungsunternehmen bereit?**  
Land und Bund: wirtschaftliche Unterstützung in der Corona-Krise
- 22 **Infektionsschutz auf dem Bau**  
Handlungshilfe „Schutz vor Ansteckung mit dem Coronavirus auf Baustellen“

### 20 Land und Bund: wirtschaftliche Unterstützung in der Corona-Krise



- 24 **Mehr Orientierung auf einem unübersichtlichen Markt**  
Qualitätssiegel für betreutes Wohnen
- 25 **Digital – Live – Online!**  
19. Forum Wohnungswirtschaft am 3. Juni 2020

#### AKTUELLES RLP

- 26 **Wohnungsneubau und Modernisierung sind die Schwerpunkte im Jahr 2020**  
Soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz
- 27 **FUTUREhaus baut Produktionsstätte für den Bau des Solar-Quartiers**  
Ensemble für klimapositives Bauen

#### ZUSAMMENHALT IM WESTEN

- 28 **Gemeinsam allein – Beispiele gelebter Solidarität aus der Wohnungswirtschaft**  
#zusammenhaltimwesten  
**Zeichen der Solidarität in schwierigen Tagen**  
Meinerzhagener Baugesellschaft mbH schnürt Hilfs- und Sicherheitspaket für ihre Mieter

27  
**FUTUREhaus baut**  
 Produktionsstätte für den Bau  
 des Solar-Quartiers



31  
**#zusammenhaltimwesten**  
 Innenhofständchen sorgen für  
 musikalische Ablenkung



37  
 Muss der Gewerberaummieter  
 trotz behördlicher Schließungs-  
 anordnung weiter Miete zahlen?



29 **„Espelkamp hält zusammen“**  
 Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp  
 initiiert Hilfsportal für die Stadt

**Wenn die Dämmerung ...**  
 Starke Töne im Quartier der  
 Spar- und Bauverein eG

30 **Hilfsangebote für Einkäufe  
 und Medikamente**  
 VIVAWEST unterstützt  
 Corona-Risikogruppen

**4.000 Mund- und Nasenabdeckun-  
 gen für Mieter und Mitglieder**  
 Wohnungsgenossenschaft  
 Witten-Mitte eG sieht soziale  
 Verantwortung

31 **Innenhofständchen sorgen  
 für musikalische Ablenkung**  
 Bühne frei in Innenhöfen der  
 GAG Immobilien AG

**AUS DEN UNTERNEHMEN**

32 **VIVAWEST und GrünBau gGmbH  
 kooperieren in Dortmund**  
 „Endlich ein ZUHAUSE!“ Initiative  
 gegen Wohnungslosigkeit

**Der neue Glanz der Goldenen 20er**  
 GAG Immobilien AG schließt  
 umfassende Modernisierung ab

33 **70 neue Wohnungen für  
 Düsseldorf-Oberkassel**  
 Mieter beziehen fertiggestellten  
 Neubau der Düsseldorfer Wohnungs-  
 genossenschaft eG

33 **GEBAG startet schwungvoll  
 in den Frühling**  
 Neubauprojekt und  
 Flächenentwicklung der GEBAG

**STEUERN**

34 **Neue umsatzsteuerliche Behandlung  
 von Aufsichtsratsvergütungen?**  
 Umsatzsteuer

35 **Stellplatzvermietung**  
 Umsatzsteuer

**Umsatzsteuerliche Behandlung  
 von Miet- und Leasingverträgen als  
 Lieferung oder sonstige Leistung**  
 Umsatzsteuer

**Coronavirus – Erstattung  
 von Umsatzsteuer-Sondervoraus-  
 zahlungen**  
 Umsatzsteuer

36 **Kurzarbeit in  
 Wohnungsunternehmen?**  
 Coronavirus

**RECHT**

37 **Muss der Gewerberaummieter trotz  
 behördlicher Schließungsanordnung  
 weiter Miete zahlen?**  
 Gewerberaummietrecht

38 **Homeoffice für jede Art von Beruf?**  
 Abwehransprüche gegen die zweck-  
 widrige Nutzung der Wohnung

40 **Ganzheitlich betrachtet**  
 Ökobilanz von Dämmstoffen

41 **Wieder Fördermittel für  
 stationäre Energiespeicher**  
 Förderprogramm progres.nrw

42 **Plötzlich arbeiten wir mobil –  
 was gibt es zu beachten?**  
 Datenschutz und IT-Sicherheit

**FÜR SIE GELESEN**

43 **Strukturen, Bedingungen und  
 Möglichkeiten nachbarschaftlicher  
 Netzwerke**  
 Unterstützung in der Nachbarschaft

**Die Zukunft gehört dem  
 urbanen Quartier**  
 Beiträge zur Neuausrichtung der  
 Quartiersentwicklung

**SEMINARE UND TERMINE**

44 **Seminare im Mai und Juni 2020**

**Aktueller Hinweis zu  
 Veranstaltungen und Terminen  
 des VdW Rheinland Westfalen**

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

# Gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungswirtschaft

**FEST VERANKERT** >> Rückzugs- und Urlaubsort, Büro und Arbeitsplatz, Schule und Kita, Kino und Restaurant: Die eigene Wohnung ist dieser Tage als wahres Multitalent gefragt. Mit der Corona-Pandemie mussten die eigenen vier Wände mit einem Mal viele Aufgaben bewältigen und über ihre eigentliche Aufgabe hinauswachsen. So wie viele Mieter selbst. Arbeitslosigkeit, Auftragsrückgang oder Kurzarbeit haben die finanzielle Lebensgrundlage vieler Menschen verändert und schüren Ängste, die Miete vielleicht nicht mehr zahlen zu können oder die eigene Wohnung sogar zu verlieren. „In Zeiten von Corona gibt es viel Unsicherheit. Eines ist aber sicher: Unsere Mieter und ihre Wohnungen bleiben“, darauf geben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen ihr Wort.

Foto: [www.eventfotograf.in](http://www.eventfotograf.in)



*Ein gemeinsames Lebensumfeld für Jung und Alt, für Menschen mit und ohne Behinderung: Mit der Wohnanlage „Kirschblüten Carré“ in Hürth dokumentiert die Düsseldorfer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH (WSG), wie sich demografische Entwicklungen und Bedürfnisse einer modernen, älter werdenden Gesellschaft in einer Projektentwicklung spiegeln können*

Diese partnerschaftliche und verantwortungsbewusste Haltung ist keine Ausnahme, sondern die Regel. Denn durch ihre Herkunft, ihren Entstehungszusammenhang oder ihre Geschichte verfügen viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften über ein breites, gesellschaftlich verankertes Fundament, das in erster Linie aus ihrer Gründungs- und Anfangszeit resultiert, dessen Grundwerte sie aber auch heute noch verkörpern. Auch wenn sie sich längst zu modernen und zukunftsorientierten Wohnungsunternehmen entwickelt haben.

Gemeinwohlorientiertes Handeln steckt tief in vielen wohnungswirtschaftlichen Ursprungsgenen. Sozialverbände, Handwerker, Industrieunternehmen oder Kirchen: Die aus diesen Strukturen hervorgegangenen Unternehmen haben zwar eine vielfältige historische Genese und teils unterschiedliche Ausrichtungen, sie alle aber eint die Errichtung und die Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung – in guten wie in schlechten Zeiten.

## Soziale Gerechtigkeit und selbstbestimmte Teilhabe als Triebfeder

So sind es vor allem sozial, gesundheitlich oder finanziell Schwache, denen es besonders schwerfällt, sich am Wohnungsmarkt zu behaupten, vor allem in Krisenzeiten. Dazu zählen insbesondere Menschen mit Behinderungen, Arbeitslose, Pflegebedürftige, Kriegs-, Wehrdienst- und Unfallopfer, aber auch Rentner. Häufig paart sich die ganz persönliche Ausgangssituation mit besonderen Anforderungen an eine adäquate Unterkunft.

Sozialverbände wie der VdK – gegründet nach dem Zweiten Weltkrieg, um für eine ausreichende Versorgung der Bedürftigen einzutreten – machen sich als Interessensvertretung für die Belange dieser Gruppen stark, auch in der Wohnungswirtschaft. 60 % umfasst etwa die Beteiligung des VdK Nordrhein-Westfalen an der Düsseldorfer WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, weitere 40 % gehören der kommunalen VBW Bauen und Wohnen GmbH Bochum. Im Jahr 1950 wurde das Unternehmen als Antwort auf die Wohnungsnot der damaligen Zeit in Düsseldorf gegründet. Der soziale Bereich lag von jeher im Fokus des Unternehmens, das heute als modernes und kundenorientiertes Unternehmen rund 2.900 Wohneinheiten am Niederrhein, im Ruhrgebiet und im Rheinland bewirtschaftet und darüber hinaus auch noch qualitativ baut: Das WSG-Projekt „Kirschblüten Carré“, ein Quartier für Quartier integratives und familienfreundliches Wohnen, wurde im Jahr 2012 mit dem Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau NRW ausgezeichnet.

Auch die WFD Wohnungsbau GmbH Familienhilfe Düsseldorf gründete sich 1950 mit dem Ziel, den vielen Familien in Notunterkünften nach dem Zweiten Weltkrieg ein Zuhause zu geben. Ausschlaggebend war ein Beschluss der KAB Düsseldorf (Katholische Arbeitnehmer-Bewegung). Die KAB versteht sich vor allem als Interessenvertretung für Arbeitnehmer, für Frauen und Familien sowie für ältere und sozial benachteiligte Menschen. Orientierung bieten dabei die Prinzipien der kirchlichen Sozialverkündigung, nach denen der Mensch und nicht die Wirtschaft im Mittelpunkt der politischen Entscheidungen zu stehen hat.

#### Mit der Industrie boomt der Werkwohnungsbau

Als Antwort auf den steigenden Arbeitskräftebedarf und zunehmenden Wohnraumangel sowie zur Mitarbeiterbindung errichteten Industrieunternehmen im 19. Jahrhundert über verschiedene Branchen hinweg zunehmend Werkwohnungen für ihre eigenen Beschäftigten. Die Vivawest

Wohnen GmbH hat zum Beispiel ihren Ursprung im Bergbau. Das Unternehmen ging aus der Zusammenführung der Evonik Immobilien GmbH und der THS GmbH hervor. Die THS Wohnen war eine traditionsreiche, bergbauverbundene Wohnungsgesellschaft mit Sitz in Gelsenkirchen auf der ehemaligen Zeche Nordstern – dem heutigen Firmensitz der Vivawest. Ebenso finden sich Wurzeln in den Aktivitäten der Bergbaugesellschaft Ruhrkohle AG. In den Kohlerevieren in NRW entstanden mit Beginn der Industrialisierung ausgedehnte Zechensiedlungen, von denen viele in den Besitz der Ruhrkohle übergingen, die im Jahr 1969 gegründet wurde. Auch heute noch zeigt sich die enge Verbundenheit der Vivawest mit dem Bergbau. So hält die RAG Stiftung 40 %, die Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE) 26,8 %, die RAG Finanz-GmbH & Co. KG 18,2 % und Evonik 15 % der Gesellschaftsanteile. Die Werte des Bergbaus – „Solidarität und Zusammenhalt“ – prägen auch nach dem Ausstieg aus dem Steinkohlenbergbau noch die tägliche Arbeit im Unternehmen.

&gt;&gt;



#### MARGARETHE KRUPP-STIFTUNG

Das Unternehmen Krupp kümmert sich schon früh um die Wohnsituation seiner Arbeiter. In den 1870er-Jahren lässt Alfred Krupp verstärkt Werkwohnungen und Werksiedlungen bauen. Er verstirbt 1887, seine Schwiegertochter übernimmt seine Aufgaben, erwirbt umfangreiches zusammenhängendes Gelände im Essener Südwesten und legt trotz zeitweiser treu-

#### händerischer Konzernleitung Priorität auf die Fortführung der Wohlfahrtspflege.

Den nördlichen Teil des Besitzes, etwa 50 Hektar, stellt sie 1906 für die Stiftung zur Verfügung. Zusätzlich spendet sie eine Millionen Mark für das ehrgeizige Projekt. Am 1. Dezember 1906 erfolgt die Unterzeichnung der Stiftungsurkunde. Die darin festgelegte Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit

bestimmt noch heute das Selbstverständnis und das wirtschaftliche Handeln des Unternehmens.

Am 24. Juli 1908 entscheidet sich der Stiftungsvorstand für den 34 Jahre alten Architekten Georg Metzendorf aus Hessen, um die Fläche zu bebauen. Am 1. Januar 1909 beginnt der offizielle Vertrag mit Georg Metzendorf. Dieser bindet ihn 25 Jahre an seine neue Heimat Essen und er errichtet auf der Margarethenhöhe in 29 Bauabschnitten bis 1934/38 die wohl erste Gartenvorstadt Deutschlands.

Heute bewirtschaftet die Margarethe Krupp-Stiftung rund 3.100 Wohneinheiten in 935 Häusern (davon 420 Einfamilienhäuser) und über 60 Gewerbeeinheiten (Praxen, Restaurants, Einzelhandel, Hotel, Kindergärten und weitere Gewerbebetriebe) auf der Margarethenhöhe.

Der Vorstand der Margarethe Krupp-Stiftung agiert nach den Grundprinzipien der Nachhaltigkeit. So stehen auf der Margarethenhöhe Ökonomie, Soziales und Ökologie im Fokus des Handelns.

Diese und weitere Informationen unter:  
[www.margarethe-krupp-stiftung.de](http://www.margarethe-krupp-stiftung.de)



Foto: Margarethe-Krupp-Stiftung

Weitere private Wohnungsunternehmen sind historisch stark mit der örtlichen Industrie verwurzelt. So ist die im Jahr 1870 gegründete „Altenaer Baugesellschaft AG“ das älteste Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen. Das Unternehmen wurde aufgrund eines ausgeprägten Wohnungsmangels und -elends in der Region Altena von lokalen Industriellen gegründet. Zur Zeit der Industriellen Revolution Mitte des 19. Jahrhunderts lebte im Zentrum der deutschen Drahtherstellung entlang der Lenne eine zunehmende Zahl von Arbeitern auf engstem Raum zusammen. Zur Schaffung besserer Wohnverhältnisse entstanden in den ersten beiden Jahren der Gesellschaft bereits die ersten 16 Arbeiter-Wohnhäuser, wovon einige noch heute stehen.

### Die Axt im Haus erspart den Zimmermann

Handwerksorganisationen wendeten sich Mitte der 1930er-Jahre ebenfalls dem Thema Wohnen zu – Wohnungen waren knapp, die Finanzierungsmöglichkeiten auch. Aus den Strukturen des Handwerks wurden Wohnungsunternehmen in Form von „gemeinnützigen“ Aktiengesellschaften gegründet. Handwerker hielten die Aktien daran und durften somit die Aufträge des Wohnungsunternehmens ausführen.

### **i** DIE SPARTE „IPW“

56 kirchliche, private, industrieverbundene, handwerksnahe oder sozial orientierte Wohnungsunternehmen mit rund 416.000 Wohneinheiten sind in der Sparte „IPW“ des VdW Rheinland Westfalen organisiert.

#### Ihre Ansprechpartnerin im Verband:

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



Foto: VdW RW, Roland Baage



Foto: Altenaer Baugesellschaft AG

*Eines der ältesten Häuser der Altenaer Baugesellschaft AG an der Werdohler Straße in Altena*

Auch heute noch führen beispielsweise die Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG, die Handwerksbau Niederrhein AG und die Handwerksbau AG, Wohnungsunternehmen des westfälisch-lippischen Handwerks, den Zusatz „Aktiengesellschaft“ in ihrem Namen. Unternehmerisches Ziel bleibt jedoch das Angebot von preiswerten Wohnungen. Hauptaktionäre sind häufig Handwerkskammern, Kreis-Handwerkerschaften, Innungen, Verbände oder Handwerker.

Die „Genossenschaft zur Beschaffung von Wohnungen für Arbeiter und Handwerker mbH zu Trier“, heutige gbt Wohnungsbau und Treuhand AG, wurde bereits 1899 zur Versorgung u. a. von Handwerkern offiziell gegründet. Aktionäre sind heute mit 61,48 Prozent öffentliche Versicherungsgesellschaft, nämlich die Provinzial Rheinland Versicherung AG (Düsseldorf), die Stadt Trier mit 37,64 Prozent und Sonstige mit 0,88 Prozent.

### Kirchen besonders im Blick

Eine besondere Rolle kommt sicherlich den kirchlichen Wohnungsunternehmen zu. Schon ihrem Selbstverständnis nach sehen sich evangelische wie katholische Wohnungsunternehmen nicht nur dem bezahlbaren Wohnen, sondern auch diversen gesellschaftlichen und sozialen Aufgaben verpflichtet. Grundlage ist konfessionsübergreifend die Orientierung an einem christlich-sozial ausgerichteten Werte- und Menschenbild und die Achtung der Schöpfung.

Dachverband der Wohnungsunternehmen der katholischen Kirche ist der KSD Katholische Siedlungsdienst e. V. Er umfasst neben den 27 Bistümern 46 kirchliche und kirchlich orientierte Wohnungsunternehmen, die Interessen der evangelischen Immobilienwirtschaft bündelt der eid – Evangelischer Immobilienverband Deutschland. Hier zählen vor allem die Landeskirchen, Kirchenkreise und -gemeinden, Wohnungsunternehmen und Stiftungen mit evangelischem Gesellschafterhintergrund zu den Mitgliedern. Beide Verbände sind Mitglieder unseres GdW Bundesverbandes.

Die Sparte der kirchlichen Wohnungsunternehmen steht vermutlich wie keine zweite unter dem Druck, wirtschaftliche Ziele und soziale Verantwortung in Einklang bringen zu müssen, auch vor dem Hintergrund einer ganz besonderen Organisations- und Immobilienstruktur.

Im Schwerpunkt dieser Ausgabe des VerbandsMagazins zeigen wir Ihnen, wie vor allem kirchlichen, aber auch anderen Wohnungsunternehmen aus Industrie, Handwerk, Sozialverbänden, Genossenschaften und anderen gesellschaftlichen Trägern dieser Spagat erfolgreich gelingt, wie eine traditionsreiche Vergangenheit den Weg für eine erfolgreiche Zukunft weisen kann und dass gesellschaftliche Verantwortung für die Wohnungswirtschaft im Westen im Grunde gar nichts Neues ist.

KS/ES/ON



GASTBEITRAG DES KSD KATHOLISCHEN SIEDLUNGSDIENSTES E. V.

# Bauen im Auftrag des Herrn – die kirchlichen Wohnungsunternehmen

**K**irchliche Wohnungsunternehmen haben eine lange Tradition, die sich aus der christlichen Soziallehre ableiten lässt. Der katholische Siedlungsdienst bildet den Dachverband der katholischen und der Kirche nahestehenden Wohnungsunternehmen. Ulrich Müller, Geschäftsführer des KSD Katholischen Siedlungsdienstes e. V. (kurz KSD), erläutert in seinem Gastbeitrag die Basis für das wertorientierte Handeln der Unternehmen.

„Wohnbau ist Dombau!“, so das häufig zitierte Motto der katholischen Wohnungsunternehmen. Der Ausspruch stammt von Julius Kardinal Döpfner, der während seiner Amtszeit als Bischof von Würzburg (1948–1957) die Wohnungsnot der Nachkriegszeit sah und entschlossen handelte. Bereits ab 1948 entstanden auf Initiative von Bistümern, Pfarrern, Caritasdirektoren oder in Zusammenarbeit von Geistlichen und engagierten Laien in ganz Deutschland Siedlungswerke, die sich dem Wiederaufbau ihrer Region widmeten.

Die kirchlichen Siedlungswerke können somit auf eine lange Tradition und umfangreiche Erfahrung verweisen. Heute bieten sie als moderne Partner in der Branche ein breites Leistungsangebot: Neben Bau und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes gehören die Bestandsverwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für Dritte, das Bauträgersgeschäft, die Projektentwicklung und Baubetreuung insbesondere für Kirchen und karitative Einrichtungen zu ihrem wohnungswirtschaftlichen Alltag.

Die Durchführung von Vorhaben im sozialen und frei finanzierten Wohnungsbau, Entwicklung und Umsetzung von Quartierskonzepten sowie die Realisierung von Wohneigentum für Familien – auch mit

eigenen Fördermodellen – sind Teil ihres umfangreichen Portfolios. Der KSD Katholische Siedlungsdienst e. V. bildet den Dachverband der katholischen und der Kirche nahestehenden Wohnungsunternehmen. Mitglieder sind – neben den 27 deutschen Bistümern sowie überdiözesanen kirchlichen Institutionen – 45 bauende Wohnungs- und Immobilienunternehmen, darunter Siedlungswerke, örtlich bauende Unternehmen und 23 genossenschaftlich organisierte Familienheime, die dem KSD über das Siedlungswerk Baden e. V. angehören, sowie im Interessenverband Familie und Eigentum zusammengeschlossene selbstnutzende Eigentümer. Der KSD e. V. vertritt die Interessen seiner Mitgliedsunternehmen, vernetzt, informiert und vermittelt zwischen katholischer Wohnungswirtschaft und politischen, kirchlichen und gesellschaftlichen Akteuren.

## Kirchlicher Auftrag

„Wohnbau ist Dombau!“ gilt für die katholischen Wohnungsunternehmen natürlich noch heute. In ihrer wohnungswirtschaftlichen Arbeit orientieren sich die KSD-Mitglieder an den Grundmaximen der katholischen Soziallehre, aufbauend auf den päpstlichen Sozialzyklen: Die 1891 erschienene *Rerum Novarum* von Papst Leo XIII. sowie die 1931 von Papst Pius XI. veröffentlichte *Quadragesimo anno*. Die päpstlichen Sendschreiben und ihre Auslegung bilden die Grundlage von christlicher Gesellschaftslehre und den Prinzipien von Subsidiarität – Hilfe zur Selbsthilfe, Solidarität und Gemeinwohl.

Das Recht auf Wohnen als fundamentales Menschenrecht ist auch im christlichen Menschenbild aufgegriffen und wird nicht zuletzt in der Enzyklika *Laudato si'* von Papst Franziskus als zentrale Frage der Humanökologie bezeichnet. Das Obdachgeben als

Werk der Barmherzigkeit macht es für die Kirche zum moralischen Gebot, menschenwürdigen Wohnraum zu schaffen. In Verbindung mit dem diakonischen Auftrag der Kirchen – dem Engagement für die Schwachen in der Gesellschaft – entsteht im wohnungswirtschaftlichen Kontext der Auftrag, als Kirche im sozialen Wohnungsbau aktiv zu sein.

## Zeugnis geben

Hauptgesellschafter der Siedlungswerke sind zumeist die (Erz-)Bistümer oder auch die Bischöflichen Stühle als Körperschaften des öffentlichen Rechts – der jeweilige Bischof ist der oberste Gesellschaftervertreter. Die Siedlungswerke stellen somit ein Instrument dar, den kirchlichen Auftrag zur Wohnraumversorgung konkret in die Tat umzusetzen. Dies geschieht in der Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen, der Förderung von Wohneigentum für Familien (Bauträgersgeschäft) sowie durch Planung, Konzeption und Bau von Sozialimmobilien. Die kirchlichen Wohnungsunternehmen streben danach, sich von anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt abzuheben – nicht nur durch die in ihren Satzungen festgeschriebene Orientierung an der katholischen Soziallehre, sondern durch ihr unternehmerisches Handeln selbst.

Das Selbstverständnis der katholischen Wohnungsunternehmen findet dabei sowohl in der inneren Wahrnehmung wie auch in der Außendarstellung seinen Platz. Die Unternehmen leben ihre Kirchlichkeit nach innen vor allem in einem offenen, fairen Miteinander.

In der täglichen Unternehmensarbeit äußert sich der besondere Hintergrund auch schon einmal ganz explizit, sei es durch Fassadengestaltungen, der Benennung von Gebäuden nach markanten Heiligen oder der Segnung von Neubauten durch den Bischof oder Ortspfarrer. Auch das gesegnete Kreuz als Geschenk für frisch eingezogene Mieter gehört mancherorts dazu und wird gerne genommen, selbst wenn die neuen Bewohner natürlich nicht ausschließlich Katholiken sind.

Bundesverband  
für Wohnungswesen  
und Städtebau



KATHOLISCHER  
SIEDLUNGSDIENST E. V.

>>



Foto: Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

*Nachhaltiges Bauen, Ressourcenschonung, die Einbindung erneuerbarer Energien sind schon lange Teil der wohnungswirtschaftlichen Strategie von kirchlichen Wohnungsunternehmen. Ein Beispiel ist etwa die vom Land Nordrhein-Westfalen als Klimaschutzsiedlung ausgezeichnete Wohnanlage der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH in Köln-Deutz, die Stegerwaldsiedlung*

### Verantwortung für die Zukunft

Die Schaffung bezahlbaren, lebenswerten Wohnraums ist konkrete Umsetzung des Satzungsauftrags. Die KSD-Mitglieder verfolgen dabei stets das Quartierskonzept: Alle Vorhaben sollen einen Mehrwert für das Stadtviertel bieten, Akteure vor Ort einbinden. Die Kooperation mit Gemeinden und kirchlichen Trägern ist ein wichtiger Aspekt bei der Integration von sozial-karitativen Angeboten und insbesondere angesichts der Strukturformen in den deutschen Bistümern hochaktuell: Aufgrund des demografischen Wandels sowie sinkender Einnahmen sind Bistümer und Gemeinden aufgerufen, sich neu aufzustellen – dazu gehört auch der Blick auf den Immobilienbestand. Die katholischen Wohnungsunternehmen stellen hier verlässliche Partner dar, die langjährige Erfahrung und immobilienwirtschaftliche Fachkenntnis mit sozialem Sachverstand vereinen. Vielfach wurden bereits erfolgreiche Kooperationsprojekte zwischen Siedlungswerken und Gemeinden umgesetzt, durch die der Glaube

auch nach der Umnutzung kirchlicher Immobilien präsent gehalten wird, Gemeinden revitalisiert werden und sozial gemischte Quartiere entstehen.

Ebenso ist die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern zur Schaffung von Betreuung und Pflege im Quartier sowie inklusiven Wohnangeboten für Menschen mit Assistenzbedarf wohnungswirtschaftlicher Alltag der KSD-Mitglieder – hier bestehen seit vielen Jahren erfolgreiche Kooperationen zwischen kirchlichen Wohnungsunternehmen und sozial-karitativen Institutionen.

Die Schaffung von Wohnraum für Menschen in schwierigen Lebenssituationen, Senioren und Familien ist die eine Seite des kirchlichen Auftrags, doch der gesellschaftlich-sozialen steht die Schöpfungsverantwortung gleichwertig gegenüber. Angeregt durch die Enzyklika *Laudato si'* sehen sich die kirchlichen Wohnungsunternehmen in besonderer Sorge für die Bewahrung

der Schöpfung und bekennen sich klar zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050. Nachhaltiges Bauen, Ressourcenschonung, die Einbindung erneuerbarer Energien sind daher schon lange Teil ihrer wohnungswirtschaftlichen Strategie. Auch hier gibt es hervorragende Beispiele, etwa die vom Land Nordrhein-Westfalen als Klimaschutzsiedlung ausgezeichnete Wohnanlage der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH in Köln-Deutz, die Stegerwaldsiedlung.

Die Mitgliedsunternehmen des KSD e. V. engagieren sich in vielfältiger Weise für die Umsetzung des kirchlichen Auftrags vor dem Hintergrund ihrer christlich-sozialen Wertebasis. Sie tragen jeden Tag dazu bei, Stadtviertel mit Leben zu füllen, den Glauben im Quartier präsent zu halten und Wohnprojekte mit einem Mehrwert für die Menschen zu realisieren.

KSD/Ulrich Müller

RHEINWOHNUNGSBAU GMBH, DÜSSELDORF

# Kirchlich, kommunikativ und kompetent

Die Rheinwohnungsbau GmbH (RWB) verdankt ihren Ursprung den Steyler Missionaren. 1875 von Arnold Janssen gegründet, bereitete der Orden der römisch-katholischen Kirche Priester und Laienbrüder auf ihren Auslandseinsatz vor und betreute sie in der Fremde. Inzwischen sind fast 150 Jahre vergangen. Die christlichen Wurzeln sind der Rheinwohnungsbau GmbH bis heute geblieben, entwickelt hat sich daraus ein modernes und innovatives Unternehmen mit rund 6.200 Wohnungen – das konsequent die Kundenbedürfnisse in den Mittelpunkt seiner Geschäftsstrategie gerückt hat.

Ende 2019 führte die RWB eine umfangreiche Mieterbefragung durch. Ziel war es, die Wohnzufriedenheit der Mieter zu ermitteln und Handlungsfelder in den Teilbereichen Produkt und Service, Kommunikation und Information, Mobilität und Smart Living zu identifizieren. Insgesamt nahmen 1.947 Mieter an der Befragung teil, damit lag die Teilnahmequote bei 34 Prozent.

## Hohe Zufriedenheit bei Mietern und Mitarbeitern

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: mit 81,1 Prozent lässt sich eine hohe Wohnzufriedenheit feststellen. In der Weiterempfehlungsrates steigt die Zufriedenheit nochmals;

95 Prozent der Mieter würden die RWB an Freunde und Bekannte weiterempfehlen.

Als Mitglied des Katholischen Siedlungsdienst e.V. und dem Gesellschaftsauftrag entsprechend, agiert die Rheinwohnungsbau mit dem Fokus, den Wohnungsmarkt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, nachhaltig ausgewogene Belegungsstrukturen zu schaffen und durch soziales Quartiersmanagement das Miteinander in den Nachbarschaften zu fördern. Das kommt auch bei den Kunden an: Sie bescheinigen dem Unternehmen ein hohes gesellschaftliches Verantwortungsbewusstsein. Zusätzlich sind 83 Prozent der Befragten der Meinung, dass die RWB soziale Verantwortung gegenüber seinen Mietern übernimmt.

Die deutliche Mehrheit der Befragten sieht ihren Vermieter darüber hinaus auch als attraktiven Arbeitgeber. Dazu passt, dass das Unternehmen im Jahr 2018 vom Institut „Great place to work“ ausgezeichnet wurde und damit zu den 100 besten Arbeitgebern in Deutschland und NRW gehört.

## Neue Wege in der Kommunikation

Ein wichtiger Fragebereich betraf das Thema Kommunikation. Laut Umfrageergebnisse liegt die analoge Kommunikation bei den Mietern vor der digitalen – noch, denn auch

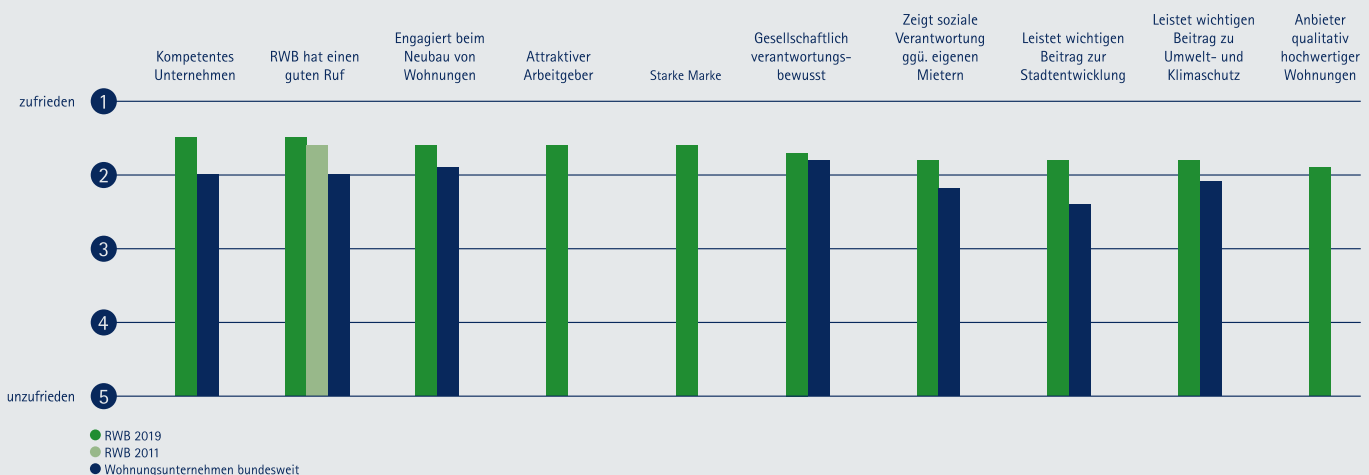


hier zeichnen sich neue Wege ab, die das Unternehmen weiterverfolgt: Die RWB führt derzeit eine Mieter-App ein. Damit ergänzt das Unternehmen eine Kommunikationsschnittstelle für Mieter, die den digitalen Weg bevorzugen. Daneben ist die Rheinwohnungsbau auch bei Facebook zu finden. Mit über 15.000 Followern erfreut sich die RWB einer großen Community. Ein wichtiges Informationsmedium stellt zudem das Mietermagazin „360°“ dar, das von knapp 70 Prozent der Mieter gelesen wird.

## Fazit

Die Mieterumfrage ergab sehr spannende und relevante Rückmeldungen. Dennoch wird das Team der Rheinwohnungsbau nicht selektiv auf diejenigen Themen mit den höchsten Zufriedenheitswerten schauen. Im Gegenteil: In Workshops wurden bereits erste Handlungsmaßnahmen abgeleitet. Zusätzlich werden die Ergebnisse der Auswertung innerhalb einer Mitarbeiterwerkstatt besprochen. Denn: Was die Mieter der Rheinwohnungsbau bewegt, sollen alle Mitarbeiter wissen und verstehen, um es künftig noch besser in ihr eigenständiges Handeln einfließen zu lassen. *Rheinwohnungsbau*

Die Ergebnisse der Umfrage verdeutlichen: Die Mieter fühlen sich gut aufgehoben bei der Rheinwohnungsbau



Quelle: Rheinwohnungsbau

AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

## Das Raumwunder von Remigius

**Die im Jahr 1949 gegründete Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH ist das größte katholische Wohnungsunternehmen Deutschlands. Der Gesellschafterkreis umfasst die Erzbistümer und Bistümer Aachen, Essen, Köln, Münster, Paderborn und Trier. Die Aachener betreibt Wohnungs- und Städtebau, Baubetreuung und Verwaltung von Wohnanlagen – und entwickelt kreative Lösungen bei der Umgestaltung und Umnutzung von kirchlichen Standorten und Räumen.**

Raum ist eine Ressource und freier Raum in Großstadtreionen eine besonders rare Ressource. Die fehlenden Grundstücke und der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum stellen viele Städte vor große Herausforderungen. Doch wenn ein Problem auf Kreativität trifft, dann kann daraus auch eine riesige Chance werden.

Der Kindergarten der Kirchengemeinde Sankt Remigius in Leverkusen stand 2015 ebenfalls vor einer Herausforderung: Der vorhandene Kindergarten und die anschlie-

ßende Pfarrwohnung befanden sich in einem Sanierungsstau. Der Gebäudekomplex war in direkter Nähe zur Kirche „Heilige Drei Könige“ Ende der 60er-Jahre entstanden und entsprach längst nicht mehr modernen Anforderungen.

Eine aufwendige Sanierung oder der bestandsersetzende Neubau an gleicher Stelle waren die ersten Ideen. Auch der zusätzliche Bau von Seniorenwohnungen stand zur Diskussion, musste aber wieder verworfen werden, da sich diese Idee räumlich nicht realisieren ließ. Die im Gegensatz zu manch anderen Kirchengemeinden nach wie vor aktive Gemeinde entschloss sich dazu, einen anderen Weg einzuschlagen. In Zusammenarbeit mit der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft entstanden in den Planungsgesprächen im Jahr 2016 eine kreative Lösung: Familien mit Kindern ein Eigenheim ermöglichen.

Der Komplex aus Kindergarten und mittlerweile leer stehender Pfarrwohnung wurde abgerissen, der Raum neu aufgeteilt. Nach-

 **Aachener**  
Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

dem im Oktober 2018 die Baugenehmigung erteilt wurde, wurde mit dem Rückbau begonnen und von November 2018 bis Januar 2019 sukzessive mit dem Bau der Eigenheime für Familien begonnen. Der neu gebaute Kindergarten wurde näher an die Kirche gesetzt und das nun frei gewordene Grundstück für die Wohnbebauung genutzt.

So entstanden unter der Bauträgerschaft der Aachener SWG zehn Doppelhaushälften am Platanenweg in Leverkusen-Opladen. Die letzte Schlüsselübergabe findet Anfang Mai statt. Und da aus einer guten Idee manchmal auch eine zweite entspringt, gibt es bereits weitere Überlegungen, den vorhandenen Raum besser zu nutzen und weitere kreative Lösungen für die Herausforderung der raren Ressource Raum hervorzubringen.

Aachener SWG 



Die neu gebauten Doppelhaushälften schaffen Wohnraum für Familien, die das aktive Gemeindeleben von St. Remigius bereichern

ANTONITER SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH

## Soziales Engagement und wirtschaftliche Kompetenz

**ASG**  
Antoniter  
Siedlungsgesellschaft mbH  
im Ev. Kirchenverband  
Köln und Region

**B**reite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen – auch die, die aufgrund besonderer Probleme Schwierigkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt haben, das ist der Anspruch der Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH (ASG). Zur Erfüllung dieses Auftrags errichtet das evangelische Unternehmen, an dem sich der Evangelische Kirchenverband Köln und Region und die vier Kölner Kirchenkreise zu 100 Prozent beteiligen, unter anderem Kindergärten, Pflegeeinrichtungen und Wohngruppen. Den rund 1.700 Wohnungen umfassenden Bestand verwaltet, entwickelt und erweitert das 1951 gegründete Unternehmen nachhaltig.

In einem der größten Bauprojekte des ASG wird die bauliche Umsetzung dieser sozialen Verantwortung sichtbar. Am Andreaskirchplatz, im Zentrum von Brühl-Vochem, direkt gegenüber der evangelischen Andreaskirche, baute die ASG in den Jahren 2014 bis 2017 auf zwei Parzellen zwei neue Mehrfamilienhäuser und ein Bürohaus. Die Wohnungsbau-Gesellschaft hatte das Grundstück 2013 der evangelischen Kirchengemeinde Brühl abgekauft, um hier im ersten Bauabschnitt insgesamt 30 Wohnungen für Singles, Senioren und Familien – teilweise mit öffentlichen Mitteln gefördert – zu bauen.

Im Mai 2016 konnten die fertiggestellten Wohnungen der ersten beiden Gebäudekomplexe von den neuen Mietern bezogen werden – darunter auch die vierte Demenz-



*Durch die fürsorgliche Unterstützung in den Demenz-WGs der ASG wird generationengerechtes Wohnen in Kooperation mit der Diakonie Michaelshoven vorbildlich gestaltet*



*Das zentral gelegene Quartier der ASG am Andreaskirchplatz in Brühl aus der Vogelperspektive*

WG der ASG mit acht Plätzen und eine WG mit vier Plätzen für Menschen mit Behinderung. Diese werden – ebenso wie die jungen Menschen mit einer Einschränkung, die zwölf Ein-Zimmer-Appartements der Häuser bewohnen – von der Diakonie Michaelshoven individuell bei ihrer Verselbständigung betreut und begleitet.

### Bemerkenswertes Gesamtensemble

Neben Gewerbeeinheiten befinden sich auch zwei Arztpraxen und die Schuldnerberatung der Diakonie Köln und Region in den neuen Häusern am Andreaskirchplatz. Im Dezember 2016 konnten auch die Kirchenkreise Köln-Süd und Köln-Mitte gemeinsam mit dem Evangelischen Verwaltungsverband Köln Süd/Mitte ihre neuen Büroräume in dem im zweiten Bauabschnitt entstandenen dritten Gebäudekomplex beziehen.

Zweifelsohne ist der ASG hier ein ganz besonderes Ensemble gelungen: Kirche, kirchliche Verwaltung, öffentlich und nicht öffentlich geförderte Wohnungen, eine Demenz-WG, Wohnungen für Menschen mit Behinderung und eine Schuldnerberatungsstelle an einem Ort. Auf einem kirchlichen Grundstück ist

ein neues Quartier entstanden, das verschiedene Wohn- und Lebensformen vereinigt – ein neues lebendiges Zentrum in Brühl-Vochem, in dem soziales Leben stattfindet.

### Alle an einem Strang

Eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung des Brühl-Vochemer Bauvorhabens war, dass alle Beteiligten, nämlich Kirchengemeinde, Kommunalpolitik, Stadtverwaltung und Investor, an einem Strang gezogen haben. Die Kooperation mit den diakonischen Partnern habe sich bereits in vielen anderen gemeinsamen Projekten bewährt und werde auch in zukünftigen Projekten weiter fortgesetzt.

Die Umsetzung dieses Projektes ist eine von vielen Aktivitäten, bei denen sich soziales Engagement mit wirtschaftlicher Kompetenz verbindet. Die Teilnahme am diakonischen Auftrag, zu dem die Gesellschafter der ASG verpflichtet haben, ist zielsetzend für das Unternehmen und leitet zu ökonomisch solidem Handeln an, bei dem das Wohl der Mitmenschen und nicht die Rendite im Vordergrund steht.

Susanne Hermanns

AUFBAUGEMEINSCHAFT ESPELKAMP GMBH

## Kirche und Diakonie als Gesellschafter und Partner



Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH gehört seit 1949 unverändert zu 50 Prozent dem Land Nordrhein-Westfalen, zu 25 Prozent der evangelischen Kirche von Westfalen und zu 25 Prozent der Diakonie Deutschland. Sie wurde in dieser gesellschaftlichen Konstellation gegründet, um Flüchtlingen, die nach dem Zweiten Weltkrieg in einer ehemaligen Munitionsfabrik untergebracht waren, an gleicher Stelle eine neue Heimat zu geben. Die eigentliche Stadt Espelkamp erhielt erst zehn Jahre nach Gründung der Aufbaugemeinschaft ihre Stadtrechte.

Obwohl der Gründungszweck augenscheinlich erreicht wurde, bestehen heute viele gewachsene Strukturen zwischen dem Unternehmen und den Gesellschaftern. Neben der Beratung von Kirchenkreisen und Kirchengemeinden in immobilienwirtschaftlichen Fragen kümmert sich die Aufbaugemeinschaft in einigen Kirchenkreisen auch unmittelbar um die technische Betreuung der nicht sakralen kirchlichen Gebäude.

Gleichzeitig gibt es langjährige Kooperationen mit den regionalen diakonischen Einrichtungen. Es existieren Wohngruppen für Menschen mit psychosozialen Erkrankungen sowie für Kinder und Jugendliche, die aus akut von Gewalt gefährdeten Haushalten in diakonische Obhut gebracht wurden. In den letzten Jahren hat sich vor allem die Zusammenarbeit mit der diakonischen Stiftung Wittekindshof mit Sitz in Bad Oeynhausen intensiviert. Über 2.400 Menschen



Die Quartiersbewohner des „Wittekindshofs“ fühlen sich rundum wohl durch die Kooperation zwischen der Aufbaugemeinschaft Espelkamp und der Diakonie Michaelshoven

mit Behinderung nutzen die Wohn- und Betreuungsangebote der Stiftung in Ostwestfalen. Die Kooperation entstand 2015 durch den Umbau eines Bestandsgebäudes der Aufbaugemeinschaft aus den 50er-Jahren. Dieses Gebäude wird sowohl von einzelnen Menschen mit Behinderung, als auch von Wohngruppen, die vom Wittekindshof betreut werden, genutzt.

2017 stellte die Aufbaugemeinschaft ein Wohngebäude mit neun Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und einem Büro im Staffelgeschoss fertig. Das Staffelgeschoss ist rundum begehbar und kann vor allem auch von behinderten Menschen mit Demenz genutzt werden. Das gesamte Gebäude befindet sich als Nachverdichtungsmaßnahme mitten in einem innerstädtischen Quartier der Aufbaugemeinschaft. Heute besteht die Hausgemeinschaft aus 13 Personen. Einige

Wohnungen wurden zusammengelegt, so dass auch 2er- und 4er-Wohngemeinschaften gebildet werden konnten.

Der Wittekindshof hat das gesamte Gebäude für 20 Jahre angemietet. Auch wenn die Wohnnutzung vorerst Priorität hat, wurden bei der Planung sämtliche Voraussetzungen einer möglichen Heimmutzung erfüllt, sodass der Wittekindshof im Verlauf der Mietzeit flexibel in der Nutzungsform bleibt. Gleichzeitig sind alle Flächen so gebaut, dass selbst die Gemeinschaftsflächen nach der Beendigung des Mietverhältnisses ohne wesentliche Umbaukosten sofort als normale Mietwohnungen genutzt werden könnten.

Der Mietzins wurde unter damaliger Vorwegnahme der anstehenden Einführung des Bundesteilhabegesetzes auf Basis der jeweils gültigen Kosten der Unterkunft für 13 Einzelhaushalte kalkuliert. Mietanpassungen erfolgen parallel zu einer Anpassung der KdU-Werte.

Nach einer gemeinsamen Planungsphase mit den Bewohnern wird 2020 mit Mitteln des Programms „Soziale Stadt“ ein inklusiver „Dorfplatz“ neben dem Wohngebäude entstehen. Der zukünftige Platz soll vor allem die Kommunikation der behinderten und nicht behinderten Quartiersbewohner fördern. Gleichzeitig soll 2020 eine weitere Wohnanlage für 24 schwerstbehinderte Menschen entstehen. Für 2021 sind weitere teilstationäre Einrichtungen geplant. *Aufbau Espelkamp*



Die Aufbau Espelkamp setzt in ihrem Sozialmanagement auf die Gemeinschaft unter Nachbarn

## WOHNUNGSGESELLSCHAFT DES RHEINISCHEN HANDWERKS AG

# Das Handwerk, der Vermieter von nebenan

Die Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG (WRH AG) hat in den letzten Jahren einen großen Schritt für die Unternehmensentwicklung gemacht. In einem fünfjährigen Planungs- und Bauprozess hat sie ein Stück Stadt umgebaut.

Die Liegenschaft liegt an prominenter Stelle an der „Hohen Pforte“ mitten in der Innenstadt von Köln. In der Römerzeit befand sich hier das südliche Stadttor. Mindestens ebenso wichtig ist allerdings die Tatsache, dass in dieser Straße eine lokale Spezialität, der „Halve Hahn“, erfunden wurde.

Im Krieg wurden die Häuser in der Straße weitgehend zerstört. Erst Anfang der 60er-Jahre wurde das heutige Gebäude als Miederwarenfabrik mit Produktion, Verwaltung und Lager auf den entrümmerten Grundstücken erstellt. Es bestand aus einem fünfgeschossigen Büro- und Geschäftshaus, einer Lagerhalle und einer zweigeschossigen Tiefgarage.

Ende 2014 konnte die WRH AG das Objekt an der „Hohen Pforte“ erwerben. 2017 begannen nach zweijähriger Planungs- und Genehmigungsphase die Abrissarbeiten. Aufgrund der prominenten Lage wurde das Projekt mehrmals dem Gestaltungsbeirat



Foto: Frank Röttmele für BauWerkStadt Architekten

Auch der Blick von innen zeigt, die WRH versteht was von ihrem Handwerk



Foto: BauWerkStadt Architekten

Der Neubau der WRH an der zentral gelegenen „Hohen Pforte“ in Köln überzeugt auch nach außen mit seiner ansprechenden Fassadengestaltung

vorge stellt und intensiv diskutiert – und das bis ins kleinste Detail: am Ende ging es um die Tiefe der Fassadenfugen. Neben der Umwandlung der Büro- und Lagerräume in Wohnungen wurde das Haus um eine Etage in Holzrahmenbauweise aufgestockt. Die Erschließung erfolgt vorwiegend über einen eigens angebauten Laubengang, um die Fläche möglichst effizient zu nutzen.

Im Ergebnis entstanden aus 4.200 Quadratmeter überalterter Büro- und Lagerfläche mit einem Investitionsvolumen von 22 Mio. Euro für Ankauf und Neubau 58 moderne Wohnungen auf 4.700 Quadratmeter. Die Wohnungsgrundrisse der Wohnungen gehen von 2-Zimmer-Appartements von 45 Quadratmeter bis hin zum Penthouse und Maisonette von über 150 Quadratmeter. Alle bezugsfertigen Wohnungen sind vermietet. Die Miete liegt im Schnitt bei 13,6 Euro/m<sup>2</sup>.

Auch die ökologische Bilanz kann sich sehen lassen. Statt der alten Ölheizung mit mehr als 100.000 Liter Tankvolumen versorgt jetzt Fernwärme mit einem Primärenergiefaktor von 0 die Immobilie mit Heizenergie und Warmwasser. Die begrünten Dachflächen verbessern das Kleinklima, binden Feinstaub und fungieren als Wasserpuffer bei Starkre-

gen, um die Überlastung der Kanalisation zu vermeiden.

Bauen im Bestand, in einer Innenstadt und an einem teilweise vermieteten Gebäude ist eine ganz besondere Herausforderung für Planung und Bauleitung – und für die Nerven der Beteiligten.

Trotz guter Vorbereitung und Bestandsaufnahmen verbleiben immer Risiken und damit verbundene Kosten, was in der Kalkulation zu berücksichtigen ist. Umnutzungen sind kein Massenprodukt und stellen keine wirkliche Lösung für die Probleme auf den städtischen Wohnungsmärkten dar – zudem bei steigender Konkurrenz durch gewerbliche Nutzungen. Sie können nur ein Mosaikstein sein – mehr nicht.

Das Zusammenspiel aus Niedrigzins, geringer Konkurrenz durch Büroentwickler und „zurückhaltender“ Wohnungspolitik in Köln, die von ihren Zielen weit entfernt ist, haben das Projekt maßgeblich gefördert. WRH AG

# WRH

DÜSSELDORFER WOHNUNGS- UND SIEDLUNGS-GMBH



## Gemeinsam gegen einsam!

**Lassen wir zu, dass städtische Anonymität immer mehr zu Vereinsamung führt? Diese Frage muss gestellt werden – gerade in turbulenten Zeiten wie diesen, gerade in unserer Branche. Es ist an uns Wohnungsbauunternehmen, für eines der größten sozialen Probleme der Gegenwart und Zukunft wirksame Lösungen zu finden. Beispiele aus den Quartieren der WSG zeigen: Es geht – wenn wir das menschliche Grundbedürfnis nach Gemeinschaft erkennen und in den Fokus rücken!**

Der Erfolg unserer Lebensform beruht auf Gemeinschaft und Kooperation. Wissenschaftlich gesehen ist diese Erkenntnis trivial – doch gerade aktuell enorm wichtig! Denn anders, als es uns der moderne Zeitgeist oft weismachen will, sind Menschen eben nicht in erster Linie egozentrische Einzelgänger. Menschen sind soziale Wesen mit sozialen Bedürfnissen – unabhängig von Vermögen, kulturellem Hintergrund, Geschlecht, Handicaps oder Alter.

Dies zu erkennen und als Wohnungsbauunternehmen entsprechend zu handeln, erfordert hohe Sozialkompetenz und gesellschaftliches Verantwortungsbewusstsein. Beides wurde der WSG als Tochtergesellschaft des Sozialverbandes VdK sprichwörtlich in die Wiege gelegt: 1950 zur Linderung der Wohnungsnot gegründet, hat die WSG den sozialen Grundgedanken von Beginn an in ihrer unternehmerischen DNA verankert. Damals wie heute stellen wir den Menschen mit seinen Bedürfnissen in den Mittelpunkt unseres Handelns – wodurch das Wirken gegen urbane Vereinsamung zur zentralen Maxime wird.

Inklusive Wohnkonzepte, ermöglicht durch eine Balance zwischen Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit, freier Finanzierung und öffentlicher Förderung, sind hierfür die Basis. Den „feinen Unterschied“ macht jedoch das forcierte Sozialmanagement: Unser klares Ziel ist die Etablierung eigenständiger Verantwortungsgemeinschaften in unseren Quartieren.

Im Quartier „Spicker Hof“ in Dortmund-Dorstfeld und im „Klanggarten“ in Köln-Porz organisieren Teams – hauptsächlich aus



*Wie bei der Aufführung des „Rollatoren-Balletts“ im „Spick-In“ anlässlich des fünfjährigen Bestehens der Begegnungsstätte des Quartiers „Spicker Hof“ wird auch schon mal das Tanzbein geschwungen*

Bewohnern bestehend – eigenverantwortlich Freizeitangebote: vom „Kaffeeklatsch“ über Sportkurse bis hin zur Selbsthilfegruppe für pflegende Angehörige. Eine lebendige, Sorge tragende, generationsübergreifende Gemeinschaft, die sich mittlerweile fest institutionalisiert hat.

Entscheidend für diesen Erfolg ist die Eigenständigkeit: Nur wenn das Quartiersleben von den Mietern selbst getragen wird, erkennen sie dessen Wert. Unsere Rolle als WSG ist daher vornehmlich eine unterstützende. Zum einen stellen wir Räumlichkeiten zur Verfügung; zum anderen setzen wir auf Quartiersmanager: Sie geben Anregungen, behalten neue Projekte im Auge und pflegen Netzwerke mit Seniorenbüros, Kirchengemeinden oder Wohnberatungen. Aktuellstes Beispiel ist das 2018 fertiggestellte „NORD-WohnQuartier“ (Düsseldorf-Unterrath): Neben ersten Nachbarschafts-Aktivitäten freuen wir uns über eine gelungene Kooperation mit der nahgelegenen DRK-Begegnungsstätte „zentrum plus“. Wieder gilt: Unsere Mieter sind die „Macher“ – die WSG „nur“ das beschleunigende „Enzym“.

Nun kommt es bisweilen vor, dass die WSG in besonderen Zeiten auch selbst als „Macher“ auf den Plan tritt. Als Zeichen der Solidarität mit jenen, die die „Corona-Krise“



*Das Konzept des „NORDWohnQuartiers“ der WSG in Düsseldorf verknüpft soziale mit ökologischen Zielen bei der Schaffung von Wohnraum*

besonders trifft, rufen unsere Quartiersmanager jüngst betroffene WSG-Kunden an, um zuzuhören, Stimmungen einzufangen, Unterstützungsmöglichkeiten aufzuzeigen und Mut zu machen. Die uns entgegengebrachte Dankbarkeit war überwältigend und lehrreich zugleich. Sie hat uns einmal mehr vor Augen geführt, wie wichtig Gesten des Miteinanders gerade für die Ältesten in unserer Mitte sind. Eine wohlthuende Bestätigung unseres Selbstverständnisses – und eine klare Antwort auf die eingangs gestellte Frage: Wir tun alles dafür, dass Einsamkeit in unseren Quartieren auch künftig ein Fremdwort bleibt.



## 9. DEUTSCHE KONFERENZ FÜR MOBILITÄTSMANAGEMENT (DECOMM)

## Call for Papers: „Mobilität und Wohnen in Stadt und Land“

**W**ie nehmen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften das Thema Mobilität in den Blick? Zu dieser und anderen Fragen sucht die Deutsche Plattform für Mobilitätsmanagement (DEPOMM) Ideen, Konzepte und gelungene Beispiele. Gezeigt und aufgegriffen werden sollen sie auf der 9. Deutschen Konferenz für Mobilitätsmanagement (DECOMM), die in diesem Jahr unter dem Motto „Mobilität und Wohnen in Stadt und Land“ am 22. und 23. Oktober in der Alten Kongresshalle in München stattfindet. Die Konferenz richtet sich an Akteure aus Planung, Stadtentwicklung, Wohnungswirtschaft, Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Bildung.

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die sich mit einem Beitrag beteiligen möchten, können ein kurzes Abstract mit max. 4.000 Zeichen (inkl. Leerzeichen) einreichen, das Inhalte und Ergebnisse kurz vorstellt und einen Hinweis zum geplanten Präsentationsformat enthält (Vortrag, Fishbowl, Folien im Pecha-Kucha-Format o. Ä.).



Das Abstract muss bis Montag, 25. Mai 2020 im PDF-Format im Postfach der E-Mail-Adresse [decomm2020@depomm-ev.de](mailto:decomm2020@depomm-ev.de) vorliegen. Das Programmkomitee, das aus Vertretern der Deutschen Plattform für Mobilitätsmanagement, der Landeshauptstadt München und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und dem Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) besteht, behält sich vor, das Format für die eingereichten Beiträge hinsichtlich der organisatorischen Erfordernisse festzulegen.

Eine Rückmeldung über die Annahme der eingesandten Beiträge erfolgt bis zum 27. Juni 2020. KS



**IHRE ANSPRECHPARTNERIN  
IM VERBAND**

**Katrin Stamm**

Abteilungsleitung Interessenvertretung  
Referentin für u. a. Neue Mobilität

E-Mail: [k.stamm@vdw-rw.de](mailto:k.stamm@vdw-rw.de)

Tel.: +49 (211) 16998-94

- **Alle Infos zur Veranstaltung und zum Call for Papers unter <https://share.vdw-rw.de/call>**

## DIGITALER FINANZBERICHT

## Kosten und Nutzen abwägen

**Den Jahresabschluss schnell und einfach in digitaler Form an eine Bank oder eine Sparkasse übertragen – das verspricht ein „Digitaler Finanzbericht“. Die Übertragung kann durch das berichtende Unternehmen selbst oder durch einen beauftragten Dienstleister erfolgen. Für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zahlt es sich aus, im Vorfeld das Kosten-Nutzen-Verhältnis des Angebotes genauer unter die Lupe zu nehmen.**

Aktuell legen einzelne Banken und Sparkassen im Rahmen der Kreditverhandlung ohne weitere Erläuterung auch ein Formular zur Übermittlung der Jahresabschlussinformationen – definierte Zahlen zum Geschäftsjahr und dem Vorjahr, bildhafte Kopie des Abschlusses im PDF-Format und ggf. weitere PDF-Dokumente und Datensatzinformationen – mittels des Di-

gitalen Finanzberichts zur Unterschrift vor. Zudem wird teilweise der Abschlussprüfer als Dienstleister benannt.

**Nutzen für Banken und Sparkassen**

Aus Sicht der teilnehmenden Banken und Sparkassen ist der Nutzen des Digitalen Finanzberichts offensichtlich, da die Arbeiten für Erfassung und Qualitätssicherung entfallen, insbesondere soweit die Daten durch einen qualifizierten Dritten (Abschlussprüfer oder Steuerberater) bereitgestellt werden.

**Anschaffungs- und Folgekosten beachten**

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sollten vor einer Unterzeichnung prüfen, ob sie die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen können und den Kosten für den Digitalen Finanzbericht ein entsprechender Nutzen für das Unternehmen gegenübersteht.

Denn sowohl bei eigener als auch bei fremder Übermittlung fallen Kosten an:

- für die Anschaffung notwendiger Software, insbesondere Lizenzen pro Jahr sowie Gebühren je Übermittlung
- für die Datenaufbereitung – im Regelfall Schulung und Mapping etc. – dabei ist nicht davon auszugehen, dass die Bereitstellung „auf Knopfdruck“ aus dem System direkt funktioniert
- für Organisation und Abgabe der notwendigen Erklärungen und vertraglichen Gestaltungen

**Übrigens:** Eine gesetzliche Verpflichtung zur Teilnahme am Digitalen Finanzbericht besteht nicht. DR

# Viel mehr als Familienduell

**KUNDENZUFRIEDENHEITSANALYSEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT** >> „100 Leute haben wir gefragt: Nennen Sie ein Land, in dem Olivenbäume wachsen.“ So begann in den 1990er-Jahren der Quizmaster Werner Schulze-Erdel eine Spielrunde im beliebten „Familienduell“. Wie stets mussten die Rateteams schätzen, welche Antworten zuvor befragte Personen wohl am häufigsten gegeben haben könnten. Klar, mit der legendären Antwort „Bolivien“ auf die Eingangsfrage lag eine Mitspielerin nicht ganz richtig. Aber interessant ist: Die Show spielte mit einem Phänomen, dem wir in der empirischen Sozialforschung regelmäßig begegnen. Wir wollen wissen, wie ein bestimmter Sachverhalt von anderen Personen bewertet wird.

Befragungen, ganz gleich, ob sie schriftlich, telefonisch, persönlich oder online durchgeführt werden, sollen helfen, das herauszufinden. Doch im Gegensatz zu Werner Schulze-Erdel interessieren wir uns nicht für Dinge wie Länder mit Olivenplantagen, besonders farbenprächtige Tiere („Zebra!“) oder deutsche Städte mit „C“ („Zwickau!“). In der Wohnungswirtschaft wollen wir u. a. wissen: Wie bewerten die Kunden eine Leistung, die sie in Anspruch nehmen? Welche Veränderungswünsche haben sie? Würden sie für Verbesserungen etwas bezahlen (und wie viel)? Wie loyal sind sie dem Wohnungsunternehmen gegenüber eingestellt? Wollen sie fortziehen (und warum)? Welchen Lebensstilgruppen sind sie zuzuordnen? Eine repräsentative Verteilung der Befragten bezogen auf Raum und Gesellschaft hilft dabei, diese Fragen zu beantworten.

Aber wie müssen Kundenzufriedenheitsstudien bestenfalls aufgebaut sein? Welche Prüfkriterien gibt es für eine gute Methodik? Dazu hier einige Hinweise:

## Fragebogen

Eine Kundenzufriedenheitsstudie steht und fällt mit der Qualität des Fragebogens. Dabei spielt einerseits der Umfang eine gewisse Rolle: Was man nicht fragt, kann man auch nicht auswerten. Andererseits kommt es auf die Art der Fragen an. So sind offene Fragen wichtig, um Zukunftsthemen zu erkennen, die man bei der Konzeption der Befragung gar nicht auf der Agenda hatte. Deren Auswertung lässt sich mithilfe spezialisierter Software durchaus leisten. Wichtig ist auch, dass ein Fragebogen flexibel aufgebaut ist (also Themenbereiche „zugeschaltet“ werden können). Gleichzeitig ist ein gewisses Maß an Standardisierung hilfreich, um Ergebnisse mit denen anderer Unternehmen benchmarken zu können.

## Repräsentativität

Bestenfalls sollen Befragungen mehr als nur einen Trend oder eine Indikation wiedergeben, nämlich belastbare Erkenntnisse liefern. Die Sorge, eine große Zahl an Interviews mache die Befragung teuer, ist meist unbegründet. Besonders bei telefonischen Befragungen ist es durch eine Konzentration auf bestimmte Zielgruppensegmente oder Regionen möglich, jene Segmente oder deren regionale Verteilung repräsentativ abzubilden. Selbst bei einer schriftlichen Befragung lassen sich hohe Rücklaufquoten von über 20 Prozent und damit eine hohe Aussagekraft erreichen. Auftraggeber sollten sich allerdings darüber informieren, wie die Stichprobenziehung bei telefonischen Erhebungen umgesetzt wird oder wie Rücklaufkontrollen und ggf. Nachfassaktionen bei schriftlichen Befragungen umgesetzt werden.

## Nachvollziehbare Bewertungsskalen

Auch an der Frage, ob Bewertungen etwa nach Schulnoten oder in einer Vierer- oder Fünferskala erfolgen sollen, können Auftraggeber die Befragungsqualität erkennen. Immer wieder hört man: „Wenn die Befragten die Möglichkeit zu einer neutralen Antwort haben, kreuzen das alle an!“ Doch das trifft so nicht zu. Eine Bewertungsskala, die auch neutrale Bewertungen erlaubt (etwa eine Fünferskala), bildet die Realität viel besser ab. Denn wenn die Befragten nicht die Möglichkeit haben, sich neutral zu äußern, müssten sie zwangsläufig kritische oder lobende Bewertungen abgeben, obwohl ihre tatsächliche Bewertung eben eine andere – und zwar eine neutrale – ist. Und das verfälscht das Ergebnis.



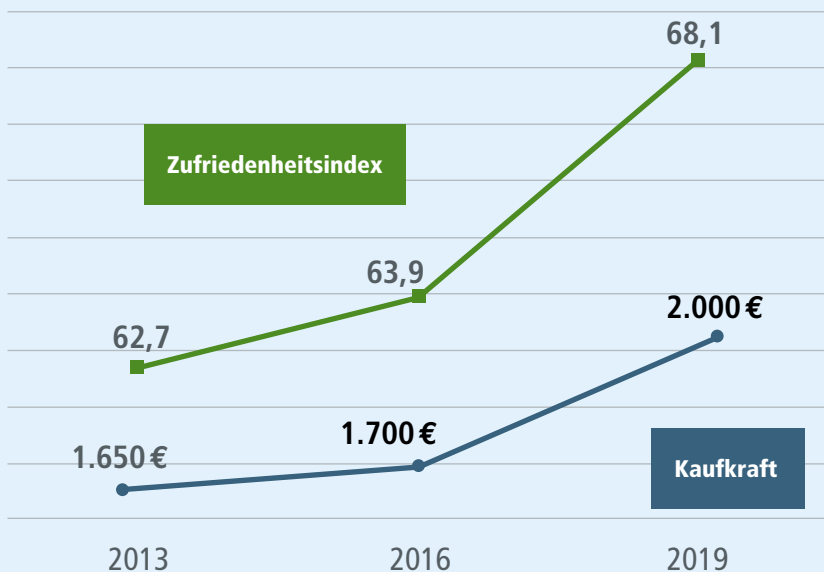
Illustration: Jan Engel – stock.adobe.com

## Projektbeispiel: Zufriedenheit und Sozialstruktur

- Kontinuierlicher Anstieg der Zufriedenheit und der Kaufkraft in der Mieterschaft
- Harmonisierung der Bewohnerstruktur
  - Zunehmend (auch) kaufkraftstärkere Zielgruppen
  - Harmonische Zusammensetzung der Nachbarschaft

### Erfolg von Wiederholungsbefragungen

Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen und eine Verbesserung des Services ist es gelungen, zunehmend kaufkräftigere Mieter zu gewinnen. Trotz des damit verbundenen Anstiegs der Anspruchshaltung ist es zudem durch die o. g. Maßnahmen gelungen, die Wohnzufriedenheit zu steigern.



Grafik: InWIS

### Aussagetiefe

Normative und analytische statt nur deskriptive Ergebnisse helfen Ihnen als Auftraggeber einer Umfrage weiter. Sie wollen ja nicht nur wissen, was Mieter „gut“ oder „schlecht“ finden, sondern was wichtig ist, um sie z. B. in der Wohnung, im Quartier oder im Unternehmen zu halten. Die Ableitung von Kundenbindungstreibern und anderen Indizes etwa durch die Verbindung von Fragen zur Zufriedenheit mit bestimmten Merkmalen, zum Interesse an diesen Merkmalen, zu Fortzugsplänen sowie zur Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit helfen hier weiter.

### Analyse der Mieterstruktur und milieuspezifischer Komponenten

Das Wissen um die Lebensstile und Wohnwünsche der Mieter ist wichtig. So kann es sein, dass in bestimmten Quartieren der Zustand der Treppenhäuser besonders bemängelt wird, während dies anderswo auf weniger Kritik stößt, obwohl die Treppenhäuser dort im direkten Vergleich deutlich schlechter abschneiden.

### Kleinräumigkeit und Vergleichbarkeit

Achten Sie darauf, dass die Befragung und die Stichprobengröße Auswertungen auf der gewünschten räumlichen Ebene erlauben. Zwar lassen sich auch mithilfe von Big-Data-Projektionen Erkenntnisse auf kleinräumige Ebenen herunterrechnen, allerdings ist die Fehlerquote bei einer repräsentativen Befragung

weitaus geringer. Ebenso sollten wesentliche Kennziffern als Indizes dargestellt werden, um so auch Zeitreihen- und regionale Vergleiche möglich zu machen – z. B. mit Zufriedenheitsindizes, auch in sachlichen Teilbereichen, Kundenbindungsindizes o. Ä.

### Qualität in der Durchführung

Wenn Sie als Auftraggeber andere Unternehmen mit der Durchführung von Befragungen beauftragen, sollten Sie darauf achten, dass dort nach wissenschaftlichen Standards gearbeitet wird, dass die Interviewer regelmäßig geschult und kontrolliert werden sowie die Sprache Ihrer Mieter sprechen.

Wenn diese Grundsätze beachtet werden, liefern Kundenzufriedenheitsanalysen wichtige Erkenntnisse zu akuten oder zukünftigen Handlungsbedarfen, zeigen Ansätze zur Weiterentwicklung von Quartieren oder Dienstleistungen auf und erlauben es, direkt in die Optimierung von Prozessen beispielsweise im Kundenservice einzusteigen. Bei InWIS z. B. wurden in den letzten etwa zehn Jahren Kundenzufriedenheitsbefragungen mit einem Volumen von weit mehr als 100.000 Interviews durchgeführt. Bei Wiederholungsbefragungen, die viele Unternehmen regelmäßig umsetzen, kam es fast immer zu messbaren Verbesserungen von Kundenzufriedenheit und -bindung, sofern die aus früheren Befragungen ermittelten

Handlungsbedarfe abgearbeitet wurden. Befragungen sind dazu geeignet, den Erfolg umgesetzter Maßnahmen zu belegen oder auch Nachsteuerungspotenziale aufzuzeigen. Ebenso nutzen viele Unternehmen die Erkenntnisse aus Befragungsstudien, um den durch den demografischen Wandel angeregten Wechsel in den Mieterstrukturen nicht nur zu erkennen, sondern zu analysieren und zu steuern.

### ÜBER DEN AUTOR



Foto: EBZ

#### Torsten Bölting

Prof. Dr. rer. pol., Dipl.-Ing.  
Raumplanung, Stadtplaner AKNW  
EBZ Business School (FH)  
Professur für Sozialwissenschaften,  
insbesondere Wohn- und Raumsoziologie  
Geschäftsführer InWIS  
Forschung & Beratung GmbH  
E-Mail: t.boelting@ebz-bs.de

# Mietenmoratorium in der Praxis

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht ist am 27. März 2020 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Mit Blick auf die nun möglicherweise vermehrt zu erwartenden Fälle von Zahlungsschwierigkeiten bei Mietern stellt sich Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften die Frage, wie damit umzugehen ist.

Wichtig ist zunächst, dass das Gesetz einen Kündigungsausschluss des Vermieters vorsieht. Die Mieter bleiben aber zur fristgerechten Zahlung verpflichtet. Der Vermieter darf ein Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen, weil der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Dies hat zur Folge, dass Mieter bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten und Verzugszinsen fällig werden können. Die Mieter haben aber bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die Mietschulden zu begleichen, ohne eine Kündigung befürchten zu müssen. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist vom Mieter glaubhaft zu machen. Gibt es Zahlungsrückstände aus früheren Zeiträumen, die zur Kündigung berechtigen oder sonstige Kündigungsgründe des Vermieters (z. B. Fehlverhalten des Mieters gegenüber dem Vermieter) ist eine Kündigung weiterhin zulässig.

Beim Umgang mit dem Mieter bei Zahlungsschwierigkeiten aufgrund der COVID-19-Pandemie sind folgende Konstellationen zu unterscheiden:

## 1. Mieter zahlt nicht

Zahlt der Mieter nicht, sollte er durch eine Zahlungserinnerung zur Leistung aufgefordert werden.

Erklärt der Mieter, dass die Nichtleistung im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie steht, ist er aufzufordern, diesen Zusammenhang mittels geeigneter Bescheinigung glaubhaft zu machen. Geeignete Mittel wären der Nachweis der Antragsstellung bzw. die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über

Foto: Studio\_East - stock.adobe.com



das Einkommen bzw. den Verdienstausschlag oder eine Versicherung an Eides statt. Die Nachweise sind der Erklärung des Mieters beizufügen.

## 2. Mieter hat Zusammenhang von Nichtleistung und COVID-19-Pandemie glaubhaft gemacht

Hat der Mieter den Zusammenhang von Nichtleistung und COVID-19-Pandemie glaubhaft gemacht, ist von weiteren Mahnungen abzusehen. Auch darf dem Mieter nicht allein aus dem Grund gekündigt werden, weil er im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet. Der Mieter sollte darüber informiert werden, die Mietrückstände bis zum 30. Juni 2022 ausgleichen zu müssen. Auch sollte der Mieter auf mögliche staatliche Hilfen wie Wohngeld und Kosten der Unterkunft hingewiesen werden (vergleiche Rundschreiben vom 25. März 2020 und 2. April 2020).

Sollte der Mieter wieder zahlungsfähig sein, kann eine Raten- oder Stundungsvereinbarung mit ihm abgeschlossen werden. Wichtig ist, dass Genossenschaften hierbei den § 49 Genossenschaftsgesetz (GenG) beachten müssen. Nach dieser Vorschrift hat nämlich die Generalversammlung die Beschränkungen festzusetzen, die bei Gewährung von „Kredit“ eingehalten werden sollen. Als Kredit gilt im Sinne dieser Vorschrift auch eine Stundung oder eine Ratenzahlungsvereinbarung. Diese Beschränkungen müssen von Vorstand und Aufsichtsrat zwingend eingehalten werden.

Ob ein Verzicht auf die Zinsen zulässig ist, ist im Einzelfall zu prüfen.

## 3. Mieter hat Zusammenhang von Nichtleistung und COVID-19-Pandemie nicht glaubhaft gemacht

Leistet der Mieter nicht und kann den Zusammenhang von Nichtleistung und COVID-19-Pandemie nicht glaubhaft machen, gelten die allgemeinen Regelungen. Er sollte zur Zahlung aufgefordert werden und kann bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen auch wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden.

## 4. Vorgehen des Vermieters nach dem 30. Juni 2020

Nach dem 30. Juni 2020 hat der Vermieter die Einhaltung einer etwaigen Ratenzahlungs- oder Stundungsvereinbarung zu überprüfen. Eine Kündigung des Mieters wegen Zahlungsrückständen im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 ist bis zum 30. Juni 2022 ausgeschlossen.

## 5. Sicher-Wohnen-Schutzpaket

Die Bundesregierung hat Soforthilfen für etliche Wirtschaftszweige auf den Weg gebracht. Nun bedarf es einer Soforthilfe für Mieter und all diejenigen, die bezahlbares Wohnen ermöglichen. Nur so kann die drohende Kettenreaktion an ausbleibenden Zahlungen vermieden werden, von der unmittelbar auch weitere Wirtschaftszweige wie Handwerker, Energieversorger und viele Beschäftigte in Wohnungsunternehmen betroffen wären.

## ALLIANZ FÜR MEHR WOHNUNGSBAU

# Wohnungswirtschaft fordert „Sicher-Wohnen-Schutzpaket“

Die wirtschaftlichen Einschnitte durch die Corona-Pandemie ziehen umfangreiche finanzielle Einbußen nach sich: Viele Mieter müssen mit deutlich weniger Geld ihren Lebensunterhalt bestreiten und drohen in die Situation zu geraten, nicht wie gewohnt ihren Mietzahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen und die nordrhein-westfälische Wohnungswirtschaft fordern zum Schutz der Mieter, aber auch zum Schutz der Vermieter

ein „Sicher-Wohnen-Schutzpaket“: Die Bundesregierung hat eine Soforthilfe für etliche Wirtschaftszweige auf den Weg gebracht. Nun bedarf es einer Soforthilfe für Mieter und all diejenigen, die bezahlbares Wohnen ermöglichen.

In einer gemeinsamen Erklärung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, des VdW Rheinland Westfalen, des BFW Nordrhein-Westfalen und Haus &

**ALLIANZ**  
für mehr  
**WOHNUNGSBAU**  
NORDRHEIN-WESTFALEN

Grund Rheinland Westfalen forderten die in der „Allianz für mehr Wohnungsbau“ zusammengeschlossenen Partner die Bundesregierung auf, zu vereinen, statt zu spalten. **KS**



Foto: MIK/BG 2020/VdW RW

„Ich freue mich, dass die nordrhein-westfälische Wohnungswirtschaft in dieser schwierigen Zeit Farbe bekennt und sich an die Seite der Mieterinnen und Mieter stellt. Jetzt sind gemeinschaftliche Ansätze gefragt – nicht das Ausspielen gesellschaftlicher Gruppen. Aktuell erreichen mich zahlreiche Anfragen besorgter Vermieterinnen und Vermieter, die infolge von Mietzahlungsfällen die Rechnungen von Strom- und Wasserversorgern nicht bezahlen können. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat dafür Sorge getragen, dass das Wohngeld in unserem Land zum einen digital beantragt werden kann und zum anderen zügig bewilligt werden soll. Hierfür danke ich den kommunalen Behörden ausdrücklich. Dieses Vorgehen hilft Mieterinnen und Mietern und zugleich den Vermietern.“

## Ina Scharrenbach

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



Foto: VdW RW

„Wir lassen die Mieter in Nordrhein-Westfalen nicht im Stich. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind sich ihrer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Sie werden für die Menschen, die aufgrund der Corona-Pandemie unverschuldet in finanzielle Notlagen geraten, partnerschaftlich und im Miteinander Lösungen finden und auch ausloten, welche Wege der staatlichen Unterstützung es gibt. Gerade in dieser Krisenzeit sind Wohnungen, sind die eigenen vier Wände wichtiger denn je, sind Heimat und Zuhause. Wir als VdW Rheinland Westfalen appellieren an unsere Verbandsmitglieder, bis auf Weiteres auf Mieterhöhungen zu verzichten und überall dort, wo es nötig ist, unbürokratisch Ratenzahlungen zu ermöglichen.“

## Alexander Rychter

Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen

## LAND UND BUND: WIRTSCHAFTLICHE UNTERSTÜTZUNG IN DER CORONA-KRISE

# Welche Hilfen stehen im Krisenfall für Wohnungsunternehmen bereit?

Seit Mitte März sind viele Wirtschaftszweige vom „Lockdown“ im Rahmen der Eindämmung der COVID-19-Pandemie betroffen, freilich mit sehr unterschiedlich starken Auswirkungen. Branchen wie der Tourismus und die Gastronomie haben mit erheblichen Umsatzrückgängen zu kämpfen, während andere Branchen weniger stark betroffen sind. Die lokalen Unterschiede der wirtschaftlichen Struktur ergeben so ein ebenfalls ambivalentes Bild der aktuellen Situation. Aufgrund dieser Tatsache hat das Wirtschaftsforschungsunternehmen Prognos AG eine Analyse der verschiedenen Branchen in Bezug auf die Betroffenheit von Auswirkungen auf kommunaler Ebene durchgeführt. Demnach zählt die Wohnungswirtschaft zu den Branchen mit niedriger Betroffenheit, was sich allerdings im weiteren Verlauf der Krisensituation noch wandeln kann.

Eine Unternehmensumfrage vom Deutschen Industrie- und Handelskammertag e. V. kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Jedoch können wirtschaftliche Einbußen in anderen Branchen, die eine Veränderung der Einkommenssituation von Mietern zur Folge haben, weitere negative Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft, v. a. auf Investitio-

nen und Innovationen, haben. Im Krisenfall stehen für betroffene Wohnungsunternehmen ebenfalls unterstützende Maßnahmen von Bund und Ländern bereit.

Das auf Bundesebene initiierte Hilfsprogramm „Corona-Soforthilfe des Bundes“ vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat angesichts der aktuellen Krisensituation durch die Pandemie die Rahmenbedingungen für schnelle Maßnahmen zum Schutz von kleinen, mittleren und großen Unternehmen gesetzt, die regional von den Ländern umgesetzt werden.

## Liquiditätssicherung durch Finanzierung der NRW.BANK

Für die Überbrückung von Liquiditätsengpässen stehen den Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen verschiedene öffentliche Finanzierungsangebote zur Verfügung. Beispielsweise hat die NRW.BANK die Bedingungen ihres Universalkredits attraktiver gestaltet und übernimmt nun bereits ab dem ersten Euro bis zu 80 Prozent (statt bisher 50 Prozent) des Risikos. Kredite zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen können bis 2,5 Millionen Euro durch die Bürgschaftsbank NRW und ab 2,5 Millionen Euro das Landesbürgschaftsprogramm besich-

tert werden. Der Bürgschaftsrahmen wird massiv ausgeweitet – sowohl für das Landesbürgschaftsprogramm als auch für die Bürgschaftsbank NRW. Die Verbürgungsquote wird von 80 Prozent auf 90 Prozent erhöht. Dabei wird eine 72-Stunden-Expressbürgschaft (bis 250.000 Euro) ermöglicht und eine Bearbeitung innerhalb einer Woche angestrebt.

## Steuerliche Maßnahmen

Die Finanzverwaltung NRW kommt betroffenen Unternehmen auf Antrag mit Steuerstundungen und der Herabsetzung von Vorauszahlungen entgegen und nutzt ihren Ermessensspielraum zugunsten der Steuerpflichtigen aus. Sollten Wohnungsunternehmen davon Gebrauch machen wollen, sind die zuständigen Finanzämter der Ansprechpartner. Weitere Informationen und Formulare werden auf [www.finanzverwaltung.nrw.de](http://www.finanzverwaltung.nrw.de) bereitgestellt. Zwischen Bund und Ländern wurden zur Unterstützung der Unternehmen in der aktuellen Krisensituation folgende steuerliche Maßnahmen abgestimmt, die bereits in Kraft getreten sind und bis 31. Dezember 2020 gelten:

- Zinslose Stundung der fälligen oder fällig werdenden Steuern (Einkommen-/Körperschaft- und Umsatzsteuer)
- Absenkung der Steuervorauszahlungen bei Einkommen-/Körperschaftsteuer sowie (über gleichlautenden Ländererlass) auch bei Gewerbesteuer (nachträgliche Herabsetzung ist bei vernünftiger Begründung möglich)
- Aussetzung von Vollstreckungsmaßnahmen einschließlich Erlass von Säumniszuschlägen

## Unterstützungsrahmen des Bundes

Seit dem 23. März 2020 steht das KfW-Sonderprogramm 2020 mit unbegrenzten Mitteln zur Verfügung. Das Sonderprogramm steht gewerblichen Unternehmen jeder Größenordnung sowie den freien Berufen offen. Niedrigere Zinssätze und eine vereinfachte Risikoprüfung der KfW bei Krediten bis zu zehn Millionen Euro sollen Erleichterung und Sicherheit bei den Unternehmen schaffen.





Foto: Wolffiser - stock.adobe.com

Des Weiteren hat die KfW ihre Prozesse und Verfahren noch einmal beschleunigt und vereinfacht, damit die Ausreichung der Kredite über die Hausbanken schnell erfolgen kann. Die verbesserten Programmbedingungen werden durch das Temporary Framework der Europäischen Kommission zum Beihilferecht ermöglicht, das am 19. März 2020 in Kraft getreten ist.

In Ergänzung zum KfW-Sonderprogramm können kleine und mittlere Unternehmen bis Ende 2020 Kredite für Betriebsmittel und Investitionen (nicht aber Umschuldungen oder Kreditlinieninanspruchnahmen) i. H. v. maximal 25 Prozent des Jahresumsatzes 2019 bei 100-prozentiger Haftungsfreistellung erhalten. Es gelten folgende Grenzen: bis 50 Mitarbeiter max. Kreditsumme 500.000 Euro und über 50 Mitarbeiter max. Kreditsumme 800.000 Euro.

Die Kreditvergabe erfolgt (anders als beim KfW-Sonderprogramm) aufgrund vergangeneheitsbezogener Daten. Die Hausbank prüft, ob das Unternehmen zum 31. Dezember 2019 in Schwierigkeiten war, den Umsatz, die Gewinnerzielung und die Anzahl der Beschäftigten. Durch die 100-prozentige Haftungsfreistellung darf die Hausbank da-

rüber hinaus auf eine eigene Risikoprüfung verzichten. Auch die KfW nimmt im Interesse einer schnellen Kreditbewilligung keine Risikoprüfung vor. Es sind keine Sicherheiten erforderlich.

Auch kommunale und soziale Unternehmen können im Rahmen des KfW Investitionskredits, zeitlich befristet bis 31. Dezember 2020, ab sofort auch Betriebsmittel finanzieren. Diese können ausschließlich für eine Laufzeit von vier Jahren beantragt werden.

#### Aufstockung von Bürgschaften

Für Unternehmen, die bis zur Krise tragfähige Geschäftsmodelle hatten, können Bürgschaften für Betriebsmittel und Investitionsfinanzierungen zur Verfügung gestellt werden. Bis zu einem Betrag von 2,5 Millionen Euro (vorher 1,25 Millionen Euro) werden diese durch die Bürgschaftsbanken bearbeitet, darüber hinaus sind die Länder beziehungsweise deren Förderinstitute zuständig. Die Rückbürgschaften gegenüber den Bürgschaftsbanken wurden um zehn Prozentpunkte auf 90 Prozent erhöht. Die Programme sind grundsätzlich branchenoffen und stehen insbesondere auch kleinen und mittleren Unternehmen zur Verfügung. Auch Kleinstbetriebe und

Solo-Selbstständige können Unterstützung erhalten.

Ab einem Bürgschaftsbetrag von 20 Millionen Euro beteiligt sich der Bund in den strukturschwachen Regionen im Rahmen des „Großbürgschaftsprogramms“ am Bürgschaftsobligo im Verhältnis fünfzig zu fünfzig. Angesichts der aktuellen Krisensituation wurde das Großbürgschaftsprogramm für Unternehmen außerhalb strukturschwacher Regionen geöffnet. Der Bund ermöglicht hier die Absicherung von Betriebsmittelfinanzierungen und Investitionen ab einem Bürgschaftsbedarf von 50 Millionen Euro. Bürgschaften können aktuell maximal 90 Prozent des Kreditrisikos abdecken, das heißt, die jeweilige Hausbank muss mindestens zehn Prozent Eigenobligo übernehmen.

#### Steuerliche Maßnahmen

Steuerstundungen für Unternehmen: Insgesamt wird den Unternehmen die Möglichkeit von Steuerstundungen in Milliardenhöhe gewährt (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen bzw. gleichlautende Erlasse der Finanzbehörden der Länder vom 19. März 2020). Dazu zählt u. a. die Stundung von Steuerzahlungen, die bis zum 31. Dezember 2020 fällig werden, wird erleichtert. AT

# Infektionsschutz auf dem Bau

**HANDLUNGSHILFE „SCHUTZ VOR ANSTECKUNG MIT DEM CORONAVIRUS AUF BAUSTELLEN“** >> Auf Baustellen arbeiten häufig viele Beschäftigte unterschiedlicher Unternehmen und Gewerke eng zusammen. Das birgt ein erhöhtes Risiko für die gegenseitige Ansteckung mit dem Coronavirus. Sowohl Bauherren als auch Arbeitgeber sind verpflichtet, Maßnahmen der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten auf Baustellen zu treffen. Die zum Schutz vor gegenseitigen Gefährdungen der Beschäftigten festgelegten Maßnahmen, die über die direkten Pflichten der Arbeitgeber hinausgehen, hat i. d. R. der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu koordinieren.

## Hintergrund

Am 22. März 2020 fassten die Bundeskanzlerin und die Regierungschefs der Länder daher einen Beschluss, um die rasante Verbreitung des Coronavirus (SARS-CoV-2) zu stoppen, einen unkontrollierten Anstieg der Fallzahlen zu verhindern und unser Gesundheitssystem leistungsfähig zu halten. Bund und Länder verständigten sich auf eine Erweiterung der am 12. März 2020 beschlossenen Leitlinien zur Beschränkung sozialer Kontakte. Darauf gestützt hat Nordrhein-Westfalen am 22. März 2020 die „Verordnung zum Schutz vor Neuinfizierungen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2“ erlassen. Die aktuelle Fassung (Stand 16. April 2020) ist abrufbar unter <https://share.vdw-rw.de/1j>. Die Verordnung konkretisiert die Leitlinien des Bundes und der Länder und enthält einen Straf- und Bußgeldkatalog. Ziel ist es, Infektionen zu vermeiden und die Ausbreitung des Coronavirus zu verlangsamen. Handwerker und

Dienstleister können danach gemäß § 7 Abs. 1 Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) ihrer Tätigkeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor Infektionen weiterhin nachgehen.

## Handlungshilfen „Schutz vor Ansteckung mit dem Coronavirus auf Baustellen“

Im Nachgang zu den Leitlinien des Bundes und der Länder haben Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen sowie Schleswig-Holstein inhaltlich ähnliche Handlungshilfen zum Schutz vor Ansteckung mit dem Coronavirus auf Baustellen erlassen. Dabei handelt es sich um einen Schutzmaßnahmenkatalog für die spezielle Arbeitsumgebung Baustelle. Der Katalog enthält beispielsweise Regelungen zur Hygiene bei Sanitäranlagen.

Am 31. März 2020 hat auch das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen eine erste Hand-

lungshilfe für den „Schutz vor Ansteckung mit dem Coronavirus auf Baustellen“ veröffentlicht. Eine Beteiligung weiterer Ministerien, dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW), dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW), der Bauindustrie und der Wohnungswirtschaft fand dabei nicht statt.

Um die politisch gewünschte Aufrechterhaltung des Baubetriebs nicht ungewollt zu gefährden, waren Präzisierungen der Handlungshilfe erforderlich.

Der VdW Rheinland Westfalen hat sich daher umgehend mit Ministerin Ina Scharrenbach, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, dem Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen, BAUVERBÄNDE NRW e. V. und der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen in Verbindung gesetzt. In einem





Schreiben an Minister Karl-Josef Laumann, Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen, wurde daraufhin der Anpassungsbedarf dargelegt.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen haben daraufhin die Handlungshilfe „Schutz vor Ansteckung mit dem Coronavirus auf Baustellen“ entsprechend angepasst.

Nach Intervention des VdW Rheinland Westfalen hat nun zuerst Nordrhein-Westfalen in einer aktualisierten Fassung vom 6. April 2020 seine Hinweise um den wichtigen Zusatz betreffend anschlussfreier Toilettenkabinen ergänzt:

„Für Baustellen, für die bisher keine Sanitäräume erforderlich waren, zum Beispiel die mit mobilen, anschlussfreien Toilettenkabinen, ist es erforderlich, dass diese mindestens mit Handwaschgelegenheiten mit fließendem Wasser (kann auch über einen Wasserbehälter erfolgen), Seife und Einweghandtüchern sowie idealerweise mit Desinfektionsmittel ausgestattet sind oder in unmittelbarer Nähe eine solche Handwaschgelegenheit eingerichtet wird.“

### Wesentlicher Inhalt der Handlungshilfe NRW

Handwerker und Dienstleister können gemäß § 7 Abs. 1 CoronaSchVO ihrer Tätigkeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor Infektionen weiterhin nachgehen. Die Handlungshilfe „Schutz vor Ansteckung mit dem Coronavirus auf Baustellen“ stellt Maßnahmen im Sinne von § 7 Abs. 1 CoronaSchVO dar, die dazu beitragen, das Infektionsrisiko auf Baustellen zu verringern. Sowohl Bauherren als auch Arbeitgeber sind verpflichtet, Maßnahmen der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten auf Baustellen zu treffen.

Verkürzt zusammengefasst sollen folgende (Sofort-)Maßnahmen dazu beitragen, das Infektionsrisiko auf Baustellen zu verringern. Der vollständige Wortlaut der Handlungshilfe ist dem Rundschreiben vom 7. April 2020 zu entnehmen sowie auf der Corona-Sonderseite des VdW Rheinland Westfalen unter <https://share.vdw-rw.de/1f> abrufbar.



Foto: nikoni1234 - istockphoto.com

1. Beschäftigte sollen während der Arbeit untereinander so wenig wie möglich in Kontakt kommen.
2. Es müssen Sanitäräume im Sinne der Arbeitsstättenregel ASR A 4.1 zur Verfügung gestellt werden. Für Baustellen, für die bisher keine Sanitäräume erforderlich waren, ist es erforderlich, dass diese mindestens mit Handwaschgelegenheiten mit fließendem Wasser (kann auch über einen Wasserbehälter erfolgen), Seife und Einweghandtüchern sowie idealerweise mit Desinfektionsmittel ausgestattet sind oder in unmittelbarer Nähe eine solche Handwaschgelegenheit eingerichtet wird.
3. Zusätzliche Handwaschgelegenheiten sind in der Nähe der Arbeitsplätze vorzusehen. Sanitäräume und Handwaschgelegenheiten sind mindestens einmal täglich gründlich zu reinigen.
4. Pausenräume oder Pausenbereiche müssen mindestens einmal täglich gereinigt werden.
5. In Pausen ist durch organisatorische Maßnahmen zu regeln, dass Kontakte der ein-

zelnen Beschäftigtengruppen untereinander unterbleiben.

6. Alle Beschäftigten auf der Baustelle müssen die notwendigen Informationen über die einzuhaltenden Schutzmaßnahmen erhalten und verstehen.
7. Die Beschäftigten, welche die Baustelle betreten und verlassen, sind zu erfassen und deren Erreichbarkeit über geeignete Kontaktdaten sicherzustellen.
8. Die Anzahl der Beschäftigten, die gemeinsam in einem Fahrzeug zur Baustelle an- und abreisen, ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### Auswirkungen auf die Praxis

Weder die CoronaSchVO noch allgemeine arbeitsrechtsrechtliche Schutzvorschriften zwingen zum Stilllegen von Baustellen oder Reduzieren der Aktivitäten auf den Baustellen. Gleichwohl sollten die vorgenannten Maßnahmen umgesetzt werden, um das Ansteckungsrisiko zu mindern und die Gesundheit der Belegschaften sicherzustellen.

ES

## QUALITÄTSSIEGEL FÜR BETREUTES WOHNEN

# Mehr Orientierung auf einem unübersichtlichen Markt

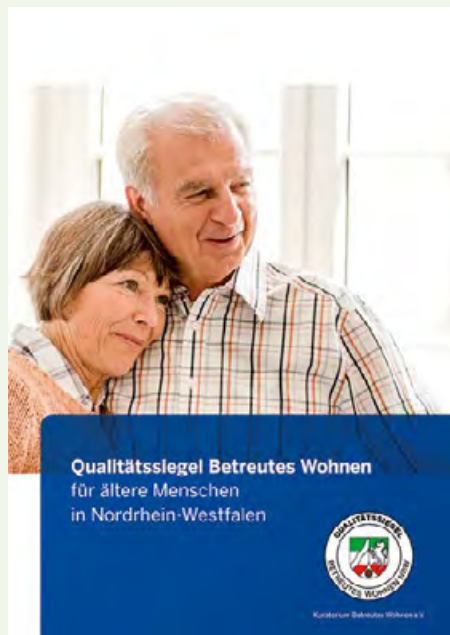
Die Wohnwünsche älterer und pflegebedürftiger Personen haben sich in den vergangenen 30 Jahren stark verändert. Medizinische Fortschritte, die das Auftreten von Erkrankungen und Pflegebedürftigkeit im Alter hinauszögern, sowie sich wandelnde Altersbilder haben zur Folge, dass die „neue“ Generation der Senioren deutlich höhere Ansprüche an ihre Lebensumwelt stellt als vorhergegangene Generationen. Hierzu zählt v. a. der Wunsch nach Selbstbestimmung und Selbstständigkeit, weswegen die eigene Häuslichkeit heute die bevorzugte Wohnform im Alter darstellt.

## Betreutes Wohnen: Kompromiss zwischen Heim und Häuslichkeit

Zwischen dem selbstständigen Wohnen in der eigenen Wohnung auf der einen Seite und dem Wohnen in einer stationären Pflegeeinrichtung auf der anderen Seite gibt es jedoch eine große Bandbreite an alternativen Wohnformen, die sich zunehmender Beliebtheit erfreuen – allen voran das Betreute Wohnen. Als Kompromiss zwischen „Heim“ und „Häuslichkeit“ ist das Betreute Wohnen für viele ältere Personen, die nicht oder nur geringfügig pflegebedürftig sind, die sich aber dennoch ein gewisses Maß an Unterstützung und Sicherheit im Alltag wünschen, die nächstliegende Alternative zum Verbleib in der eigenen Wohnung. Vielfach auch unter dem Namen „Wohnen mit Service“ verbindet diese Wohnform das selbstständige Wohnen in einer eigenen, barrierearmen Wohnung mit der Möglichkeit, bei Bedarf Hilfs- und soziale Netzwerkangebote in Anspruch zu nehmen.

## Orientierung und Sicherheit für Anbieter und Verbraucher

Die Bandbreite an Angeboten, die in Deutschland bzw. NRW unter den Bezeichnungen „Betreutes Wohnen“, „Wohnen mit Service“ oder auch „Servicewohnen“ zu finden sind, weist allerdings hohe qualitative Schwankungen auf. Hintergrund ist die fehlende Reglementierung sowie uneinheitliche Definition des Betreuten Wohnens, sodass Angebote in diesem Segment zunehmend mit alternativen ambulanten Wohnformen für ältere Menschen verschmelzen. „Betreutes Wohnen“ ist folglich kein gesetzlich geschützter Rechtsbegriff, mit dem gewisse



Leistungsstandards garantiert sind – und entsprechend unübersichtlich gestaltet sich die Landschaft für Verbraucher, aber auch für Anbieter dieser Wohnform.

Um diese Marktübersicht zu verbessern und Anbietern sowie Nachfragern mehr Orientierung zu liefern, haben sich Experten in NRW auf gemeinsame, landesweit geltende Qualitätsstandards verständigt. Das „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ besteht seit nunmehr 15 Jahren und definiert Standards in diesem Wohnsegment. Um dabei stets aktuellen Normen, Richtlinien oder technischen Weiterentwicklungen gerecht zu werden, erfolgt eine regelmäßige Überprüfung und Weiterentwicklung der Prüfkriterien und Informationsmaterialien.

## Informationsbroschüre Qualitätsiegel Betreutes Wohnen NRW

Die im Januar 2020 neu herausgegebene Informationsbroschüre wurde auf Basis aktueller Entwicklungen und Normen weiterentwickelt und liefert Anbietern sowie speziell auch den künftigen Bewohnern wichtige und v. a. verständliche Informationen über das Betreute Wohnen, etwa: Welche Ausstattung sollte eine barrierefreie Wohnung haben? Worauf muss bei den Verträgen geachtet werden? Welche Dienstleistungen machen

Sinn? Und welche Wahlleistungen sollten vermittelt werden können? Gleichzeitig wissen die Bewohner, welche Punkte in einem mit dem Qualitätssiegel zertifizierten Projekt bereits überprüft worden sind und somit ganz genau, wo sie einziehen. *Katrin Witthaus*

- Die Broschüre kann in der Geschäftsstelle des Kuratoriums Betreutes Wohnen NRW bezogen werden – sowie auch alle weiteren Informationen rund um das Qualitätssiegel oder das Prüfverfahren.

Kuratorium Betreutes Wohnen NRW  
Springorumallee 20a  
44795 Bochum  
Tel.: 0234 89034-41  
E-Mail: [info@kuratorium-nrw.de](mailto:info@kuratorium-nrw.de)  
[www.kuratorium-nrw.de](http://www.kuratorium-nrw.de)



## QUALITÄTSSIEGEL BETREUTES WOHNEN NRW

Der Begriff „Betreutes Wohnen“ oder „Service-Wohnen“ ist nicht geschützt und auch nicht gesetzlich geregelt – so gibt es einen großen Gestaltungsspielraum bei den verschiedenen Angeboten dieser Wohnform.

Das Qualitätssiegel Betreutes Wohnen dient entsprechend als Entscheidungshilfe für interessierte Bewohner und als Planungshilfe für Investoren.



Mehr Infos unter  
[www.kuratorium-betreutes-wohnen.de](http://www.kuratorium-betreutes-wohnen.de)

## 19. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT AM 3. JUNI 2020

# Digital – Live – Online!

**Schon die 19. Auflage und trotzdem eine Premiere: Am 3. Juni 2020 findet das „VdW-Forum Wohnungswirtschaft“ erstmals digital statt. Interessante politische Talks mit Ina Scharrenbach und Norbert Walter-Borjans sowie die Praxis-Workshops zu aktuellen Themen werden in diesem Jahr direkt an Ihren Arbeitsplatz gestreamt.**

Angesichts der aktuellen Situation gehen VdW Rheinland Westfalen und EBZ neue Wege: Das eigens für diese Situation neu konzipierte 19. VdW-Forum Wohnungswirtschaft nutzt digitale Möglichkeiten zum Zusammenbringen der Wohnungswirtschaft mit spannenden Gästen und interessanten Themen – und das mit der nötigen Distanz. Ein kompetenter Partner wird das Kongressprogramm als Livestream und die Workshops als Webinare professionell und auf hohem technischen Niveau umsetzen. So werden auch in dieser Form die praxisorientierte Auseinandersetzung der Wohnungswirtschaft mit aktuellen Themen wie Energie, Klima und Umweltschutz, aber auch der Umgang mit den Folgen der Covid-19-Pandemie im Fokus stehen. Die Tagesmoderation übernimmt live aus dem Springer-Haus in Berlin u. a. Michael Fabricius, leitender Redakteur Immobilien bei der WELT.

Dr. Hannes Taubenböck vom Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt wird in seinem Vortrag „Wie wir wohnen – beobachtet aus dem All“ einen ganz neuen Blick auf die Erde bieten. Denn deren Schutz ist eines der leitenden Gesellschaftsthemen geworden, der Blick aus der Luft ermöglicht aber auch interessante Rückschlüsse auf die aktuelle

## IM ÜBERBLICK

**Weitere Informationen und Möglichkeit zur Anmeldung über unser Partnernetzwerk: [www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de](http://www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de)**

Ihr Ansprechpartner im Verband:  
Friedrich-Alexander Meyer  
Tel.: 0211 16998-41  
E-Mail: [a.meyer@vdw-rw.de](mailto:a.meyer@vdw-rw.de)

Verbindung von Wohnort und Pandemieschutz.

Auch politische Gesprächspartner werden der Wohnungswirtschaft Rede und Antwort stehen: Im interaktiven Talk mit Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, werden aktuelle wohnungspolitische Entwicklungen auf Landesebene thematisiert. Wie im letzten Jahr wird das Publikum diesmal aus der Ferne die Möglichkeit bekommen, seine Meinung via Mentimeter in die Diskussion einzubringen.


Direkt aus der SPD-Partei-Zentrale in Berlin wird der SPD-Bundesvorsitzende Norbert Walter-Borjans zugeschaltet. In seinem Vortrag „Die Energiewende als Chance für bezahlbares Bauen und Wohnen in Deutschland“ sowie im anschließenden Talk mit Verbandsdirektor Alexander Rychter wird er zu bundespolitischen Fragen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Stellung beziehen.

Auch in digitaler Form werden Workshops als Webinare zu aktuellen Themen angeboten, das übergeordnete Thema Dekarbonisierung wird dabei mit gleich zwei Workshops praxisnah aufgearbeitet: Während „Neue Währung CO<sub>2</sub> – Konzepte für klimaneutrale Gebäudebestände“ die technische Seite der Umsetzung erarbeitet, wird in „Dekarbonisierung – Ziele und strategische Ansätze in der Wohnungswirtschaft“ aus steuerlicher und betriebswirtschaftlicher Perspektive auf neue und zukünftig erwartete Regelungen geschaut. Der Workshop „Licht und Schatten der Digitalisierung – Chancen nutzen, aber wie?“ wird aufzeigen, wie die Digitalisierung in Wohnungsunternehmen wirklich gelingen kann. Und in „Kooperation statt Protest? Nachverdichtung, Klimaschutz und bezahlbarer Wohnraum“ werden spannende



Möglichkeiten aufgezeigt, wie sich Neubau, Nachverdichtung und Freiraumplanung ergänzen und Kooperationen kontroverse Maßnahmen positiv begleiten können. Die Workshops werden aufgezeichnet, sodass sie allen Teilnehmenden im Nachgang zur Verfügung stehen.

Technisch vorausgesetzt werden lediglich PC, Laptop oder Smartphone mit einer stabilen Internetverbindung. An Konferenzprogramm und Workshops können Sie ohne weitere Installationen über einen Internetbrowser teilnehmen, Videokamera oder Mikrofon sind nicht erforderlich. Durch die Umstellung auf ein digitales Format sind in diesem Jahr auch Firmentickets verfügbar, die bis zu vier Teilnehmende pro Unternehmen ermöglichen.

PS: Freuen Sie sich auf die digitale „Blaue Stunde“. Hier haben wir eine besondere Überraschung für Sie vorbereitet. AM 

## SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG IN RHEINLAND-PFALZ

# Wohnungsneubau und Modernisierung sind die Schwerpunkte im Jahr 2020

**Seit Anfang April 2020 stehen nun auch die neuen Eckpunkte für die soziale Wohnraumförderung 2020 in Rheinland-Pfalz fest. Sie treten am 1. Mai 2020 in Kraft. Verschiedene Übergangsregelungen erlauben die Umstellung zurückliegender Förderanträge auf die neue verbesserte Förderung.**

## Die Hürde Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund war zu überwinden

Durch die Änderung des Grundgesetzes (GG, Art. 104d) im letzten Jahr kann der Bund zweckgebundene Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren. Der rheinland-pfälzische Ministerrat billigte am 4. Februar 2020 die Verwaltungsvereinbarung über den sozialen Wohnungsbau im Programmjahr 2020. Das Land kann nunmehr Mittel in Höhe von rund 48 Millionen Euro vom Bund abrufen und wird Landesmittel im Umfang von mindestens 30 Prozent der Bundesmittel ergänzend bereitstellen.

Zwischen Bund und den Ländern gab es zuvor intensive Verhandlungen. In diesen hat das Land Rheinland-Pfalz gegenüber dem Bund v. a. durchgesetzt, dass auch die Wohneigentumsförderung durch den Bund förderfähig ist.

## Attraktive Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung

Aus Sicht der Wohnungsunternehmen sind im Programmjahr 2020 insbesondere Änderungen beim Neubau und für die Modernisierung von Interesse.

## Soziale Mietwohnraumförderung

So werden bei den Programmen der sozialen Mietwohnraumförderung die anfänglichen Fördermieten angehoben. Gleichzeitig wird jedoch die Mieterhöhungsmöglichkeit von 2,0 Prozent auf 1,75 Prozent für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung abgesenkt; hier führten die Einwände der Verbände leider nicht zum Erfolg. Wiederum positiv zu werten ist die Anhebung der Grunddarlehen aufgrund von Kostensteigerungen bei allen Mietwohnungsbauprogrammen. Zudem wird bei der allgemeinen Mietwohnungsbauförderung ein neues Zusatzdarlehen für

kleinere Wohnungen mit bis zu 60 Quadratmetern Wohnfläche als spezieller Förderanreiz eingeführt (in Höhe von 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche). Ebenfalls wird das Zusatzdarlehen bei der Förderung von Gemeinschaftswohnungen (für betreute Wohngruppen und Wohngemeinschaften) für den Bau von Individualwohnplätzen von 4.000 auf 5.000 Euro je Individualwohnplatz angehoben.

Der Zinssatz für den Abschluss einer Fördervereinbarung mit der ISB zum Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen beim Auslaufen von Bindungen aus einem früheren Förderverhältnis wird von 0,75 auf 0,5 Prozent p. a. abgesenkt.

## Modernisierungsförderung

Die Modernisierungsförderung von Mietwohnungen ist nunmehr wesentlich attraktiver ausgestaltet. Es erfolgt eine Umstellung von einer quadratmeterbezogenen, nach Fördermietenstufen gestaffelten Förderung auf eine kostenorientierte (Darlehens-)Förderung bis zu 100 Prozent der Investitionskosten mit einem Höchstbetrag von 100.000 Euro je Wohnung. Infolge der höheren Darlehensbeträge fallen auch die Tilgungszuschüsse höher aus. Die bisherigen Wohnflä-

chenobergrenzen entfallen im Rahmen der Modernisierungsförderung.

## Förderergebnis 2019 leicht rückgängig, aber noch gut

Im Jahr 2019 wurden mit den Programmen des Landes zur sozialen Wohnraumförderung insgesamt 2.560 Wohneinheiten (Vorjahr 3.008 Wohneinheiten) mit einem Volumen von 232,8 Millionen Euro (Vorjahr 235,6 Millionen Euro) gefördert. Auch bei Rückgang der Zahl der Wohneinheiten ist es noch das zweitbeste Ergebnis seit 2012. Das Volumen zur Förderung von Mietwohnungen ist im vergangenen Jahr einschließlich Tilgungszuschüssen und Erwerb von Belegungsrechten von 60,5 Millionen Euro auf 70,2 Millionen Euro gestiegen. Damit wurde die Schaffung von 922 geförderten Wohneinheiten (2018: 999 Wohneinheiten) realisiert.

## Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz: mehr Haushalte antragsberechtigt

Um mehr Haushalte mit der Förderung erreichen zu können, sind zu Beginn des laufenden Jahres die Einkommensgrenzen bei Eigentums- und Mietwohnungsbauprogrammen erhöht worden. Die je nach Haushaltsgröße geltenden Einkommensgrenzen sind auf der Homepage der ISB [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de) zu finden.

RS



Foto: Jonathan Stutz – stock.adobe.com

## ENSEMBLE FÜR KLIMAPOSITIVES BAUEN

# FUTUREhaus baut Produktionsstätte für den Bau des Solar-Quartiers

Die Haus 4.0/FUTUREhaus GmbH wird in Bad Kreuznach eine Produktionsstätte für die Fertigung klimapositiver Einfamilienhäuser errichten. Am Spatenstich Anfang April 2020 nahmen Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer, Thomas Sapper, Geschäftsführer von FUTUREhaus, Horst Weyand von der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück und der ausführende Bauunternehmer Joachim Gerharz (Gerharz Bau) sowie Karl-Heinz Seeger von der Gewobau Bad Kreuznach teil.

„Wir haben uns zur Philosophie gemacht, der Branche vorauszuweichen und klimapositiv zu fertigen“, erläuterte Thomas Sapper die Pläne. Haus 4.0/FUTUREhaus investiert auf einer ehemaligen Brache entlang der Otto-Meffert-Straße fünf Millionen Euro. Es entstehen eine Produktionshalle, eine Halle für Modulfertigung, ein Firmengebäude sowie ein Musterhaus. Dabei legt das Unternehmen Wert auf ein ästhetisch anspruchsvolles, harmonisches Ensemble. Jährlich sollen hier die passenden Module für 150 klimapositive Häuser entstehen. Sämtliche Dächer sind komplett mit Photovoltaik-Modulen bestückt. Allein auf der Produktionshalle werden 100 Kilowattpeak PV-Leistung installiert.

Die große Menge selbst produzierter sauberer, sprich: schadstofffreier Energie macht aus der moralischen Selbstverpflichtung Alltag. Gedacht als eine Best-of-Produktionsstätte mit energieschonenden Anlagen – „die beste Energie ist die, die gar nicht erst verbraucht wird“, sagt dazu Sapper – wird diese gute Ökobilanz an die künftigen Bauherren



Foto: Haus 4.0/FUTUREhaus GmbH

Solar-Quartier „In den Weingärten“



Foto: GEWOBAU Bad Kreuznach

Die Ehrengäste des ersten Spatenstichs hielten selbstverpflichtet Abstand voneinander, was ihre Freude auf das neue regionale Bauwerk erkennbar nicht beeinträchtigte: Bad Kreuznachs Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer, Vorstandsvorsitzender Horst Weyand Volksbank Rhein Nahe Hunsrück, Karl-Heinz Seeger, Geschäftsführer der Gewobau Bad Kreuznach, Thomas Sapper, Geschäftsführer Haus 4.0/FUTUREhaus, Joachim Gerharz, Geschäftsführer Gerharz Bauunternehmung Bad Kreuznach (v. l.)

weitergereicht.“ Erster Beweis dafür ist das Solar-Quartier „In den Weingärten“.

Haus 4.0/FUTUREhaus errichtet im Südosten der Stadt 28 Wohneinheiten in Doppel- und in drei Zweifamilienhäusern. „Bad Kreuznach braucht und bekommt modernen Wohnraum in guter Lage“, betont Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer. Das eigentlich Bemerkenswerte an dem Projekt sei die klimapositive Nutzung dieser Häuser.

## Wie erfolgt die Umsetzung?

FUTUREhaus nutzt seine patentierte Massivbauweise, um den Ausstoß an CO<sub>2</sub> möglichst gering zu halten. Zum Einsatz kommen vorgefertigte Holzspanwände mit Betonkern, die durch ein innovatives energetisches Konzept ergänzt werden. Die installierten PV-Module auf optimal ausgerichteten Pultdächern dieser Häuser produzieren mit jeweils 13,2 Kilowattpeak erheblich mehr Energie, als ihre Bewohner in der Jahresbilanz benötigen.

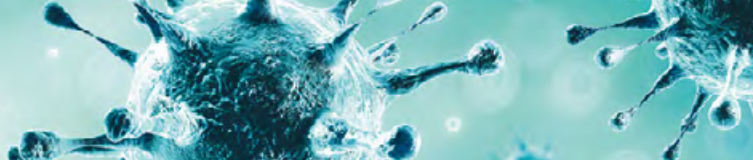
Energieverbräuche und Solarstromüberschüsse werden intelligent und kostenoptimiert gemanagt: Vorrang hat der Eigenverbrauch, dann kommt die Versorgung der Nachbarn im Quartier, gefolgt von der Einspeisung in den gemeinsamen 210-kWh-Quartierspeicher. Der Verkauf ins Netz ist die

letzte Option – „zu den aktuellen Bedingungen ist sie wirtschaftlich leider unattraktiv“, fasst Sapper zusammen.

Alle Gebäude im Quartier sind zudem über ein gemeinsames Wärme-Nahverbundnetz verknüpft. Dessen niedrige Vorlauftemperaturen ermöglichen eine hocheffiziente, preiswerte Heizungs- und Warmwasserversorgung durch relativ kleine Wärmepumpen in den Gebäuden. Zur praktischen Umsetzung der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung wird jedes Gebäude vorab nach den strengen Maßstäben der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen bewertet. Zweite Stufe ist das CO<sub>2</sub>-Monitoring über ein ganzes Nutzungsjahr.

Den künftigen Eigentümern garantiert das Bauunternehmen, dass alle Gebäude des Solar-Quartiers in längstens 60 Jahren Nutzungsdauer mehr CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen, als für ihre Errichtung nötig war. Eine Bilanz, die auch die Gewobau Bad Kreuznach für eine lohnenswerte Investition hält: Zwei der Häuser sollen an Kunden der Gewobau vermietet werden. „Wir freuen uns, an diesem Zukunftsprojekt in Bad Kreuznach wesentlich beteiligt zu sein“, sagte Gewobau-Geschäftsführer Karl-Heinz Seeger. Die Gewobau erschließt zurzeit den Standort für das Solar-Quartier und stellt die Grundstücke zur Verfügung.

Haus4.0/FUTUREhaus



## #ZUSAMMENHALTIMWESTEN

## Gemeinsam allein – Beispiele gelebter Solidarität aus der Wohnungswirtschaft

In den vergangenen Wochen, die vom Kontaktverbot und sozialer Distanz geprägt waren und unseren Alltag massiv verändert haben, leiden diejenigen am meisten, die sich ohnehin oft einsam fühlen. Online- und Telefonangebote schaffen zwar Nähe und Austausch, doch das gesellschaftliche Leben ist im allgemeinen Pausenmodus. In der andauernden Krisensituation gilt nach wie vor: Zusammenhalten und Solidarität zeigen! Auch in dieser Ausgabe des VerbandsMagazins zeigen wir Beispiele unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, die sinnbildlich für den Hashtag #zusammenhaltimwesten

und die große Hilfsbereitschaft in der Krise stehen.

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 wunderbare Beispiele von Gemeinsinn und gelebter Solidarität: Es wird für die richtige Lektüre gesorgt, Einkaufshilfen für Risikogruppen werden eingerichtet, Quartiersmeister erledigen Apothekengänge, es wird gemalt, Innenhöfe

verwandeln sich in Konzertbühnen, es wird gesungen und für die vielen helfenden Hände gibt es immer wieder riesigen Applaus als Ausdruck der Dankbarkeit und Solidarität. Damit zeigen die Wohnungswirtschaft im Westen, ihre Mitglieder und Mieter: Wir denken aneinander und halten zusammen.

Und bitte machen Sie weiter so: Über das Postfach [zusammenhalt@vdw-rw.de](mailto: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

## MEINERZHAGENER BAUGESELLSCHAFT MBH SCHNÜRT HILFS- UND SICHERHEITSPAKET FÜR IHRE MIETER

## Zeichen der Solidarität in schwierigen Tagen

**Die Meinerzhagener Baugesellschaft mbH (mbg) hat für ihre Mieter ein umfassendes Hilfs- und Sicherheitspaket geschnürt. Dessen Eckpunkte: Mietsicherheit, Mietentlastung für die, die aufgrund der Krise unter finanziellen Einbußen leiden, Unterstützung von Kleinunternehmern und Ablenkung im veränderten Alltag.**

Allen Mietern, die aufgrund der Corona-Krise zurzeit mit einem geringeren Einkommen haushalten müssen, senkt das Unternehmen die Wohnraummiete um den gleichen prozentualen Anteil. „So federn wir z. B. die Folgen der Kurzarbeit konkret dort ab, wo es uns möglich ist“, erläutert Oliver Drenkard, Geschäftsführer der mbg. Dabei wird ein Teil in Höhe von 40 Euro über einen Stadtgutschein für Meinerzhagen abgelöst, sodass lokale Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen aktiv unterstützt werden. Der Restbetrag wird als Sofortleistung von der laufenden Mietzahlung abgezogen.

Für Gewerbemietler hat die mbg ebenfalls Hilfen angekündigt, denn v. a. Kleinunternehmer leiden besonders unter der Krise. Ihnen kommt das Unternehmen mit Stundungsregelungen und individuellen Entlastungsangeboten entgegen.

„Wichtig ist dabei, dass unsere Kunden mit uns sprechen, uns ihre Nöte mitteilen und an einer gemeinsamen Lösung mitarbeiten. Dann werden wir das Mögliche tun, damit wir ihnen möglichst schnell weiterhelfen“, unterstreicht Bastian Kühn, Leiter des kaufmännischen Immobilienmanagements der mbg.

## Mit „Null-Langeweile-Paketen“ für Abwechslung

Auch an die vermeintlich „kleinen“ Dinge wurde gedacht: Die mbg hat für ihre Mieter „Null-Langeweile-Pakete“ zusammengestellt. Diese werden zielgruppengerecht mit Zeitschriften, Rätselheften und Illustrierten bestückt, die etwas Abwechslung nach Hause bringen und gleichzeitig dem örtlichen Zeitschriftenhandel helfen. Die Null-Langeweile-Pakete können von den Mietern telefonisch angefordert werden und werden durch die mbg-Mitarbeiter ausgeliefert.

„Wir wollen ein Zeichen dafür setzen, dass wir uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind und dass wir unseren Kundinnen und Kunden zur Seite stehen“, fasst Drenkard den Gedanken hinter dem Hilfspaket zusammen und erklärt: „Ein sicheres Gefühl in diesen schwierigen Zeiten zu vermitteln und unseren Gemeinschafts-

sinn mit den Mieterinnen und Mietern sowie den Gewerbetreibenden in unserer Stadt zu vermitteln, das steht für uns im Mittelpunkt. Diejenigen, die in diesen Tagen unsere Unterstützung benötigen, können mit unserer Hilfe rechnen.“ mbg/AT



Mit der richtigen Lektüre gegen den Lagerkoller: Die „Null-Langeweile-Pakete“ werden durch die mbg-Mitarbeiter ausgeliefert

DIE AUFBAUGEMEINSCHAFT ESPELKAMP INITIIERT HILFSPORTAL FÜR DIE STADT

# „Espelkamp hält zusammen“

In Kooperation mit mehreren örtlichen Organisationen und dem Quartiersmanagement ist seit dem 26. März ein Hilfsportal auf der Website der Stadt Espelkamp eingerichtet worden. Das Ziel: Menschen zusammenbringen, die Hilfe benötigen und Hilfe anbieten können. Die Zielgruppe: ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität, Alleinstehende, Menschen in besonderen Lebenslagen, auch Menschen in Quarantäne aus Espelkamp und den dazugehörigen Ortschaften.

„Mehr als 40 freiwillige Helferinnen und Helfer haben sich inzwischen zusammengefunden, um gemeinsam Gutes zu bewirken“, sagt der Quartiersmanager Marlo Pfau. „Die Einsamkeit in Quarantäne scheint für einige doch sehr groß zu sein.“

Ob einkaufen, spazieren gehen mit dem Hund oder ein wohltuendes Telefonat – die Plattform hilft jedem, der Hilfe benötigt. Auch ältere Menschen, die Hilfe anbieten können, werden im Bereich der ehrenamtlichen „Telefonseelsorge“ eingesetzt. Erzieher der örtlichen Kitas werden mit eingebunden.

Über die vier Kooperationspartner – das Quartiersmanagement, der Verein MitMenschen e.V., das DRK-Seniorenbüro und das städtische Nachbarschaftszentrum – erfolgt die Vermittlung zwischen Hilfesuchendem und Helfer. Über die Vergabe von „Pins“ werden die Hilfesuchenden vor möglichen Kriminellen geschützt. Das Quartiersmanagement vor Ort wird durch das Forschungs- und Beratungszentrum InWIS aus Bochum begleitet, die an regelmäßigen Lagebesprechungen teilnehmen und dadurch ihren wissenschaftlichen Beitrag leisten. „Auf diese Weise helfen sich die Espelkamper gegenseitig. Wir freuen uns, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen und wir in dieser schwierigen Zeit einen Beitrag leisten können.“

### „Alles wird gut!“-Aktion

In Espelkamp hat sich darüber hinaus der Brauch etabliert, dass Kinder als Zeichen der Hoffnung Bilder mit Regenbögen malen und diese in die Fenster oder an die Haustür hängen. „Das Quartiersbüro hat auch einige solcher Bilder von Kindern aus den Stadtteilen erhalten und diese im Schaufenster unseres Quartiersbüros ausgestellt“, erzählt Pfau.

Aufbaugemeinschaft Espelkamp/LB



Gemeinsame Aktionen der Aufbaugemeinschaft Espelkamp mit den Bewohnern sorgen für nachbarschaftliche Unterstützung und Optimismus

STARKE TÖNE IM QUARTIER DER SPAR- UND BAUVEREIN EG

## Wenn die Dämmerung ...

... einsetzt, wird aus dem Innen- und Garagenhof ein Dancefloor! Zumindest im Dortmunder Union zwischen Albrechtstraße, Lange Straße, Niederhoffstraße und Kurze Straße.

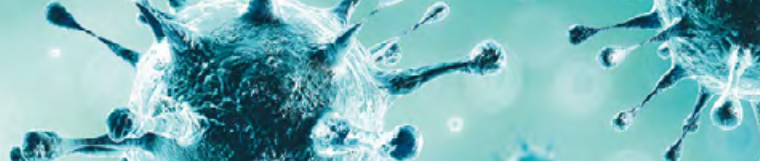
Das DJ-Duo „dortmunder.union“ von Mike Weber und Sascha Wenzel lädt seit Anfang April die etwa 250 Hof-Nachbarn ein, samstagsabends die Balkone und Fenster zu beleuchten und zu dekorieren, und so ihr DJ-Set zu begleiten. Pünktlich zu den (eigentlichen) Osterferien hatten sie in allen Hausfluren Aushänge gemacht und zum Mitfeiern eingeladen. Im Unionviertel, dem Gründerviertel der Dortmunder Spar- und Bauverein eG, übernehmen jetzt Club-Beats der Corona-Balkon-Parties das Kommando und bis 22 Uhr machen alle Nachbarn gemeinsam den Innenhof zum Partyhof.

Sparbau/AT

■ Hier gibt es das Video zur ersten Balkon-Party:  
<https://www.instagram.com/dortmunder.union/>



Kreative Lösungen für ein kreatives Quartier: das Unionviertel in Dortmund



## VIVAWEST UNTERSTÜTZT CORONA-RISIKOGRUPPEN

# Hilfsangebote für Einkäufe und Medikamente

Um besonders gefährdeten Mietern eine praktische Hilfestellung im Alltag zu leisten, bietet VIVAWEST seit Anfang April auf die aktuelle Situation angepasste Kundenservices an. In Quartieren mit vielen betroffenen Mietern werden von nun an einmal pro Woche Apothekengänge von den Quartiersmeistern erledigt. Zudem unterstützt VIVAWEST mit der unternehmenseigenen Stiftung in Lünen eine Kooperation zwischen dem Wohnungsunternehmen und Vereinen für eine Einkaufshilfe.

## WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE EG SIEHT SOZIALE VERANTWORTUNG

### 4.000 Mund- und Nasenabdeckungen für Mieter und Mitglieder

„Die Gesundheit unserer Mieterinnen und Mieter ist uns wichtig!“, so Vorstandsvorsitzender Frank Nolte. „Deshalb haben wir uns entschlossen, für unsere Mieter und Mitglieder eine Mund-Nasenabdeckung anfertigen zu lassen.“

Eine Anleitung zur Handhabung und Pflege der aus Öko-Text-Material und in Deutschland gefertigten Mund-Nasenabdeckung wird ebenfalls mitgeliefert. Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte hofft, ihren Mietern und Mitgliedern damit den Alltag ein klein wenig erleichtern zu können. *Witten-Mitte/AT*



Die Witten-Mitte eG zeigt #zusammenhaltimwesten und verteilt Mund-Nasenabdeckungen in ihren Quartieren

Um den großen Herausforderungen für viele ältere Mieter bei alltäglichen Dingen, wie dem Beschaffen von Medikamenten, entgegenzutreten, hat VIVAWEST einen Apothekendienst eingerichtet. Nach der wöchentlichen Leerung der Briefkästen, in die Rezepte eingeworfen werden können, sind die Quartiersmeister bemüht, noch am selben Tag den Apothekengang zu erledigen. Die entstandenen Kosten werden nicht auf die Mieter umgelegt, sondern von VIVAWEST getragen. „Die Briefkästen hängen wir selbstverständlich nicht nur für die Dauer der Corona-Krise auf. Unsere Mieter werden den Service auch danach in Anspruch nehmen können, wenn der Bedarf vorhanden ist“, so Maurizio Lindemann, der die Aktion im Fachbereich Zentrale Quartiersentwicklung koordiniert hat.

In den VIVAWEST-Quartieren in Lünen-Brambauer können Mieter ein weiteres Hilfsangebot wahrnehmen. In Kooperation mit der Arbeitslosen-Initiative Lünen e. V. und der Vivawest Stiftung organisiert der VIVAWEST Nachbarschaftshilfeverein e. V. den Einkauf für ältere oder vorerkrankte Mieter. Durch die Förderung der Kooperation wurden vor Ort in den Quartieren ebenfalls Briefkästen eingerichtet,

in die Einkaufszettel eingeworfen werden können, die zweimal in der Woche abgeholt werden. Für die Einkäufe stellt die Arbeitslosen-Initiative Lünen e. V. zwei „Einkäufer“ und ein Fahrzeug zur tatkräftigen Unterstützung bereit. „Wir freuen uns, dass wir schnell und unkompliziert in Kooperation mit VIVAWEST ein sinnvolles Hilfsangebot realisieren können. So geht Nachbarschaftshilfe in dieser für uns alle sehr herausfordernden Zeit!“, erklärte Manfred Pöhland, Geschäftsführer der Arbeitslosen-Initiative Lünen e. V.

Um Nachbarschaftsinitiativen wie diese bei der Umsetzung von Hilfsangeboten in den VIVAWEST-Quartieren in der Corona-Krise zu unterstützen, hat VIVAWEST das Budget der Vivawest Stiftung um eine Million Euro auf knapp zwei Millionen Euro aufgestockt.

VIVAWEST/AT

- **Vereine und Initiativen sowie karitative Organisationen, die den Menschen in VIVAWEST-Quartieren helfen möchten und dafür finanzielle Unterstützung benötigen, können sich bei der Vivawest Stiftung (Mail: [stiftung@vivawest.de](mailto:stiftung@vivawest.de)) unter Nennung des Stichworts „Corona-Hilfe“ melden und Unterstützung beantragen.**



Foto: VIVAWEST

Mieter aus Risikogruppen können ihre Rezepte in den Briefkästen legen, anschließend erledigen Quartiersmeister wöchentlich den Apothekengang



BÜHNE FREI IN INNENHÖFEN DER GAG IMMOBILIEN AG

# Innenhofständchen sorgen für musikalische Ablenkung

Am Ende gab es große Begeisterung, Applaus und Zugabe-Rufe für das erste Innenhofständchen der GAG im „Pohligblock“ in Köln-Zollstock. Der Gewinner des GAG-Nachwuchswettbewerbs „Euer Song für Köln“ von 2017, Mr. Tottler, verwandelte für rund eine Stunde den Innenhof des Pohligblocks in seine Bühne und sang vor zahlreichen Bewohnern des Quartiers, die von ihren Balkonen mit Feuerzeugen und Wunderkerzen für echtes Konzert-Feeling sorgten. Aufgrund der vielen positiven Resonanz legte die GAG noch einen drauf und organisierte kurz vor Ostern das zweite Innenhofständchen für die Bewohner des „Blauen Hof“ in Köln-



Mr. Tottler, der Gewinner von „Euer Song für Köln 2017“ auf seiner Bühne im GAG-Quartier „Pohligblock“



Fotos: GAG

„Wenn et Trömmelche jeht“ und noch mehr Kölsche Evergreens gab der Krätzchensänger Philipp Oebel im „Blauen Hof“ zum besten und begeisterte die Bewohner auf den Balkonen

Buchforst, diesmal mit dem Krätzchensänger Philipp Oebel, der sein Publikum auf den Balkonen zum Mitsingen und zu lautstarkem Applaus bewegte.

Ob „En unserem Veedel“, „Wenn et Trömmelche jeht“ oder „Unsere Stammbaum“, mit zahlreichen Klassikern ließen die Sänger bei ihren Innenhofständchen für kurze Zeit die Einschränkungen des alltäglichen Lebens vergessen und sorgten für schwungvolle Ablenkung in den Innenhöfen der beiden Quartiere der GAG in Köln. „Ihr seid großartig“, bedankte sich Mr. Tottler bei den Mietern im „Pohligblock“. Im Anschluss an

die musikalischen Darbietungen gab es noch minutenlangen Applaus als Dank für die Helfer in Krankenhäusern, Arztpraxen, Pflegeheimen und allen weiteren Bereichen. „Das ist gerade in diesen Zeiten beeindruckend und toll“, zeigte sich auch Oebel bewegt von den Emotionen im Anschluss an sein Innenhofständchen im „Blauen Hof“.

Während der Livevideos auf den GAG-Kanälen in den sozialen Medien gab es großen Zuspruch für die gelungenen Aktionen und Vorschläge von Mietern für weitere Innenhofständchen.

AT

Anzeige

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

# EIN HERZ FÜR DETAILS

**SKIBATRON**  
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON - EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

„ENDLICH EIN ZUHAUSE!“ INITIATIVE GEGEN WOHNUNGSLOSIGKEIT

## VIVAWEST und GrünBau gGmbH kooperieren in Dortmund

**Kein Dach über dem Kopf, kein eigenes Bett, kein regelmäßiger Zugang zu sanitären Anlagen – für mehrere 100.000 Menschen in Deutschland ist das der traurige Alltag. Obdachlosigkeit ist gerade in den Großstädten Nordrhein-Westfalens ein wachsendes Problem. Als Mitinitiator der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ will VIVAWEST dem entgegenwirken.**

„Als eines der führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland haben wir auch eine soziale Verantwortung, die wir gerne wahrnehmen. Unser Ziel ist es, Kündigungen und Räumungsverfahren zu vermeiden“, so VIVAWEST-Geschäftsführer Dr. Ralf Brauksiepe. Vor diesem Hintergrund hat das Unternehmen das in der zentralen Quartiersentwicklung angesiedelte Sozialmanagement als zentrale Anlaufstelle für an der Landesinitiative beteiligte Kommunen eingerichtet. Beispielhaft für das Engagement der VIVAWEST gegen Wohnungslosigkeit ist die Kooperation mit der GrünBau gGmbH in Dortmund.

GrünBau unterstützt junge, wohnungslose Erwachsene sowie zugewanderte Familien

bei der Suche nach Wohnraum und bereitet diese auf die eigene Wohnung vor. Dabei wird

nach dem Housing-First-Ansatz vorgegangen, der eine Alternative zum herkömmlichen System von Notunterkünften und vorübergehender Unterbringung darstellt. VIVAWEST bietet Wohnraum für die von GrünBau begleiteten Menschen und hilft dadurch, Wohnungslosigkeit zu verhindern. In Dortmund hat das Wohnungsunternehmen dem Kooperationsprojekt bereits sieben Wohnungen zur Verfügung gestellt. In Fällen von drohendem Wohnungsverlust arbeiten beide Partner gemeinsam mit den Mietern an Lösungen, um dies zu verhindern.

VIVAWEST und GrünBau knüpfen dabei an die Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land NRW und der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen an. GrünBau ist im Rahmen dieser Landesinitiative Projektträger des vom Ministerium geför-



Andreas Koch, Geschäftsführer GrünBau gGmbH, Maurizio Lindemann, Quartiersentwicklung VIVAWEST und Carsten Gröning, Leiter VIVAWEST Kundencenter Westfalen in Dortmund (v. l.), unterzeichnen die gemeinsame Kooperationsvereinbarung

derten Projektes „Home4You“, in dem die Unterstützung der jungen Wohnungslosen realisiert wird.

„Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt sind wir als Träger auf die Zusammenarbeit mit den großen Wohnungsgesellschaften angewiesen. Insofern sind wir VIVAWEST für das Engagement sehr dankbar“, sagt Andreas Koch, Geschäftsführer der GrünBau gGmbH. VIVAWEST/AM

### GAG IMMOBILIEN AG SCHLIESST UMFASSENDE MODERNISIERUNG AB

## Der neue Glanz der Goldenen 20er

Die bereits im Jahr 2008 unter dem Motto „Tradition fortschreiben“ begonnene Modernisierung der in den 1920er-Jahren gebauten, denkmalgeschützten Naumannsiedlung in Köln-Riehl wurde nun fertiggestellt. Durch die Wiederherstellung der historischen Fassaden einschließlich der charakteristischen Sprossenfenster und der Ertüchtigung der Haustechnik, zu Beginn der Modernisierungsmaßnahmen noch im bewohnten Zustand, erstrahlt die Naumannsiedlung von außen und innen wieder in ihrem ursprünglichen Glanz.

Der Bestand mit den vier- und fünfgeschossigen Häusern und der markanten Farbgebung umfasst nach Abschluss der umfassenden Modernisierung anstelle der

ursprünglich rund 450 nun 611 Wohneinheiten, die dem heutigen Wohnstandard entsprechend hochwertig umgestaltet wurden. Die Erweiterung um rund 150 Wohnungen wurde durch den Ausbau der Dachböden und Baumaßnahmen an den Kellerräumen und Garagen möglich. Anstelle der Garagen errichtete die GAG drei Tiefgaragen, außerdem wurde ein großer Spielplatz auf der Südseite der Siedlung vollständig erneuert. Ein neues Unterflur-Müllsystem, in dem Restmüll, Papier- und Verpackungsabfall in unterirdischen Containern gesammelt wird, war ebenfalls Teil der Modernisierungsmaßnahmen, die in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege durchgeführt wurden. „Die Naumannsiedlung gehört zu den qualitativsten Ensembles der Kölner Siedlungsarchitektur der 1920er-Jahre. Durch die



Die umfassend modernisierte Naumannsiedlung erstrahlt wieder im ursprünglichen Glanz

Modernisierung konnten nicht nur die charakterbildenden Merkmale überwiegend erhalten, sondern darüber hinaus sogar verloren gegangene Gestaltungselemente rekonstruiert werden“, so Stadtkonservator Dr. Thomas Werner. GAG/AT

MIETER BEZIEHEN FERTIGGESTELLTEN NEUBAU DER DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

## 70 neue Wohnungen für Düsseldorf-Oberkassel

In zwei Abschnitten wurden die Wohnungen des fertiggestellten Neubauprojektes an der Hansaallee im Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel am 15. März und 1. April 2020 an die neuen Mieter übergeben. Auf dem Grundstück der früheren Rheinbahn Immobilien GmbH umfasste der Bestand einst 14 Mietwohnungen mit etwa 1.000 Quadratmetern Wohnfläche. Aufgrund von altersbedingten Mängeln an der Substanz entschied man sich gegen eine Modernisierung und für den bestandsersetzenden Neubau von 70 Wohnungen, die etwa 4.600 Quadratmeter Wohnfläche bieten. Ein Beispiel für eine gelungene Nachverdichtung im urbanen Raum und ein Beitrag der DWG zum Angebot an Wohnraum auf dem angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt.

Dem kürzlich bezogenen Neubau ging ein Architektenwettbewerb voraus, den das Neusser Architektenbüro Wienstroer Architekten für sich entscheiden konnte. Gemeinsam mit der Kölner Bauwens Unternehmensgruppe als Generalübernehmer wurde das Projekt geplant und fertiggestellt. Dabei wurden 30 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert und werden zu einem Mietpreis ab 6,80 Euro pro Quadratmeter vermietet, die Mietkosten der restlichen, frei finanzierten Wohnungen betragen zehn bis elf Euro pro Quadratmeter zzgl. Betriebskosten.

Insgesamt hat die DWG seit 2017 an der Hansaallee 134 neue Wohneinheiten gebaut und erweitert die rege Bautätigkeit aktuell an der Ecke zum Heerdtter Sandberg mit ihrer Tochtergesellschaft, der DWG Bau- und Be-



Die 70 neuen, teils öffentlich geförderten Wohneinheiten bieten 4.600 Quadratmeter Wohnfläche in Düsseldorf-Oberkassel

treuungsgesellschaft mbH, mit dem Bau von 14 Eigentumswohnungen. AT

NEUBAUPROJEKT UND FLÄCHENENTWICKLUNG DER GEBAG

## GEBAG startet schwungvoll in den Frühling

Ende März fiel der Startschuss für ein Neubauprojekt der GEBAG im Duisburger Süden. Das kommunale Wohnungsunternehmen aus Duisburg baut im Uhlenbroicher Weg ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 19 Wohnungen. Zudem tritt die GEBAG als Flächenentwicklerin für das 170.000 Quadratmeter umfassende neue Wohngebiet „Am Alten Angerbach“ in Duisburg-Huckingen auf. Neben der Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes im gesamten Duisburger Stadtgebiet ist die Flächenentwicklung seit 2017 das zweite Kerngeschäft des Wohnungsunternehmens.

### Neuer, moderner und bezahlbarer Wohnraum

Im Duisburger Stadtteil Großenbaum entstehen auf über 1.400 Quadratmetern Wohnfläche 16 öffentlich geförderte und drei frei finanzierte Wohnungen. Rund 3,65 Millionen Euro investiert die GEBAG in den Neubau, der vom Duisburger Architekturbüro dd projektplanung geplant wurde und dessen Fertigstellung im Juni 2021 vorgesehen ist. Bei der Planung wurde auch der demografische Wandel bedacht: Der komplette Neubau wird barrierearm gestaltet.



Ab Juni 2021 wird der Neubau der GEBAG bezahlbaren, barrierearmen und modernen Wohnraum in Duisburg-Großenbaum bieten

Die Kaltmiete der öffentlich geförderten Wohnungen wird 5,70 Euro/Quadratmeter betragen und kann mit einem Wohnberechtigungsschein angemietet werden. Die Miete der frei finanzierten Wohnungen beträgt voraussichtlich 9,00 Euro/Quadratmeter zzgl. Nebenkosten. „Als kommunale Tochtergesellschaft hat die GEBAG den Auftrag und den Anspruch, den Duisburgerinnen und Duisburgern bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Mit dem Neubau in Großenbaum zeigen wir erneut, dass ‚bezahlbar‘ und ‚qualitätvoll‘ sich nicht ausschließen müssen“, so GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer zum Baustart.



### Flächenentwicklung „Am Alten Angerbach“

In Duisburg-Huckingen ist die GEBAG als Flächenentwickler für das 170.000 Quadratmeter umfassende Grundstück der Stadt Duisburg tätig und dabei zuständig für die Erschließung und Vermarktung der Baufläche „Am Alten Angerbach“. Im Jahr 2019 wurden in diesem Rahmen bereits fünf Baufelder an Investoren und Investorengruppen vergeben, die insgesamt 110 Doppel- und 23 frei stehende Einfamilienhäuser errichten werden. Aktuell erarbeitet die GEBAG die Vergabekriterien für rund 100 Grundstücke, die noch zum Verkauf stehen und sich großer Aufmerksamkeit erfreuen: Die GEBAG hat bereits 1.200 Interessenten. Insgesamt werden auf der gesamten Baufläche etwa 280 Wohnungen und eine Kindertagesstätte entstehen.

Auf [www.am-alten-angerbach.de](http://www.am-alten-angerbach.de) hat das Wohnungsunternehmen eine Online-Plattform mit gebündelten Informationen für mögliche Endkunden und die interessierte Öffentlichkeit eingerichtet. GEBAG/AT

# Neue umsatzsteuerliche Behandlung von Aufsichtsratsvergütungen?

**UMSATZSTEUER** >> Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in Änderung der bisherigen Rechtsprechung mit Urteil vom 27. November 2019 (Az.: V R 23/19, vormals V R 62/17) entschieden, dass, wenn das Mitglied eines Aufsichtsrats aufgrund einer nicht variablen Festvergütung kein Vergütungsrisiko trägt, das Mitglied nicht als Unternehmer tätig ist.

Bislang wurde ein Mitglied des Aufsichtsrats regelmäßig als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (§ 2 UStG) qualifiziert. Dies galt auch für Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat. Die Art des Entgelts (variabel und/oder fix) spielte keine Rolle. Trotzdem kam es auch in der Vergangenheit nicht immer zu einem Umsatzsteuerausweis:

- 1) Für das Aufsichtsratsmitglied griff in vielen Fällen die sog. Kleinunternehmerregelung (§ 19 UStG: Umsätze im vergangenen Kalenderjahr max. 17.500 Euro, im laufenden Jahr voraussichtlich nicht über 50.000 Euro), nach denen viele Aufsichtsratsmitglieder keine Umsatzsteuer ausweisen mussten. Die Vorjahresgrenze ist 2020 auf 22.000 Euro angehoben worden.
- 2) Wird das Aufsichtsratsmandat ehrenamtlich ausgeübt und besteht das Entgelt für diese Tätigkeit nur in Auslagenersatz und einer angemessenen Entschädigung für Zeitversäumnis, so könnte die Aufsichtsratsvergütung nach dem Wortlaut des § 4 Nr. 26b UStG steuerfrei sein. Der BFH hat aber die Ehrenamtlichkeit derart eng definiert (BFH-Urteil vom 20. August 2009, V R 32/08, BStBl. 2010 II, S. 88, zur Aufsichtsrats-tätigkeit einer Volksbank eG), dass diese Möglichkeit der Steuerbefreiung kaum noch praktische Relevanz hat.
- 3) In den nicht steuerbefreiten Fällen war eine Rechnungsstellung durch das Aufsichtsratsmitglied bzw. – bei entsprechender Vereinbarung – eine Gutschrifterteilung durch das Unternehmen erforderlich.

In allen Fällen bestand die Verpflichtung zur Ausstellung einer Rechnung innerhalb von sechs Monaten nach Ausführung der Leistung, je nach Fall mit Steuerausweis oder mit Hinweis auf die entsprechende Steuerbefreiung.

Der BFH hat mit Rückgriff auf den Europäischen Gerichtshof (EuGH) diesen Kategorien nun eine weitere mögliche Kategorie hinzugefügt, nämlich die des nichtunter-

nehmerischen Aufsichtsratsmitglieds. Kein Unternehmer zu sein bedeutet in der Praxis, dass weder eine Umsatzsteuer abzuführen ist, noch dass eine Rechnung ausgestellt werden muss.

Der EuGH (Urteil vom 13. Juni 2019, C-420/18 „IO“) hat zwei Argumente angeführt:

- 1) Unter Umständen übt das Aufsichtsratsmitglied seine Befugnisse nicht selbstständig und individuell aus, da nicht das einzelne Mitglied, sondern nur der Aufsichtsrat als Ganzes als Kontrollorgan fungiere.
- 2) Unter Umständen trägt das Aufsichtsratsmitglied überhaupt kein wirtschaftliches Risiko, wenn nämlich eine feste Vergütung gezahlt werde, die weder von der Teilnahme an Sitzungen noch von tatsächlich geleisteten Arbeitsstunden abhängt.

Der BFH hat vor dem Hintergrund dieser EuGH-Entscheidung für das deutsche Recht entschieden, dass das Mitglied eines Aufsichtsrats nicht als Unternehmer tätig ist, wenn das Mitglied aufgrund einer nicht variablen Festvergütung kein Vergütungsrisiko trägt. Da der Urteilsfall sehr eng war, gilt dies zunächst nur für den eher seltenen Fall einer jährlichen Festvergütung für eine Aufsichtsrats-tätigkeit oder einen zeitanteiligen Anteil hiervon. Werden Vergütungen pro Sitzung gezahlt, dürfte dies bereits als variables Entgelt gewertet werden, wodurch das Aufsichtsratsmitglied weiterhin als Unternehmer gelten dürfte.

Allerdings lässt der BFH die Frage insofern offen, als er nicht auf den ersten genannten Kernsatz des EuGH eingeht, ob nämlich ein Aufsichtsratsmitglied per se nichtselbstständig sein könnte, weil nicht das einzelne Aufsichtsratsmitglied, sondern nur der Auf-

**Grafik 1**



sichtsrat als Ganzes die Kontrollfunktion ausübt. Auch bei mangelnder Selbstständigkeit der Tätigkeit wäre die Unternehmereigenschaft zu versagen.

Nach dem Stand der Rechtsprechung lässt sich die umsatzsteuerliche Behandlung von Vergütungen an Mitglieder des Aufsichtsrats wie Grafik 1 dargestellt zusammenfassen.

Für die weitere Anwendung ist bei festen pro Jahr festgesetzten Aufsichtsratsvergütungen zunächst die Anwendung des o. g. BFH-Urteils durch die Finanzverwaltung abzuwarten (Veröffentlichung im Bundessteuerblatt in Verbindung mit einer Änderung von Abschnitt 2.2 Abs. 2 S. 7 Umsatzsteuer-Anwendungserlass oder gesonderte Stellungnahme).

In allen übrigen, variabel vergüteten Fällen besteht – leider – vorerst noch eine Rechtsunsicherheit zur Unternehmereigenschaft. Da der BFH dies ausdrücklich offen gelassen hat, wird jedoch vermutet, dass die Finanzverwaltung die bestehende Unternehmereigenschaft bei variabler Vergütung vorerst festschreiben wird. MP

UMSATZSTEUER

## Stellplatzvermietung

Nach Auffassung des Finanzgerichtes Thüringen (Urteil vom 27. Juni 2019) handelt es sich bei der Vermietung von Pkw-Stellplätzen an Wohnungsmieter um eine eigenständige umsatzsteuerpflichtige Leistung. Im Streitfall erbrachte der Kläger mit der Vermietung von Stellplätzen an Wohnungsmieter steuerbare Leistungen, für die die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 S. 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) ausgeschlossen ist. Das

Ergebnis des FG Thüringen widerspricht damit dem Finanzamt.

Das Urteil steht im Widerspruch zur Auffassung der Finanzverwaltung im Umsatzsteueranwendungserlass Abschnitt 4.12.2 Abs. 3 und der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Das Urteil ist nicht rechtskräftig; die Revision ist beim Bundesfinanzhof (Az. VR 41/19) anhängig. JG

UMSATZSTEUER

## Coronavirus – Erstattung von Umsatzsteuer-Sondervorauszahlungen

**Zusätzlich zu den steuerlichen Hilfsmaßnahmen des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) sehen einige Landesfinanzbehörden nun auch Erleichterungen im Bereich der Umsatzsteuer vor. Dazu sollen bereits getätigte Umsatzsteuer-Vorauszahlungen auf Null herabgesetzt und dann erstattet werden.**

### Nordrhein-Westfalen

Die Finanzämter in Nordrhein-Westfalen setzen auf Antrag die Sondervorauszahlungen für Dauerfristverlängerungen bei der Umsatzsteuer für krisenbetroffene Unternehmen bis auf Null fest. Der Antrag kann mit ELSTER erstellt und dem Finanzamt übermittelt werden.

### Rheinland-Pfalz

Betroffene Unternehmen können sich auch die Sondervorauszahlung auf die Umsatzsteuer für das Jahr 2020 auf Antrag bis auf Null herabsetzen lassen. Im Regelfall erhalten sie damit bereits geleistete Vorauszahlungen zurück. JG

UMSATZSTEUER

## Umsatzsteuerliche Behandlung von Miet- und Leasingverträgen als Lieferung oder sonstige Leistung

**Bei langfristigen Miet- und Leasingverträgen ist darauf zu achten, dass in Abhängigkeit von den Vertragsmodalitäten (insbesondere Dauer der Nutzungsüberlassung) das wirtschaftliche Eigentum auf den Mieter übergehen kann.**

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mit Urteil vom 4. Oktober 2017 – C – 164/16, Mercedes-Benz Financial Services, entschieden, dass die in Art. 14 Abs. 2 Buchst. B Mehrwertsteuersystemrichtlinie (MwStSystRL) verwendete Formulierung „Mietvertrag, der die Klausel enthält, dass das Eigentum unter normalen Umständen spätestens mit Zahlung der letzten fälligen Rate erworben wird“ dahin auszulegen ist, dass für die Annahme einer Lieferung zwei Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

Zum einen muss der Vertrag ausdrücklich eine Klausel zum Übergang des Eigentums an diesem Gegenstand vom Leasinggeber auf den Leasingnehmer enthalten, was auch eine Kaufoption sein kann. Zum anderen

muss aus den Vertragsbedingungen deutlich hervorgehen, dass das Eigentum am Gegenstand automatisch auf den Leasingnehmer übergehen soll, wenn der Vertrag bis zum Vertragsablauf planmäßig ausgeführt wird. Die umsatzsteuerliche Beurteilung von Leasing- und Mietverträgen in Abschnitt 3.5 Abs. 5 und 6 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) steht teilweise nicht im Einklang mit der EuGH-Entscheidung. Daher ändert das Bundesministerium der Finanzen (BMF) mit Schreiben vom 18. März 2020 den UStAE entsprechend.

Der Deutsche Steuerberaterverband hatte im Vorfeld der Veröffentlichung auf mögliche Probleme durch eine divergierende ertrag- und umsatzsteuerliche Beurteilung hingewiesen. Das Verhältnis von Grundmietzeit zu betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer spielt somit für die umsatzsteuerliche Beurteilung keine Rolle mehr. Bei allen Miet- oder Leasingverträgen ohne Kaufoption wäre regelmäßig eine Lieferung zu verneinen. JG



Foto: [bluedesign - stock.adobe.com](https://www.adobe.com/stock/bluedesign)

**CORONAVIRUS**

# Kurzarbeit in Wohnungsunternehmen?

## Im Folgenden geben wir einen Überblick zu den Rahmenbedingungen für Kurzarbeit in Wohnungsunternehmen.

Für die Gewährung von Kurzarbeitergeld sind zwei Voraussetzungen zu erfüllen: Zum einen muss der Arbeitgeber die Voraussetzungen zum Bezug von Kurzarbeitergeld gegenüber der Bundesagentur für Arbeit erfüllen. Diese ergeben sich aus dem Sozialgesetzbuch (SGB) Drittes Buch (III) – Arbeitsförderung. Zum anderen muss der Arbeitgeber mit dem Arbeitnehmer eine Regelung zum Bezug von Kurzarbeitergeld treffen. Dabei kommt es auf die individualvertragliche Ebene an.

### 1. Vorgaben des SGB III

Geregelt ist der Anspruch auf Kurzarbeitergeld in den §§ 95 ff. SGB III. Die Voraussetzungen für den Bezug von Kurzarbeitergeld sind das Vorliegen eines erheblichen Arbeitsausfalls mit Entgeltausfall und das Erfüllen von persönlichen und betrieblichen, im SGB III präzisierten Voraussetzungen sowie eine Anzeige bei der Bundesagentur für Arbeit.

Betriebliche Voraussetzung ist, dass in dem Betrieb mindestens ein Arbeitnehmer beschäftigt ist (§ 97 SGB III).

In persönlicher Hinsicht ergeben sich die Voraussetzungen aus § 98 SGB III. Danach

ist maßgeblich, dass ein Arbeitnehmer nach Beginn des Arbeitsausfalls eine versicherungspflichtige Beschäftigung fortsetzt. Auszubildende sind nicht bezugsberechtigt.

Der Anspruch auf Kurzarbeitergeld knüpft an den unbestimmten Rechtsbegriff des „erheblichen Arbeitsausfalls“ an (vgl. § 96 Abs. 1 SGB III). Von einem „erheblichen Arbeitsausfall“ ist auszugehen, wenn der Ausfall auf wirtschaftlichen Gründen oder einem unabwendbaren Ereignis beruht, er vorübergehend und nicht vermeidbar ist und im jeweiligen Kalendermonat mindestens zehn Prozent der in dem Betrieb Beschäftigten von einem Entgeltausfall von mehr als zehn Prozent bis zu 100 Prozent des monatlichen Bruttoentgelts betroffen sind.

So ist für die Annahme eines erheblichen Arbeitsausfalls bisher auch notwendig, dass der Arbeitsausfall durch die Nutzung von im Betrieb zulässigen Arbeitszeitschwankungen ganz oder teilweise vermieden werden kann (§ 96 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 SGB III). Es sind also im Zweifel negative Arbeitszeitsalden aufzubauen. Dies ist vorübergehend verzichtbar.

Nicht angepasst wurde die Regelung des § 96 Abs. 4 Nr. 2 SGB III, wonach ein Arbeitsausfall als vermeidbar gilt, „wenn dieser durch die Gewährung von bezahltem Erholungsurlaub ganz oder teilweise verhindert werden kann, soweit vorrangige Urlaubswünsche der

Arbeitnehmer der Urlaubsgewährung nicht entgegenstehen“.

Kurzarbeitergeld wird also nicht geleistet, wenn der Arbeitsausfall durch die Gewährung von Urlaub überbrückt werden kann. Voraussetzung hierfür ist, dass arbeitsrechtlich die Anordnung von Urlaub zulässig ist.

Auch für Wohnungsunternehmen gilt demnach, dass bevor Kurzarbeit in Erwägung gezogen wird, zwar nicht Minusstunden aufgebaut werden müssen, gleichwohl aber zumindest Überstundenguthaben abzubauen sind und Urlaub im Zweifel zu nehmen ist, auch wenn damit nahezu der gesamte Jahresurlaub aufgebraucht wird. Nicht zumutbar dürfte es wohl sein, Arbeitnehmer zu verpflichten, ihren vollständigen Urlaubsanspruch im Vorfeld aufzubreuchen. Definitiv aufzubreuchen sind aber Resturlaubsansprüche und der anteilige Urlaubsanspruch auf das Jahr gerechnet, der im Zeitpunkt der Vereinbarung von Kurzarbeit entstanden ist.

Im Anschluss an diese Maßnahmen kommt dann Kurzarbeit in Betracht, wenn die Voraussetzungen des SGB III im Übrigen erfüllt sind.

### 2. Individualvertragliche Vorgaben

Im Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft finden sich keine Regelungen zur Kurzarbeit. Damit ist es erforderlich, entweder mit dem Betriebsrat eine Betriebsvereinbarung zur Kurzarbeit abzuschließen oder, wenn kein Betriebsrat besteht, im konkreten Einzelfall mit jedem Arbeitnehmer eine Regelung zur Kurzarbeit zu vereinbaren. Die Vereinbarung von Kurzarbeit sollte in Schriftform erfolgen und vom Arbeitnehmer abgezeichnet werden. JG

- Bei Wohnungsunternehmen dürften i. d. R. die Voraussetzungen zur Kurzarbeit nicht gegeben sein. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

WP/StB Jürgen Gnewuch  
E-Mail: [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de)  
Tel.: 0211-16998-27



## GEWERBERAUMMIETRECHT

# Muss der Gewerberaummieter trotz behördlicher Schließungsanordnung weiter Miete zahlen?



Am 22. März 2020 verständigten sich Bund und Länder auf eine Erweiterung der am 12. März 2020 beschlossenen Leitlinien zur Beschränkung sozialer Kontakte. Darauf gestützt hat Nordrhein-Westfalen am 22. März 2020 die „Verordnung zum Schutz vor Neuinfizierungen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2“ (CoronaSchVO) erlassen. Diese Verordnung untersagt u. a. den Betrieb verschiedener Einrichtungen und Begegnungsstätten, beispielsweise den Betrieb von bestimmten Verkaufsstellen des Einzelhandels. Erste Einzelhändler kündigten daraufhin öffentlichkeitswirksam an, die Mietzahlung zunächst einzustellen. Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften stellten sich daraufhin die Frage, ob Gewerberaummieter durch Corona mietfrei würden.

Eine Stilllegung ganzer Branchen aufgrund behördlicher Anordnungen gab es bisher nicht. Daher gab es auch keinen Anlass für Rechtsprechung und Literatur, sich mit den damit zusammenhängenden Rechtsfragen auseinanderzusetzen. Demzufolge sind die meisten der dabei auftretenden Fragestellungen bisher noch nicht gerichtlich entschieden.

In jedem Einzelfall ist zunächst zu prüfen, ob die Parteien Regelungen zu den nun auftretenden Beeinträchtigungen getroffen haben. Regelmäßig ist die Stilllegung ganzer Branchen aufgrund behördlicher Anordnungen in der Vertragsgestaltung jedoch nicht berücksichtigt. Gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen, ist auf die nachstehenden Grundsätze zurückzugreifen.

## Recht des Gewerberaummieters auf Minderung?

Der Gewerberaummieter könnte aufgrund der behördlich angeordneten Schließung ein Recht zur Minderung haben (§ 536 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Eine der Tatbestandsvoraussetzungen der Minderung ist, dass die Mietsache einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert. Fraglich ist mithin, ob die behördliche Schließungsanordnung ein Mangel in diesem Sinne ist.

Öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen oder Verbote sowie Gebrauchshindernisse sind als (Sach-)Mangel der Mietsache anzusehen, wenn sie ihre Ursache in der konkreten Beschaffenheit, Benutzbarkeit oder Lage der Mietsache haben und nicht

auf den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters beruhen. Als Sachmangel gelten daher nur die objektbezogenen Gebrauchsbeschränkungen, auf die der Vermieter Einfluss hat, nicht aber betriebsbezogene Gebrauchsbeschränkungen. Das Verwendungsrisiko trägt nämlich der Mieter. Beispielsweise hat der Bundesgerichtshof (BGH) zum Nichtrauchererschutzgesetz entschieden, dass soweit nach Abschluss des Gewerberaummietvertrags durch öffentlich-rechtliche Vorschriften die Nutzungsmöglichkeit der Mietsache, z. B. durch das Gesetz zum Schutze der Nichtraucher, eingeschränkt wird, dies – wenn keine anderweitige Vertragsabrede besteht – nicht zur Annahme eines Mietmangels führt, da dies zum Verwendungsrisiko des Mieters gehört.

Auch die behördliche Schließungsanordnung nach der CoronaSchVO betrifft den Gebrauch der Mietsache und stellt nicht auf die Beschaffenheit des Mietgegenstandes ab, sodass ein zur Minderung berechtigter Mangel voraussichtlich nicht vorliegt.

Hiervon ist wohl auch der Gesetzgeber ausgegangen, da er in der Begründung zum Gesetz zur Abmilderung der Folgen der

&gt;&gt;

COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht ausführt, dass sich Mieter von Gewerbeimmobilien, deren Betrieb durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder eingeschränkt ist, auf die Beschränkung des Kündigungsrechts beziehen können. Dies wäre nicht erforderlich, wenn der Mieter wegen Corona ohnehin mietfrei würde.

Zusammengefasst ist ein Minderungsrecht des Mieters daher wohl abzulehnen.

### Recht des Gewerberaummieters auf Vertragsanpassung?

Möglicherweise hat der Gewerberaummieter jedoch einen Anspruch auf Vertragsanpassung aufgrund einer „Störung der Geschäftsgrundlage“ (§ 313 BGB). Nach § 313 Abs. 1 BGB kann eine Vertragspartei verlangen, dass der Vertrag angepasst wird, wenn Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich nach Vertragsschluss schwerwiegend geändert haben und die

Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten.

Diese Vorschrift ist jedoch nur dann anzuwenden, wenn vertraglich oder gesetzlich die Risikoverteilung nicht bereits in eindeutiger Weise geregelt ist. Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht regelt die Rechtsfolgen der durch die COVID-19-Pandemie verursachten Einnahmeausfälle für Mieter von Wohn- und Gewerbeflächen. Aufgrund dieser abschließenden Regelungen ist § 313 BGB nicht anwendbar.

Zudem setzt § 313 BGB voraus, dass die Störungen außerhalb der vertraglichen Risikozuweisung liegen. Durch Umstände, die in den Risikobereich einer Vertragspartei fallen, wird die Geschäftsgrundlage des Vertrags grundsätzlich nicht berührt. Das Risiko, die Mietsache für die vorgesehene Gewinnerzielung zu verwenden, liegt beim Mieter.

Auch dürfte eine Unzumutbarkeit am Festhalten des Vertrages durch die Neuregelungen des Gesetzes nicht mehr vorliegen, da der Mieter eine Kündigung (zeitweise) nicht mehr zu befürchten hat. Ein Anspruch auf Vertragsanpassung besteht daher wohl ebenfalls nicht.

### Fazit

Zusammengefasst ist festzustellen, dass zunächst stets zu prüfen ist, ob die Parteien einschlägige Vereinbarungen im Mietvertrag getroffen haben. Dies wird regelmäßig nicht der Fall sein. Die behördliche Schließungsanordnung führt wohl nicht zu einem Mangel der Mietsache, sodass der Mieter ein Recht zur Minderung nicht hat. Auch steht dem Mieter voraussichtlich ein Anspruch auf Vertragsanpassung nicht zu. Rechtssicherheit in diesen Fragen besteht jedoch erst, wenn diese erstmals gerichtlich entschieden sind.

ES

## ABWEHRANSPRÜCHE GEGEN DIE ZWECKWIDRIGE NUTZUNG DER WOHNUNG

# Homeoffice für jede Art von Beruf?

**Immer wieder möchten Mieter in ihrer Wohnung beruflichen Tätigkeiten nachgehen. Typischerweise, nunmehr insbesondere verstärkt durch die COVID-19-Pandemie, handelt es sich um Bürotätigkeiten, die im Rahmen von sog. „Homeoffice“ ausgeübt werden. Zu Streitigkeiten führt dies i. d. R., wenn andere Berufe ausgeübt werden. Z. B., wenn aufgrund einer Tätigkeit als Friseur verstärktes Personenaufkommen im Hausflur zu verzeichnen ist oder durch die Tätigkeit im Zusammenhang mit Kinderbetreuung Lärm entstehen kann.**

Wohnräume dienen dem Wohnen und grundsätzlich nicht der gewerblichen Tätigkeit. Das bedeutet jedoch nicht, dass der Mieter keinerlei berufliche Tätigkeit in seinen Räumen ausüben darf, soweit der Charakter einer Wohnraumnutzung erhalten bleibt. Maßgeblich ist, ob die geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher

oder gewerblicher Art nach außen in Erscheinung treten. Wird dies bejaht, liegt eine „erweiterte“ Nutzung der Mietsache vor, die grundsätzlich den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitet und daher vom Vermieter regelmäßig nicht geduldet werden muss.

Ein Recht zur gewerblichen Mitbenutzung hat der Mieter nur dann, wenn dies vertraglich vereinbart ist oder wenn der Vermieter im Einzelfall seine Erlaubnis erteilt. Einen Anspruch hierauf hat der Mieter grundsätzlich nur, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Im Einzelfall kann der Mieter nach Treu und Glauben jedoch einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis haben, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit „keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnungsnutzung“ (vgl. Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 10. April 2013, Az.: VIII ZR 213/12; BGH, Urteil vom 13. Juli 2012, Az.: V ZR 204/11).

Als zulässig wird von der Instanz-Rechtsprechung die Erteilung von Nachhilfeunterricht an einzelne Schüler, gelegentlicher Musikunterricht oder grundsätzlich auch die Betreuung von fremden Kindern als Tagesmutter angesehen. Der Vermieter kann dann wegen einer Geringfügigkeit der durch die Außenwirkung folgenden Beeinträchtigungen verpflichtet sein, dem Mieter gleichwohl die erweiterte Nutzung einzuräumen. Überschreitet die Tätigkeit als Tagesmutter den Umfang einer Nachbarschaftshilfe, indem die Erbringung von Betreuungsdienstleistungen mit Erwerbscharakter im Vordergrund steht, handelt es sich um eine teilgewerbliche Nutzung der Wohnung. In der Literatur wird ein Wert von maximal bis zu fünf Kleinkindern genannt. Für die Umstände, die eine Pflicht des Vermieters zur weitergehenden Duldung begründen können, ist der Mieter darlegungs- und beweispflichtig.



Die vorstehenden Fragestellungen betreffen nicht nur Mietwohnungen, sondern auch vermietete Eigentumswohnungen. Bisher war höchstrichterlich nicht geklärt, ob die Wohnungseigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft einen Mieter, der eine Teileigentumseinheit zweckwidrig nutzt, auf Unterlassen in Anspruch nehmen können.

Der BGH hat mit Urteil vom 25. Oktober 2019, Az.: V ZR 271/18 entschieden, dass die Wohnungseigentümer gegen den Mieter einer Sondereigentumseinheit, der bei der Nutzung des Gemeinschaftseigentums gegen eine von den Eigentümern vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregelung verstößt, einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) haben.

Der BGH bestätigte zunächst die wohl allgemeine Ansicht, dass ein Abwehranspruch der Wohnungseigentümer nach § 1004 BGB besteht, falls der Mieter das Gemeinschaftseigentum entgegen den dafür geltenden Gebrauchsregeln benutzt. Dieser Abwehranspruch ist nur dann nach § 1004 Abs. 2 BGB ausgeschlossen, wenn ein Gebrauchsrecht besteht, das die Wohnungseigentümer zur Duldung verpflichtet. Ein solches Recht kann sich nicht allein aus dem Mietvertrag ergeben, der nur relativ gegenüber dem vermietenden Wohnungseigentümer wirkt. Den übrigen Wohnungseigentümern kann der Mieter lediglich ein abgeleitetes Gebrauchsrecht analog § 986 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB entgegenhalten, das sich darauf stützt, dass er aufgrund des Mietvertrags das Gebrauchsrecht des vermietenden Wohnungseigentümers ausübt.

Ein Abwehranspruch besteht schließlich auch dann, wenn durch den Gebrauch des Sondereigentums physisch-konkrete Beeinträchtigungen eines anderen Sondereigentums entstehen, etwa durch Lärmimmissionen, und diese Störungen nach dem Binnenrecht der Gemeinschaft nicht zu dulden sind.

Problematisch und bislang nicht höchstrichterlich entschieden war dagegen, ob auch ein rein „formaler“ Verstoß des Mieters gegen das Binnenrecht der Gemeinschaft nach § 1004 BGB abgewehrt werden



Foto: denisval - stock.adobe.com

kann, auch wenn daraus keine physisch-konkrete Beeinträchtigungen des Gemeinschafts- oder eines anderen Sondereigentums resultieren.

Die abredewidrige Nutzung führt gleichwohl zu einer Beeinträchtigung des Eigentumsrechts der anderen Wohnungseigentümer. Deren Sondereigentum stellt echtes Eigentum im Sinne von § 903 BGB und Art. 14 Grundgesetz (GG) dar. Durch die Vereinbarung in der Teilungserklärung wird die Nutzungsmöglichkeit der einzelnen Sondereigentumseinheit beschränkt, sodass eine abweichende Nutzung eine mittelbare Beeinträchtigung des Eigentums der anderen Gemeinschaftsmitglieder darstellt. Gleichgültig ist, ob dies durch einen Miteigentümer oder dessen Mieter geschieht. Denn die Wohnungseigentümer können im Hinblick auf § 13 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) letztlich nicht beeinflussen, wer das Sondereigentum auf störende Weise nutzt.

Die Geltendmachung und Durchsetzung des Anspruchs obliegt zunächst jedem Wohnungseigentümer, jedoch kann die Woh-

nungseigentümergeinschaft durch Beschlussfassung die Geltendmachung an sich ziehen. Geschieht dies nicht, kann jeder einzelne Wohnungseigentümer weiterhin gegen eine zweckwidrige Nutzung gerichtlich vorgehen.

Dies betrifft nicht nur Einheiten, die ohnehin für eine gewerbliche Nutzung bestimmt sind, in dem entschiedenen Fall die Nutzung als „Eisdiele“ mit Bestuhlung anstatt als reines „Ladengeschäft“, sondern auch Wohneinheiten. Hier ist maßgeblich bereits zu Beginn eines Mietverhältnisses die im Mietvertrag vereinbarte Nutzung mit den Gebrauchsregelungen der Wohnungseigentümer in Einklang zu bringen. Der Vermieter ist dazu verpflichtet darauf zu achten, dass sich der Mietvertrag in den zulässigen Grenzen der Gebrauchsregelungen der Wohnungseigentümergeinschaft befindet. Kann ein Mieter eine vereinbarte Nutzung nicht ausüben, da die Gebrauchsregelungen dem entgegenstehen, kann der vermietende Eigentümer zu Schadensersatz verpflichtet sein. *CM*

**ÖKOBILANZ VON DÄMMSTOFFEN****Ganzheitlich betrachtet**

**Welche Dämmstoffe schonen die Umwelt langfristig am besten: synthetische aus Erdöl, mineralische oder erneuerbare aus nachwachsenden Rohstoffen? Ein neues Forschungsprojekt gibt Aufschluss und weist den Weg zum Einstieg in eine zukünftige Kreislaufwirtschaft.**

Die Stärken und Schwächen der verschiedenen Dämmstoffe in ihrer Ökobilanz zu erkennen und dabei auch die anschließende Entsorgung einzubeziehen war das Ziel des Forschungsprojekts „Ganzheitliche Bewertung von verschiedenen Dämmstoffalternativen“. Die Studie wurde durch das Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg, ifeu, und den Internationalen Verein natureplus e. V. erarbeitet. Die finanzielle Unterstützung lag bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) und dem Umweltministerium Baden-Württemberg. Erstmals vorgestellt wurden die Ergebnisse auf dem Fachkongress BauZ! im Februar 2020 in Wien.

Bewertet wurden die gängigsten Dämmstofftypen auf Basis mineralischer, nachwachsender und synthetischer Rohstoffe. Die Unterschiede im Wärmedurchlass wurden

durch die Umrechnung in entsprechende Dämmstoffstärken ausgeglichen. In Anrechnung kamen auch die Möglichkeiten einer stofflichen Verwertung in anderen Produkten oder eine Rückführung in den Produktionskreislauf. Diese findet heute allerdings kaum statt.

**Nachwachsende Rohstoffe liegen derzeit vorn**

Geht man von der aktuellen Situation der Bauwirtschaft aus, schneiden im Vergleich aller Dämmstofftypen die Holzfaser-Einblasdämmung sowie Hanf- und Jutematten wegen ihrer umweltfreundlichen Herstellung und geringen Umweltlasten in der Entsorgung am besten ab.

Darauf folgen als zweite Wahl Zellulose-Einblasdämmstoffe, die heute ohne HBCD hergestellten Polystyrol-Platten (EPS) sowie Holzfaserplatten und auf dem dritten Rang die meisten übrigen Dämmstoffe in Platten- und Mattenform (PU-, XPS-Platten, trocken produzierte Holzfaserdämmplatten, Steinwolle-Platten, Glaswolle-Matten, Mineralschaumplatten). Am schlechtesten schneiden in diesem Vergleich wegen der

hohen Energiemenge bei der Herstellung nass produzierte Holzfaserdämmplatten und Schaumglasplatten ab.

Wichtig: Der Vergleich basiert allein auf den Ökobilanzdaten und berücksichtigt weder Schadstoff- und Umweltbelastungen etwa durch Mikroplastik noch materialtypische Unterschiede wie Brennbarkeit, Feuchte- resistenz oder Belastbarkeit. Bei Hanf- und Juteprodukten gilt die gute Bewertung, solange sie aus Restbiomasse bzw. sekundären Rohstoffen wie gebrauchten Kakaosäcken gefertigt werden.

**Bessere Ökobilanz durch neue Verwertungsverfahren**

Bei der Dämmung von Bauteilen, in denen Dämmstoff-Platten verklebt werden (WDVS), liegen beim heutigen Stand einer Entsorgung in der Müllverbrennung nachwachsende Rohstoffe fast gleichauf mit HBCD-freiem EPS. Erst wenn der Einstieg in eine Kreislaufwirtschaft gelingt, erlangen Dämmplatten aus EPS Vorteile. Voraussetzung dafür ist, dass EPS stofflich verwertet und wieder in die Produktion zurückgeführt wird. Ein stoffliches Recycling geht allerdings



*Einfach trennbare Konstruktionen und der Einstieg in eine Kreislaufwirtschaft sind Voraussetzung für eine gute Ökobilanz von Dämmstoffen*

nur mit Neuware, die seit einigen Jahren ohne das Flammschutzmittel HBCD hergestellt wird.

Der Großteil des zukünftigen Abfallaufkommens sind allerdings in früheren Jahrzehnten verbaute EPS-Dämmstoffe, die mit HBCD belastet sind. Diese ließen sich mit dem vom Fraunhofer-Institut für Verfahrenstechnik und Verpackung IVV entwickelten CreaSol<sup>®</sup>-Verfahren trennen und wiederverwerten. Diese Technik kommt derzeit allerdings nur als Demonstrationsanlage in kleinem Maßstab zur Anwendung.

Angesichts der Komplexität der Materie legen ifeu und natureplus großen Wert auf eine differenzierte Bewertung der Studienergebnisse und eine Gesamtbetrachtung. Ein isoliertes Herausgreifen einzelner Aspekte, wie bereits von Industrieseite geschehen, wird nicht als zielführend angesehen.

**Kreislaufwirtschaft ist entscheidend für Ökobilanz**

Während heute alte Dämmstoffe überwiegend in Müllverbrennungsanlagen oder Anlagen der Zementproduktion entsorgt werden, zeigt die Studie die spezifischen Vorteile einer stofflichen Verwertung: Aufbereitete Altmassen aus den Dämmstoffen können zu (anderen) Produkten weiterverarbeitet oder auch als Rohstoff in die ursprüngliche Produktion zurückgeführt werden. Dies reduziert den Ressourcenverbrauch und verbessert ihre Ökobilanz signifikant. Voraussetzung für eine stoffliche Verwertung sind recyclinggerechte Konstruktionen und Baustoffe. Gedämmte Bauteile dürfen also nicht aus Materialmischen und unlösbaren Verbunden bestehen. Zudem werden gute stoffliche Verwertungswege benötigt, wie sie die Studie skizziert, oder welche noch zu entwickeln sind.

**i DOWNLOAD**

Die Studie zum Download:  
<https://www.natureplus.org/index.php?id=32>

Insgesamt zieht die Forschungsstudie das Fazit, dass bestimmte Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen hinsichtlich der Pressemitteilung „Ökobilanz für Dämmstoffe“ die Nase vorn haben, aber nicht für alle Anwendungsbereiche einsetzbar sind. Dämmstoffe aus mineralischen oder synthetischen Rohstoffen haben ein breiteres Anwendungsspektrum. Sie brauchen für eine gute Ökobilanz künftig in deutlich größerem Umfang ein stoffliches Recycling für den Einstieg in eine „Kreislaufwirtschaft“, um ihren großen ökologischen „Rucksack“ etwas leichter zu machen. WS

**FÖRDERPROGRAMM PROGRES.NRW**

**Wieder Fördermittel für stationäre Energiespeicher**

Seit dem 1. April 2020 können im NRW-Landesprogramm „progres.nrw – Markteinführung zur Förderung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienztechniken“ in Nordrhein-Westfalen wieder Anträge für eine Förderung von stationären elektrischen Batteriespeichern in Verbindung mit einer neu zu errichtenden Photovoltaikanlage gestellt werden.

Der Fördersatz beträgt 200 Euro pro Kilowattstunde Speicherkapazität. Die Kapazität des installierten Batteriespeichers in Kilowattstunden darf dabei maximal doppelt so groß sein wie die installierte Leistung der neu errichteten Photovoltaikanlage in Kilowatt-Peak.

Die Antragstellung ist elektronisch über die Website der Bezirksregierung Arnsberg unter [www.progres.nrw](http://www.progres.nrw) möglich. Anträge im laufenden Förderjahr können voraussichtlich bis zum 20. November 2020 gestellt werden. Mit der Maßnahme darf üblicherweise erst begonnen werden, wenn über den Förderantrag entschieden ist. Um die negativen Folgen der Corona-

Krise abzumildern, ist es derzeit allerdings zulässig, mit der Maßnahme bereits direkt nach Eingang des vollständigen Förderantrags auf eigenes Risiko zu beginnen.

Darüber hinaus plant die Landesregierung Nordrhein-Westfalen, stationäre elektrische Batteriespeicher in Kombination mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und einer neu errichteten Erneuerbare-Energien-Anlage in Kürze auch über das Programm „progres.nrw – Emissionsarme Mobilität“

zu fördern. Informationen hierzu werden zu gegebener Zeit unter [www.elektromobilitaet.nrw.de](http://www.elektromobilitaet.nrw.de) veröffentlicht, so die Landesregierung.

Mit der Förderung von stationären elektrischen Batteriespeichern in Nordrhein-Westfalen unterstützt die Landesregierung Bürger, Unternehmen und Kommunen beim Ausbau von erneuerbaren Energien und leistet einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz. MWIDE/WS



*Mit 200 Euro pro Kilowattstunde Speicherkapazität fördert das Land NRW seit dem 1. April wieder stationäre Energiespeicher*

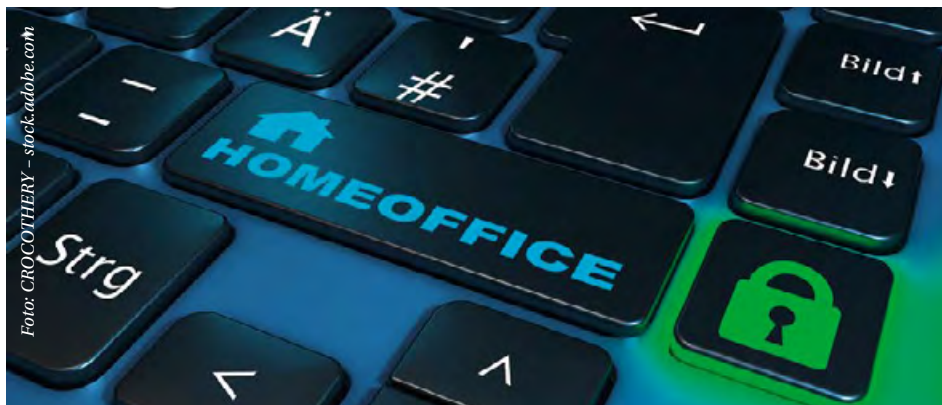
*Foto: StoraXe Batteriespeichersystem ads-tec Energy GmbH*

**DATENSCHUTZ UND IT-SICHERHEIT****Plötzlich arbeiten wir mobil – was gibt es zu beachten?**

Durch die aktuelle COVID-19-Pandemie hat sich vieles in unserem Alltag und im Arbeitsleben verändert. Dazu gehört auch das Arbeiten von zu Hause. Kurzfristig müssen pragmatische Lösungen für das mobile Arbeiten gefunden werden. Wichtig ist, dass dabei die Vorgaben zum Schutz betrieblicher und personenbezogener Daten unverändert weiter gelten und eingehalten werden müssen.

Nachfolgend werden beispielhaft technisch-organisatorische Maßnahmen und Hinweise für den richtigen Umgang mit dem Datenschutz und der IT-Sicherheit zusammengefasst:

- Die private Nutzung der beruflich zur Verfügung gestellten IT-Ausstattung ist nicht gestattet. Der Arbeitsplatz sollte so organisiert werden, dass sich private und dienstliche Daten nicht mischen. Folglich dürfen keine beruflichen E-Mails auf private Accounts weitergeleitet werden oder auf andere Art betriebliche Daten kopiert werden.
- Der Zugriff auf betrieblich genutzte Software und Geräte durch Dritte ist nicht gestattet. Passwörter dürfen keinem Dritten mitgeteilt oder auf andere Art zur Kenntnis gebracht werden.
- Bei Nutzung von betrieblichen Unterlagen muss die unbefugte Einsichtnahme von Dritten verhindert werden.
- Der verwendete Computer muss gesperrt werden, wenn der Arbeitsplatz kurzfristig verlassen wird, sodass bei Rückkehr zumindest die Eingabe des Passwortes erforderlich ist.



- Am häuslichen Arbeitsplatz sollte das private Wireless LAN derart eingerichtet sein, dass ein hinreichend sicherer und aktueller Sicherheitsstandard implementiert ist (Verschlüsselung mit WPA2). Der Router-Zugriff sollte mit einem eigenen und nicht herstellereitig vorgegebenen Schlüssel mit einer Passwortlänge von mindestens zwölf Zeichen, bestehend aus Groß-/Kleinschreibung, Zahlen und Sonderzeichen jeweils ohne erkennbaren Sinnzusammenhang versehen sein. Dies bietet auch Schutz für die private Nutzung.
- In jedem Fall ist vor Übertragung von Daten das Virtual Private Network (VPN) zu aktivieren. Eine lokale Speicherung von Daten ist nicht erlaubt.
- Die Festplatten bei mobilen Endgeräten sollten verschlüsselt werden, sodass die Daten bei Verlust des Geräts vor dem Zugriff Unbefugter geschützt sind. Dies gilt auch für die Nutzung von USB-Sticks und anderen externen Speichermedien.
- Es sollte ein geeigneter Platz gefunden werden, wo Papier-Dokumente aufbe-

wahrt werden können, beispielsweise in einem verschlossenen Raum oder Behälter. Ausdrucke mit betrieblichen oder personenbezogenen Daten dürfen keinesfalls über den normalen Hausmüll entsorgt werden. Das Papier sollte geschreddert werden oder zu einem späten Zeitpunkt in den verschlossenen Datentonnen im Büro entsorgt werden.

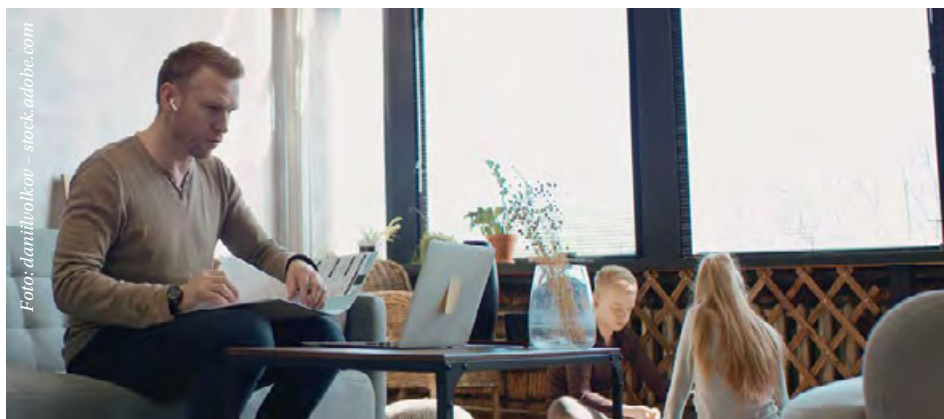
- Werden Daten im Auftrag eines Kunden verarbeitet, sollte geprüft werden, ob im Vertrag über die Auftragsverarbeitung eine Verarbeitung im Homeoffice gestattet ist.

Im Idealfall sollte eine umfassende Richtlinie oder Betriebs-/Dienstvereinbarung zu Datenschutz und Datensicherheit im Unternehmen verabschiedet werden. Regelmäßige Schulungen unterstützen den richtigen Umgang und sensibilisieren.

**Weiterführende Hinweise:**

- Die unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder (DSK) haben eine umfangreiche Liste von „Fragen und Antworten“ zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch Arbeitgeber und Dienstherren im Zusammenhang mit der Coronapandemie veröffentlicht: <https://share.vdw-rw.de/1m>
- Die Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit (GDD) stellt eine Linksammlung zu aktuellen Ansichten der Aufsichtsbehörden, Beiträge von Datenschutzexperten sowie den Themen Datenschutz beim mobilen Arbeiten und im Homeoffice bereit: [www.gdd.de/datenschutz-und-corona](http://www.gdd.de/datenschutz-und-corona)

LM



## UNTERSTÜTZUNG IN DER NACHBARSCHAFT

## Strukturen, Bedingungen und Möglichkeiten nachbarschaftlicher Netzwerke

Die Autorinnen Sabine Fromm und Doris Rosenkranz stellen in ihrem Buch „Unterstützung in der Nachbarschaft – Struktur und Potenzial für gesellschaftliche Kohäsion“ auf 180 Seiten eine Studie vor, die Strukturen, Bedingungen und Potenzial nachbarschaftlicher Unterstützungen detailliert und repräsentativ für eine Kommune untersucht. Die Idee zu der Erforschung nachbarschaftlicher Netzwerke wurde von den Autorinnen in Kooperation mit dem Amt für Senioren und Generationenfragen der Stadt Nürnberg entwickelt und soll nicht nur einen Beitrag für das Forschungsfeld der privaten nachbarschaftlichen Beziehungen leisten, sondern versteht sich auch als Beitrag zu kommunalpolitischen Diskussionen zu Nachbarschaft, gesellschaftlichem Zusammenhalt und generationengerechtem Wohnen.

Die Folgen des demografischen Wandels erfassen auch die Wohnungswirtschaft, die

Foto: Springer VS



in den vergangenen Jahren immer öfter vor den Herausforderungen des generationengerechten Wohnens steht und diesem auch im Neubau und bei Maßnahmen im Bestand

begegnet. Vor allem bei Senioren stehen nachbarschaftliche Kontakte und die Bildung eines nachbarschaftlichen Netzwerkes ganz oben auf der Liste der Wünsche an das direkte räumliche Umfeld. In diesem Buch zeigen die Autorinnen, welche Arten der nachbarschaftlichen Hilfe es gibt, wie sie sich in verschiedenen Quartieren ausdrückt und welchen Umfang die Unterstützung unter Nachbarn hat. An Beispielen Nürnberger Mieter und Quartiere werden diese Fragen beantwortet und Ergebnisse für die soziale Kohäsion und die Rolle der Nachbarschaft bei der Seniorenunterstützung in der Großstadt vorgestellt.

AT

- **Fromm, Sabine/Rosenkranz, Doris: Unterstützung in der Nachbarschaft – Struktur und Potenzial für gesellschaftliche Kohäsion. 1. Auflage 2019, Verlag: Springer VS, Wiesbaden, 180 Seiten, ISBN 978-3-658-22322-9, 39,99 €**

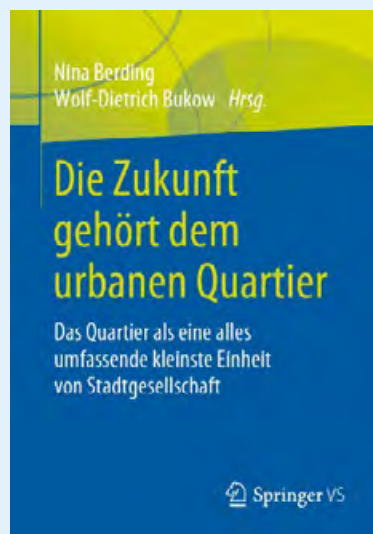
## BEITRÄGE ZUR NEUAUSRICHTUNG DER QUARTIERSENTWICKLUNG

## Die Zukunft gehört dem urbanen Quartier

**Urbanität ist als globaler Megatrend längst zu einem weltweiten Narrativ geworden und motiviert dazu, auf urbanes Zusammenleben und damit verbundene neue Möglichkeiten der Verknüpfung von Arbeiten, Wohnen und Versorgung zu setzen. Von eben jenem Narrativ versprechen sich Stadt- und Quartiersentwickler praktikable und alltagstaugliche Lebensumfelder in einem funktional gemischten, sozial offenen, überschaubaren und nachhaltig ausgerichteten Stadtraum als alles umfassende kleinste Einheit der Stadtgesellschaft.**

Auch wohnungswirtschaftlich relevante Themen, die das Konzept des Quartiers mit sich bringt, wie beispielsweise Mobilität, neue Wohnkonzepte und Nachhaltigkeit, werden in diesem Sammelband der Herausgeber Nina Berding und Wolf-Dietrich Bukow aus unterschiedlichen wissenschaftlichen Perspektiven von Experten

Foto: Springer VS



aus verschiedenen Forschungsbereichen bewertet. Auf den 250 Seiten des Sammelbandes kommen zwölf Experten zu Wort, die das Quartier als Kern einer zukunftsorientierten Stadtgesellschaft betrachten, Aspekte einer

zukunftsorientierten Quartiersentwicklung analysieren, die Zukunftsperspektiven des Quartiers vorstellen und vor allem die Mobilitätswende als Weichenstellung für die zukünftige Urbanität betrachten. „Die Stadt der kurzen Wege“, in denen sich der Arbeitsplatz, die Freizeitgestaltung und die eigene Wohnung auf kleinem Raum schnell erreichen und leicht vereinen lassen, so lautet die Zielvorgabe moderner und nachhaltiger Quartiere, die zukünftig die urbane Gesellschaft prägen werden.

AT

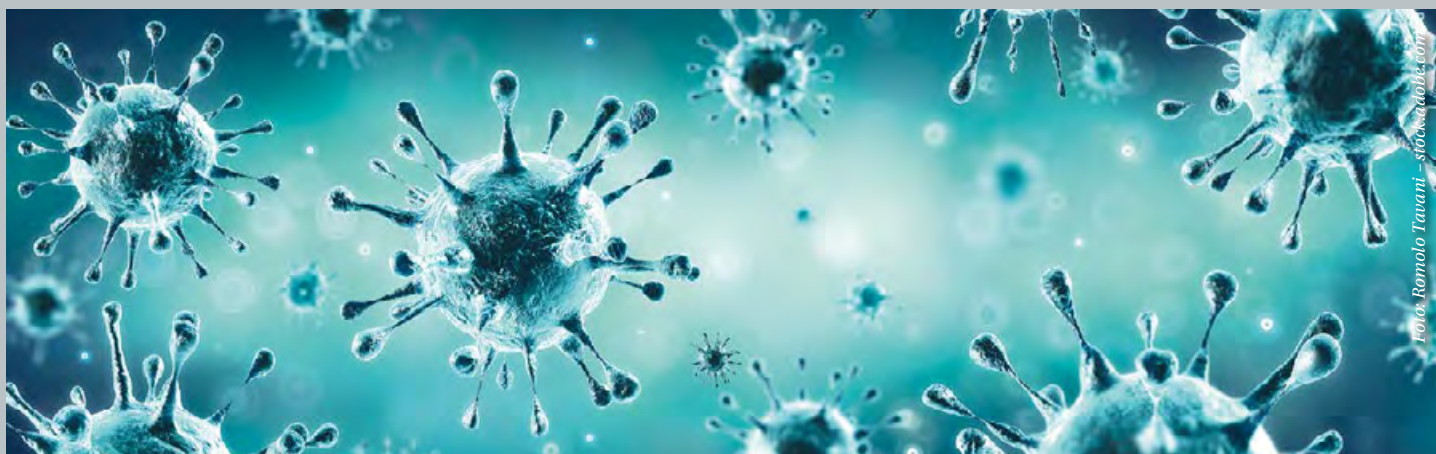
- **Berding, Nina/Bukow, Wolf-Dietrich (Hrsg.): Die Zukunft gehört dem urbanen Quartier – Das Quartier als eine alles umfassende kleinste Einheit von Stadtgesellschaft. 1. Auflage 2020, Verlag: Springer VS, Wiesbaden, 205 Seiten, ISBN 978-3-658-27829-8, 39,99 €**

## SEMINARE MAI UND JUNI 2020

19.05.2020	Online	Corona-Pandemie-Folgen für das Mietrecht	Beate Heilmann	3
20.05.2020	Online	Englisch für den Büroalltag	Tanja Bögner	2
25.05.2020	Online	Coronabedingte Störung von Baustellen – Bestandsaufnahme und Ausblick	Stephan Finck	2
25. – 26.05.2020	Online	Quereinsteiger in der Wohnungswirtschaft – Immobilienspezifisches Fachwissen	Christian Thomas	2
26.05.2020	Online	Wirtschaftskriminalität und Geldwäsche WIRKSAM bekämpfen und vorbeugen	Peter Zawilla	2
27.05.2020	Online	Gewerberaummietvertrag – Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Sebastian Raape	2
28.05.2020	Online	Müll, Schimmel, Lärm: Verhaltensänderung vom Mieter fordern	Robert Montau	2
03.06.2020	Online	Kommunikation mit Kunden – Gesprächstechniken und Strategien im Überblick	Robert Montau	2
08.06.2020	Online	Vom Mitarbeiter zur Führungskraft	Christian Thomas	2
08.06.2020	Online	DigiDay Immobilien und Wohnungswirtschaft (inkl. „Digitaler Führerschein“)	Thomas Giress Christoph Bubmann	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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



## Aktueller Hinweis zu Veranstaltungen und Terminen des VdW Rheinland Westfalen

Das sog. „Coronavirus“ (SARS-CoV-2) prägt schon seit Wochen unsere Arbeit und wird es auch weiterhin tun. Nicht notwendige Veranstaltungen, Sitzungen und Dienstreisen werden verschoben, abgesagt oder, wo es geeignet erscheint, durch Video- und Telefonkonferenzen ersetzt.

Auch wenn uns der persönliche Kontakt und der direkte Austausch mit Ihnen, den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, spürbar fehlt – die Gesunderhaltung und der Schutz aller Kontakte hat absoluten Vorrang. Aktuelle Informationen und Hinweise zur Durchführung von Veranstaltungen finden Sie wie gewohnt auf unserer Internetseite [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) (Veranstaltungskalender/Newsbereich). Zu Gremiensitzungen, Arbeitskreisen oder anderen Arbeitsgruppen, die nicht über die

Website angekündigt und organisiert werden, erfahren Sie alles Wichtige von uns persönlich.

**Alle Informationen des VdW Rheinland Westfalen zu Corona erhalten und finden Sie:**

1. Wie gewohnt **per E-Mail-Rundschreiben**
2. Auf unserer Website im Bereich <https://share.vdw-rw.de/corona> und
3. Unter [www.netzwerkwohnungswirtschaft.de](http://www.netzwerkwohnungswirtschaft.de), Gruppe „Corona-Virus VdW RW“
4. Auf Twitter unter <https://twitter.com/VdWRW>

Sollten Sie Fragen haben, sprechen Sie uns gerne an.  
**Blieben Sie gesund!**

Anzeige



Bei unserem Klienten handelt es sich um die Erftland GmbH, ein kommunales Wohnungsunternehmen mit Sitz in Bergheim im Rhein-Erft-Kreis. Der Bestand liegt derzeit bei circa 1.600 Wohnungen und wird durch Neubauvorhaben stetig erweitert.

In Nachfolge wird die Position als

## **Geschäftsführer (m/w/d)**

zum Juli 2021 in Vollzeit besetzt.

Der Bewerbungsprozess wird von Schenkel Personal Partner durchgeführt.  
Das ausführliche Stellenprofil finden Sie auf unserer Homepage unter dem Link:  
<https://schenkelpersonalpartner.de/job/geschaeftsfuehrer-wohnungsunternehmen-m-w-d-5314>.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Olaf Schenkel.  
Tel. + 49 (0) 2271-6793-050; [bewerbung@schenkelpersonal.de](mailto:bewerbung@schenkelpersonal.de)  
[www.schenkelpersonalpartner.de](http://www.schenkelpersonalpartner.de)

**SCHENKEL PERSONAL PARTNER**  
PERSONAL & CONSULT

Die Wohnungswirtschaft  
im Westen



**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.**  
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)