

VerbandsMagazin

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

17 VDW-VERBANDSTAG 2020:
ZUM ERSTEN MAL LIVE,
ONLINE UND INTERAKTIV

25 INWIS-WOHNUNGSMARKTBAROMETER:
VDW-MITGLIEDER MACHEN AUF ANGESpanNTEN
WOHNUNGSMÄRKTEN DEN UNTERSCHIED

4 SCHWERPUNKT – BAUEN MIT HOLZ
So lässt der Wald nachhaltige
Wohnungen wachsen

Wohnungsbau *effizient und nachhaltig* umsetzen



Quelle: VdW/Roland Baege

„Aufgrund einer Vielzahl von Forschungsarbeiten und Bauprojekten wächst das Wissen zur Verwendung des Baustoffes in modernen Gebäuden an.“

Die Klimaschutzziele und der nachhaltige Einsatz von Ressourcen erfordern auch im Bereich der Wohnungswirtschaft ein Umdenken in Bezug auf die Verwendung der eingesetzten Baustoffe.

Hier bietet der Baustoff Holz in den Punkten der CO₂-Bilanz als Kohlenstoffspeicher und Nachhaltigkeit ein Einsatzgebiet, dessen Potenzial bisher nur ansatzweise ausgeschöpft wird. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes betrug der Anteil von Holzbauten bei den genehmigten Wohngebäuden im Jahre 2019 nur 18,7 Prozent in ganz Deutschland. In Nordrhein-Westfalen betrug der Anteil an Wohnbauten mit Holz als Hauptbaustoff nach einer Statistik der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe im Jahr 2018 nur 11,4 Prozent.

Dies mag daran liegen, dass er als organischer Baustoff hinsichtlich seiner Brennbarkeit und seiner Feuchtigkeitsempfindlichkeit Nachteile gegenüber mineralischen Produkten als konstruktives Element aufweist. Probleme mit verwendeten Holzschutzmitteln in den 70er- und 80er-Jahren führten zu Vorbehalten bei der Verwendung als Baumaterial.

Daher ist Fachwissen bei Planern und Bauausführenden bei der Umsetzung von Projekten von großer Bedeutung, um dauerhafte, mängelfreie Gebäude erstellen zu können.

Aufgrund einer Vielzahl von Forschungsarbeiten und Bauprojekten wächst das Wissen zur Verwendung des Baustoffes in modernen Gebäuden an.

Ein weiterer Schritt zur Verwendung von Holz im Geschosswohnungsbau lag in der Novellierung der am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Landesbauordnung NRW und den entsprechenden Richtlinien, durch die vier- oder fünfgeschossige Wohngebäude der GKL4 in Holztafelbauweise als Regelkonstruktion umgesetzt wurden.

Durch § 26 (3) Landesbauordnung (LBO) können sogar mit den entsprechenden Nach-

weisen Gebäude bis zu einer Höhe von 22 Metern gebaut werden.

Die Verwendung von Holzfertigelementen bietet für Aufstockungen und Nachverdichtungen, gerade auch im innerstädtischen Bereich, durch den hohen Vorfertigungsgrad und die damit verbundene schnelle Bauzeit die Chance auf einen höheren Marktanteil. Auch wir, die WBG Lünen, haben schon Erfahrungen im Bereich der Aufstockungen und bei der Fassadengestaltung sammeln können. Ein weiteres Einsatzgebiet ist der Bereich von vorgefertigten Fassadenelementen zur energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien, u. a. eingesetzt bei der Energiesprung-Idee aus den Niederlanden. Hier prüfen wir gerade Angebote aus den Niederlanden und Österreich, um eventuell ein Pilotprojekt zu starten.

Die Vorfertigung unter industriellen Bedingungen wird einen anderen Bauablauf in Bezug auf den Planungsstand, den Detaillierungsgrad, die Digitalisierung und die Abstimmung unter den Gewerken von allen am Baugeschehen Beteiligten erfordern. Ein weiterer Schritt in Richtung des seriellen Bauens und die damit verbundene Kostensicherheit, Qualitätssicherung sowie Standardisierung wird hierdurch erfolgen.

Die jahrhundertealte Tradition von Holzbauten wird weiterleben. Mit den technischen Möglichkeiten und dem Wissensstand des 21. Jahrhunderts kann auch unter ökologischen Gesichtspunkten die Verwendung des nachwachsenden Rohstoffes Holz wieder eine viel größere Rolle spielen, um die notwendigen Klimaschutzziele zu erreichen und Ressourcen zu schonen.

Dipl.-Ing. Rainer Heubrock

Vorstandsvorsitzender Wohnungsbau-
genossenschaft Lünen eG
Vorsitzender Arbeitskreis Energie, Umwelt,
Bautechnik und Normung im VdW Rheinland
Westfalen

- 4** So lässt der Wald nachhaltige Wohnungen wachsen



Quelle: VdW RW

- 12** Nachhaltigkeit und Klimaschutz in Verbindung mit optischer Aufwertung

- 30** Bau- und wohnungspolitisches Gespräch mit Landtagsabgeordneten in Mainz



Quelle: Kristina Schäfer, Mainz

SCHWERPUNKT

- 4** **So lässt der Wald nachhaltige Wohnungen wachsen**
Bauen mit Holz
- 6** **Gesetzliche Erleichterungen für das Bauen mit Holz**
Landesbauordnung und Förderung
- 8** **„Holz bildet die Basis für eine der größten Wirtschaftsbranchen im Land“**
Interview mit Martin Schwarz, Wald und Holz NRW, Zentrum für Wald und Holzwirtschaft, Team Holzwirtschaft
- 9** **„Der nachwachsende Rohstoff Holz übernimmt eine Schlüsselfunktion beim klimafreundlichen Bauen“**
Interview mit Dr. Stefanie Wieland, Wald und Holz NRW, Zentrum für Wald und Holzwirtschaft, Leiterin des Teams Holzwirtschaft
- 10** **„Der Holzbau braucht Disziplin und Verbindlichkeit aller Beteiligten“**
Interview mit Stavros Chatzoudis, Architekt, GWG Rhein-Erft
- 11** **Neuer, urbaner Wohnraum aus dem Wald**
Praxisbeispiel Vonovia SE
- 12** **Nachhaltigkeit und Klimaschutz in Verbindung mit optischer Aufwertung**
Praxisbeispiel der Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG

- 13** **Zusätzlicher, nachhaltiger Wohnraum im ehemaligen Arbeiterquartier aus den 50ern**
Praxisbeispiel der LEG Immobilien AG

AKTUELLES

- 14** **Erleichterungen für Ladeinfrastruktur, energetische Modernisierungen und Verwaltungsprozesse**
Das neue Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz
- 15** **Erste Etappenziele erreicht**
Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG)
- 16** **Zensus wird ins Jahr 2022 verschoben**
Datenschutzrechtliche Informationspflichten erfüllen
- Im neuen Online-Gewand**
Verein Wohnen in Genossenschaften e. V.

AKTUELLES NRW

- 17** **Zum ersten Mal live, online und interaktiv**
VdW-Verbandstag 2020
- 21** **Hybride Vollversammlungen**
Spartenberichte

- 23** **Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert zu hervorragenden Leistungen**
Prüfungen außerordentlich gemeistert
- 24** **Gutes Wohnen, bezahlbare Mieten**
VdW-Jahrespressekonferenz zum Berichtsjahr 2019/2020
- 25** **VdW-Mitglieder machen auf angespannten Wohnungsmärkten den Unterschied**
InWIS Wohnungsmarktbarometer
- 26** **Ministerin Ina Scharrenbach besucht Aufbaugemeinschaft Espelkamp und GBSL eG Lübbecke**
Quartiersbereisung in OWL
- 28** **Wird die Nachwuchssuche durch die Pandemie erschwert?**
Berufsorientierung mit Mund-Nasen-Schutz

AKTUELLES RLP

- 29** **Neuer Vorsitz gewählt**
Gesellschafterversammlung Bauforum Rheinland-Pfalz
- Gesellschaft und Wohnen – aktuelle und visionäre Vorschläge**
Aktuelle Publikationen aus Rheinland-Pfalz
- 30** **Bau- und wohnungspolitisches Gespräch mit Landtagsabgeordneten in Mainz**
VdW-Wohnungswirtschaft und Architektenkammer Rheinland-Pfalz

33
Impulse für die Stadtentwicklung
in Essen



40
Kündigung wegen Störung des
Hausfriedens



44
Die fünf größten Fehler bei
der Softwareauswahl



VERBAND UND GREMIEN

32 Einblicke in den Instagram-Workshop des Verbandes
Gewusst-wie

AUS DEN UNTERNEHMEN

33 Impulse für die Stadtentwicklung
in Essen
Allbau GmbH

34 Das Wohnquartier als Dreh-
und Angelpunkt
Vonovia SE steuert CO₂-neutrale
Zukunft an

35 Seit 100 Jahren für bezahlbaren
Wohnraum in Dinslaken
Jubiläum der Wohnbau Dinslaken
GmbH

TERMINE 2020

STEUERN

36 Wann Gemeinden ein Recht auf
Teilnahme haben
Betriebsprüfung

**Corona-Soforthilfe: Umsatzsteuerliche
Behandlung**
Umsatzsteuer

37 Steuerliche Behandlung von Dienst-
und Geschäftswagen in Zeiten der
Corona-Pandemie
Einkommensteuer

Vereinbarungen zur Abnahme von
Teilleistungen im 2. Halbjahr 2020
vor dem 1. Januar 2021 sind ausrei-
chend
Umsatzsteuer

38 Grunderwerbsteuerliche Konzern-
klausel ist nunmehr anwendbar
Grunderwerbsteuer

Anwendungshilfe zur Gesundheits-
vorsorge nach § 3 Nr. 34 EStG
Einkommensteuer

39 Verlängerung beim Baukindergeld
Förderprogramme

Steuerbefreiung für vom Arbeitgeber
gewährten Ladestrom
Einkommensteuer

RECHT

40 Kündigung wegen Störung des
Hausfriedens
Mietrecht

42 Umlagefähigkeit der „Notdienstpau-
schale“ für den Hausmeister
BGH, Urteil vom 18. Dezember 2019,
Az.: VIII ZR 62/19

TECHNIK UND MULTIMEDIA

43 Kompetenzzentrum Digitalisierung
der Wohnungswirtschaft „DigiWoh“
gestartet
Informations-, Wissens- und Erfah-
rungsaustausch

44 Die fünf größten Fehler bei
der Softwareauswahl
Digitalisierung in der Wohnungswirt-
schaft

45 Finanzielle Lasten des CO₂-Preises
müssen gerecht verteilt werden
Bundestag beschließt höheren
CO₂-Preis

FÜR SIE GELESEN

46 Teilhaben und Beteiligten auf
Quartiersebene
Altersgerechte
Partizipationsstrukturen
Praxisfälle für WEG-Verwalter
Wohnungswirtschaftlicher Hand-
lungsleitfaden

SEMINARE

47 Seminare im November und
Dezember 2020

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

BAUEN MIT HOLZ

So lässt der Wald nachhaltige Wohnungen wachsen



Quelle: VdW RW

Der nachwachsende Rohstoff Holz bildete über viele Jahrhunderte als wichtigster Werkstoff die Grundlage für den Bau von Gebäuden aller Art. In den historischen Stadtkernen unserer Städte bieten mehr als 400 Jahre alte und zwischenzeitlich modernisierte Fachwerkhäuser behaglichen und nachhaltigen Wohnraum. In der jüngeren Vergangenheit trat die Holzbauweise jedoch zugunsten der Materialien Stein und Beton in den Hintergrund, um nun eine Renaissance zu erleben: Das in den letzten Jahren gewachsene Bewusstsein für die Notwendigkeit des Klimaschutzes führte dazu, dass die Holzbauweise auch im Wohnungsbau wieder stärker eingesetzt wird. Denn genau dort bietet das Bauen mit Holz erhebliche Potenziale für mehr Klimaschutz im Bauwesen – insbesondere durch die Reduktion der für die Herstellung von mineralischen Baustoffen benötigten grauen Energie und der damit verbundenen CO₂-Emissionen. Gleichzeitig setzt der moderne Holzbau Standards bei der effizienten Umsetzung von wohnungswirtschaftlichen Bauvorhaben. Innovative Holzbautechnologien übernehmen eine Schlüsselfunktion beim nachhaltigen Bauen und bei der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Vernetzte Planung und Vorfertigung in der Werkhalle

Der moderne Holzbau zeichnet sich durch die präzise Vorfertigung von Tragwerks-, Wand- und Deckenelementen aus. Diese werden auf der Baustelle mit einer hohen

Passgenauigkeit und innerhalb kürzester Zeit zusammengefügt. Stützen und Träger werden aus Brettschichtholz hergestellt. Für die Fertigung von Wand- und Deckenelementen, auch in tragender Funktion, stehen leistungsfähige Systeme in Massiv- oder Holzrahmenbauweise zur Verfügung. Deren mehrschaliger Aufbau ermöglicht die Herstellung einer energieeffizienten Gebäudehülle. Je nach Vorfertigungsgrad werden komplette Wandelemente mit Fenstern, Dämmung, Fassade und Installationsebenen auf der Baustelle zusammengefügt. Holzbauelemente werden entsprechend der geforderten Feuerwiderstandsklasse als feuerhemmende, hochfeuerhemmende oder feuerbeständige Bauteile gefertigt. Somit lassen sich Holzgebäude gem. der Landesbauordnung 2018 mit bis zu acht Geschossen und einer Gebäudehöhe von bis zu 22 Meter, also bis zur sog. Hochhausgrenze, ausführen.

Serielles und modulares Bauen

Holzgebäude können individuell geplant und gefertigt werden. Gleichzeitig bildet der Einsatz moderner Holzbausysteme ein großes Potenzial, serielle Wohnraumkonzepte mit standardisierten Bauelementen umzusetzen. Im Bereich des Holz-Modulbaus werden vorgefertigte Moduleinheiten zu Wohnungen kombiniert und anschließend zu einem fertigen und mehrgeschossigen Gebäude zusammengefügt. Dabei ist die Installation der technischen Gebäudeausstattung bereits in den Fertigungsprozess

integriert, was sich in einer außerordentlich schnellen Bauzeit und Fertigstellung zeigt.

Die Planung des Tragwerks, der Wand- und Deckenaufbauten, des Schall- und Wärmeschutzes sowie der Installationsebenen von Holzgebäuden sind eng mit der Arbeitsvorbereitung und Fertigung der Bauteile verknüpft. Der moderne Holzbau ist Vorreiter beim Building Information Modeling (BIM): Digitale Planungs- und Fertigungsprozesse sind bereits jetzt die gängige Praxis und tragen einen großen Anteil zur Innovationsfähigkeit der gesamten Holzbranche bei. Die für die Herstellung von Holzbauelementen benötigten Komponenten werden vollautomatisch durch CNC-gesteuerte Holzbearbeitungsmaschinen hergestellt. Im Rahmen von Fertigungslinien und Bearbeitungszentren können auch komplette Wand- und Deckenelemente mit einem hohen Automatisierungsgrad gefertigt werden.

Die vernetzte Planung und Vorfertigung in der Werkhalle ermöglicht es, Bauprozesse optimal zu steuern und hohe Qualitätsstandards einzuhalten. Derzeit ist der Holzbau in Bezug auf die Digitalisierung von Planungs- und Fertigungsprozessen sowie im Bereich neuer Bauprodukte Innovationstreiber im Bauwesen.

Effiziente Aufstockungen

Die Nachverdichtung durch Aufstockung von Bestandsgebäuden leistet einen wichtigen Beitrag, den wachsenden Bedarf an

neuem Wohnraum bei knapper werdenden Flächen nachhaltig zu decken. Zudem lassen sich durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur die Erschließungskosten deutlich reduzieren. Gemäß der Deutschlandstudie 2019 des Pestel-Instituts und der TU Darmstadt könnten bis zu 1,5 Millionen Wohneinheiten auf Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er-Jahre entstehen. Weitere Potenziale bieten Aufstockungen von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Discountern und Märkten bei gleichzeitigem Erhalt der Verkehrsflächen. Gerade das geringe Gewicht von Holzbauelementen erlaubt solche Maßnahmen auch an Gebäuden, deren Substanz nur geringe Zusatzlasten verträgt.

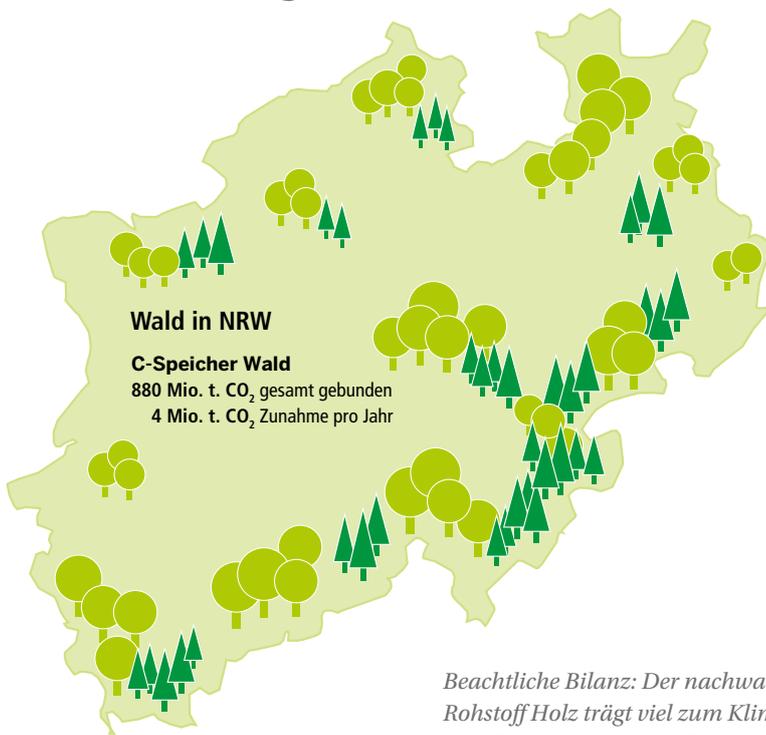
Aufstockungen in Holzbauweise können mit hohen energetischen Standards und kurzen Baustellenzeiten umgesetzt werden. Anwohner und Umwelt bleiben von langwierigen Belästigungen verschont.

Ob aus der Perspektive der Politik, der Wohnungswirtschaft oder der Architekten: Die ökologischen Aspekte, Vorfertigungsprozesse und technischen Möglichkeiten des Holzbaus machen den Rohstoff Holz zu einem qualitativ hochwertigen Werkstoff, der das Potenzial hat, eine tragende Rolle bei der Schaffung von klimafreundlichem, nachhaltigem und auch bezahlbarem Wohnraum zu spielen.

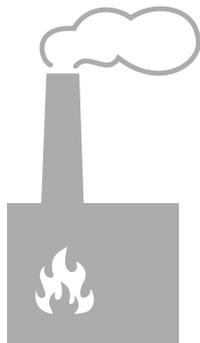
Martin Schwarz

Klimaschutz durch nachhaltige Waldbewirtschaftung und Holzverwendung in NRW

Knauf, M.; Frühwald, A. (2013): Beitrag des NRW Clusters ForstHolz zum Klimaschutz



Beachtliche Bilanz: Der nachwachsende Rohstoff Holz trägt viel zum Klimaschutz bei. Nicht nur durch die Bindung von CO₂ in Holzprodukten, auch im Bereich der „grauen Energie“ bestehen große Einsparpotenziale



Energie aus Holz in NRW
Substitution anderer Energien
5 Mio. t. CO₂ pro Jahr



C-Speicher Holzprodukte in NRW
330 Mio. t. CO₂ gesamt gebunden
1,1 Mio. t. CO₂ Zunahme pro Jahr



Holzwirtschaft in NRW
Substitution anderer Materialien
7,9 Mio. t. CO₂ pro Jahr

DER WALDPAKT NRW ALS IMPULS FÜR DAS BAUEN MIT HOLZ



Quelle: Land NRW/Ralph Sondermann

Unterzeichnung des Waldpakts Nordrhein-Westfalen durch NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach

In dem am 10. Dezember 2019 von Landesregierung und Verbänden beschlossenen Waldpakt NRW wurden im Handlungsfeld III umwelt- und baupolitische Initiativen zur Förderung der nachhaltigen Holznutzung vereinbart. Gefördert werden soll der Holzbau, um die CO₂-Bindung und damit den wald- und holzbasierten Klimaschutz-Beitrag zu unterstützen.

Bauministerin Ina Scharrenbach betonte bei der Unterzeichnung des Waldpakts NRW, dass Klimaschutz und bezahlbares Wohnen kein Widerspruch mehr sein dürften: „Holz ist ein attraktiver Bau- und Werkstoff, seine Verwendung bietet große ökologische und klimarelevante Vorteile. Mit dem Baurechtsmodernisierungsgesetz haben wir wichtige Erleichterungen für das Bauen mit Holz in Nordrhein-Westfalen geschaffen.“ Darüber hinaus erarbeitet die von der Landesregierung eingesetzte Expertenkommission „Bauen mit Holz/ Nachhaltiges Bauen“ derzeit praktische Vorschläge, um das Bauen mit Holz noch stärker in den Fokus des Bauwesens zu rücken.

LANDESBAUORDNUNGEN UND FÖRDERUNG

Gesetzliche Erleichterungen für das Bauen mit Holz



Quelle: VRD - stock.adobe.com

Der Einsatz von Holz kann einen Beitrag zur ressourcenschonenden und nachhaltigen Entwicklung des Bauwesens leisten. Im Vergleich zu anderen Materialien ist Holz ein nachwachsender Rohstoff, sodass Holz als Bau- und Werkstoff große ökologische und klimapolitische Bedeutung zukommt. Die am 1. Januar 2019 in Kraft getretene Bauordnung 2018 enthielt daher wesentliche Anpassungen, um das Bauen mit Holz in Nordrhein-Westfalen zu erleichtern. Zusätzlich hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung im Rahmen der Wohnraumförderung ein neues Zusatzdarlehen für Bauvorhaben mit einem hohen Holzanteil eingeführt.

Anpassung der Bauordnung, um „Bauen mit Holz“ zu erleichtern

Mit den Anpassungen in der Bauordnung 2018 wurden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für das Bauen mit Holz im Geschosswohnungsbau in Nordrhein-Westfalen geschaffen. Bis zum Inkrafttreten der Bauordnung 2018 war der Holzbau in NRW nur bis zu drei Geschossen zulässig. Mit Inkrafttreten der Bauordnung 2018 ist Holzbau bis zur Hochhausgrenze, also 22 Meter, möglich. Dadurch wird auch bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 der Massivholzbau durchgängig ermöglicht und damit der Einsatzbereich von Holz als Baustoff deutlich erweitert.

Mit dem in die Bauordnung 2018 neu eingefügten § 26 Abs. 3 Landesbauordnung (BauO NRW) erweitert das Land Nordrhein-Westfalen den Anwendungsbereich der Verwendung von Holz im Hochbau. Mit dieser Vorschrift wird zugelassen, tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zu errichten, wenn die geforderte Feuerwiderstandsdauer nachgewiesen wird und die Bauteile so hergestellt und eingebaut werden, dass Feuer und Rauch nicht über Grenzen von Brand- oder Rauchabschnitten, insbesondere Geschosstrennungen, hinweg übertragen werden können. Dies kann auf unterschiedliche Weise erfolgen, z. B. in Form einer bauaufsichtlichen Zulassung bzw. einer allgemeinen Bauartgenehmigung oder durch begleitende planerische Maßnahmen, wie der Installation einer selbsttätigen Feuerlöschanlage.

Zudem enthält der mit der Bauordnung 2018 neu eingefügte § 27 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauO eine Erleichterung für oberste Geschosse von Dachräumen bzw. für Dachstühle aus Holz. Diese Regelung ermöglicht,

dass die tragenden Holzbauteile im Dachstuhl keine Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen müssen, sofern sich im Spitzboden keine Aufenthaltsräume befinden.

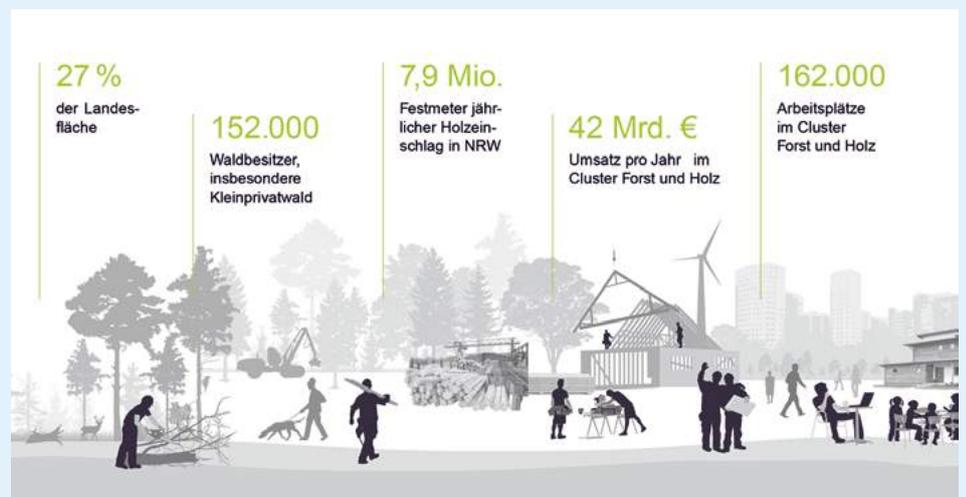
Darüber hinaus werden in § 27 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauO NRW Balkon- und Altanekonstruktionen von den Anforderungen freigestellt, soweit diese nicht als (Lauben-) Gänge Rettungswege darstellen.

Förderung für Bauen mit Holz

Um die Nutzung von Holz bei der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern, hat die Landesregierung erstmalig ein Zusatzdarlehen im Rahmen der Wohnraumförderung aufgelegt. Demnach werden pro Kilogramm Holz 0,80 Euro gefördert bis zu einem Gesamtvolumen von 15.000 Euro pro Wohneinheit. Das Darlehen richtet sich an Hybrid- und Massivholzhäuser, bei denen der Anteil von verbautem Holz deutlich nachgewiesen werden kann, bei dem das Material fest verbaut ist und aus nachhaltigen Quellen (z. B. FSC oder PEFC) stammt.

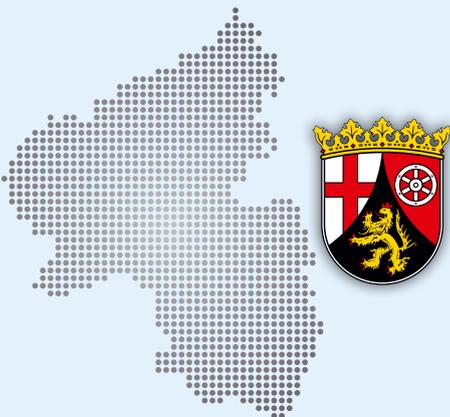
Auf das Darlehen wird in allen Mietenstufen ein Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt.

ES/ON



Die Eckdaten der Forst- und Holzwirtschaft in NRW im Überblick: Der Wald und die Verwendung von Holz bieten ein großes Potenzial für die nachhaltige Entwicklung in Nordrhein-Westfalen

Quelle: Wald und Holz NRW



Quelle: VRD - stock.adobe.com

Auch Rheinland-Pfalz folgt dem Beschluss der Bauministerkonferenz vom 26./27. September 2019 in Norderstedt und wird seine Landesbauordnung u. a. an die Veränderungen der Musterbauordnung anpassen, die das Bauen mit Holz erleichtern sollen.

Der Ministerrat des Landes Rheinland-Pfalz hat bereits in seiner Sitzung am 26. Mai 2020 den Gesetzentwurf zur Änderung der Landesbauordnung gebilligt. Im Juni 2020 folgte eine schriftliche Verbändeanhörung,

in der der VdW Rheinland Westfalen in Abstimmung mit dem VdW südwest die vorgesehenen Erleichterungen für das Bauen mit Holz begrüßt. Das Plenum des Landtags Rheinland-Pfalz wird in einer seiner kommenden Sitzungen noch vor Jahresende den Gesetzentwurf voraussichtlich beschließen.

Mit der Anpassung der Landesbauordnung soll unter bestimmten Voraussetzungen nun auch der Einsatz von Holzbauteilen bei höheren Gebäuden (insbesondere Geschosswohnungsbau) ermöglicht werden. Holz kann demnach als Baustoff für Gebäude bis zu einer Höhe von 22 Metern eingesetzt werden; bisher lag die Grenze bei 13 Metern.

Klimabündnis – Sitzung des Waldkabinetts am 25. August 2020

Holz als Baustoff kommt immer mehr in Mode. Holzbau fördert den Umweltschutz, titelte F.A.Z.-Immobilien am 29. Mai 2020 und führte eine Rangliste der Länder an. Demnach nimmt Baden-Württemberg seit Jahren mit einer Quote von 31,9 Prozent (im letzten Jahr) den Spitzenplatz bei der Holzbaquote im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau ein. Es folgen Rheinland-Pfalz und Bayern mit 24 und 23,2 Prozent, womit

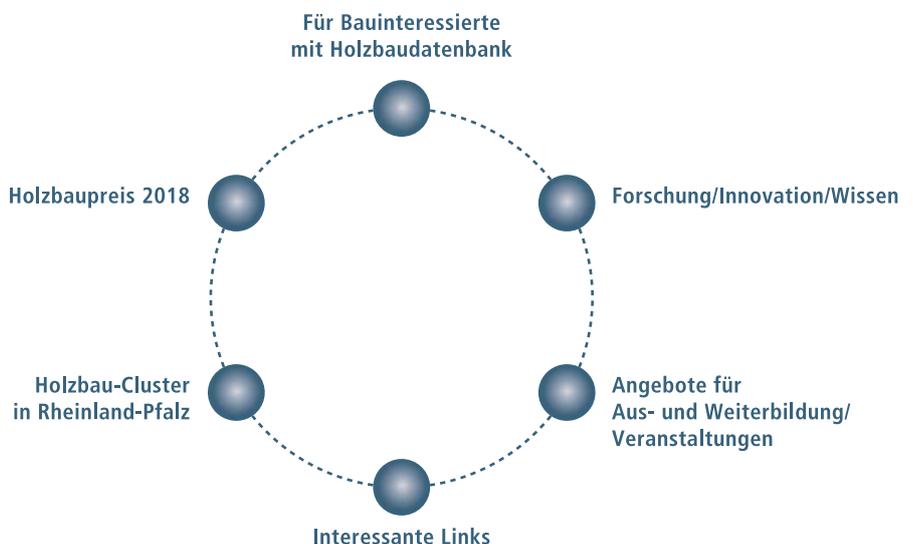
diese drei Länder über dem Bundesdurchschnitt von 19 Prozent liegen.

„Wer auf Holz setzt, spart CO₂. So sind in einem Einfamilienhaus aus Holz 40 bis 80 Tonnen des klimaschädlichen Treibhausgases gebunden. Auch deshalb wollen wir den Holzbau und damit auch die regionale Holzwirtschaft weiter stärken“, sagte Ulrike Höfken, Ministerin für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz, in der Sitzung des Waldkabinetts bei Dannenfels.

Um die Potenziale nachwachsender Rohstoffe, wie z. B. Holz, bei Bau- und Sanierungsvorhaben im Land auszubauen, verkündete Umweltministerin Höfken gemeinsam mit Doris Ahnen, Ministerin der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz, im Waldkabinetts den Abschluss eines „Klimabündnisses Bauen in Rheinland-Pfalz – nachwachsende und kreislauffiziente Rohstoffe stärken“. Dazu hielten Ahnen und Höfken fest: „Angesichts der Geschwindigkeit, mit der sich jedoch die Auswirkungen der Klimakrise verschärfen, muss auch die Entwicklung und Umsetzung weiterer Klimaschutzmaßnahmen entschlossen vorangebracht werden.“ *RS*

i HOLZBAU-CLUSTER IN RHEINLAND-PFALZ

Das seit dem 1. Juni 2009 eingerichtete Clustermanagement „Holzbau-Cluster RLP“ (<https://www.holzbacluster-rlp.de>) mit Sitz in Koblenz verfolgt das Ziel, die Holzbaubranche zu stärken und vorhandene Netzwerkstrukturen weiterzuentwickeln. Durch innovative Referenzprojekte sollen Leuchttürme entstehen, die sowohl nach innen in die Holzbaubetriebe als auch nach außen in die Öffentlichkeit strahlen. In der Holzbaudatenbank für Bauinteressierte sind zahlreiche rheinland-pfälzische Holzbaubeispiele zu finden. Allein in der Rubrik Zeitgenössische Holzbauten sind 682 Objekte, sortiert nach Alphabet der Kommunen, eingestellt. Zahlreiche Einfamilienhäuser, aber auch mehrgeschossige Wohnbauten und Aufstockungen sind vertreten.



Quelle des ursprünglichen Materials: Holzbau-Cluster Rheinland-Pfalz

INTERVIEW MIT >> **MARTIN SCHWARZ, WALD UND HOLZ NRW, ZENTRUM FÜR WALD UND HOLZWIRTSCHAFT, TEAM HOLZWIRTSCHAFT**

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



„Holz bildet die Basis für eine der größten Wirtschaftsbranchen im Land“

IM GESPRÄCH



Quelle: Wald und Holz NRW

Martin Schwarz, Diplom-Forstingenieur (FH), ist Mitarbeiter bei Wald und Holz NRW und leitet im Team Holzwirtschaft das Sachgebiet „Holzverwendung/Holzbau“. Seine Aufgaben sind der Wissenstransfer und die Kommunikation zum Bauen mit Holz.

VM: Was ist der Landesbetrieb „Wald und Holz NRW“? Aus welchen Überlegungen heraus wurde er ins Leben gerufen?

Martin Schwarz: Die Wälder im industriell geprägten Nordrhein-Westfalen sind Orte der Erholung und übernehmen vielfältige Schutzfunktionen. Gleichzeitig bildet der Rohstoff Holz die Basis für eine der größten Wirtschaftsbranchen im Land. 27 Prozent der Fläche NRWs sind bewaldet, jährlich wachsen rund 9,4 Millionen Kubikmeter Holz in den Wäldern Nordrhein-Westfalens nach. Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Waldfunktionen und der Holzwirtschaft für die Menschen in Nordrhein-Westfalen ist Auftrag von Wald und Holz NRW.

Als Teil der Landesforstverwaltung wurde Wald und Holz NRW durch das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz mit der Umsetzung hoheitlicher Aufgaben, der Bewirtschaftung der landeseigenen Waldflächen sowie der forstlichen Betreuung von privaten und kommunalen Waldbesitzenden beauftragt.

Weitere Aufgabenschwerpunkte sind die Stärkung der Wertschöpfung und Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen im Cluster Forst und Holz sowie die Förderung der Holzverwendung. Die Einrichtung von Wald und Holz NRW erfolgte in 2005 mit dem Ziel, die vorgenannten Aufgaben effizient und mit einer landesweit flächendeckenden Präsenz vor Ort umsetzen zu können.

VM: Welche Ziele verfolgt das Zentrum für Wald und Holzwirtschaft mit seiner Arbeit?

Martin Schwarz: Aufgaben des Zentrums für Wald und Holzwirtschaft sind die angewandte Forschung und der Wissenstransfer zum Waldmanagement und der Holzverwendung. Durch das Team Holzwirtschaft werden Aufgaben in den Bereichen Cluster Forst und Holz, Holzverwendung/Bauen mit Holz, Ressourceneffizienz und holzwirtschaftliche Forschung umgesetzt. Standort des Teams Holzwirtschaft ist das Zentrum HOLZ in Olsberg, wo mit den Branchenakteuren weitere Synergien für den Rohstoff Holz entwickelt werden.

VM: Welche konkreten Informations- und Beratungsangebote für die Wohnungswirtschaft bietet Wald und Holz NRW an?

Martin Schwarz: Das Team Holzwirtschaft steht der Wohnungswirtschaft für alle Fragen zum Bauen mit Holz zur Verfügung. Dies erfolgt in Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren und Institutionen des Holzbaus auf Landes- und Bundesebene. Für die Realisierung von Planungs- und Bauaufgaben kann zudem im Rahmen der Fachberatung Holzbau die Expertise der von uns beauftragten Ingenieure genutzt werden. Zudem bieten wir Online-Fachseminare und Fortbildungsveranstaltungen zu holzbauspezifischen Themen wie z. B. dem Schall- und Brandschutz oder der Umsetzung von Aufstockungen an.

Die vorgenannten Angebote können im Rahmen des Webportals Bauen mit Holz.

NRW eingesehen werden. Gleiches gilt für erfolgreich umgesetzte Projekte im Bereich des Geschosswohnungsbaus, neuer Quartiere, Holz-Hybridbauten, Aufstockungen sowie beim Bauen im Bestand. Diese werden in der Holzbaudatenbank dargestellt.

Für die Umsetzung von Projekten der Wohnungswirtschaft stehen erfahrene Planer und eine starke Holzbranche zur Verfügung. Im digitalen Branchenverzeichnis der Plattform Bauen mit Holz.NRW können sich öffentliche und private Bauherren entsprechend der Bauaufgabe und dem gewünschten Leistungsprofil über die für sie passenden Unternehmen informieren und mit diesen in Kontakt treten.



Bauen mit Holz.NRW

Die Plattform Bauen mit Holz.NRW unterstützt den Einsatz moderner Holzbautechnologien im Wohnungsbau sowie im Bereich kommunaler und öffentlicher Bauaufgaben. Ziel der im Jahr 2018 gestarteten Plattform ist es, die Zusammenarbeit und Vernetzung von Architekten und Fachplanern, den Unternehmen des Holzbaus sowie öffentlichen und privaten Bauentscheidern weiter zu intensivieren. Hierzu werden die Services der Online-Holzbaudatenbank, des digitalen Branchenverzeichnisses sowie die Fachberatung Holzbau durch beauftragte Fachplaner angeboten. Einen weiteren Schwerpunkt bilden der Wissenstransfer und die Kommunikation zum Bauen mit Holz. Dies erfolgt durch die Bereitstellung von Informationen, Durchführung von Fachveranstaltungen und Seminaren sowie Maßnahmen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit.

Die Plattform ist online unter www.bauen-mit-holz.nrw erreichbar.

INTERVIEW MIT >> DR. STEFANIE WIELAND, WALD UND HOLZ NRW, ZENTRUM FÜR WALD UND HOLZWIRTSCHAFT, LEITERIN DES TEAMS HOLZWIRTSCHAFT

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



„Der nachwachsende Rohstoff Holz übernimmt eine Schlüsselfunktion beim klimafreundlichen Bauen“



IM GESPRÄCH



Quelle: Wald und Holz NRW

Dr. Stefanie Wieland ist Holzexpertin und seit Juli 2020 Leiterin des Teams Holzwirtschaft und zugleich stellvertretende Leiterin des Zentrums für Wald und Holzwirtschaft. Nach einer Schreinerlehre und dem Studium im Bereich Holztechnik und Holzwissenschaften ist sie lange Zeit in der Holzforschung und in holzwirtschaftlichen Unternehmen tätig gewesen. Aktuelle Aufgabenstellungen liegen in der Begleitung der Clusterinitiative proHolz.NRW sowie der Forschung und des Technologietransfers zu neuen Holzverwendungen und Holzbauprodukten.

VM: Holz ist ein durch und durch ökologischer Baustoff. Welche Materialeigenschaften zeichnen Holz aus? Und welche Hölzer kommen im Wohnungsbau zum Einsatz?

Dr. Stefanie Wieland: Der Baustoff Holz verfügt über eine enorme Formstabilität und Festigkeit. Durch die hohe Tragfähigkeit bei einem geringen Eigengewicht ergeben sich in Bezug auf die statisch-konstruktive Planung von Gebäuden deutliche Vorteile. Der Werkstoff Holz lässt sich zudem gut verarbeiten, eine wichtige Voraussetzung für die automatisierte Vorfertigung von Holzbauelementen. Bedingt durch die geringe Wärmeleitfähigkeit von Holzbauprodukten können effiziente Wand- und Deckenaufbauten hergestellt werden.

Derzeit werden überwiegend Nadelhölzer verbaut, wobei die Fichte eine besondere Rolle spielt. Infolge des bereits seit Mitte der 80er-Jahre begonnenen Umbaus der Wälder wird sich die Rohstoffbasis verändern. Dieser Prozess wird durch den Klimawandel beschleunigt. Der Holzbau wird sich zukünftig auf eine neue Rohstoffbasis einstellen müssen, in welcher auch Bauprodukte aus Laubholz zum Einsatz kommen werden.

VM: Wo und wie wird der Baustoff Holz produziert? Wie sehen aktuelle Produktentwicklungen und Innovationen aus?

Dr. Stefanie Wieland: NRW verfügt über eine leistungsstarke Holzbranche, die überwiegend mittelständisch geprägt ist. Zwischen den Waldbesitzenden, der Sägeindustrie und den Herstellern von Bauprodukten bis hin zu den ausführenden Unternehmen bestehen enge Lieferbeziehungen. Bundes- und europaweit tätige Hersteller von Holzbauprodukten haben ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Gleiches gilt für die Planer und Holzbauunternehmen, die Projekte im Bereich des Geschosswohnungsbaus oder von Aufstockungen umsetzen.

Aktuelle Produktentwicklungen sind z. B. Fachwerkträger unter Verwendung von Bau-Buche, hybrider Modulbau aus Brettsperrholz, massive Wand-, Dach- und Deckentafeln aus Brettsperrholz, die insbesondere für das mehrgeschossige Bauen entwickelt wurden.

VM: Welche Klimaschutz- und Nachhaltigkeitseffekte stecken in der Produktion und in der Verwendung von Holz als Baustoff?

Dr. Stefanie Wieland: Der nachwachsende Rohstoff Holz übernimmt eine Schlüsselfunktion beim klimafreundlichen Bauen. Dies erfolgt sowohl durch die dauerhafte Speicherung des im Holz gebundenen Kohlenstoffs als auch durch die Substitution von Baustoffen mit einer negativen Klimabilanz. So ergibt sich eine Klimaschutzleistung von bis zu 2,5

Tonnen CO₂ pro Kubikmeter verbautem Holz. Gemäß der Studie „THG-Holzbau“ der Ruhr-Universität Bochum, des Thünen-Instituts für Holzforschung in Hamburg und der TU München könnte die Atmosphäre allein durch eine verstärkte Holzverwendung beim Neubau von Wohnungen bis 2030 um mehr als 42 Megatonnen CO₂ entlastet werden.

Moderne Holzbausysteme sind zudem in besonderem Maße für das zirkuläre Bauen geeignet. Wand- und Deckenelemente sowie deren Verbindungen und Dämmstoffe werden so konzipiert, dass eine Trennung der Materialien für die Wiederverwertbarkeit gegeben ist.

Der Rohstoff Holz leistet so einen wesentlichen Beitrag zu mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit in Nordrhein-Westfalen.



Die Studie „THG-Holzbau“ der Ruhr-Universität Bochum, des Thünen-Instituts und der TU München zeigt anhand typischer Szenarien im Wohnungsbau, dass NRW das Potenzial hat, mehr Kohlenstoff durch Holz zu binden als jedes andere Bundesland und das Holzbauland Nr. 1 zu werden. Voraussetzung hierfür ist eine weitere Steigerung der Holzverwendung im Bauwesen.

Der Abschlussbericht der Studie ist abrufbar unter:
<https://share.vdw-rw.de/THGholzbau>

INTERVIEW MIT >> STAWROS CHATZOUZIS, ARCHITEKT, GWG RHEIN-ERFT

„Der Holzbau braucht Disziplin und Verbindlichkeit aller Beteiligten“

VM: Was zeichnet Holzbauten aus Ihrer Sicht aus? In welchen Bereichen und unter welchen Voraussetzungen sind Holzbauten eine Alternative zu konventionellen Bauten?

Stawros Chatzoudis: Beeindruckend sind die Schnelligkeit und Präzision. Zukunftsweisend finde ich, dass das Thema Vorfertigung einen neuen Schub bekommt. Die damit einhergehende verkürzte Bauzeit auf der Baustelle führt zu geringerer Belastung der Umgebung durch Schmutz und Lärm. Und natürlich der Nachhaltigkeitsaspekt, sofern wir auf die Balance der natürlichen Ressource achten.

Dann haben wir einen Baustoff, der nachwächst und der bei richtiger Anwendung nach der Nutzungsphase wieder in den Kreislauf gegeben werden kann. Leuchtturmprojekte, die die Entwicklung der Bauweise vorantreiben, sind sehr wichtig, aber gerade bei geringgeschossigen Bauten mit klarer und einfacher Struktur sehe ich die Stärke des Holzbaus. Auch hilft uns

die leichte Bauweise, wenn wir unseren Gebäudebestand mittels Aufstockung nachverdichten wollen. Ebenfalls ein wichtiger Aspekt, um ressourcenschonendes Bauen zu verwirklichen. Nicht zuletzt sind für mich die veränderten Prozesse, von der Planung bis zum Bau, spannend und eine bereichernde Alternative.

VM: Wie unterscheiden sich Holzbauten von konventionellen Bauten im Hinblick auf die Kosten, die im Lebenszyklus der Immobilie anfallen? Erfordert ein Holzbau besondere Formen der Instandhaltung?

Stawros Chatzoudis: Das lässt sich noch nicht genau beantworten, da uns die langjährigen Erfahrungen fehlen. Allerdings ist die Bauweise in anderen Regionen mehr als etabliert. Wichtig ist, dass wir das Wissen über die Bauweise mit all seinen Vor- und Nachteilen erhöhen, sowohl bei Bauherren und Planern wie auch bei den werkstoff-fremden Gewerken. Wenn wir hierdurch den Umgang mit der Bauweise verbessern und dazulernen, sehe ich im Lebenszyklus und

in der Instandhaltung keine Nachteile für die Holzbauweise gegenüber der konventionellen Bauweise.

VM: Welche Besonderheiten gibt es beim Planen und Bauen mit Holz zu berücksichtigen?

Stawros Chatzoudis: Der Holzbau braucht Disziplin und Verbindlichkeit aller Beteiligten in einer frühen Planungsphase. Der Planungsprozess muss intensiv und konsequent unter Beteiligung aller relevanten Akteure durchgeführt werden. Die Planung muss festgezurrert sein, bevor die Vorfertigung beginnt. Dann können die vorgenannten Vorteile zum Tragen kommen, die den zeitgemäßen Holzbau auszeichnen. Alles große Unterschiede zur herkömmlichen Herangehensweise. Weiterhin sind die Tragwerksplanung, der Brandschutz und der Schallschutz sensible Themen, die besonderer Beachtung und baustoff- bzw. bauweisenspezifisches Wissen bedürfen. Hierzu die „richtigen“ Fachleute an Bord zu haben, ist ausgesprochen hilfreich. 



Quelle: Andreas Kranz/Holzbau Kappler

Durch den hohen Vorfertigungsgrad konnte die GWG Rhein-Erft in nur acht Monaten Bauzeit das Wohngebäude in modularer Holzbauweise in Erftstadt-Bliesheim fertigstellen



IM GESPRÄCH



Quelle: GWG Rhein-Erft

Stawros Chatzoudis ist seit 2014 bei der GWG Rhein-Erft in verschiedenen Positionen und mit unterschiedlichen Aufgabenbereichen tätig. Der Architekt hat zum 1. Oktober die Abteilungsleitung der Neubauabteilung des kommunalen Wohnungsunternehmens des Rhein-Erft-Kreises übernommen. In den letzten fünf Jahren lag der Schwerpunkt seiner Tätigkeit auf dem mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie dem von Kindertagesstätten unter Anwendung der Holzbauweise.

PRAXISBEISPIEL VONOVIA SE

Neuer, urbaner Wohnraum aus dem Wald

Die Vonovia SE hat sich im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen in ihrem Wohnquartier in Essen-Rüttenscheid dazu entschlossen, durch Dachgeschossaufstockungen zusätzlichen Wohnraum auf dem energetisch modernisierten Bestand zu schaffen. Die Wahl fiel dabei aufgrund zahlreicher positiver Aspekte auf den nachwachsenden Rohstoff Holz. Der leitende Architekt Thomas Adrian ist seit 2012 für die Vonovia SE und ihre Vorgängerunternehmen tätig und berichtet im Gespräch von den Besonderheiten und Anforderungen im Bauen mit Holz.

VM: Vor welcher Aufgabe standen Sie bei Ihrem Projekt? Und für welchen Lösungsweg haben Sie sich entschieden?

Thomas Adrian: Nach der umfangreichen Modernisierung mehrerer dreigeschossiger Wohngebäude in Essen-Rüttenscheid sollte darüber hinaus neuer Wohnraum entstehen – durch ein zusätzliches Stockwerk. Dabei kam es uns darauf an, die Belastung für die Mieter so gering wie möglich zu halten und bezahlbare Mieten zu gewährleisten. Daraus ergaben sich einige Notwendigkeiten des Projekts: zügiger Bauablauf durch hohen Vorfertigungsgrad der Bauteile, Nachhaltigkeit der verwendeten Baustoffe und Reduzierung der statischen Anforderungen durch eine Leichtbauweise.

Bei der Umsetzung haben wir Neuland betreten: Für die Stadt Essen war es das erste Bauvorhaben dieser Art und wir hatten bis dahin erst wenige Erfahrungen im Leichtbau. Außerdem ist es entscheidend, bei den Bestandsmietern für Akzeptanz zu werben, schließlich haben wir eine Großbaustelle auf einem bewohnten Gebäude eingerichtet. Also war auch eine intensive Kommunikation mit den Mietern Teil des Lösungsweges ebenso wie eine gute Zusammenarbeit zwischen Bauamt, Brandschutzsachverständigem, dem beauftragten Holzbauer und unserer Projektleitung. Denn gemeinsam musste ein Umsetzungsvorschlag erarbeitet werden,

der auch genehmigt werden konnte. Dabei ging es v. a. um den Nachweis, dass Feuer und Rauch nicht über Grenzen von Brand- oder Rauchabschnitten hinweg übertragen werden können. Für diesen Verwendbarkeitsnachweis gibt es noch keine gültigen Prüfverfahren oder Leitdetails.

VM: Warum haben Sie sich für Bauen mit Holz entschieden?

Thomas Adrian: Aus den Anforderungen ergab sich schnell, dass es nur einen Baustoff gab, der „liefern“ konnte, was wir wollten: Holz ist nachhaltig und ermöglicht durch den hohen Vorfertigungsgrad einen besseren Bauablauf sowie eine kurze Bauzeit. Das war uns aus Rücksicht auf unsere Mieter besonders wichtig. Außerdem ist der Bau mit Holz wirtschaftlich und gibt uns die Möglichkeit, bezahlbare Mieten anzubieten. Hinzu kamen statische Vorteile durch das geringere Gewicht.

Dabei kam es uns sehr gelegen, dass während der Projektphase eine Erleichterung des § 26 Abs. 3 der neuen Landesbauordnung für die Umsetzung in reiner Holzbauweise in Kraft trat. Das bedeutete, dass nicht nur die Außenwände, sondern auch die tragenden Innen- und Treppenhauswände und

sogar die Gebäudetrennwand in Holzbauweise ausgeführt werden konnten.

VM: Was waren dabei die größten Herausforderungen?

Thomas Adrian: Zu den Herausforderungen gehörten die für den Brandschutz noch nicht vollständig reglementierten Bauteile sowie alle übrigen Brandschutzanforderungen. Auch die Übergänge zwischen Holz und anderen Materialien haben uns – v. a. wegen der unterschiedlichen Ausdehnung – vor Herausforderungen gestellt. Die luftdichte Hülle herzustellen war sehr anspruchsvoll, ebenso der Bau der Nassbereiche, wo zum Schutz der Holzkonstruktion besondere Anforderungen zu berücksichtigen waren. Aber die grundlegende Herausforderung lag in der Planung, die bereits im Vorfeld detailliert und vollständig vorliegen musste, was auf Kosten der Flexibilität in der Ausführung ging.

Dass das Team von zuständigen Behörden, Holzbauer und Projektleitung diese Herausforderungen im Griff hatte, zeigt die Bauzeit: Die neuen Stockwerke konnten trotz verspätetem Start fast zwei Monate früher schlüsselfertig übergeben werden als geplant.

Thomas Adrian



Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und die schnelle Bauzeit waren für die Vonovia SE schlagende Argumente bei der Dachgeschossaufstockung in Holzbauweise in Essen-Rüttenscheid

PRAXISBEISPIEL GEMEINNÜTZIGER SPAR- UND BAUVEREIN FRIEMERSHEIM eG

Nachhaltigkeit und Klimaschutz in Verbindung mit optischer Aufwertung



Quelle: Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG

Und so sehen sie aus: Die Holzbauelemente, die bei der Sanierung der Außenfassade eingesetzt wurden und die Energieeffizienz erheblich steigern konnten

Für die Sanierung der Fassaden der Wohnanlagen Birkenweg und Beguinenstraße hat sich die in Duisburg ansässige Gemeinnützige Spar- und Bauverein Friemersheim eG zur Verwendung von Holz entschlossen und konnte durch die Verwendung der vorgefertigten Holzrahmenbauelemente in kürzester Zeit effektive Maßnahmen umsetzen. Diese werten die Wohngebäude aus dem Jahr 1967 nicht nur optisch auf, sondern leisten auf nachhaltige Art und Weise einen Beitrag zum klimaeffizienten Wohnen. Dieter Vornweg, Vorstand der Gemeinnützigen Spar- und Bauverein Friemersheim eG, erläutert im Gespräch die überzeugenden Argumente und positiven Auswirkungen des Rohstoffs Holz.

VM: Vor welcher Aufgabe standen Sie bei Ihrem Projekt? Und für welchen Lösungsweg haben Sie sich entschieden?

Dietmar Vornweg: So manche bestehende Wohnanlage ist heute nicht mehr zeitgemäß: V. a. der hohe Energieverbrauch im Unterhalt bereitet Probleme. Aber auch optisch können viele Bestandsgebäude ein neues Äußeres gut gebrauchen. Bei den Überlegungen, in welcher Art und Weise wir die Gebäudegruppe modernisieren wollten, haben wir uns von zwei

Hauptmotiven leiten lassen: die Verwendung ökologisch möglichst unbedenklicher Materialien und die Verringerung der Bauzeit zur Verringerung der Mieterbelastung. Wir hatten bereits Erfahrungen mit Holzbau gesammelt, diese betrafen allerdings den Um- und Ausbau eines bestehenden Gebäudes mit baulichen Ergänzungen in Holzbauweise. Die Entscheidung „pro Holzbau“ fiel seinerzeit auch aufgrund der guten Erfahrungen, die wir mit dem ausführenden Unternehmen Holzbau Kappler gesammelt hatten.

VM: Warum haben Sie sich für Bauen mit Holz entschieden?

Dietmar Vornweg: Die geplante – und dann auch umgesetzte – Sanierung durch die vollständige Erneuerung der Außenfassade an den beiden Mehrfamilienhäusern aus dem Baujahr 1967 mit jeweils neun Wohneinheiten erfüllte die genannten Kriterien.

Die vorgesetzten Fassaden aus großformatigen und hochdämmenden Holzrahmenelementen in Verbindung mit dem Anbau neuer Balkone und einer Integration der bisherigen Loggien in die Wohnung, was als positiver Nebeneffekt die Wohnfläche erweitert hat, versprachen neben einer deutlichen energetischen Verbesserung zum Niedrigenergie-Standard auch eine für uns neue optische Komponente, die als gestalterisches Mittel eingesetzt werden konnte.

Die vorgefertigten Holzrahmenbauelemente enthielten bei der Montage bereits jegliche Haustechnik, Wärmedämmung und Leitungssysteme. Sie bestehen im Wesentlichen aus fünf Komponenten: dem Riegelwerk aus unbehandeltem Holz, Wärmedämmung, einer nicht brennbaren Beplankung, dem Hinterlüftungsraum und einer schützenden Fassadenbekleidung. Die vorgehängten Elemente steigern die Energieeffizienz, verbessern das Raumklima und erfüllen die strengen Auflagen des Brandschutzes.

Die Außenwände liefern nun einen U-Wert von $0,142 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, was einer Verbesserung von 80 Prozent entspricht. Die Sanierung der Gebäudehülle und der Heizungsanlage senkt damit den Heizwärmebedarf der Wohnungen von $201 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ auf $52 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. Die erreichte Brennstoffeinsparung von 74 Prozent reduziert die CO_2 -Emission um fast 28 Tonnen pro Jahr.

VM: Wenn Sie das Projekt von der Planung bis zur Realisierung noch einmal Revue passieren lassen: Was waren die größten Herausforderungen in Bezug auf das Bauen mit Holz?

Dietmar Vornweg: Da die Bewohner während der Baustellenzeit in ihren Häusern blieben, war Eile geboten. Vom dreidimensionalen Aufmaß über die gesamte Planung bis hin zur Fertigung und Montage aller Elemente wurden für dieses Projekt nur drei Monate angesetzt. Die Fassadenelemente eines Gebäudes sollten jeweils innerhalb einer Woche montiert werden. All diese Parameter wurden eingehalten. Als problematisch erwiesen sich die Rest- und Anpassungsarbeiten im Nachgang innerhalb der einzelnen Wohnungen. Die Durchführung und Kontrolle dieser konventionellen Arbeiten war insgesamt zeitintensiver als der Planungs- und Umsetzungsprozess für das eigentliche Holzbauprojekt. Die Mühen haben sich gelohnt: Wir planen, in naher Zukunft den Holzbau auch im Bereich des Wohnungsneubaus einzusetzen.

Dietmar Vornweg

PRAXISBEISPIEL LEG IMMOBILIEN AG

Zusätzlicher, nachhaltiger Wohnraum im ehemaligen Arbeiterquartier aus den 50ern

Quelle: ARCHPLAN GmbH

Die Fordsiedlung in Köln-Niehl: Zusätzlicher Wohnraum durch nachhaltige Aufstockung in Holzbauweise

Die Sanierung des in der Nachkriegszeit für die Arbeiter des Ford-Werks in Köln-Niehl erbauten Wohnquartiers der LEG Immobilien AG ging mit einer Dachgeschossaufstockung einher, um zusätzlichen Wohnraum auf einem stark nachgefragten Wohnungsmarkt der rheinischen Metropole Köln zu schaffen. Die Wahl des Baustoffs fiel dabei auf Holz, der seit 2015 bei der LEG tätige Architekt Mathias Ponitka berichtet von den positiven Erfahrungen im Rahmen des Projektes und den Perspektiven von Holz für weitere Projekte.

VM: In welchen Bereichen bietet sich das Bauen mit Holz an?

Mathias Ponitka: Gerade der Bereich der Dachgeschossaufstockungen bietet enormes Potenzial, schnell kostengünstigen und attraktiven Wohnraum durch Holzbauweise zu schaffen. Die LEG plant daher, mithilfe von Pilotprojekten weitere Erfahrungen zu sammeln und darüber diesen Bereich noch weiter ausbauen zu können. Die Sanierung und Aufstockung der Ford-Siedlung in Köln 2009 ist vor diesem Hintergrund ein gelungenes

Beispiel – sowohl für die Schaffung neuen Wohnraums über Nachverdichtung als auch für den zukunftsweisenden Umgang mit dem Immobilienbestand der 50er- und 60er-Jahre.

VM: Warum haben Sie sich für Bauen mit Holz entschieden?

Mathias Ponitka: Die Vorteile von Holz und gerade von Holzrahmenkonstruktionen überwiegen die Nachteile deutlich. Eine vorgefertigte Holzrahmenkonstruktion inklusive der Fenster, Dämmung und Leerrohre für die Installationen spart viel Zeit und Geld bei der Montage. Zudem ist eine statische Ertüchtigung der Fundamente aufgrund des geringen Gewichtes meist nicht nötig.

Des Weiteren sind die Außenwandelemente durch ihre integrierte Dämmung verhältnismäßig schmal gegenüber konventionellen massiven Wänden aus Stein, was zusätzlichen Wohnraum bedeutet. Auch beim Thema Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort bietet diese Konstruktion enorme Vorteile. So gewinnt Holz als nachwachsender Rohstoff immer mehr an Bedeutung und schafft darüber hinaus in

Innenräumen ein angenehmes Raumklima. In puncto Schallschutz, Brandschutz und Widerstandsfähigkeit muss sich die Holzkonstruktion allerdings der Massivbauweise geschlagen geben. Hierbei spielt aber auch die Ausführung der Innenwände eine entscheidende Rolle. Gleichzeitig stellt eine Holztafelkonstruktion durchaus eine vergleichbare Alternative dar.

VM: Gibt es aktuelle Projekte? Und was waren die größten Herausforderungen in Bezug auf das Bauen mit Holz?

Mathias Ponitka: In Düsseldorf läuft zurzeit eine Bauvoranfrage für die Aufstockung von zehn zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 50er-Jahren. Die Aufstockung soll in Holzrahmenbauweise und mit einem Pultdach mit Photovoltaikanlagen erfolgen. Zudem sollen die Gebäude energetisch und technisch modernisiert, die Grundrisse der bestehenden Wohnung dabei optimiert und Vorstellbalkone angebaut werden. Innerhalb der Siedlung mit 17.000 Quadratmetern Grundstücksfläche und insgesamt 25 Häusern sollen zusätzlich drei Neubauten entstehen und der gesamte Bereich der Außenanlagen neu gestaltet werden. So wollen wir ein modernes, nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnquartier schaffen.

Die größte Herausforderung besteht dabei in der Koordination und Abstimmung aller internen und externen Projektbeteiligten, um ein solch komplexes Projekt erfolgreich umsetzen zu können. Besonders Augenmerk legen wir dabei auch immer darauf, Belastungen im Bauablauf für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten. Ähnliche Projektentwicklungen planen wir aktuell auch in Duisburg, Dortmund und Münster, wobei der Kontakt mit der Kommune und den zuständigen Behörden immer enorm wichtig ist, damit wir gemeinsam erfolgreich Konzepte für die Städte von morgen entwickeln können. Denn dazu müssen idealerweise alle beteiligten Akteure und Institutionen an einem Strang ziehen. Insofern ist Zukunftsgestaltung immer auch Teamarbeit.

Mathias Ponitka, LEG Immobilien AG

DAS NEUE WOHNUNGSEIGENTUMSMODERNISIERUNGSGESETZ

Erleichterungen für Ladeinfrastruktur, energetische Modernisierungen und Verwaltungsprozesse



Der Bundesrat hat am 9. Oktober 2020 die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes gebilligt, die der Bundestag Anfang September verabschiedet hatte. Damit gab er auch grünes Licht für den erleichterten Einbau privater Ladesäulen für Elektroautos. Der Deutsche Bundestag hatte am 17. September 2020 das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) beschlossen.

Am 13. Januar 2020 hatte das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zunächst den Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) vorgelegt. Eigentlich sollte die WEG-Reform noch vor der Sommerpause im Bundestag verabschiedet werden, doch innerhalb der Regierungskoalition bestand noch Gesprächsbedarf hinsichtlich der Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz.

Am 17. September 2020 hat der Deutsche Bundestag das WEModG beschlossen. Der Bundesrat hat am 9. Oktober 2020 nun die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes gebilligt. Nach Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten kann das Gesetz im Bundesgesetzblatt verkündet werden. Es tritt überwiegend zum 1. Dezember 2020 in Kraft.

Wesentliche Änderungen sind unter anderem:

Anspruch auf Lademöglichkeit

Einer der Kernpunkte des Entwurfs ist, dass Wohnungseigentümern im Grundsatz ein

Anspruch auf den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, den barrierefreien Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes eingeräumt werden soll. Die Kosten sind vom Wohnungseigentümer zu tragen.

Der Entwurf sieht weiter eine erleichterte Beschlussfassung für bauliche Veränderungen und eine Stärkung der Rechte von Wohnungseigentümern vor. Bisher scheiterte der Einbau häufig an der fehlenden Zustimmung der Miteigentümer oder Vermieter.

Auch im Mietrecht soll der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter haben, auf seine eigenen Kosten eine Ladesäule zu errichten.

Betriebskosten

Zudem sieht der Entwurf eine Harmonisierung der Vorgaben zur Betriebskostenabrechnung im BGB vor. Die Betriebskosten sind bei vermietetem Wohnungseigentum nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Maßstab umzulegen.

Online-Teilnahme

Wohnungseigentümer können künftig beschließen, dass eine Online-Teilnahme an den Versammlungen möglich ist. Gerade in der Corona-Krise hatte sich die Notwendigkeit gezeigt, auf eine verpflichtende Präsenz verzichten zu können.

Neben der Stärkung der Wohnungseigentümergeinschaft, der vom GdW geforderten Ermöglichung von Online-Teilnahmen an Versammlungen und den Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter wurde sowohl im WEG-E als auch im Mietrecht ein Anspruch auf bauliche Veränderung eingefügt, die dem

Gebrauch für Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Im WEG-E wird dieser Anspruch erweitert auf den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität.

Energetische Sanierung

Die Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft über bauliche Veränderungen der Wohnanlage wird vereinfacht, vor allem für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen und energetischer Sanierung führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen.

Einsicht in Verwaltungsunterlagen

Wohnungseigentümer erhalten mehr Rechte, unter anderem auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen und auf einen jährlichen Vermögensbericht des Verwalters. Dieser soll über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft Auskunft geben. Weitere Schwerpunkte der Reform betreffen die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums – bislang häufig Grund für zivilrechtliche Auseinandersetzungen vor Gericht.

Zertifizierter Verwalter

Der Bundestag hat im Laufe seiner Beratungen einige Ergänzungen des ursprünglichen Regierungsentwurfs vorgenommen – diese betreffen unter anderem Vorgaben für den Sachkundenachweis eines zertifizierten Verwalters und Regeln zur Bestellung und Abberufung des Verwalters.

Grundlegende Reform des WEG

Das Wohnungseigentumsgesetz aus dem Jahr 1951 soll darüber hinaus grundlegend reformiert und den Anforderungen der heutigen Zeit angepasst werden.

NOVELLIERUNG DES TELEKOMMUNIKATIONSGESETZES (TKG)

Erste Etappenziele erreicht

Im Rahmen der laufenden Novellierung des TKG drängt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) auf eine Einschränkung oder sogar Abschaffung der bisherigen mieterrechtlichen Umlagefähigkeit der Betriebskosten für Inhaus-Breitbandnetze. Diese Umlagefähigkeit beinhaltet auch laufende Entgelte für eine TV-Grundversorgung. In jüngster Zeit haben sich u. a. namhafte Wissenschaftler, die Bauministerkonferenz, der CDU-Wirtschaftsrat und die Landesmedienanstalt Hamburg/Schleswig-Holstein für den Erhalt der Umlagefähigkeit der Kosten des Breitbandanschlusses ausgesprochen. Der Ausgang des Gesetzesverfahrens bleibt aber völlig offen.

In den vergangenen Monaten hat die Wohnungswirtschaft auf Bundes-, Landes- und Unternehmensebene zahlreiche Gespräche geführt, um auf die negativen rechtlichen, sozialen und ökonomischen Auswirkungen einer Abschaffung der mieterrechtlichen Umlagefähigkeit hinzuweisen. Die gemeinsamen Bemühungen zeigen Etappenfolge:

Die Bauminister von Bund und Ländern haben sich bei der Bauministerkonferenz in Weimar am 24./25. September 2020 dem Vernehmen nach mit breiter Mehrheit und auf nordrhein-westfälische Initiative hin für einen Erhalt ausgesprochen.

Keine höheren Anschlussentgelte für Rundfunk- und Fernsehen fordert auch die SPD-Arbeitsgruppe Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

In der Pressemitteilung vom 6. Oktober 2020 spricht MdB Bernhard Daldrup für die Arbeitsgruppe Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen der SPD-Bundestagsfraktion: „Die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Betriebskosten für Kabelnetze wäre sozial ungerecht. Mehr als zwölf Millionen Haushalte, die ihre Fernseh- und Hörfunkprogramme über Mehrnutzerverträge ihrer Vermieter empfangen, müssten künftig Einzelverträge abschließen. Die Mehrkosten können dadurch dramatisch steigen.“

Der Wirtschaftsrat der CDU e. V. fordert eine faire und wettbewerbserhaltende Regulierung. Oberste Priorität für den Wirtschaftsrat ist es, den funktionierenden Wettbewerb zu erhalten. Dieser ist für die deutsche Wirtschaft und die Telekommunikationsbranche gleichermaßen bedeutend. Gleichzeitig setzt sich der Wirtschaftsrat für die Incentivierung des Ausbaus von Glasfaser- und Mobilfunkinfrastruktur ein. Dementsprechend stellt sich der Wirtschaftsrat gegen die Abschaffung der lang bewährten Umlagefähigkeit der Betriebskosten von

Breitband-Inhausnetzen. (vgl. Positionierung vom 08.10.2020)

Medienrat der Medienanstalt Hamburg/Schleswig-Holstein: „Umlagefähigkeit für Kabelkunden sollte bleiben!“

Der Medienrat der Medienanstalt Hamburg/Schleswig-Holstein (MA HSH) sieht die Gefahr, dass die geplante Abschaffung zu Reichweitenverlusten beim TV-Empfang sowie zu negativen Auswirkungen auf die Angebots- und Meinungsvielfalt führen könne und forderte ebenfalls, dass die Umlagefähigkeit bleiben solle. (vgl. Pressemitteilung vom 28. September 2020)

Wie geht es weiter?

Bis heute steht eine Einigung der Bundesministerien über einen Referentenentwurf zur Modernisierung des Telekommunikationsgesetzes aus (Stand Mitte Oktober).

Die Wohnungswirtschaft unterstützt aktiv den gemeinsamen Willen zum Breitband- und Glasfaserausbau. Die innerhalb des GdW vereinigten Unternehmen werden in den nächsten fünf Jahren 1 Million Wohnungen an moderne und leistungsstarke Glasfasernetze anschließen unter der Voraussetzung der Fortgeltung der derzeitigen Regelung. LM



Quelle: LEG

Auch der VdW Rheinland Westfalen setzt mit seinen Mitgliedsunternehmen- und Genossenschaften die Gesprächsreihen fort. Am 25. September 2020 fand ein Gesprächsaustausch mit MdB Bernhard Daldrup, SPD, Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen, bei der LEG in Düsseldorf statt

DATENSCHUTZRECHTLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN ERFÜLLEN

Zensus wird ins Jahr 2022 verschoben

Wie erwartet will die Bundesregierung den Zensus 2021 pandemiebedingt um ein Jahr verschoben – voraussichtlich auf den 15. Mai 2022. Die Erhebung zum Wohnraum wird genauer werden.

Eine Verschiebung war seit März im Gespräch, die Zustimmung der Länder im Bundesrat zum vorgeschlagenen neuen Termin gilt als Formsache. Der Zensus 2022 soll wie der letzte Zensus 2011 hauptsächlich registergestützt ablaufen. Verwaltungen und auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind bisher trotzdem weiter angehalten, sich weiter auf die Gebäude- und Wohnungszählungen vorzubereiten.

Diese regelmäßige Durchführung eines Zensus wird nach Vorgaben der EU umgesetzt, die auch eine Gebäude- und Wohnungszählung umfasst. In dieser werden nun umfassender Daten erhoben, sodass 2022 auch Fragen zu Nettokaltmiete, Wohnungsleerstand sowie Heizungsart und Energieträger beantwortet werden müssen. Für vermieteten Wohn-

raum ist dabei die Wohnungswirtschaft in der Verantwortung Auskünfte zu geben. Bei der Übermittlung der Daten gilt es die Informationspflichten nach Artikel 13 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) zu erfüllen.

Informationspflichten der Vermieter und Verwalter nach DS-GVO

Wohnungsunternehmen speichern notwendige Angaben ihrer Mieter zur Durchführung des Mietverhältnisses. Die durch das Zensusgesetz angeordnete einmalige Übermittlung u. a. von Wohnernamen an die Statistischen Ämter des Bundes/der Länder geht über die gewöhnliche Durchführung des Mietverhältnisses hinaus.

Aus datenschutzrechtlicher Sicht kann diese Übermittlung daher als Änderung des Verarbeitungszwecks bewertet werden, da die Daten für einen anderen Zweck weiterverarbeitet werden als den, für den sie ursprünglich gespeichert wurden. Die Mieter müssen daher nach Artikel 13 DS-GVO über die Weitergabe ihrer Daten zu statistischen Zwecken an die

Statistischen Ämter des Bundes und der Länder informiert werden.

In vielen Fällen kann es sein, dass Mietverträge oder spezielle Vereinbarungen, die seit Inkrafttreten der DSGVO geschlossen wurden, eine Generalklausel enthalten, mit der die Mieter über die Weitergabe ihrer Daten, die auf rechtlichen Verpflichtungen (wie im Falle des Zensus) beruhen, bereits informiert wurden.

Aus Gründen der Vorsicht empfiehlt der Arbeitskreis Datenschutz des VdW Rheinland Westfalen grundsätzlich alle Mieter über die Weitergabe der Daten ausdrücklich zu informieren. Maßgeblich ist, dass der Zugang der Information nachgewiesen werden kann. Die Information kann im Rahmen der üblichen Kommunikation mit den Kunden erfolgen, zum Beispiel in einem Begleitschreiben zur nächsten Betriebskostenabrechnung. Welche Mindestangaben die Informationsschreiben haben sollte, veröffentlicht das Statistische Bundesamt auf der Homepage www.zensus2021.de. AM/LM

VEREIN WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN E. V.

Im neuen Online-Gewand

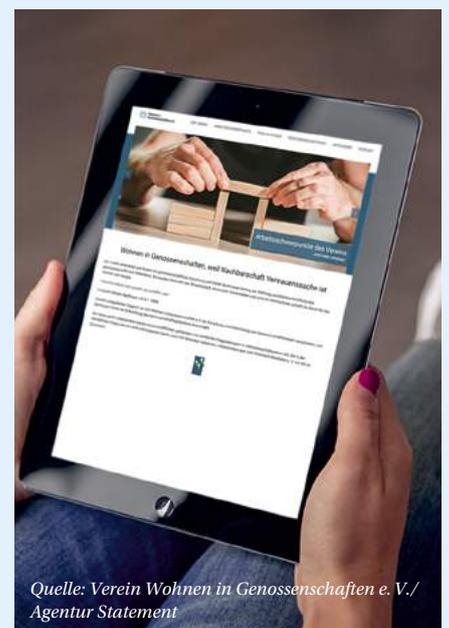
Die neue Website des Vereins Wohnen in Genossenschaften e. V. ist online gegangen (www.wohnen-in-genossenschaften.de). Im Zuge der Neukonzeptionierung der Website erhielt der Internetauftritt des Vereins nicht nur ein modernes Erscheinungsbild inklusive eines neuen Logos, sondern auch neue Funktionen für die Mitglieder.

Bei der Neugestaltung des Internetauftritts wurde besonders auf eine klare Strukturierung der Website geachtet – mit den zentralen Unterseiten: Der Verein, Arbeitsschwerpunkte, Publikationen, Genossenschaftsidee, Mitglieder und Kontakt, sodass alle wichtigen Informationen für Vereinsmitglieder oder interessierte Besucher schnell und direkt auffindbar sind. Darüber hinaus wurde auf der Startseite ein Newsbereich eingerichtet. Diese Funktion bietet den Nutzern die Möglichkeit,

sich auf einen Blick über die aktuellen Themen und Aktivitäten des Vereins wie Neuerscheinungen, Veranstaltungen und Studien zu informieren.

Um einen leichteren Zugang zu den vom Verein erstellten Publikationen zu ermöglichen und somit zu einer größeren Verbreitung dieser beizutragen, wird es zukünftig möglich sein, die neuen Publikationen auf der Website in einer eigenen Rubrik herunterzuladen. Selbstverständlich besteht aber auch weiterhin die Option, die Publikationen in gedruckter Form zu bestellen.

Unter der Rubrik „Mitglieder“ sind nicht nur alle Mitglieder des Vereins Wohnen in Genossenschaften aufgelistet, dort besteht seit Neuestem auch die Möglichkeit, einen digitalen Antrag auf Mitgliedschaft im Verein Wohnen in Genossenschaften schnell und einfach auszufüllen. AT


Wohnen in Genossenschaften e.V.


Quelle: Verein Wohnen in Genossenschaften e. V./Agentur Statement

Neue Website des Vereins Wohnen in Genossenschaften

VDW-VERBANDSTAG 2020

Zum ersten Mal live, online und interaktiv

Auch auf den VdW-Verbandstag nahm dieses so ungewöhnliche und bisweilen turbulente Jahr 2020 seinen Einfluss: Am 29. September 2020 fand die alljährliche Veranstaltung des VdW Rheinland Westfalen zum ersten Mal digital statt. Online und interaktiv im Livestream erlebten die eingeladenen Teilnehmer aus Politik, Verwaltung, Fachöffentlichkeit und den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen ein umfangreiches und spannendes Programm mit wohnungspolitischen Expertenbeiträgen und anschließenden Debatten zu Klimaschutz und Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft, den Ergebnissen der nordrhein-westfälischen Kommunalwahlen 2020 und den volkswirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie für Deutschland und die Wohnungswirtschaft.

Unter besonderen Bedingungen

Schon sehr früh stand vor dem Hintergrund der aktuellen Pandemiesituation fest, dass der diesjährige Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen nicht in der vertrauten, persönlichen Atmosphäre stattfinden kann. Zu gerne erinnern sich alle Teilnehmer des letzten Jahres an den Verbandstag am 24. und 25. September 2019 im ansprechen-



Der nächste Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen wird am 7. und 8. September 2021 in Bonn stattfinden

den Ambiente der Historischen Stadthalle Wuppertal. Nach den ersten positiven Erfahrungen mit dem digitalen VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 3. Juni 2020 entschied sich der VdW Rheinland Westfalen zu einem

digitalen Format für die traditionell größte Verbandsveranstaltung. Hunderte Meter Kabel, Dutzende Kameras, Bildschirme und Mikrofone, ein externes Technikteam, eingeladene Experten „am Set“ in den Räumlichkeiten des EBZ – der diesjährige Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen wurde in komplett anderer Form durchgeführt, als man es gewohnt war. Und doch ging es auch beim VdW-Verbandstag 2020 um die aktuellen Themen und Trends der Wohnungswirtschaft.

VdW-Präsident Ulrich Bimberg eröffnete den Verbandstag, begrüßte die Teilnehmer auf digitalem Weg und stellte die eingeladenen Experten aus Politik, Wahlforschung, Wohnungswirtschaft und Verwaltung vor. Dabei ließ er die großen Umbrüche in der alltäglichen und beruflichen Lebenswelt, aber auch für das operative Geschäft der Wohnungswirtschaft sowie wohnungs- und klimapolitische

Entwicklungen des Jahres Revue passieren. Angesichts der großen Herausforderungen der aktuellen Corona-Situation, die man nur gemeinsam und unter großen Anstrengungen bewältigen könne, hob Bimberg die „soziale und gesellschaftliche Verantwortung der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften“ hervor, die sich in einem partnerschaftlichen Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern widerspiegeln. >>



Quelle: VdW RW/Roland Baege

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und GdW-Präsident Axel Gedaschko im live übertragenen wohnungspolitischen Talk (v. l.)



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Ulrich Bimberg, Präsident des VdW Rheinland Westfalen, begrüßte die Teilnehmer zum digitalen Verbandstag



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Der Bochumer Oberbürgermeister Thomas Eiskirch (SPD) plant 800 neue Wohnungen pro Jahr

Bochum macht sich bereit

Ulrich Bimberg übergab anschließend das Wort an den gastgebenden Bochumer Oberbürgermeister Thomas Eiskirch (SPD), der kurz vor dem Verbandstag in seinem Amt für eine weitere Amtszeit wiedergewählt wurde und einen wohnungspolitischen Ausblick in seiner Kommune vorstellte.

Eiskirch präsentierte den ambitionierten Plan, den Neubau von jährlich 800 Wohnungen, davon 200 öffentlich geförderte Wohneinheiten, voranzutreiben. Gleichzeitig sollen gezielte, städtebauliche Impulse, v. a. für eine positive Entwicklung der Bochumer Innenstadt, gesetzt werden. Dafür sei v. a. eine schnellere Bearbeitung von Bauanträgen bis hin zur Entwicklung eines digitalen Bauantrages angedacht



Quelle: VdW RW/Roland Baege

WDR-Moderator Tobias Häusler führte durch den VdW-Verbandstag, hier mit GdW-Präsident Axel Gedaschko und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. r.)

und in Planung. Die Themen Mobilität und Wohnen seien mit dem Klimaschutz vernetzt und genossen vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele bis 2050 einen hohen Stellenwert, sagte Eiskirch und kündigte an, sich für die Verbreitung von umwelt- und sozialverträglichen Mobilitätskonzepten, infrastrukturelle und verkehrstechnische Lösungen und wegweisende Wohnbauprojekte einzusetzen – mit dem Ziel, mehr Lebensqualität in den Quartieren und in Bochum zu erreichen.

Als zusätzlichen, wichtigen Schritt hob er das Bündnis gegen Wohnungs- und Obdachlosigkeit mit vier Bochumer Wohnungsunternehmen hervor, das in gemeinsamer und unbürokratischer Weise Menschen helfen soll, die wohnungslos oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

Wohnen zwischen Bund, Ländern und Kommunen

Über das Spannungsfeld zwischen angespannten Wohnungsmärkten, bezahlbaren Mieten und Investitionen in den Klimaschutz auf den unterschiedlichen politischen Ebenen referierte Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, live zugeschaltet aus dem Berliner Bundesministerium.

„Wohnen ist für uns gerade in der Krise ein ganz besonderes Feld“, sagte die Staatssekretärin und betonte die Bedeutung der gemeinsamen Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen, in dem der Bund zu Beginn der Corona-Krise Finanzmittel zur Unterstützung der Mieterseite freigab und auch zukünftig über die derzeitigen fünf Milliarden Euro Bundesfinanzmittel für den



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Was plant der Bund? Im digitalen Austausch mit Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Während der Produktion wurde ein umfassendes Hygienekonzept umgesetzt



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Jede Menge Technik, Kabel, Bildschirme, Kameras und Personal wurden für die Umsetzung des Live-Verbandstages eingesetzt

öffentlich geförderten Wohnungsbau und das Baukindergeld hinaus Anreize für den Bau von Wohnungen, die Neugründung von Genossenschaften und Impulse für die Stadtentwicklung setzen wolle. Im Anschluss trat Bohle in den digitalen, wohnungspolitischen Austausch mit Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, und GdW-Präsident Axel Gedaschko. Hinsichtlich der laufenden Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) wurde die Sozialverträglichkeit einer möglichen Abschaffung der Umlagefähigkeit der Gebühren von Rychter mit der Staatssekretärin erörtert und darauf verwiesen, dass höhere Kosten für Millionen Mieterhaushalte drohen.

Im Bereich des Klimaschutzes führte GdW-Präsident Gedaschko an, dass die faire Verteilung zusätzlicher Kosten durch die im nächsten Jahr erstmalig erhobene CO₂-Abgabe sowie die zukünftigen Kosten zur Erreichung der Klimaschutzziele im Rahmen nationaler und europäischer Zielsetzungen sichergestellt sein müsse. Diejenigen, die viel gemacht haben und in Zukunft viel machen werden, müssen dafür auch honoriert werden.“ Die zukünftigen Herausforderungen zum Klimaschutz bewertete StS Bohle als „richtig dickes Brett für den Gebäudesektor“, die nur mit gemeinsamen Anstrengungen aller involvierten Akteure bewältigt werden können. „Warmmietenneutral und ohne sozialpolitische Verwerfungen“, fasste GdW-Präsident Gedaschko die große klimapolitische Herausforderung und gleichzeitig gemeinsame Zielsetzung von Politik und Wohnungswirtschaft im Gebäudesektor am Ende der Debatte zusammen.



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Svenja Schulze, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, bezog sich per Videonachricht auf den Klimaschutz im Gebäudesektor

Wahlergebnisse, Stimmgewinne, Verluste – was heißt das für NRW und die nächsten Wahlen?

Zur Beantwortung dieser Frage und einer fundierten Einordnung der Ergebnisse der nordrhein-westfälischen Kommunalwahlen 2020 konnte mit Matthias Jung ein renommierter Wahlforscher für einen Expertenbeitrag auf dem digitalen Verbandstag gewonnen werden. „Wir erleben den Abschluss einer Entwicklung, die eigentlich schon 1994 in Nordrhein-Westfalen ihren Anfang nahm, als es die ersten Absprachen zwischen Grünen und der CDU gab, die in einzelnen Städten zu Bürgermeistern geführt haben, die nicht von der Sozialdemokratie gestellt wurden. Und nun haben wir eine sehr bunte Mischung bekommen, wo mal die Grünen mit Unterstützung der CDU, die CDU mit Unterstützung der Grünen oder eben tradi-

tionelle Muster mit grüner Unterstützung für die SPD stattgefunden hat“, erklärte Jung.

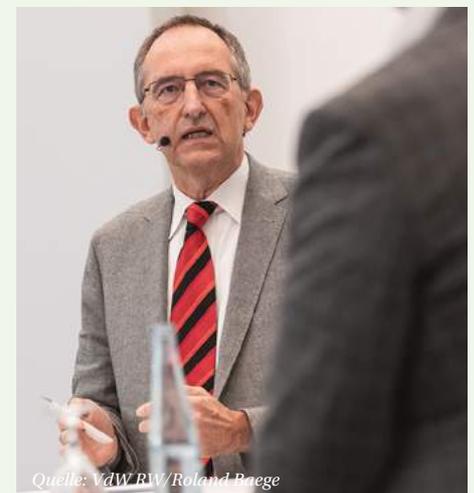
Die Grünen stehen nach der NRW-Kommunalwahl 2020 durch die stärksten Stimmzuwächse als größter Gewinner fest – erstmals konnte die Mehrheit in den Stadträten von Köln, Bonn und Aachen erreicht werden. „Haben die Grünen das Potenzial eine neue Volkspartei zu werden?“, lautete eine der Fragen aus dem Publikum über das interaktive Chat-System, mit dem die Teilnehmer des VdW-Verbandstages die Möglichkeit hatten, direkt Fragen an den Experten zu stellen. „Soziologisch ist eine Partei dann eine Volkspartei, wenn sie die Breite der Gesellschaft abdeckt. Es gibt bestimmte Bereiche, in denen die Grünen nicht etabliert sind, aber sie haben im Vergleich zu vor

>>



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Michael Voigtländer, Immobilienexperte des Instituts der deutschen Wirtschaft, bewertete die Folgen der Corona-Pandemie



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Wahlforscher Matthias Jung analysierte die Kommunalwahlen in NRW



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Die Produktion und Übertragung des ersten Online-Verbandstags des VdW Rheinland Westfalen fand im Neubau des Europäischen Bildungszentrums (EBZ) in Bochum statt

20 Jahren nun ganz andere, viel größere Bereiche der Gesellschaft erreicht“, ordnete Jung die politische Rolle der Grünen ein.

Lässt sich aus den Ergebnissen der Kommunalwahlen eine Prognose für die Bundestagswahl 2021 aufstellen? Geht es nach Jung, kann diese Frage nicht eindeutig beantwortet werden. Zwar sei eine vage Voraussage anhand von Umfragen möglich, allerdings beobachtet der Wahlforscher eine „stark gewachsene Volatilität“ unter den Wählern, die sich weit aus weniger durch religiöse oder berufliche Identifikation einer Partei zugehörig fühlen. Jung stellte heraus, dass heutzutage aufgrund der Auflösung traditioneller Verbindungen weitaus mehr Bürger Wechselwähler seien als früher.

Der lange Schatten der Pandemie

Michael Voigtländer, Leiter Kompetenzfeld Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft und Honorarprofessor an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, wurde ebenfalls live auf die Bildschirme der Teilnehmer des digitalen VdW-Verbandstages gestreamt und berichtete von den volkswirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands und der Wohnungswirtschaft im Speziellen. Zweifelsohne seien fast alle Konjunkturindikatoren derzeit negativ, die Ausnahme bilden lediglich der Einkaufsmanagerindex und die Investitionen, was Voigtländer als Hinweis auf eine erwartete Erholung der Konjunktur deutet. Die schlimmsten Prognosen in Bezug auf einen möglichen

Einbruch der deutschen Volkswirtschaft um bis zu 20 Prozent seien bisher nicht eingetreten – im Gegenteil: Die Entwicklung verlief sogar besser als befürchtet. Voigtländer erwartet bei einer unveränderten Pandemiesituation das Erreichen der wirtschaftlichen Leistung auf Vor-Corona-Niveau Ende des Jahres 2021 oder Anfang des Jahres 2022. Dabei spielt die Wohnungswirtschaft durch ihre Bautätigkeit im Wohnungsneubau eine zentrale Rolle: Sie fungiert als Investitions- und Wachstumsmotor und sei bisher auch ein krisenfester Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft.

Im Gespräch mit der Bauministerin

Zum Abschluss der wohnungswirtschaftlichen und politischen Debatten erfolgte ein Beitrag von Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, die sich zur Zusammenarbeit zwischen den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen und dem Landesministerium äußerte und das gemeinsam Erreichte in Landesprogrammen wie der Modernisierungsoffensive oder der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen als mehrfache „Win-Situation“ unterstrich. Im bundesdeutschen Vergleich stehe NRW sehr gut da, dennoch kämen zukünftig bedeutsame Herausforderungen im Bereich der CO₂-Einsparungen und des Klimaschutzes auf den Gebäudesektor zu, so die Bauministerin. Im wohnungspolitischen Talk mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und GdW-Präsident Axel Gedaschko wurde auch die Bauministerin zu ihrer

Position hinsichtlich der TKG-Novellierung befragt und stimmte der Position der Wohnungswirtschaft zu, dass eine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Gebühren den künftigen Breitbandausbau bremsen würde. Die Möglichkeit europäischer Investitionen in den Wohnungsbau bildete einen weiteren Themenschwerpunkt der wohnungspolitischen Dreierdiskussion. V. a. hinsichtlich der Klimaschutzziele kann der europäische Green Deal eine zentrale Rolle spielen. Zudem kündigte Scharrenbach an, zukünftig weitere Anreize für öffentlich geförderten Wohnraum und eine Förderung für energetische Modernisierungsmaßnahmen setzen zu wollen: An die Modernisierungsoffensive solle noch ein Plus drangehängt werden.

Digitaler Gruß in das Abendprogramm

Anstelle der sonst so üblichen wie auch beliebten Abendveranstaltung auf den vorherigen VdW-Verbandstagen verabschiedete der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, alle Teilnehmer des ersten digitalen Verbandstages in der Hoffnung, die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes sowie die Gäste aus Politik, Verwaltung und Fachöffentlichkeit im nächsten Jahr wieder persönlich begrüßen zu können. Wie auch beim VdW-Forum Wohnungswirtschaft wurde an alle Teilnehmer im Vorfeld ein Paket mit einer Bierauswahl verschickt, womit zumindest ein „digitales Anstoßen“ zum Abschluss der digitalen Premiere des VdW-Verbandstages möglich gemacht wurde.

AT

Hybride Vollversammlungen

SPARTENBERICHTE >> Wie der gesamte diesjährige VdW-Verbandstag fanden auch die Vollversammlungen der Sparten GENO, IPW und ÖKU in digitaler Form statt. Die Verbandsmitglieder konnten wie auch schon im Rahmen des VdW-Fforums Wohnungswirtschaft per Videokonferenz teilnehmen.



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., präsentierte mit Mirja Dorny, Mitglied des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft „Typisch Genossenschaften Rheinland Westfalen“, das Layout der genossenschaftlichen Kampagne

SPARTE GENO – Virtuelle Vollversammlung im Rahmen des Verbandstages

Eingangs berichtete der Vorsitzende der Sparte, Ulrich Bimberg, über das vergangene Jahr, das aus wohnungsgenossenschaftlicher Sicht ungewöhnlich und zugleich fordernd war und die Genossen-



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Ulrich Bimberg, Vorsitzender der Sparte GENO, begrüßte die genossenschaftlichen Teilnehmer zur Spartensitzung

schaften nicht nur wohnungspolitisch, sondern auch durch die COVID-19-Pandemie und alle damit verbundenen Erfahrungen sehr beschäftigt hat.

Neben Veranstaltungen, die leider ausfallen mussten, wurden die neuen Lösungen thematisiert, sodass Veranstaltungen nunmehr unter den veränderten Bedingungen auf eine andere Art und Weise stattfinden konnten, wie das „Aktuelle Genossenschaftsrecht“ oder die Vollversammlung selbst.

Neben einem Bericht des Prüfungsdirektors des Verbandes, Dr. Daniel Ranker über die Arbeit des Beirats für das genossenschaftliche Prüfungswesen, berichteten Olaf Rabsilber und Mirja Dorny über die Arbeit der Marketinginitiative und Franz-Bernd Große-Wilde über die Arbeit des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e. V.“

Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Cindy Merz, Referentin für Miet- und WEG-Recht, Datenschutzrecht sowie Genossenschafts- und Gesellschaftsrecht im VdW Rheinland Westfalen, gab zudem einen statistischen Überblick über die Sparte Wohnungsgenossenschaften im VdW Rhein-

land Westfalen. Bezugnehmend auf den Vortrag von Merz stellte Bimberg klar, dass Genossenschaften eine institutionelle Mietpreisbremse seien und somit einen Garant für bezahlbaren Wohnraum darstellen würden.

>>



Quelle: VdW RW/Roland Baege

Franz-Bernd Große-Wilde stellte als Vorstandsvorsitzender des Vereins die Aktivitäten des Wohnen in Genossenschaften e. V. vor



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Uwe Eichner, Vorsitzender der Sparte ÖKU, leitete mit Oliver Niermann, Referent des VdW Rheinland Westfalen, die Spartensitzung der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen (v. r.)

Sparte IPW – Vollversammlung tagte am Vormittag des VdW-Verbandstages per Videokonferenz

Eingangs berichtete Vorstand Alexander Rychter über Aktuelles aus der Wohnungspolitik. Er informierte über die aktuellen bundespolitischen Themen, die aktuelle Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz sowie die Aktivitäten des VdW Rheinland Westfalen zur Kommunalwahl. Abschließend fasste er die Ergebnisse der Kommunalwahl 2020 zusammen und bewertete diese kurz.

Anschließend berichtete Tobias Hofmann, Abteilungsleiter Quartiersysteme Innovation & Business Building bei der Vonovia SE, von der Energiezentrale der Zukunft. Er erläuterte, wie Wärmeversorgung mit Wasserstoff in der Wohnungswirtschaft erfolgen könnte.

Sparte ÖKU – Vollversammlung digital

Die Spartensitzung stand ganz unter dem Thema „Wahlen“. So musste die Sparte zunächst zwei weitere Delegierte für den Verbandstag des Bundesverbandes GdW bestimmen. Joachim Effertz von der Lüdenscheider

Wohnstätten AG und Wilhelm Krechter von der Wohnbau Dinslaken GmbH werden zukünftig neben den bereits gewählten Delegierten die Sparte und den Verband vertreten.

Darüber hinaus berichtete der Vorstand der Sparte Uwe Eichner von seinem Abschied von der GAG Immobilien AG in Köln. Eichner wird ab dem 1. Januar 2021 den Vorsitz der Geschäftsführung bei der Vivawest Wohnen GmbH antreten. Die Sparte hat deshalb Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH Bochum, als Spartenvorsitzenden gewählt. Riffel vertritt die Sparte auch im Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen. Das Verbandsratsmandat von Eichner wird seine Vorstandskollegin bei der GAG Kathrin Möller zunächst im Sinne der Sparte weiterführen.

Anschließend berichtete Verbandsdirektor Alexander Rychter über aktuelle Themen der Bundes- und Landeswohnungspolitik. Insbesondere die Ergebnisse der Landtagswahlen und mögliche Veränderungen in den Aufsichtsgremien der Mitgliedsunternehmen wurden von den Teilnehmenden ausführlich diskutiert.

Die nächste Spartensitzung findet im Rahmen des Forums Wohnungswirtschaft 2021 statt.

CM/ES/ON



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Die IPW-Spartenvorsitzende Marion Sett, Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, während der Übertragung der Spartensitzung mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

PRÜFUNGEN AUSSERORDENTLICH GEMEISTERT

Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert zu hervorragenden Leistungen

Daniel Karl Heinze überzeugte mit seiner Abschlussarbeit zum Immobilien-Ökonom (GdW). Darüber hinaus erzielten Marco Heng, Abschlussnote 1.45, Jana Röwer, Abschlussnote 1.64, sowie Sabrina Keller, Abschlussnote 1.64, erstklassige Ergebnisse in der Bochum-Prüfung. Die Bochum-Prüfung stellt eine freiwillige Abschlussprüfung des Europäischen Bildungszentrums, EBZ, dar. Die Prüfung umfasst alle 13 Lernfelder des Lehrplans „Immobilienkaufmann/-kauffrau“ und bietet dahingehend Personalverantwortlichen einen Bewertungsmaßstab noch vor Absolvierung der Berufsabschlussprüfung.

In einem Interview wurden die besten Absolventen zu ihren Erlebnissen aus der Prüfung befragt. Sie erlebten sie als sehr umfangreich und trotz der aktuellen Pandemielage als sehr gut organisiert, so Jana Röwer. Ähnlich beantworteten die Absolventen die Frage, warum sie sich zu Beginn ihrer Laufbahn für die Wohnungswirtschaft entschieden haben und ob sie der Wohnungswirtschaft nach der Ausbildung treu bleiben. „Die Wohnungswirtschaft ist eine recht krisensichere Branche, welche einem viele Chancen bietet und somit auch für die Zukunft sehr interessant ist. Der Leitspruch Gewohnt wird immer hat sich bereits in meiner Ausbildung bewahrt“, erzählt Marco Heng, der einen der drei Stipendienplätze, welche jährlich vom GdW vergeben werden, erhalten hat.

Sabrina Keller kam durch ein Schülerpraktikum bei der GWG – Gladbecker Woh-

nungsgesellschaft mbH in Kontakt mit der Wohnungswirtschaft. Fasziniert habe sie die verschiedenen Tätigkeitsbereiche, die Bedeutung der GWG als kommunales Wohnungsunternehmen sowie das Produkt „Wohnen“. Sie wird zum Wintersemester 2020/2021 berufsbegleitend das Studium Bachelor of Arts Real Estate an der EBZ Business School beginnen. Auch Jana Röwer, Werkstudentin und zuvor Auszubildende der Vonovia SE, absolvierte ein Schülerpraktikum, das ihr bewies, wie vielseitig und abwechslungsreich der Arbeitsalltag in der Immobilienwirtschaft ist. Darüber hinaus berichtet sie, sie habe sich „im Unternehmen und natürlich auch in der Branche von Beginn an sehr wohlgefühlt. (...) Durch meine guten Prüfungsleistungen habe ich für das Studium ein Deutschlandstipendium erhalten, worüber ich mich sehr gefreut habe.“

Den vom Bundesverband GdW zertifizierten Lehrgang Immobilien Ökonom/in absolvierte Daniel Karl Heinze mit bester Leistung. Der Aufbaulehrgang ist in der Wohnungswirtschaft äußerst anerkannt und speziell für geprüfte Immobilienfachwirte (IHK) konzipiert. Heinze beschäftigte sich in seiner Abschlussarbeit mit dem Thema „Arbeitersiedlungen im Ruhrgebiet – Umgang mit Arbeitersiedlungen als Vermietungsbestand. Beispielbetrachtung der Siedlungen „Eisenheim“ in Oberhausen und „Schüngelberg“ in Gelsenkirchen.“ Er erläutert: „Ziel der Arbeit war es dabei, sowohl kulturelle und geschichtliche als auch wirtschaftliche Aspekte zu betrachten und aus diesen ein

vollumfängliches Konzept für den Umgang mit den Siedlungen zu entwickeln.“ Heinze, derzeit tätig bei der Vivawest Wohnen GmbH im Fachbereich Controlling, freue sich darauf, Herausforderungen der Zukunft, wie unter anderem die Digitalisierung oder den Umweltschutz, strategisch zu betrachten. Als nächsten Karriereschritt sehe er derzeit den Abschluss seines Studiums.

Da die derzeitige Lage die Ehrung im Rahmen der Mitgliederversammlung unseres Verbandstages nicht ermöglicht, freuen wir uns darauf, die Absolventen zu einer unserer nächstmöglich stattfindenden Großveranstaltung begrüßen zu dürfen. Wir sind stolz, solch tolle Nachwuchskräfte in der Wohnungswirtschaft zu haben und wünschen allen Absolventen alles Gute für ihre Zukunft. JH



Quelle: Marco Heng

Marco Heng: Mit der Abschlussnote 1,45 absolvierte Marco Heng die Bochum-Prüfung



Quelle: Jana Röwer

Jana Röwer schloss die freiwillige Abschlussprüfung des EBZ mit einem sehr guten Ergebnis von 1,64 ab



Quelle: Daniel Karl Heinze

Daniel Karl Heinze reichte die beste Abschlussarbeit zum Immobilien-Ökonom (GdW) ein



Quelle: Sabrina Keller

Sabrina Keller erzielte bei der Bochum-Prüfung ebenfalls die überzeugende Note 1,64

VdW-JAHRESPRESSEKONFERENZ ZUM BERICHTSJAHR 2019/2020

Gutes Wohnen, bezahlbare Mieten

Am 28. September 2020 fand im Vorfeld des Verbandstages die diesjährige Jahrespressekonferenz des VdW Rheinland Westfalen statt. Zum Thema „Gutes Wohnen, bezahlbare Mieten: Die Wohnungswirtschaft bleibt verlässlicher Partner für die Menschen in Nordrhein-Westfalen“ stellte der Verband in einem digitalen Format die aktuellen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft vor und präsentierte die nordrhein-westfälischen Kennzahlen zu den Themenbereichen Mieten, Investitionen, Baufertigstellungen und öffentlich geförderter Wohnungsbau.

Mit 2,6 Milliarden Euro investierten die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen 2019 eine immense Summe in die energetische sowie generationengerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände. Mit über 3.700 (2018: 4.413) Wohnungen errichteten sie 15 Prozent aller neuen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen.

Damit ist die Wohnungswirtschaft im Westen, die insgesamt 20 Prozent der Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen bewirtschaftet, ein wichtiger Partner für den bezahlbaren Mietwohnungsneubau. Insgesamt sind die Investitionen, besonders im Bereich der Bestandsmaßnahmen, auf einem gleichbleibend hohen Niveau. Im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung investierten die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften rund 1,42 (2018: 1,4) Milliarden Euro. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften haben 2019 ein Ge-

samtinvestitionsvolumen für Bestandsmaßnahmen und Neubautätigkeiten von 2,6 (2018: 2,7) Milliarden Euro abgerufen.

In Nordrhein-Westfalen stehen im laufenden Jahr 1,1 Milliarden Euro Wohnungsbaufördermittel zur Verfügung. In der gesamten Legislaturperiode stellt das Land Programmmittel in Höhe von 5,5 Milliarden Euro bereit. Für die geplanten Investitionen in die Modernisierung und den Erhalt bestehender Wohnungen wurden 2019 37,5 Prozent der Fördermittel für Miete, Modernisierung, Quartiersentwicklung und Studentisches Wohnen abgerufen und damit 42 Prozent der bewilligten Mietwohnungen gebaut. Das bewilligte Fördervolumen für VdW-Mitgliedsunternehmen belief sich im Jahr 2019 auf 352 (2018: 367) Millionen Euro. Im Bereich des Mietwohnungsneubaus investierten die VdW-Mitglieder 1,2 (2018: 1,3) Milliarden Euro.

Die wichtigsten Aussagen im Überblick:

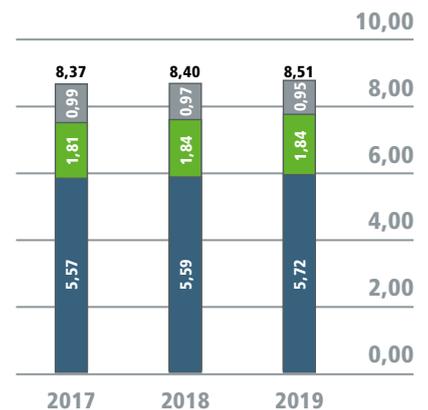
- Insbesondere der Mangel an bezahlbaren Baugrundstücken, steigende Baukosten und langwierige Baugenehmigungsverfahren belasten den Mietwohnungsneubau in den Universitätsstädten und Metropolregionen des Landes.
- Auf teurem Grund und Boden lassen sich weder günstige Wohnungen noch günstige Mieten realisieren.
- Bei anhaltend steigenden Baukosten führt die gleiche Förderanstrengung zu immer weniger bezahlbaren Wohnungen.

- Mieter der VdW-Wohnungsunternehmen und -genossenschaften profitieren von niedrigen Mieten – mit 5,72 Euro deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt
- Im direkten Mietvergleich in zentralen Städten Nordrhein-Westfalens, darunter Köln, Düsseldorf, Dortmund und Münster, liegen die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen in Neubau und Bestand deutlich unter den durchschnittlichen Angebotsmieten.
- Mit der Beteiligung an der Modernisierungsoffensive des Landes setzen die VdW-Mitglieder ein starkes Zeichen für energie- und klimafreundliche sowie generationengerechte Stadtentwicklung.

KS

■ **Alle Infos zur Jahrespressekonferenz Berichtsjahr 2019/2020, die Präsentation sowie weiterführende Materialien finden Sie unter: <https://www.vdw-rw.de/presse/jahrespressekonferenz-2020>**

Mietpreisentwicklung von 2017 bis 2019 Nordrhein-Westfalen
in Euro/m² Wohnfläche



- Nettokaltmiete
- Nebenkosten
- Heizkosten



Quelle: VdW/Roland Baege

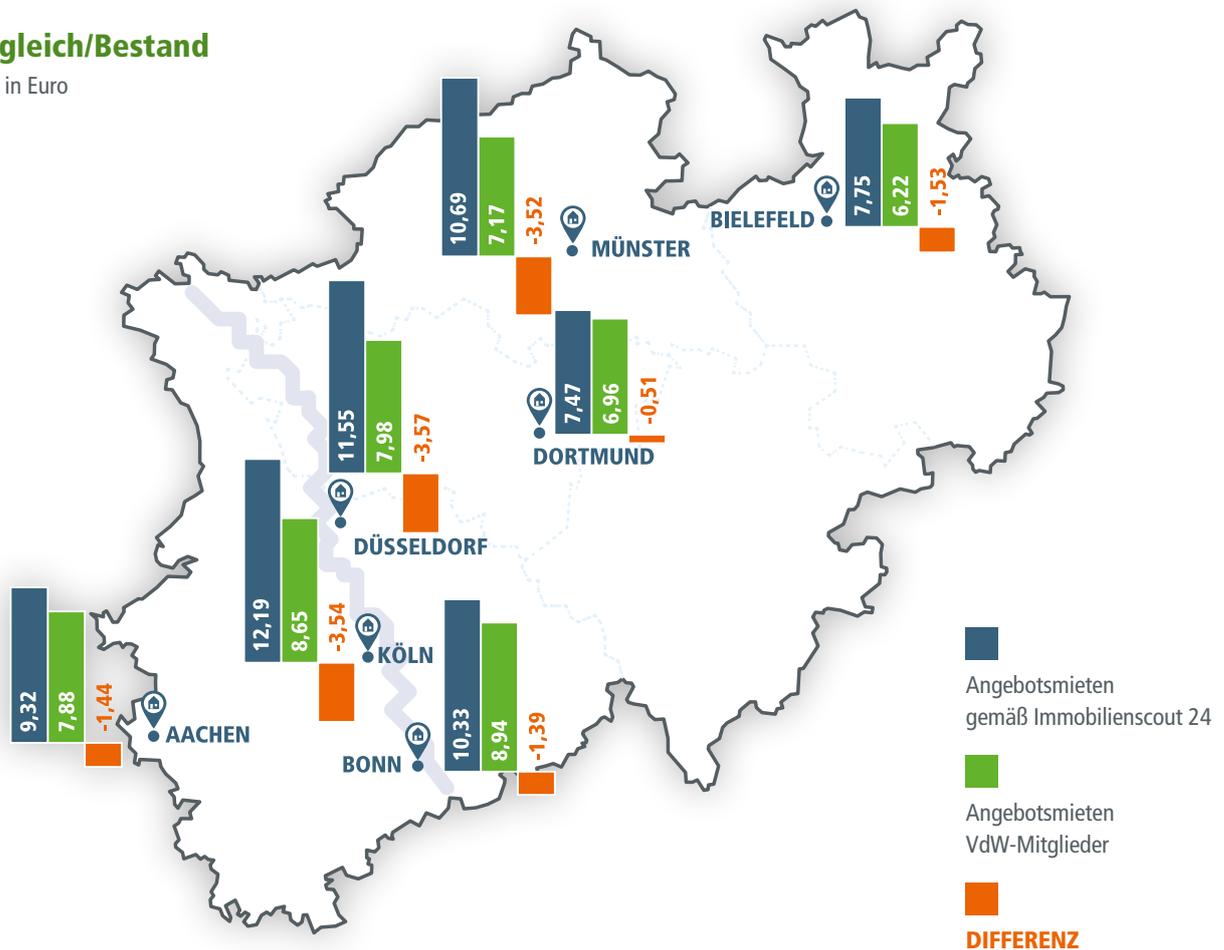
VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Pressesprecherin Katrin Stamm stellen die Zahlen zum Berichtsjahr 2019/2020 vor

INWIS WOHNUNGSMARKTBAROMETER

VdW-Mitglieder machen auf angespannten Wohnungsmärkten den Unterschied

Mietenvergleich/Bestand

Angebotsmieten in Euro



Quelle: InWIS

Die öffentliche Diskussion um regulatorische Ansätze für den Mietwohnungsmarkt wird gerade auf angespannten Märkten oft entlang der angeblich explodierenden Angebotsmieten geführt. Die Mietpreisbremse und der Mietendeckel werden insbesondere auf dem Berliner Wohnungsmarkt politisch immer wieder als alternativlos diskutiert. Der VdW hat das zum Anlass genommen, um den blinden Fleck der Angebotsmieten bei den Mitgliedern in den zwölf größten Städten des Landes einmal zu analysieren.

Überraschend eindeutig fiel die Untersuchung von InWIS im Auftrag des Verbandes insbesondere auf den besonders angespannten Wohnungsmärkten aus. Das Forschungsinstitut hatte in den zwölf größten Städten

des Landes Aachen, Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Hagen, Köln, Münster und Wuppertal aktuelle Mieten- und Investitionsdaten aller bestandshaltenden Mitglieder abgefragt und mit den Zahlen gängiger Mietpreisdatabanken verglichen.

Für den Bereich der Angebotsmieten zeigt sich, dass die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften mehr zur Bezahlbarkeit von Wohnraum beitragen, als durch normative Eingriffe in den Markt erreicht werden kann. Im Durchschnitt aller untersuchten Städte lagen die Angebotsmieten von VdW-Mitgliedern mit 7,10 €/m² rund 1,43 €/m² unter der Marktmiete (Angebotsmieten IS24 8,53 €/m²). Besonders in den Städten Düsseldorf, Köln und Münster ist

die Differenz enorm. Rund 3,50 €/m² misst die Differenz zwischen den VdW-Mitgliedern und der gesamten Marktmiete.

Insgesamt liegt die Durchschnittsmiete im VdW-Bestand bei 5,72 €/m² und damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro, der zuletzt 2018 im Rahmen des Mikrozensus ausgewertet wurde.

Die Erhebung bietet auch eine solide Grundlage für die lokalpolitische Diskussion und soll in den kommenden Jahren fortgesetzt werden.

ON

Den gesamten Bericht können sie hier herunterladen: <https://www.vdw-rw.de/presse/publikationen.html>

QUARTIERSBEREISUNG IN OWL

Ministerin Ina Scharrenbach besucht Aufbaugemeinschaft Espelkamp und GBSL eG Lübbecke



Anna Bölling, künftige Landrätin des Kreises Minden-Lübbecke, Achim Grube, GBSL-Vorstand, Frank Haberbosch, Bürgermeister von Lübbecke, Ina Scharrenbach, NRW-Bauministerin, Dirk Stanczus, BKS Architekten GmbH, Andreas Krauß, GBSL-Vorstand, Detlef Siebeking, Paritätischer Sozialverband, und Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, im Quartier „Am Niedertor“ der GBSL in Lübbecke, das einen Beitrag zum Angebot an altersgerechtem Wohnraum in einer ländlich geprägten Region leistet (v. l.)

Am 12. Oktober 2020 hat NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach auf Einladung der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH und der GBSL eG Lübbecke den Kreis Minden-Lübbecke besucht. Im Fokus standen Projekte der Regionale 2022, des altersgerechten Wohnens und der Modernisierungsoffensive im ländlichen Raum abseits der nordrhein-westfälischen Metropolräume.

„Hier in Espelkamp gibt es viel zu sehen!“, mit diesen Worten begrüßte Aufbau-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt Bauministerin Ina Scharrenbach und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Büro des Quartiersmanagements mitten in der jungen Stadt. So ging es auch direkt zum ersten Standort des Tages. An der Straße Hedrichshof modernisiert die Gesellschaft insgesamt 96 Wohnungen im Rahmen der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zuhause im Quartier“. Durch die Maßnahme werden 40 Wohnungen zudem barrierefrei. Auch die Mobilitätssituation wird verbessert: Eine Haltestelle des Bürgerbusses

wird besser erschlossen und ein Angebot von E-Ladestationen und E-Lastenrädern wird installiert. Durch die Einrichtung eines Nachbarschaftscafés und die Anlage eines Sinnesgartens für Menschen mit psychosozialen Unterstützungsbedarf gemeinsam mit der benachbarten diakonischen Stiftung Ludwig-Steil-Hof setzt das Unternehmen auch Impulse für das Quartier.

An der nächsten Station präsentierte Schmidt das Projekt, welches die Aufbaugemeinschaft im Rahmen der Regionale 2022 „Wir gestalten das neue UrbanLand“ umsetzt. Vis-à-vis zum zentralen Ostland und einer neuen Eigentumswohnanlage der Aufbaugemeinschaft mit 58 Wohnungen entsteht ein Apartmentkomplex für Fachkräfte. Die Besonderheit der 14 Wohnungen: Es werden ein umfangreiches Serviceangebot (z. B. Reinigungsdienste) sowie Gemeinschaftsräume und -flächen angeboten. Dem Projekt ging eine umfangreiche Befragung junger Fachkräfte lokaler Kooperationsunternehmen durch InWIS voraus, aus dem sich ein gesteigerter Bedarf ableiten ließ. Die Aus-

stattung und Grundrisse wurde im Rahmen von verschiedenen Workshops mit jungen Mitarbeitern der beteiligten Unternehmen erarbeitet. Die Wohnungen wurden auch bereits an interessierte Unternehmen vermietet.

Den Abschluss bildete ein Spaziergang durch das nahe gelegene Burano-Quartier zum neuen „inkluisiven Dorfplatz“. Das zentrumsnahe Quartier ist nach der venezianischen Insel Burano mit einem Farb- und Freiraumkonzept mit Mitteln der Städtebauförderung aufgewertet worden. Am neuen Dorfplatz wurden zudem Wohnungen für Menschen mit Behinderungen neu und im Bestand geschaffen. Durch die hochwertige Gestaltung des Freiraums hat das Unternehmen einen großen Beitrag zur ökologischen Aufwertung der Innenstadt geleistet. Dadurch wird das Unternehmen in Trägerschaft des Landes NRW und der Evangelischen Kirche in Westfalen sowie der Stiftung Kronenkreuz ein zentraler Partner bei der Umsetzung städtebaulicher Ziele. Das Unternehmen bewirtschaftet gut 3.000 Wohnungen in der ehemaligen Plansiedlung und ist damit mit Abstand der



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Der neu ins Amt gewählte, künftige Espelkamper Bürgermeister Henning Vieker mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (2. v. r.) auf dem Dorfplatz des „Burano-Quartiers“ der Aufbaugemeinschaft Espelkamp



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Alexander Rychter mit Ministerin Ina Scharrenbach und Hans-Jörg Schmidt im Quartier Ostlandpark (v. l.)

größte Vermieter vor Ort. Auch der amtierende Bürgermeister Heinrich Vieker unterstrich im gemeinsamen Gespräch die Relevanz der guten Zusammenarbeit zwischen Stadt und Unternehmen.

Weiter ging es bei der GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG. Hier begrüßten Vorstand Achim Grube, Vorstandsvorsitzender und Bürgermeister Frank Haberbosch und die designierte Landrätin Anna Bölling die Ministerin und den VdW. Am Niedertorwall hat die Genossenschaft eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 26

Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen und eine Demenz-Wohngruppe gebaut. Das Projekt war in der Nachbarschaft nicht unumstritten, so Genossenschaftsvorstand Grube. Das Projekt wird gemeinsam mit dem Sozialpartner PariSozial betrieben.

Die Genossenschaft hat das Projekt zudem durch das „Kuratorium Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW“ prüfen lassen und wurde im Rahmen des Rundgangs auch durch Verbandsdirektor und Kuratoriumsvorsitzenden Rychter und Bauministerin Scharrenbach mit dem Qualitätssiegel ausgezeichnet.

Zudem stellte Grube das Projekt „Dorf im Dorf“ vor. Hier soll auf dem Gelände eines leer stehenden Bauernhofs in der Dorfmitte von Nettelstedt als Projekt der Regionale 2022 urbanes, nachbarschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen im ländlichen Raum entwickelt werden. Durch ein Dorfcafé in Kooperation mit der Diakonie und einen Dorfplatz soll das Projekt für alle Dorfbewohner offen stehen und einen Beitrag zur Belebung leisten sowie das Angebot für betreute Wohnungen erhöhen. Die Projektidee hat bei einem Kreis-Wettbewerb „Dörfer mit Ideen“ bereits den ersten Preis bekommen. **ON**



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Gemeinsam mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (Mitte) überreichte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.) das Qualitätssiegel des Kuratoriums Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW an den Vorstand der GBSL, Achim Grube (r.)

BERUFSORIENTIERUNG MIT MUND-NASEN-SCHUTZ

Wird die Nachwuchssuche durch die Pandemie erschwert?

Die Karrieremesse stuzubi machte wieder in Düsseldorf und Köln halt. Sie fand am Samstag, den 19. September 2020, in der Mitsubishi Electric Halle Düsseldorf sowie am Samstag, den 26. September 2020, im Palladium Köln statt.

Die stuzubi soll Realschüler, Abiturienten sowie Fachabiturienten ansprechen. Der VdW Rheinland Westfalen e. V. in Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum, EBZ, war vor Ort präsent. Die Messe dient als Orientierungshilfe für Absolventen. Für einen reibungslosen Ablauf der Messen waren die Besucher dieses Jahr aufgrund der COVID-19 Pandemie dazu angehalten, sich ein personalisiertes Gratis-Ticket für ein zweistündiges Zeitfenster zu sichern. Darüber hinaus wurde ein individuelles Hygienekonzept geschaffen, sodass unter bestimmten Richtlinien die Karrieremessen in Präsenz stattfinden konnten. So wurden Laufrichtungen, das Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes, Desinfektionspender, Abstandsflächen und auch eine angepasste Bewirtung vorgegeben.

Auf den Messetagen zeigten sich die Absolventen dieses Jahr insbesondere für die Ausbildung interessiert. Dicht gefolgt von dem Konzept einer dualen Ausbildung verknüpft mit einem Studium in der Wohnungswirtschaft. Über die stuzubi-Website können sich Interessenten vorab über die Aussteller informieren. Aufgrund des eingeschränkten Zeitfensters suchten sich die Besucher ihre Standfavoriten aus. So ergaben sich aufgrund der verschärften Hygienebedingungen – auch mit Mund-Nasen-Schutz – qualitativere und längere Gespräche. Es bildeten sich unter Wahrung der Abstände Warteschlangen, um Informationen über den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann /-kauffrau zu erhalten. Die veränderte Personalorganisation in den Unternehmen, zum Beispiel durch mobiles Arbeiten und die damit verbundene Digitalisierung, prägt dabei auch die herauszutragenden Arbeitgeberbotschaften. Interessenten zeigten in Gesprächen Interesse an den Auswirkungen der Pandemie auf die Wohnungswirtschaft. Präzise Fragen dazu waren insbesondere wirtschaftliche Auswirkungen der Pandemie auf die Branche,

wie auch die Umsetzung von Homeoffice in der Wohnungswirtschaft. Auch ließen sich die Interessenten dazu beraten, welche Vorteile sich durch ein duales Studium oder eine alleinstehende Ausbildung ergeben. Zum Kontaktaufbau wurde innerhalb eines Einlegers auf regional präsente Wohnungsunternehmen hingewiesen. Daneben besteht auch die Möglichkeit über das Stellenportal der Immokaufleute-Website eine Bewerbung einzureichen. Viele Unternehmen haben bereits ein eigenes Unternehmensprofil angelegt. Potenzielle Bewerber können sich noch auf der Messe auf dem Stellenportal wie auch der Karriereseite umschauen und Informationen über für sie relevante Unternehmen nachlesen.

Vergleichsweise mussten viele Karrieremessen in diesem Jahr digitale Lösungen finden. Virtuelle Messen sind eine gute Lösung, um das Zusammentreffen vieler Menschen zu vermeiden und das Gebot der Kontaktbeschränkungen nicht zu verletzen. Dennoch zeigt sich, dass insbesondere

bei Karrieremessen nicht auf persönliche Eindrücke sowie das zwischenmenschliche Miteinander verzichtet werden kann. Virtuelle Messen können diesem Bedürfnis derzeit nicht ausreichend nachkommen. Gleichwohl zeigt die aktuelle Lage, dass die Digitalisierung im Recruiting bereits in den vergangenen Monaten erheblichen Aufschwung erfuhr. Einige Aussteller entschieden sich daher, die Karrieremesse nicht vor Ort durchzuführen. Diese Entwicklung wird, wohl insbesondere aufgrund der zuletzt gestiegenen Verbreitung der Pandemie, weitere Dynamik erfahren.

Trotz der aktuellen Lage stehen Schüler vor ihren Schulabschlüssen vor der Suche nach einer beruflichen Anknüpfung. So zeigten sich die Messtage trotz einzuhaltender Bedingungen als sehr erfolgreich. Dennoch hoffen wir auf eine veränderte Situation im neuen Jahr, mit dem Wunsch, erneut an den stuzubi-Messen im Jahr 2021 teilnehmen zu können.

JH



Quelle: VdW RW

Jennifer Hoppen (VdW Rheinland Westfalen) und Julia Schneider (EBZ Akademie) berichteten über die Wohnungswirtschaft

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ

Neuer Vorsitz gewählt

Die im Jahr 2020 dritte turnusgemäße Gesellschafterversammlung des Bauforums Rheinland-Pfalz fand am 2. September 2020 in einem gemischten Format statt. Zu der Präsenzveranstaltung bei der ISB Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz schalteten sich einige Gesellschafter per Video dazu.

Die große Teilnahme der Gesellschafter war dieses Mal besonders bedeutsam, stand doch die Neuwahl des Vorsitzes des Bauforums auf der Tagesordnung. Dr. Ulrich Link, Vorstand der ISB, stellte sich als Vorsitzender wieder zur Wahl. Roswitha Sinz, die die Gesellschafterrolle für den VdW Rheinland Westfalen einnimmt, kandidierte nicht mehr, da ihr Arbeitsverhältnis zum Jahresende 2020 endet. Für die Woh-

nungswirtschaft wurde nunmehr Thomas Will, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH, zum stellvertretenden Vorsitzenden vorgeschlagen.

Die Gesellschafter stimmten einstimmig für Dr. Ulrich Link als Vorsitzenden und für Thomas Will als seinen Stellvertreter. Die Wahlperiode umfasst zwei Jahre.

Auf der Agenda stand weiterhin der übliche aktuelle Erfahrungsaustausch unter den Gesellschaftern, die verschiedene Branchen aus dem großen Spektrum der Bau- und Wohnungswirtschaft, der Kammern und der Forschung repräsentieren. Auswirkungen der Corona-Lage bestimmten naheliegender die Beiträge. Die Teilnehmer erörterten auch das Für und Wider digitaler Veranstaltungsforma-

te und werteten deren Nutzung als einen Lernprozess, in dem es noch Verbesserungsbedarfe gibt. Herbert Sommer von der Geschäftsstelle des Bauforums informierte über die Vergabe der Studie „#digitalesarbeiten – anderswohnen“ an Prof. Annette Spellerberg, TU Kaiserslautern, im Auftrag des Bauforums. Die erste Stufe der Studie soll bis Jahresende 2020 abgeschlossen werden. Das Bauforum plant, dazu eine informative Veranstaltung durchzuführen.

Die im Jahr 2020 ausgefallene Jahresveranstaltung des Bauforums wird voraussichtlich am 29. Juni 2021 im ZDF nachgeholt werden. Am 9. Dezember 2020 treffen sich die Gesellschafter zur vierten und für dieses Jahr letzten Versammlung in Mainz. *RS*



AKTUELLE PUBLIKATIONEN AUS RHEINLAND-PFALZ

Gesellschaft und Wohnen – aktuelle und visionäre Vorschläge

Auf zwei aktuelle Publikationen, die sich im engen und weiteren Sinn mit dem Wohnen befassen, möchten wir Ihre Aufmerksamkeit lenken.

WIR 2030. Zusammenleben, Gerechtigkeit, Teilhabe

Die Zukunftsinitiative Rheinland Pfalz ZIRP präsentiert die Ergebnisse des Projekts „Gesellschaft 2030“ in der Dokumentation WIR 2030. Zusammenleben, Gerechtigkeit, Teilhabe. Die Gesellschaft, in der wir leben wollen. Die Publikation versammelt Grundsätze, Zukunftsbilder und geeignete Maßnahmen für die Gesellschaft in Rheinland-Pfalz im Jahre 2030. Die beteiligten Experten beschreiben in Wort und Bild, welche Ziele bis im Jahr 2030 aus ihrer Sicht erreicht sein sollten. Der „Kodex 2030“ fasst die Ergebnisse prägnant zusammen. Zudem werden ausgewählte Ergebnisse aus der Online-Umfrage vom Herbst vergangenen Jahres zur Zukunft der Gesellschaft in Rheinland-Pfalz dargestellt. Über 2.000 Rheinland-Pfälzer beantworteten Fragen zu Zufriedenheit am Wohnort, gewünschte Wohnformen

im Alter, Mitbestimmung, Vielfalt und den Wert der Arbeit.



■ Die Publikation steht zum Download bereit www.zirp.de/images/publikationen/Dokumentationen/WIR2030_web.pdf

Innen entwickeln! Chancen für mehr bezahlbaren Wohnraum

Die neue Broschüre des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz stellt herausragende Beispiele und gelungene Lösungen für eine behutsame Innenentwicklung vor. Eine Arbeitsgruppe des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz hat zwölf Best-Practice-Beispiele zusammenge-

stellt. Die umgesetzten Wohnbauprojekte zeigen unterschiedliche Lösungswege und sind in vier Kategorien aufgeteilt: Ersatzbau, Lückenschluss, Anbau und Aufstockung. Dabei wurden nicht nur die Ballungszentren beleuchtet, sondern auch Beispiele aus dem ländlichen Raum berücksichtigt. *RS*



■ Die Broschüre steht auf der Seite www.baukultur.rlp.de als pdf-Datei zum Download bereit. Die zwölf Wohnbauprojekte sind auch auf der Seite der Baukultur dargestellt www.baukultur.rlp.de/de/projekte/. Außerdem zeigen zwei Kurzfilme die Beispiele in Ludwigshafen und Trier.

VDW-WOHNWIRTSCHAFT UND ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ

Bau- und wohnungspolitisches Gespräch mit Landtagsabgeordneten in Mainz

Quelle: Kristina Schäfer, Mainz

Edda Kurz, Vizepräsidentin der AK RLP, Matthias Berger, politischer Referent, VdW südwest, Gerold Reker, Präsident der AK RLP, Thomas Wansch, MdL (SPD), Thomas Will, Vorsitzender der ARGE der Wohnungsunternehmen RP, Dr. Helmut Martin, MdL (CDU), Roswitha Sinz, ARGE RP/VdW Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, Elena Wiezorek, Hauptgeschäftsführerin AK RLP

In Rheinland-Pfalz wird im März 2021 ein neuer Landtag gewählt. Noch früh genug vor dem offiziellen Beginn des Wahlkampfs sucht die VdW-Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz gemeinsam mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz das Gespräch mit den bau- und wohnungspolitischen Sprechern der im Landtag vertretenen Fraktionen.

Auch in coronabedingten Zeiten ist es dabei nicht einfach, einen mit allen Beteiligten gemeinsamen Termin zu finden. So haben die Einladerinnen zwei Gesprächstermine vereinbart. Am 23. September 2020 trafen sich bereits die Spitzen der Verbände und der Architektenkammer mit den Abgeordneten der SPD und CDU, mit Thomas Wansch, MdL, Städtebau- und wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion und Vorsitzender des Haushalts- und Finanzausschusses, sowie mit Dr. Helmut Martin, MdL, stellvertretendes Mitglied im Haushalts- und Finanzausschuss. Mit Abgeordneten der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und der FDP wird ein Gespräch am 10. November 2020 folgen.

Coronagerecht trafen sich die Gesprächsteilnehmer im großen Sitzungssaal der Architektenkammer Rheinland-Pfalz in Mainz. Mit Abstand stellten sich die Teilnehmer vor dem Haus für ein gemeinsames Foto auf und auch drinnen wurde der physische Abstand gewahrt.

Bei der Vielfalt der zu diskutierenden Themen kam man sich im Austausch dann doch näher – gesprächsweise. Große Einigkeit herrschte zum Thema der Sozialen Wohnraumförderung, die aktuell gut aufgestellt ist und auch künftig auf hohem Niveau fortgeführt werden soll. In diesem Zusammenhang wurde eben-



Quelle: Kristina Schäfer, Mainz

Vertreter der Wohnungswirtschaft und der rheinland-pfälzischen Architektenkammer trafen sich mit Landespolitikern von CDU und SPD zur Gesprächsrunde im großen Sitzungssaal der Architektenkammer Rheinland-Pfalz in der Landeshauptstadt Mainz

falls von allen Seiten die bedeutsame Rolle des landesweiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen unterstrichen, welches unbedingt fortgesetzt werden sollte. Auch die Stärkung der regionalen Wohnungspolitik im Kontext der Zielsetzung der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse im Land sowie die Ermöglichung der Gründung kommunaler oder kreisweiter Wohnungsunternehmen fanden Zuspruch, wiewohl Nuancen in der Argumentation der Vertreter von SPD und CDU dann rauszuhören waren hinsichtlich der Wertung der Marktkräfte von Angebot und Nachfrage.

Weitere Themen waren die laufende Anpassung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, Vergaberecht und Neufassung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Auch wurden die Abgeordneten informiert und gebeten, die Wohnungswirtschaft bei bestimmten Bundesgesetzvorhaben wie Novellierung des Telekommunikationsgesetzes zu unterstützen. Unter dem Stichwort klimagerechtes Bauen wurde auch noch einmal der Vorrang der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung differenziert diskutiert. Die zuletzt sehr heißen Sommer rufen geradezu nach freien und begrünten Flächen auch in der Stadt. Die Gewinnung und Qualifizierung von Freiräumen wird ein wichtiges Thema werden.

Die Teilnehmer waren sich sehr einig darin, dass für alle Seiten ein regelmäßiger Informationsaustausch wie Gespräche zur Verdeutlichung von Standpunkten bereichernd sind. Dies soll in der kommenden Zeit, auch bilateral und in kleineren Runden, fortgeführt werden.



Quelle: Kristina Schäfer, Mainz

Matthias Berger (Mitte), Politischer Referent des VdW südwest, legte die Perspektive der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften seines Verbandes dar



Quelle: Kristina Schäfer, Mainz

Dr. Helmut Martin, MdL (CDU)



Quelle: Kristina Schäfer, Mainz

Thomas Wansch, MdL (SPD)

RS



Quelle: Kristina Schäfer, Mainz

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im bau- und wohnungspolitischen Gespräch mit Vertretern der Landespolitik

GEWUSST-WIE

Einblicke in den Instagram-Workshop des Verbandes

Wie poste ich einen Beitrag auf Instagram? Wie mache ich eine Story? Wie gehe ich live? Und was ist eigentlich „Reels“? Diese Fragen beantworteten die Referenten des VdW Rheinland Westfalen in einem gemeinsamen Instagram-Workshop, der Ende September im Verbandshaus Düsseldorf stattfand. Ziel des Workshops war es, die Grundfunktionen von Instagram kennenzulernen und gemeinsam Ideen zu entwickeln, mit welchen Inhalten man zukünftig den Instagram-Kanal des Verbandes noch attraktiver bespielen möchte.

Seit Sommer berichtet der VdW Rheinland Westfalen neben seinem Twitter- und YouTube-Kanal auch auf einem eigenen Instagram-Profil über wohnungswirtschaftliche Themen und Ereignisse. Frei nach dem Motto „ein Bild sagt mehr als tausend Worte“ werden dort Einblicke in die Verbandsarbeit gegeben, Erlebnisse geteilt und

Projekte der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften vorgestellt.

Den Instagram-Workshop organisierte das Social-Media-Team für die Kollegen. In kleinen Tandem-Gruppen teilten „Instagram-erfahrene“ Kollegen ihr Wissen und erklärten die vielfältigen Funktionen. Besonders beliebt war es, die verschiedenen Filter und Sticker zu erproben, die dem üblichen Schnappschuss ein neues optisches Gewand verpassen. Praktisch ist auch die Highlight-Funktion, die es ermöglicht, Storys langfristig zu speichern. Für diese Highlights möchte der VdW eigene Titelbilder entwickeln, so kann der Nutzer sich die gespeicherten Beiträge nach klaren Kategorien sortiert ansehen.

Gemeinsam schauten sich die Referenten Beispiele für gelungene Posts oder Storys an, die unter den Fragestellungen: „Warum spricht mich der Beitrag an? Warum bleiben die Inhalte haften?“ analysiert worden sind. Es zeigte sich: Ansprechend sind v. a. Beiträge, die Emotionen wecken wie Hintergrundgeschichten oder Bilder, die einen Blick hinter die Kulissen ermöglichen. Die reine Mitteilung von Nachrichten und Fakten steht bei Instagram also weniger im Vordergrund. LM



MEHR ZU DIESEM THEMA



„Wie es geht“ zeigen bereits viele Instagram-Accounts von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes. Mit einem registrierten Profil lassen sich die Fotos und Videos der Wohnungswirtschaft im Westen einsehen. Der Benutzername des Verbandes lautet **vdw.rw** und ist unter dem Direktlink <https://www.instagram.com/vdw.rw/> aufrufbar. Der VdW freut sich auf neue Abonnenten und möchte in Zukunft vielfältige Formate – von Storys über Live-Videos oder IGTV (TV-Channel) ausprobieren. Durch den Workshop fühlen sich nun alle Referenten des VdW RW in der Anwendung sicher. Wir hoffen, Sie freuen sich auf unsere Beiträge ...



Insta Live Talks

Nach der gelungenen Instalive-Premiere mit Chris Kühn, MdB (Bündnis 90/Die Grünen) über die Wirksamkeit und Angemessenheit wohnungspolitischer Instrumente wie den in Berlin verabschiedeten landesrechtlichen Mietendeckel oder eine neue Gemeinnützigkeit für die Wohnungswirtschaft folgte der zweite digitale und live verfolgbare Austausch auf Instagram mit Karsten Möring, MdB (CDU) am 13. Oktober 2020.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter unterhielt sich mit dem Kölner Bundestagsabgeordneten und Mitglied im Ausschuss für Bau, Wohnen,

Stadtentwicklung und Kommunen über zukünftige Entwicklungen auf Wohnungsmärkten in stark nachgefragten Regionen. Die Vergabe von bezahlbarem Bauland durch die Kommunen, aber auch klima-, energie- und umweltpolitische Ziele im Gebäudesektor standen im Zentrum des zweiten Insta Live Talks.

Das gesamte Gespräch mit Karsten Möring und alle weiteren Insta Live Talks sind auch nach der Liveschalte verfügbar und können unter diesem Link angesehen werden: <https://share.vdw-rw.de/instalive>

Wie kann in stark nachgefragten Metropolen bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden? Diesen und weitere Aspekte wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen besprach VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Insta Live Talk mit Karsten Möring, MdB (CDU)

ALLBAU GMBH



Impulse für die Stadtentwicklung in Essen

Auch in Essen sind ungenutzte und das Stadtbild beeinträchtigende Immobilien oft ein Hindernis für die Stadtentwicklung. Um diesem Problem entgegenzuwirken, gründet die stadteigene Immobilien Management Essen GmbH (IME), der auch die Allbau GmbH angeschlossen ist, eine Tochtergesellschaft. Die Leitung der voraussichtlich Anfang 2021 startenden „Immobilienentwicklung Stadt Essen GmbH“ (IEE) übernimmt IME-Geschäftsführer Dirk Miklikowski.

Die neue Gesellschaft soll dort tätig werden, wo es zu städtebaulichen Fehlentwicklungen und Sanierungsbedarf gekommen ist, dem bisher nicht entgegengewirkt wurde. Mithilfe eines umfassenden Monitorings des gesamten Essener Stadtgebietes können die sogenannten Problemimmobilien oder Problembereiche erfasst und danach erworben werden.

„Die Zusammenlegung von Allbau-Unternehmensgruppe und Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH mit ihren Beteiligungsgesellschaften zu einem Immobilienkonzern der Stadt Essen, der Immobilien Management Essen (IME), Anfang 2020 hat sich bewährt. Deshalb freue ich mich, dass die Stadt Essen sich zum Schritt einer neuen Gesellschaft zum Ankauf und der Entwicklung von Problemimmobilien

unter dem IME-Dach entschlossen hat“, so Dirk Miklikowski.

Die IEE wird grundsätzlich alle Entscheidungen in enger Abstimmung mit den verantwortlichen Behörden der Stadt Essen treffen. Des Weiteren wird sie begleitende Aktivitäten zur Standortentwicklung initiieren und koordinieren. Zu diesen Aufgaben gehören die Beobachtung der immobilienwirtschaftlichen Situation, die Suche und Einbindung externer Investoren, der Aufbau eines strategischen Leerstands-Managements sowie Unterstützungsnetzwerken und Kooperationen, die Bündelung der Potenziale der Gesellschaft und die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.

Auch Essens kürzlich im Amt bestätigter Oberbürgermeister Thomas Kufen ist von der Notwendigkeit und dem Erfolg der IEE überzeugt: „Die neue Gesellschaft schafft so dringend notwendigen Wohnraum oder gewerblich zu nutzende Immobilien. Damit trägt sie einen wichtigen Teil dazu bei, die im Moment von Problemimmobilien negativ betroffenen Stadtteile und Quartiere lebenswert zu gestalten.“

Grüne Fassaden für das Stadtklima

Während der laufenden Modernisierungsmaßnahmen der Allbau GmbH im WesterdorfQuartier in Essen-Altenessen mit einem

Investitionsvolumen von rund 17,1 Millionen Euro hat sich das Wohnungsunternehmen zu einem besonderen Teilprojekt entschlossen: Mit einer wandgebundenen Fassadenbegrünung leistet die Allbau GmbH einen Beitrag zur Klimaresilienz in Essen. Die Grünflächen werden in einer Gesamtkonstruktion direkt an die Fassade montiert und haben somit keinen Bodenanschluss zum Erdreich am Gebäude. „Neben Kletterpflanzen kommen überwiegend Stauden, Kleingehölze, Gräser und Farne zum Einsatz“, sagte Dirk Miklikowski. Grüne Fassaden regulieren nicht nur das Hausklima positiv, sondern absorbieren und filtern auch gesundheitsschädliche Stickoxide und Feinstaubpartikel. Die technische Lösung im WesterdorfQuartier der Allbau GmbH besteht in einer an der Fassade fest installierten Tragkonstruktion für die Tröge, die auch die Bewässerungsleitungen aufnimmt. Alle Pflanzen-Boxen der Wandbegrünung werden mithilfe eines Tropfbewässerungsschlauches mit Regenwasser versorgt. „Somit wird nicht nur das Abwassersystem entlastet, sondern auch das Regenwasser sinnvoll genutzt“, so Prof. Dr. Uli Paetzel, Vorstandsvorsitzender der Emschergenossenschaft, die das Vorhaben im Rahmen ihres Projektes „Klimaresiliente Region mit internationaler Strahlkraft“ gemeinsam mit dem Land NRW mit 155.000 Euro fördert. Für die gesamte Fassadenbegrünung investiert die Allbau GmbH ca. 450.000 Euro. *Allbau/AT*



Auf der viel befahrenen Gladbecker Straße wurde kürzlich der erste von drei Bauabschnitten realisiert und mit dem Essener Oberbürgermeister Thomas Kufen, Prof. Dr. Uli Paetzel, Vorstandsvorsitzender der Emschergenossenschaft, Dirk Miklikowski, Geschäftsführer der Allbau GmbH, und Simone Raskob, Umwelt-Dezernentin der Stadt Essen, der Öffentlichkeit vorgestellt

VONOVIA SE STEUERT CO₂-NEUTRALE ZUKUNFT AN

Das Wohnquartier als Dreh- und Angelpunkt



In der am 1. Oktober 2020 von Vonovia initiierten Fachkonferenz „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“ stellte das Wohnungsunternehmen auf dem EUREF-Campus in Berlin seine Nachhaltigkeitsziele vor. Um einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erzielen, arbeitet Vonovia mit Unterstützung der Deutschen Energie-Agentur (dena) und der Fraunhofer-Gesellschaft sowie diversen weiteren Partnern an konkreten Umsetzungsmöglichkeiten.

Im Fokus der nachhaltigen und klimaeffizienten Ansätze: das Quartier.

Auf der Konferenz wurden die zentralen Handlungsfelder identifiziert: Sanierungsrate, erneuerbare Energien, Systemwechsel in der Stromversorgung und Mobilität. Im Quartier sollen die Sektoren Strom, Wärme und Mobilität so miteinander gekoppelt werden, dass der vor Ort erzeugte Strom und die erzeugte Wärme für die Mietwohnungen direkt genutzt werden können. Wohnquartiere sollen zu eigenständigen Energiesystemen werden, in denen erneuerbare Energien au-

tark produziert, verteilt und verbraucht werden. Zudem sollen Effizienzgewinne direkt an die Mieter weitergegeben werden, damit ein klimaneutraler und nachhaltiger Gebäudesektor für alle bezahlbar wird. Dafür – so der Tenor unter den Experten – bedarf es vereinfachter Mieterstrommodelle, mit denen sich die Mieter an der Energiewende beteiligen können.

Denn Quartiere als „kleine Kraftwerke“ seien für eine dezentrale Energiewende unabdingbar. Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia, bekräftigte in diesem Zusammenhang jedoch auch: „Wir übernehmen die gesellschaftliche Verantwortung, einen effizienten und für Mieterinnen und Mieter bezahlbaren Klimapfad zu entwickeln“.

Auf der Konferenz in Berlin erörterten unter anderem auch Katrin Göring-Eckart, Bundesfraktionsvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen, Andreas Feicht, Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, und Klaus Mindrup, Bundestagsabgeordneter der SPD-Fraktion, sowie namhafte

Wissenschaftler, wie der Gebäudesektor zum Erreichen der Ziele des Pariser Klimaabkommens beitragen kann.

Bereits jetzt baut Vonovia bundesweit rund fünf Megawatt-Photovoltaikanlagen pro Jahr. Damit können ca. 2.500 Haushalte mit Strom versorgt werden. Der mit Photovoltaik erzeugte Strom soll zukünftig u. a. in Wasserstoff umgewandelt werden, mit dem die Gebäude über eine Brennstoffzelle im Winter beheizt werden können. Die Wohnungswirtschaft vor Ort könnte nach diesem Modell sowohl Energieverbraucher, aber auch Erzeuger und Verteiler von Energie in ihren Quartieren sein.

„Mit rund 350.000 Wohnungen in Deutschland wissen wir, dass wir beim Klimaschutz viel bewirken können. Das gilt allerdings nur, wenn Politik, Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungs- und Energiewirtschaft an einem Strang ziehen. Wir brauchen Investitionen und glaubwürdige Anstrengungen in der Wirtschaft“, erläuterte Rolf Buch ferner.

Vonovia/AT



Katrin Göring-Eckart, Bundesfraktionsvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen, begrüßte die Bestrebungen zur Dekarbonisierung und Nachhaltigkeit im Bereich Wohnen



Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender Vonovia SE, Klaus Mindrup, MdB (SPD), Prof. Dr. Hans Martin Henning, Leiter des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme, und Andreas Kuhlmann, Vorsitzender der dena-Geschäftsführung, erörtern in einer Podiumsdiskussion die Herausforderungen und verschiedene Ansätze zum klimaneutralen Wohnen

JUBILÄUM DER WOHNBAU DINSLAKEN GMBH



Seit 100 Jahren für bezahlbaren Wohnraum in Dinslaken



Quelle: Wohnbau Dinslaken

Rückblick in die Unternehmensgeschichte: Die Aufnahme aus dem Jahr 1921 zeigt ein ehemaliges Offizierskasino, in dem die Wohnbau Dinslaken die Räumlichkeiten für ihr erstes Verwaltungsgebäude kurz nach ihrer Gründung fand

Das kommunale Wohnungsunternehmen des niederrheinischen Dinslaken blickt auf eine bewegte Geschichte zurück: Nach dem 1. Weltkrieg aus der Not heraus gegründet, später von den Nationalsozialisten enteignet und während des 2. Weltkrieges nahezu ruiniert, konnte sich die Wohnbau Dinslaken seit der Nach-

kriegszeit zu einem modernen Wohnungsunternehmen entwickeln und feierte am 11. November 2020 das 100-jährige Bestehen.

Das erste Dreivierteljahrhundert des Bestehens der Wohnbau Dinslaken stand immer wieder im Zeichen des Neubeginns, des Wiederaufbaus und der Schaffung einer

neuen Heimat für die Menschen am nord-westlichen Ausläufer des Ruhrgebiets. Die folgenden 25 Jahre waren stark geprägt vom Bestreben des Wohnungsunternehmens, dem demografischen Wandel gerecht zu werden und bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen, ohne dabei junge Familien aus den Augen zu verlieren. Gleichzeitig wurden die Altbestände immer wieder auf einen neuen Stand gebracht.

Der „Lohn“ für das Engagement des mehrheitlich kommunalen Wohnungsunternehmens: eine oftmals langjährige Mieterschaft, kaum Leerstand und eine geringe Fluktuation.

Die Wohnbau Dinslaken GmbH hat in ihrer 100-jährigen Geschichte rund 12.000 Wohneinheiten errichtet. Im Jubiläumsjahr bewirtschaftet sie 5.988 Mietwohnungen, von denen ca. 22 Prozent öffentlich gefördert sind, 370 Plätze in Seniorenheimen, 49 gewerbliche Einheiten und 1.970 Garagen und Stellplätze.

Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert herzlich zum 100-jährigen Bestehen und zur erfolgreichen Bewältigung der Herausforderungen des letzten Jahrhunderts, in dem viele Tausende Menschen ein neues Zuhause bei der Wohnbau Dinslaken GmbH finden konnten.

Wohnbau Dinslaken/AT



Termine 2020

Termine Verband

HYBRID – VdW-Veranstaltung: Aktuelles Steuerrecht	Dienstag, 17. November 2020	Bochum
VdW-Arbeitskreis Bauträgerwesen	Mittwoch, 25. November 2020	Köln
DIGITAL – VdW-Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik	Mittwoch, 25. November 2020	Online
DIGITAL – VdW-Arbeitskreis Datenschutz	Mittwoch, 2. Dezember 2020	Online
DIGITAL – VdW-Gesundheitstag	Donnerstag, 10. Dezember 2020	Online
DIGITAL – VdW-Betriebsversammlung	Donnerstag, 10. Dezember 2020	Online
DIGITAL – VdW-Weihnachtsfeier	Donnerstag, 10. Dezember 2020	Online

BETRIEBSPRÜFUNG**Wann Gemeinden ein Recht auf Teilnahme haben**

Gemeinden sind nach dem Finanzverwaltungsgesetz dazu berechtigt, an Außenprüfungen der Finanzämter teilzunehmen, sofern das geprüfte Unternehmen in der Gemeinde eine Betriebsstätte unterhält (oder Grundbesitz hat) und die Prüfung im Gemeindegebiet erfolgt. So ein Urteil des Finanzgerichts Schleswig-Holstein vom 24. Januar 2020 (4 K 28/18, Rev. (BFH: X R 6/20)).

Um von diesem Teilnahmerecht Gebrauch zu machen, haben viele Gemeinden in den letzten Jahren eigene

Gewerbesteuer-Prüfdienste eingerichtet. Sie überprüfen im Rahmen der Außenprüfungen häufig schwerpunktmäßig die zutreffende Zerlegung des Gewerbesteuermessbetrags.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt entschieden, dass die Gemeinden selbst nicht dazu ermächtigt sind, gegenüber dem Gewerbebetrieb die Prüfungsteilnahme eines Gemeindebediensteten anzuordnen. Das Recht zur Teilnahme wird den Gemeinden allerdings durch die Prüfungsanordnung des Finanzamts eingeräumt. Gegen diese Anordnung kann sich der zu prüfende

Betrieb im Rahmen einer Anfechtung wenden.

Der BFH weist in seinem Urteil weiter darauf hin, dass der Schutz des Steuergeheimnisses einer Gemeindeteilnahme i. d. R. nicht entgegensteht, sofern sich geprüfter Gewerbebetrieb und Gemeinde im Wirtschaftsleben nicht als Konkurrenten (im gleichen Betätigungsfeld) gegenüberstehen. Der Gemeindebedienstete unterliegt als Amtsträger zudem selbst dem Steuergeheimnis. Eine Verletzung würde dienst- und strafrechtlich sanktioniert werden. JG

UMSATZSTEUER**Corona-Soforthilfe: Umsatzsteuerliche Behandlung**

Quelle: wutzkoh – stock.adobe.com

Mit der Corona-Soforthilfe der Bundesregierung können Soloselbstständige, kleine Unternehmen, Freiberufler und Landwirte zur Abfederung der wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Corona-Krise schnelle finanzielle Hilfen beantragen. Die Soforthilfe soll die wirtschaftliche Existenz der Un-

ternehmen sichern und Liquiditätsengpässe überbrücken. Sie ist nicht zurückzuzahlen, soweit die Antragsgaben richtig, vollständig und wahrheitsgetreu gemacht worden sind.

Das Bayerische Landesamt für Steuern hat aktuell die umsatzsteuerliche Behandlung

dieser Soforthilfe erörtert. Es stellt klar, dass die Soforthilfe zwar einkommen- und körperschaftsteuerpflichtig ist, aus umsatzsteuerlicher Sicht jedoch einen nichtsteuerbaren Zuschuss darstellt. Sie ist weder in der Umsatzsteuer-Voranmeldung noch in der Umsatzsteuer-Jahreserklärung anzugeben.

Bei den übrigen finanziellen Unterstützungsangeboten (z. B. Darlehen, Bürgschaften) ist die steuerliche Behandlung im Einzelfall gesondert zu prüfen.

Hinweis: Der Zuschuss des Bundes für Betriebe, die bis zu fünf Mitarbeiter beschäftigen, belief sich zunächst auf bis zu 9.000 Euro bzw. für Betriebe mit bis zu zehn Mitarbeitern auf bis zu 15.000 Euro für drei Monate. Zudem wurden neben den Bundeszuschüssen auch Zuschussprogramme der jeweiligen Bundesländer in unterschiedlicher Ausprägung zur Verfügung gestellt. JG

EINKOMMENSTEUER

Steuerliche Behandlung von Dienst- und Geschäftswagen in Zeiten der Corona-Pandemie

Bei der Abrechnung von Dienst- und Geschäftswagen sind gerade durch die zeitlich befristete Umsatzsteuersatzsenkung zahlreiche Detailänderungen zu beachten. Die Corona-Krise verbunden mit zum Teil lang anhaltender Homeoffice-Tätigkeit wirkt sich auch auf die Dienstwagenabrechnung aus. Durch Gesetzesänderungen hat der Gesetzgeber die Rahmenbedingungen für Fahrzeuge mit Einführung einer degressiven Abschreibung und mit Erhöhung des Listenpreises auf 60.000 Euro bei Elektrovollfahrzeugen verbessert.

Umsatzsteuersatzreduzierung und Folgewirkungen auf die Abrechnung von Dienst- und Geschäftswagen

Durch das Zweite Corona-Steuerhilfegesetz vom 29. Juni 2020 hat der Gesetzgeber den

regulären und den ermäßigten Umsatzsteuersatz temporär reduziert. Die zeitlich befristete Umsatzsteuersatzreduzierung wirkt sich auf die Dienst- und Geschäftswagenabrechnung aus. Die Listenpreisangaben sollten gerade bei Fahrzeugerstzulassungen im Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2020 hinterfragt werden, um sicherzustellen, dass sich die Umsatzsteuersatzreduzierung auch tatsächlich auswirkt.

Elektromobilität: Weitergehende Förderung bei Elektrovollfahrzeugen

Bei Elektrovollfahrzeugen erfolgt rückwirkend ab 2020 eine weitergehende Förderung durch die Einbeziehung von Fahrzeugen bis zu einem Listenpreis von 60.000 Euro. Die gesetzliche Verbesserung kann zu rückwirkenden Abrechnungskorrekturen führen.

Degressive Abschreibung und Dienst-/Geschäftswagen

Die für Anschaffungen in 2020 und 2021 in § 7 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) eingeführte degressive Abschreibung kann auch bei Erwerb von Dienst- und Geschäftswagen genutzt werden. Eine Kombination mit einer Sonderabschreibung nach § 7g EStG ist möglich.

Dienstwagen und Corona-Krise

Wird der Arbeitnehmer coronabedingt im Homeoffice statt im Büro bzw. Office tätig, kann sich dies auf die Höhe des geldwerten Vorteils auswirken. Gerade auch ein Bewertungswechsel von der 0,03-Prozent-Regelung zur 0,002-Prozent-Regelung im Rahmen der Einkommensteuererklärung 2020 ist praxisrelevant. 

UMSATZSTEUER

Vereinbarungen zur Abnahme von Teilleistungen im 2. Halbjahr 2020 vor dem 1. Januar 2021 sind ausreichend

Die Absenkung des Umsatzsteuersatzes für das 2. Halbjahr 2020 kann für nicht zum Vorsteuerabzug berechnete Empfänger von Bauleistungen (z. B. für Wohnungsunternehmen) zu einer Verminderung der Kosten für in diesem Zeitraum bezogene Bauleistungen um drei Prozentpunkte führen. Um die dadurch mögliche Kostenersparnis zu realisieren, kann es sinnvoll sein, bei einheitlich vereinbarten Bauleistungen, soweit fertiggestellt, Teilleistungen abzunehmen und abzurechnen. Sofern nach den vertraglichen Vereinbarungen der Auftraggeber berechnungsberechtigt ist, die Abnahme von Teilleistungen zu verlangen, ist für die steuerliche Anerkennung der Abnahme von Teilleistungen nur erforderlich, dass bis zum 31. Dezember 2020 die Teilleistung auch tatsächlich abgenommen wird.

Sofern in den Bauverträgen die Abnahme von Teilleistungen nicht vorgesehen ist, stellt sich die Frage, bis zu welchem Zeitpunkt die Abnahme von Teilleistungen vereinbart werden muss, damit die tatsächliche Abnahme von Teilleistungen auch von der Finanzverwaltung anerkannt wird.

In Rz. 22 des Schreibens des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 30. Juni 2020 (Bundessteuerblatt (BStBl) 2020 I S. 584) wird als Voraussetzung für die Anerkennung von vor dem 1. Juli 2020 erbrachten und abgenommenen Teilleistungen u. a. genannt, dass die vertragliche Vereinbarung vor dem 1. Juli 2020 entsprechend geändert wurde. Diese Regelung wurde sinngemäß aus dem BMF-Schreiben vom 11. August 2006 (BStBl 2006 I S. 477) übernommen, das zur Umsatzsteuererhöhung zum 1. Januar 2007 ergangen ist. Bei der Umsatzsteuererhöhung zum 1. Januar 2007 war es das Interesse der Steuerpflichtigen, noch im Jahr 2006 – also vor der Umsatzsteuererhöhung – Teilleistungen abzurechnen.

Im Jahr 2020 ist das Interesse der Steuerpflichtigen aber gerade darauf ausgerichtet, Teilleistungen im 2. Halbjahr 2020 abzurechnen. Von daher geht Rz. 22 des BMF-Schreibens ins Leere, weil kaum ein Steuerpflichtiger Interesse daran haben wird, Teilleistungen im 1. Halbjahr 2020 abzunehmen, wo noch der höhere Steu-

ersatz zur Abrechnung kommt. Im BMF-Schreiben vom 30. Juni 2020 finden sich keine Ausführungen, welche Voraussetzungen zu erfüllen sind, wenn Teilleistungen im 2. Halbjahr 2020 abgenommen werden sollen. Letztlich könnten für die Abnahme von Teilleistungen im 2. Halbjahr 2020 keine anderen Voraussetzungen gelten als im 1. Halbjahr 2020, d. h., dass die Vereinbarung zur Abnahme von Teilleistungen vor dem 1. Januar 2021 abgeschlossen werden muss. Der Abschluss einer Vereinbarung zur Abnahme einer Teilleistung vor dem 1. Januar 2021 ergibt sich quasi zwangsläufig, weil ohne die Vereinbarung einer Teilleistung eine Teilleistung auch nicht tatsächlich abgenommen werden kann.

Damit ist es nach den Grundsätzen der Rz. 22 des BMF-Schreibens vom 30. Juni 2020 ausreichend, wenn vor dem 1. Januar 2021 eine Vereinbarung über die Abnahme von Teilleistungen getroffen wird und die Abnahme im 2. Halbjahr 2020 erfolgt, damit die Abnahme von Teilleistungen von der Finanzverwaltung anerkannt wird. 

GRUNDERWERBSTEUER**Grunderwerbsteuerliche Konzernklausel ist nunmehr anwendbar**

Quelle: Sandner.Bernhard – stock.adobe.com

Mit Wirkung ab 2010 wurde in Deutschland eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer für bestimmte Erwerbsvorgänge im Konzern eingeführt (sog. Konzernklausel). Der Wortlaut der Befreiungsvorschrift ist an vielen Stellen auslegungsbedürftig und strittig. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat insgesamt sieben Entscheidungen zur Konzernklausel veröffentlicht, die zu einigen wesentlichen Punkten Klarheit für den Anwender geschaffen haben.

Die koordinierten Anwendungserlasse der Bundesländer zur Grunderwerbsteuerlichen Konzernklausel (§ 6a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)) stammen aus dem Jahre 2012. Diese Erlasse hatten in der Praxis regelmäßig unüberwindbare Hürden für die Anwendung aufgestellt sowie überwiegend neue Aus-

legungsfragen aufgeworfen, anstatt offene Punkte zu klären. Spätestens mit der Frage, ob die Konzernklausel eine unzulässige EU-Beihilfe darstellt, war die Vorschrift für die Praxis unanwendbar geworden (BFH, Beschluss vom 30. Mai 2017). Mit der Feststellung durch den Europäischen Gerichtshof (EuGH), dass es sich bei der Konzernklausel nicht um eine unzulässige EU-Beihilfe handelt, war der Weg für den BFH, in insgesamt sieben Verfahren zu wesentlichen Auslegungsfragen Stellung zu nehmen, wiederum frei (EuGH, Urteil vom 19. Dezember 2018).

Grundaussagen der BFH-Verfahren vom 21./22. August 2019

Der BFH hat in wichtigen Teilen der Auslegung der Finanzverwaltung eine Absage

erteilt. Die wesentlichen Grundaussagen der sieben BFH-Verfahren (Urteile vom 21./22. August 2019 – II R 15/19 bis II R 21/19) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Begriff „herrschendes Unternehmen“ setzt kein umsatzsteuerliches Unternehmen i. S. des § 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) voraus. Es genügt, wenn – neben Beteiligungsquorum von 95 Prozent und fünfjährigen Haltefristen – die Gesellschaft wirtschaftlich tätig wird, wobei bereits das Halten der abhängigen Gesellschaft hierfür ausreichend ist.

Die fünfjährige Vor- und Nachbehaltensfrist ist nur dann einzubehalten, wenn dies aufgrund des Umwandlungsvorgangs möglich ist.

Ein Konzernverbund ist nicht erforderlich, sodass u. a. auch eine Verschmelzung auf das herrschende Unternehmen begünstigt sein kann.

Für die Praxis sollte auf Grundlage der BFH-Urteile für viele Umstrukturierungsfälle der Anwendungsbereich der Konzernklausel nunmehr eröffnet sein. Die Finanzverwaltung hat zwischenzeitlich die BFH-Urteile vom 21./22. August 2019 im Bundessteuerblatt veröffentlicht und damit für allgemeingültig erklärt. Am 22. September 2020 hat das Bundesfinanzministerium (BMF) gleichlautende Ländererlasse zur Anwendung des § 6a GrEStG veröffentlicht. JG

EINKOMMENSTEUER**Anwendungshilfe zur Gesundheitsvorsorge nach § 3 Nr. 34 EStG**

Leistungen des Arbeitgebers zur Gesundheitsvorsorge seiner Arbeitnehmer sind steuerfrei, soweit sie 600 Euro je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Oberfinanzdirektion (OFD) Karlsruhe hat mit einer Verfügung eine detaillierte Anwendungshilfe zur Gesundheitsvorsorge nach § 3 Nr. 34

Einkommensteuergesetz (EStG) veröffentlicht. Die Verfügung enthält u. a. Erläuterungen zur Steuerfreiheit der arbeitgebergeförderten Präventions- und betrieblichen Gesundheitsförderungsleistungen. Darüber hinaus enthält das Schreiben eine Auflistung nicht geförderter Leistungen, wie z. B. die Mitgliedschaftsgebühr eines Fitnessstudios (vgl. OFD

Karlsruhe, Verfügung vom 21. Juli 2020 – S 2342/135 – St 142). JG

■ Die Verfügung kann bei der Steuerabteilung (WP/StB Jürgen Gnewuch, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de, Tel.: 0211-1699828) angefordert werden.

FÖRDERPROGRAMME

Verlängerung beim Baukindergeld

Seit 2018 können bei der KfW Bankengruppe Anträge für das Baukindergeld gestellt werden. Gefördert wird der erstmalige Neubau oder Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung in Deutschland für Familien und Alleinerziehende mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 18 Jahren. Das Baukindergeld wird flächendeckend in Deutschland bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind

gewährt. Der Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro je Kind und pro Jahr wird über zehn Jahre ausgezahlt.

In Abstimmung mit dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat wird die Frist für das Baukindergeld um drei Monate bis zum 31. März 2021 verlängert. Wer zwischen dem 1. Januar 2018 und künftig dem 31. März 2021 einen Kaufvertrag unterzeichnet, eine Baugenehmigung erhalten hat oder der frühestmögliche Baubeginn seines – nach dem jeweiligen Landesbau-

recht – nicht genehmigungspflichtigen Vorhabens in diesen Zeitraum fällt, kann einen Antrag auf Baukindergeld stellen. Bisher war dies nur bis zum 31. Dezember 2020 möglich. Die Verlängerung des Förderzeitraums wird erst mit dem Inkrafttreten des Bundeshaushalts 2021 wirksam.

Das Baukindergeld kann unverändert unter Wahrung der vorgenannten Anforderungen bis zum 31. Dezember 2023 beantragt werden. JG

EINKOMMENSTEUER

Steuerbefreiung für vom Arbeitgeber gewährten Ladestrom



Quelle: Volker Witt – stock.adobe.com

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat mit Schreiben vom 29. September 2020 ausführlich zur Anwendung der Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 46 Einkommensteuergesetz (EStG) und der Pauschalierung der Lohnsteuer nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG Stellung genommen.

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung von Elektromobilität im Straßenverkehr vom

7. November 2016 wurden vom Arbeitgeber gewährte Vorteile für das elektrische Aufladen eines Elektrofahrzeugs oder Hybrid-elektrofahrzeugs im Betrieb des Arbeitgebers oder eines verbundenen Unternehmens und für die zeitweise zur privaten Nutzung überlassene betriebliche Ladevorrichtung von der Einkommensteuer befreit (§ 3 Nr. 46 EStG).

Der Arbeitgeber hat auch die Möglichkeit, die Lohnsteuer für geldwerte Vorteile aus der Übereignung einer Ladevorrichtung sowie für Zuschüsse zu den Aufwendungen des Arbeitnehmers für den Erwerb und für die Nutzung einer Ladevorrichtung pauschal mit 25 Prozent zu erheben (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG).

Voraussetzung ist jeweils, dass die geldwerten Vorteile und Leistungen sowie die Zuschüsse zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn erbracht werden. Die Regelungen gelten seit dem 1. Januar 2017 und wurden mit dem Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 bis zum 31. Dezember 2030 (§ 52 Abs. 4 Satz 14 und Abs. 37c EStG) verlängert.

Ferner geht das BMF auf die Behandlung der vom Arbeitnehmer selbst getragenen Stromkosten näher ein (Rn. 22-26). Im Hinblick auf die Pauschalierung der Lohnsteuer nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG erläutert das BMF die folgenden Punkte: unentgeltliche oder verbilligte Übereignung der Ladevorrichtung (Rn. 27-28) und Pauschalierung der Lohnsteuer für Zuschüsse des Arbeitgebers (Rn. 29-31). JG

MIETRECHT

Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

Quelle: Damir Khabirov – stock.adobe.com

Liegen bestimmte Mieter häufig und/oder über längere Zeit mit anderen Hausbewohnern im Streit, stellt sich für den Vermieter gelegentlich die Frage, ob dieses Verhalten eine Kündigung wegen Störung des Hausfriedens rechtfertigt. Zudem stellt sich in diesem Zusammenhang häufig die Frage, ob dem Mieter auch das Verhalten seiner Mitbewohner und seines Besuchs zuzurechnen ist. Kann also auch das Verhalten von Mitbewohnern oder des Besuchs des Mieters eine Kündigung wegen Störung des Hausfriedens rechtfertigen?

Nachhaltige Störung des Hausfriedens

Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis gemäß § 543 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis

zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB liegt gemäß § 569 BGB vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Mithin ist es nicht ausreichend, dass eine Vertragspartei den „Hausfrieden“ einmal gestört hat. Erforderlich ist vielmehr, dass der Hausfrieden nachhaltig gestört wird und die Interessenabwägung zugunsten des Vermieters ausfällt.

Der Begriff des Hausfriedens wird im BGB nicht näher definiert.

Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setzt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) voraus, dass eine Mietpartei die gemäß § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht in schwerwiegender Weise verletzt, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden (so jüngst BGH, Beschluss vom 25. August 2020, Az. VIII ZR 59/20 m. w. N.). Mithin müssen andere Hausbewohner durch das Verhalten des Mieters beeinträchtigt werden.

Die Störung ist „nachhaltig“, wenn sie zum Dauerzustand wird oder häufiger vorkommt. Einzelne Störungen sind nicht ausreichend.

Dasselbe gilt für den Vermieter.

Die Einzelheiten werden durch die vertraglichen Vereinbarungen und die Verkehrssitte bestimmt, beispielsweise die Hausordnung.

Mieter könnten durch Lärm, Schmutz, Gerüche, Beleidigungen, Bedrohungen oder Tätlichkeiten gegenüber anderen Mietern den Hausfrieden stören.

Zurechnung des Verhaltens Dritter

In einer jüngeren BGH-Entscheidung (BGH, Beschluss vom 25. August 2020, Az. VIII ZR 59/20) stellt der BGH erneut fest, dass eine Mieterin sich das Verhalten ihres Lebensgefährten zurechnen lassen muss, wenn sich dieser mit ihrem Einverständnis bei ihr in der Wohnung aufhält und dieser Mitmieter beleidigt oder bedroht.

Der Anwendungsbereich der Kündigungsgründe beschränke sich nicht auf ein eigenes schuldhaftes Verhalten des Mieters; es müsse somit nicht zwingend ein persönliches Fehlverhalten des Mieters vorliegen. Vielmehr sei auch ein diesem zuzurechnendes Verschulden von Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB) von Relevanz. Diesbezüglich seien auch Besucher, die sich im Einverständnis mit dem Mieter in der Wohnung aufhalten im Hinblick auf die Einhaltung des Hausfriedens als Erfüllungsgehilfen des Mieters anzusehen.

Mithin kann bei Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen eine Kündigung wegen Störung des Hausfriedens auf eine schuldhaft nicht unerhebliche Vertragspflichtverletzung des Mieters selbst und/oder seiner Mitbewohner und des Besuchs gestützt werden.

Mieterseite besteht aus mehreren Personen

Auch wenn der Hausfrieden von nur einem von mehreren Mietern gestört wird, muss der Vermieter dennoch allen Mietern kündigen. Wird die Kündigung nur gegen den störenden Mieter gerichtet, so wäre diese unwirksam. Der Kündigungstatbestand ist erfüllt, auch wenn nur ein einziger Mieter den Hausfrieden stört. Eine Teilkündigung ist ausgeschlossen.

Umgang mit zwei sich streitenden Mietern

Liegen zwei Mieter häufig im Streit miteinander, stellt sich die Frage, ob der Vermieter einen oder beide kündigen kann oder muss.

Der Vermieter muss aufklären, welcher der beiden Mieter der störende ist und diesen kündigen.

Grundsätzlich Abmahnung erforderlich

Grundsätzlich muss der Kündigung eine Abmahnung voraus gehen. In der Abmahnung ist das beanstandete Verhalten so konkret zu beschreiben, dass der Mieter erkennen kann, welches Verhalten beanstandet wird. Eine pauschale Beschreibung ist nicht ausreichend. Das beanstandete Verhalten muss Zeit und Art nach eingegrenzt werden. Außerdem muss der Vermieter den Mieter auffordern, das genau bezeichnete Verhalten einzustellen oder zu ändern. Eine Abmahnung ist im Falle der Störung des Hausfriedens nur dann nicht erforderlich, wenn eine Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder

die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.

Die Abmahnung bedarf keiner besonderen Form. Zu Beweis Zwecken sollte diese jedoch schriftlich erfolgen.

Der Kündigungstatbestand ist dann erfüllt, wenn nach der Abmahnung eine weitere Vertragsverletzung begangen wird. Bei dieser weiteren Vertragsverletzung muss es sich um eine gleiche oder ähnliche Pflichtverletzung handeln.

Zeitlicher Zusammenhang der Vertragsverletzung und der Kündigung

Liegt eine erneute Vertragsverletzung vor, sollte die Kündigung zeitnah ausgesprochen werden. Ein längeres Zuwarten könnte als Indiz dafür gesehen werden, dass die Vertragsverletzung nicht das erforderliche Gewicht habe, eine Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung zu begründen.

Unwirksame Kündigung wegen nachträglichen Wohlverhaltens?

Die Kündigung ist wirksam, wenn der Kündigungsgrund zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung vorgelegen hat. Durch nachträgliches Wohlverhalten wird die Kündigung daher nicht unwirksam. In Einzelfällen könnte jedoch das Festhalten am Räumungsanspruch rechtsmissbräuchlich sein, beispielsweise wenn der Störer aus der Ehwohnung ausgezogen ist.

ES



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

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



www.bosch-einfach-heizen.de

Anzeige

BGH, URTEIL VOM 18. DEZEMBER 2019, AZ.: VIII ZR 62/19

Umlagefähigkeit der „Notdienstpauschale“ für den Hausmeister



Quelle: pressmaster – stock.adobe.com

In der Rechtsprechung der Instanzgerichte wurde bisher überwiegend die Auffassung vertreten, es handele sich dabei um umlagefähige Betriebskosten. Dem ist der VIII. Senat des Bundesgerichtshofs (BGH) in seinem Urteil vom 18. Dezember 2019, Az.: VIII ZR 62/19 jedoch nicht gefolgt.

Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

Der Begriff der Betriebskosten wird in § 556 Abs. 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) definiert. Danach sind unter den Betriebskosten diejenigen Kosten zu verstehen, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Betriebskosten sind von den Instandsetzungs- und Verwaltungskosten abzugrenzen. Während erstere gem. § 556 Abs. 1 BGB neben der Grundmiete auf den Mieter umgelegt werden können, muss der Vermieter die beiden anderen Positionen aus der Grundmiete finanzieren.

In manchen Fällen ist die Abgrenzung jedoch schwer zu treffen. Wozu zählt z. B. das an den Hausmeister gezahlte Entgelt für die nach Feierabend notwendige Rufbereitschaft, um Mängelanzeigen anzunehmen und Handwerker zu beauftragen?

Das Landgericht Köln (Urteil vom 12. Februar 1997, Az.: 10 S 463/96) hat die Umlagefähigkeit bisher damit begründet, dass die Stellung

einer Notdienstbereitschaft im Interesse des Mieters liege, weil sie in erster Linie, insbesondere in großen Wohnanlagen, dazu diene, die vom Mieter eingebrachten Sachen vor Schäden durch beispielsweise Strom- oder Heizungsausfall oder bei einem Wasserrohrbruch zu bewahren.

Teilweise wird die Umlagefähigkeit einer Notdienstpauschale deswegen angenommen, weil die Erreichbarkeit des Hausmeisters zur Störungsbeseitigung in Notfällen auch außerhalb der (üblichen) Geschäftszeiten zu den dem Sicherheitsbereich angehörenden Tätigkeiten eines Hausmeisters gehöre, deren Kosten grundsätzlich umlagefähig seien.

Dieser Auffassung ist der BGH jedoch nicht gefolgt.

Der Sachverhalt

Die Beklagten mieteten mit Mietvertrag vom 27. Januar 2003 (MV) von der Rechtsvorgängerin der Klägerin eine (preisgebundene) Wohnung in Berlin. Nach § 3 Abs. 2 MV tragen die Beklagten die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung und haben hierauf monatliche Vorauszahlungen zu entrichten. Die von der Klägerin für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung weist eine „Notdienstpauschale“ von insgesamt 1.199,52 Euro aus, welche die Klägerin dem Hausmeister für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gezahlt hatte. Den sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag beglichen die Beklagten mit Ausnahme eines auf die anteilige Notdienstpauschale nebst Ausfall-

wagnis entfallenden Betrags von insgesamt 102,84 Euro.

Die Zahlungsklage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision ist ebenfalls erfolglos geblieben.

Die Entscheidung

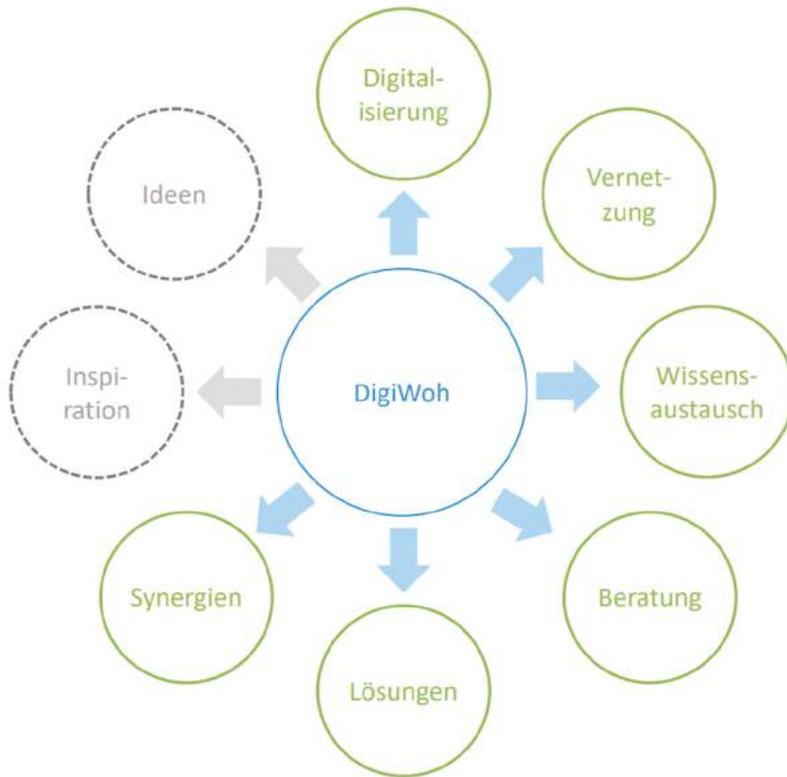
Nach Auffassung des BGH wurden mit der hier berechneten Notdienstpauschale Tätigkeiten abgegolten, die der Grundstücksverwaltung und nicht etwa dem Sicherheits- oder Ordnungsbereich zuzuordnen sind. Denn es handelt sich nicht um eine Vergütung für eine allgemeine Kontroll- und Überwachungstätigkeit, sondern um Aufwendungen für die als Verwaltungstätigkeiten einzuordnende Entgegennahme von Störungsmeldungen und erforderlichenfalls die Veranlassung von Reparaturmaßnahmen durch Dritte.

Zutreffend hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang darauf abgestellt, dass die Meldung solcher Störuereignisse während der üblichen Geschäftszeiten gegenüber der Hausverwaltung oder dem Vermieter selbst erfolgt, damit von dort aus die erforderlichen Maßnahmen – i. d. R. die Beauftragung einer entsprechenden Fachfirma mit der Störungsbehebung – in die Wege geleitet werden und es sich insoweit nach allgemeiner Meinung um eine Verwaltungstätigkeit handelt.

Für die (kosten-) rechtliche Einordnung einer bestimmten Tätigkeit kann es aber nicht darauf ankommen, ob sie innerhalb oder außerhalb üblicher Geschäftszeiten verrichtet wird bzw. ob der Vermieter für Meldungen außerhalb der Geschäftszeiten einen Notfalldienst einrichtet.

INFORMATION-, WISSENS- UND ERFAHRUNGSUSTAUSCH

Kompetenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft „DigiWoh“ gestartet



Die Ziele des Kompetenzzentrums „DigiWoh“ auf einen Blick

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat zusammen mit über 30 Wohnungs- und Technologieunternehmen das neue Kompetenzzentrum Digitalisierung – kurz DigiWoh – gestartet. Mit dieser neuen Plattform ist die Wohnungswirtschaft die erste und bislang einzige Branche, die ihren rund 3.000 Mitgliedsverbänden und -unternehmen ein umfassendes Angebot für den Informations-, Wissens- und Erfahrungsaustausch zu allen Fragen der digitalen Transformation bietet.

Das Kompetenzzentrum wurde kurzfristig auf die Beine gestellt und bietet gerade in der Zeit von coronabedingten Einschränkungen ideale Möglichkeiten für Vernetzung und Information. Die DigiWoh-Mitglieder beschäftigen sich gemeinsam u. a. mit der Entwicklung von Smart-Living-Anwendungen für Gebäude, Wohnkomfort und Transformationsaufgaben für die Unternehmen. Zudem treiben die Akteure das digitale Dokumenten- und Daten-

management voran, wie digitale Mietverträge, digitales Betriebskostenmanagement und digitale Services rund um das Wohnen. Mit Blick auf eine verbesserte Kundenansprache stehen Mieterportale, Apps und eine automatisierte digitale Kommunikation im Fokus.

Die Zukunft ist digital

Die digitale Transformation wirkt sich beim Wohnen auf alle Lebens- und Unternehmensbereiche aus. Als zentrale Aufgabe der Gegenwart und Zukunft ist sie nur gemeinsam zu schaffen. Dafür bietet DigiWoh den Unternehmen der Wohnungswirtschaft eine ideale Plattform. Das Ziel ist es, gemeinsam Best-Practice-Lösungen zu entwickeln und Branchenstandards zu etablieren.

Die Idee des Kompetenzzentrums Digitalisierung wurde mit einer Vielzahl von Akteuren gemeinsam geboren. Zu den Gründungsmitgliedern aus dem Verbandsgebiet des VdW RW zählen die GAG Immobilien AG Köln, der Spar- und Bauverein Dortmund eG

und die hwg eG in Hattingen. Gerade kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen soll die notwendige Unterstützung an die Hand gegeben werden, damit sie ihre digitalen Strategien entwickeln und fortschreiben können.

Vernetzung von Forschung und Innovation

Das Kompetenzzentrum begleitet den digitalen Transformationsprozess der Wohnungsunternehmen, indem es praxisgerechte, anwendungsorientierte und entscheidungsrelevante Informationen zur Verfügung stellt. Das Ziel ist die Vernetzung von Forschung und Innovation. Dafür wird eine „Digitalisierungs-Wissensplattform“ aufgebaut, die der systematischen Vernetzung von Wissen und Kooperationen in der Wohnungswirtschaft dienen soll – und das weit über den üblichen Branchenaustausch hinaus. Darüber hinaus stellt das Kompetenzzentrum einen geprüften Beraterpool zur Verfügung, der sich mit allen wohnungswirtschaftlichen Themen beschäftigt.

Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer

Durch ihre Mitgliedschaft im Kompetenzzentrum erhalten Wohnungsunternehmen Zugang zu praxisrelevantem, branchenspezifischem Wissen, das sie für die Orientierung in der digitalen Transformation nutzen können. Außerdem können sie vor dem Hintergrund des aktuellen Informationsdschungels ihre Suchkosten reduzieren und von den Erfahrungen anderer profitieren. Dadurch finden Wohnungsunternehmen bundesweit Gleichgesinnte, die an ähnlichen Projekten arbeiten oder vor ähnlichen Herausforderungen stehen. DigiWoh unterstützt die Unternehmen dabei, eigene Positionen zur Digitalisierung zu formulieren und Anforderungen an Dienstleister zu artikulieren.

GdW/LM

- **Das Kompetenzzentrum DigiWoh ist offen für neue Mitglieder. Interessierte Unternehmen können sich bei Arne Rajchowski, Geschäftsstellenleiter von DigiWoh, melden:**
E-Mail: arne.rajchowski@digiwoh.de
Tel.: 030 82403-161

DIGITALISIERUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT**Die fünf größten Fehler bei der Softwareauswahl**

Quelle: Jelena - stock.adobe.com

Ob ERP-System, digitales Facility Management oder webbasiertes Mieterportal – heutzutage lässt sich nahezu jede komplexe Aufgabe digital abbilden. Doch welche Software ist die richtige? Unzählige Anbieter preisen ihre Lösungen an und die zahlreichen IT-Optionen sind bisweilen schwer zu durchschauen. Daher gilt es, ein paar einfache wie auch fatale Fehler zu vermeiden.

Fehler 1: Zu schnell entscheiden

Software einfach mal schnell anschaffen? Das klingt verlockend, v. a. wenn die Zeit drängt. Es gilt jedoch die Faustregel: Je wichtiger und umfassender die Prozesse sind, desto sorgfältiger sollte man bei deren Auswahl sein. Man sollte stets mit einem Anforderungskatalog beginnen, in dem präzise Erwartungen an die Anwendung definiert werden. Nicht nur alle Aufgaben gehören in den Katalog, auch die Erwartungen an den Service sind wichtige Punkte. Ebenso sollten auch strategische Kriterien enthalten sein: Verbleiben die Daten intern auf den eigenen Servern? Oder will man technologisch den nächsten Schritt gehen und auf eine webbasierte Lösung setzen, damit die Mitarbeiter auch vom Homeoffice und unterwegs ohne einen umständlichen Verbindungsaufbau arbeiten können? Und: Welche Schnittstellen zu vorhandenen Programmen sollen bedient werden?

Fehler 2: In die Kostenfalle tappen

Die Preismodelle der Anbieter unterscheiden sich oft stark voneinander und sind mitunter komplex. Kostenintensive Positionen können schnell übersehen werden. Klarheit bringt hier nur eine genaue Kalkulation, die alle Kosten berücksichtigt, idealerweise über einen längeren Zeitraum. Was ist alles im Preis enthalten? Und welche Leistungen sind eben nicht inkludiert? Kosten die Hardware oder Services wie Installation, Hotline, Schulungen und Updates extra? Die benötigten Preisinfos können Sie im Anforderungskatalog gleich mit abfragen.

Fehler 3: Die falschen Maßstäbe bei der Auswahl anlegen

Man sollte sich ausschließlich von den eigenen Prioritäten leiten lassen: Service, Qualität und Preis sollten stimmen. Der Kostenfaktor sollte nie das einzige Entscheidungskriterium sein. Denn: Die passende Softwarelösung – auch wenn sie nicht die günstigste ist – unterstützt die Arbeitsabläufe so, dass Kapazitäten für andere Aufgaben geschaffen werden.

Für einen Überblick lohnt sich ein Besuch von Messen oder Verbands- und wohnungswirtschaftlichen Tagungen zu digitalen Anwendungen. Am Ende sollten zwei bis drei Anbieter in die engere Auswahl kommen und auch persönlich vor Ort die jeweilige

Lösung präsentieren. So lassen sich im direkten Austausch die Punkte anbringen, die von Belang sind.

Fehler 4: Weder vor- noch zurückschauen

Die optimale Lösung von heute sollte auch die Ansprüche von morgen erfüllen. Dabei sollten folgende Aspekte beachtet werden: Verfügt die Software über Schnittstellen, sog. APIs, und eine Architektur, über die sich andere Programme und Daten integrieren lassen? Denn eines ist sicher: Der Trend geht zu einer noch stärkeren Automatisierung von Arbeitsprozessen. Je flexibler sich eine Software-Lösung erweitern lässt, desto zukunftsfähiger ist sie. Doch nicht nur das Morgen, sondern auch das Gestern sollte im Fokus stehen. Können Alt-Daten in die neue Software überführt werden?

Fehler Nr. 5: Mitarbeiter übergehen

Letztlich sind es die Mitarbeiter, die mit der Software zurechtkommen müssen. Sie sollten deshalb so früh wie möglich ins Boot geholt werden, um den richtigen Umgang und die Anwendbarkeit sicherzustellen. Bereits die Aufstellung des Anforderungskatalogs sowie die Tests der Software-Lösungen sollten gemeinsam geschehen. So wird sichergestellt, dass die Software später auch im Arbeitsalltag korrekt eingesetzt wird und den vollen Mehrwert entfaltet.

Dr. Sebastian Schmitt

BUNDESTAG BESCHLIESST HÖHEREN CO₂-PREIS

Finanzielle Lasten des CO₂-Preises müssen gerecht verteilt werden



Quelle: Serg Zastavkin - stock.adobe.com

Der Bundestag hat am 8. Oktober 2020 eine höhere Bepreisung von CO₂-Emissionen beschlossen. Ab 2021 schlägt eine Steigerung um 25 Euro pro Tonne CO₂ für Emissionen im Gebäudesektor und im Verkehr zu Buche. Damit betrifft die CO₂-Bepreisung erstmals auch konkret private Haushalte. Bundesumweltministerin Svenja Schulze warb zudem für den Vorschlag ihres Ministeriums aus einem gemeinsamen Eckpunktepapier mit dem ebenfalls SPD-geführten Bundesjustiz- und dem Bundesfinanzministerium, wonach die Umlagefähigkeit des CO₂-Preises in der Betriebskostenabrechnung auf maximal 50 Prozent begrenzt werden sollte. Die Wohnungswirtschaft Deutschland mahnt, dass finanzielle Lasten des CO₂-Preises gerecht verteilt werden müssen.

Die Wohnungswirtschaft bekennt sich zu den Klimazielen der Bundesregierung und will ihre Gebäude insbesondere durch die Erzeugung erneuerbarer Energie vor Ort in den Wohnquartieren CO₂-ärmer und dadurch noch klimafreundlicher machen. Um die hohen staatlich gesteckten Ziele erreichen zu können, sind insgesamt allerdings massive finanzielle Investitionen notwendig.

Umso erstaunlicher ist die politische Initiative die Umlage der verbrauchsabhängigen CO₂-Kosten für die Mieter rechtlich zu be-

grenzen, wie es das Eckpunktepapier der drei SPD-geführten Ministerien jetzt vorsieht. Es kann nicht sein, dass den Wohnungsunternehmen durch eine Umlagebegrenzung rund 40 Prozent ihrer Investitionsmittel für die energetische Modernisierung ihrer Wohnungen weggeschnitten werden, mahnt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen gegenüber der Bundespolitik. Das Eckpunktepapier argumentiert mit der Anreizwirkung einer paritätischen Aufteilung. Die Mieterinnen und Mieter sollen dadurch motiviert werden Energie einzusparen, die Vermieter wiederum sollen zur Modernisierung angeregt werden.

Zudem, so das Papier, hätten Mieterinnen und Mieter keinen Einfluss auf die energetische Beschaffenheit ihrer Wohnung. Je geringer der Energiebedarf einer Immobilie ist, desto entscheidender ist beim Heizenergieverbrauch jedoch die individuelle Nutzung in jeder einzelnen Wohnung, auf die der Vermieter kaum Einfluss hat.

Der Lösungsvorschlag der Wohnungswirtschaft Deutschland ist daher, dass in energetisch sanierten Gebäuden mit den Effizienzklassen A+ bis C die der volle CO₂-Preis durch die Mieter als Verbraucher getragen werden muss. Ansonsten würden die hohen, bereits geleisteten Investitionen der Woh-

nungsunternehmen in die Gebäudehülle quasi entwertet und weitere Investitionen in den Bestand verunmöglicht.

Vollkommen unberücksichtigt bleibt im Eckpunktepapier der SPD-geführten Ministerien, dass alle Mieter bereits durch eine Senkung der EEG-Umlage beim CO₂-Preis ab 2022 deutlich entlastet werden. Ebenso unberücksichtigt bleibt, dass Wohngeldbezieher zielgerichtet für den CO₂-Preis einen Zuschlag erhalten, der sie bis 2023 deutlich höher entlastet als belastet. Um die hohen Ziele für mehr Klimaschutz im Bereich der Wohngebäude zu erreichen, müssen die Kosten langfristig gerecht aufgeteilt werden.

Noch völlig unklar ist zudem die Entwicklung ab 2026. Das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) regelt bis dahin die Kosten mit einem festen Bepreisungspfad. Ab 2026 greift ein neues System der Versteigerung von CO₂-Zertifikaten und die Preisbildung gestaltet sich durch die Nachfrage am Handel mit Zertifikaten. Deshalb wäre es deutlich sinnvoller, komplett auf eine Begrenzung der Umlagefähigkeit zu verzichten und stattdessen die für den Gebäudesektor eingenommenen Mittel aus dem CO₂-Preis speziell für die energetische Modernisierung von Wohngebäuden einzusetzen, die derzeit noch gas- und ölvorsorgt sind und einen hohen Energieverbrauch haben.

GdW/LM 

ALTERSGERECHTE PARTIZIPATIONSSTRUKTUREN

Teilhaben und Beteiligen auf Quartiersebene

Ausgehend von vier als Fallbeispielen untersuchten Gelsenkirchener Wohnquartieren behandelt das aus Anette Krön, Harald Rübler und Marc Just bestehende Autorentrio im Buch „Teilhaben und Beteiligen auf Quartiersebene – Aufbau von Partizipationsstrukturen mit älteren Menschen“ mögliche Partizipationsstrukturen mit älteren Menschen im urbanen Quartier. Dabei werden sowohl reale als auch digitale Ansätze behandelt, die dazu beitragen sollen, dass Ältere so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung bleiben und sich an einer aktiven Nachbarschaft und Quartiersgemeinschaft beteiligen können.

Die vier Wohnquartiere wurden im Rahmen des interdisziplinären Forschungs- und Entwicklungsverbundprojektes „Ältere als (Ko-)Produzenten von Quartiersnetzwerken im Ruhrgebiet (Quar-

tiersNETZ)“ vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Förderschwerpunkt „Gesundheits- und Dienstleistungsregionen von morgen“ („GeDi-ReMo“) zwischen 2014 und 2018 gefördert. Die wissenschaftliche Begleitung des Verbundprojektes und die daraus gewonnenen Ergebnisse werden in „Teilhaben und Beteiligen auf Quartiersebene“ aufgegriffen und zeigen auf, wie ein konzeptionelles Vorgehen bei der Bildung eines Quartiersnetzwerkes strukturiert werden kann. Regelmäßig stattfindende „Quartierskonferenzen“, die Gründung von Arbeitsgruppen für die Belange im Quartier und die Organisation von gemeinsamen Aktivitäten, eine digitale Quartiersplattform, in der sich die Nachbarschaft auch online austauschen kann, sind Bestandteile einer ganzheitlichen Betrachtung des Quartiersnetzwerkes, dessen Entwicklung sich in diesem Buch greifbar nachvollziehen lässt. AT



Quelle: Verlag Barbara Budrich

- Krön, Anette/Rübler, Harald/Just, Marc: **Teilhaben und Beteiligen auf Quartiersebene – Aufbau von Partizipationsstrukturen mit älteren Menschen**, 1. Auflage 2019, Verlag Barbara Budrich, 232 Seiten, ISBN 978-3-8474-2334-8, 29,90 Euro

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER HANDLUNGSLEITFADEN

Praxisfälle für WEG-Verwalter

Das von den Experten des Bundesverbands der Immobilienverwalter e. V. (BVI), Massimo Füllbeck und Cathrin Fuhrländer, verfasste Buch „Praxisfälle für WEG-Verwalter“ wurde kürzlich in zweiter Auflage aktualisiert und gibt auf 406 Seiten praxisnahe Handlungswege für zahlreiche, typische Fälle und Fragen im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung. Dabei geht das Autorenduo auch detailliert auf die neuen Bestimmungen der WEG-Reform ein, die auch in dieser Ausgabe in der Rubrik „Aktuelles“ in ihren wesentlichen Zügen vorgestellt wurde.

Neben grundlegenden Praxistipps zur Formulierung des Bestellungsbeschlusses oder Fragen zum Verwaltervertrag werden zahlreiche, spezifische Handlungsfelder des wohnungswirtschaftlichen Bereichs der Wohnungseigentumsverwaltung behandelt. Gängige Fragen (u. a.) zu Vergütungen, der Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft, zur Ver-



Quelle: Haufe

kehrssicherung, der Eigentümerversammlung und natürlich finanziellen Aspekten

der Wohnungseigentumsverwaltung werden in „Praxisfälle für WEG-Verwalter“ von den Autoren beantwortet. Die WEG-Reform auf Stand des Referentenentwurfs vom 13.01.2020 bildet die größte Neuerung der aktualisierten Auflage, dort finden sich eingehende Erläuterungen zu den Inhalten der Gesetzesreform, die künftig in Kraft tritt. Ergänzt wird das praktische Nachschlagewerk für WEG-Verwalter durch Online-Arbeitshilfen, die gerade in Zeiten des vermehrten Einsatzes von mobiler Arbeit eine komfortable Informationsquelle darstellen und die Musterverträge, Beschlüsse und Gesetze für die Anwendung in der Praxis beinhalten. AT

- Füllbeck, Massimo/Fuhrländer, Cathrin: **Praxisfälle für WEG-Verwalter, 2. und aktualisierte Auflage 2020**, Verlag: Haufe, 406 Seiten, ISBN: 978-3-648-13677-5, 39,95 Euro

SEMINARE IM NOVEMBER/DEZEMBER 2020

16.11.2020	Hannover	Survival-Tipps für Ihren Büroalltag	Tanja Bögner	3
16.11.2020	Bochum	Achtung Update: „WEG-Reform noch in 2020?“ – Was wird sich verändern?	Massimo Füllbeck	2
16.11.2020	Hamburg	Redegewandtheit und Überzeugungskraft in der Praxis	Dr. Holger Eisold	4
16.11.2020	Travemünde	8. Norddeutscher Mietrechtstag	Diverse	4
17.11.2020	Bochum + Online	Aktuelles Steuerrecht	Jürgen Gnewuch	1
17.11.2020	Köln	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	2
17.11.2020	Online	Mietrecht in 60 Minuten – Teil 4: Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Erben bei Tod des Mieters	Gudrun Kleiner	2
17.11.2020	Online	Grundlagenwissen für Commercial Property Manager Teil 4: Technische Gebäudeausstattung	Christian Rinner	2
17.11.2020	Hamburg	Redegewandtheit und Überzeugungskraft in der Praxis	Dr. Holger Eisold	4
17.11.2020	Hamburg	Nachhaltigkeitskommunikation	Dr. Cathrin Christoph	4
17.11.2020	Hamburg	Nachträge und Bauablaufstörungen	Frank Zillmer	4
17.11.2020	Hannover	Schimmel: Mieterberatung und Vorgehen beim Erstkontakt	Johannes Zink	3
17.11.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 7 Vermieterpflichten	Rainer Maaß	4
18.11.2020	Hamburg	Der notarielle Grundstückskaufvertrag – Grundlagen, die nicht nur der Notar kennen sollte!	Dietmar Neumann	4
18.11.2020	Hannover	Modernisierung – von der Modernisierung bis zur Abrechnung	Beate Heilmann	3
18.11.2020	Hannover	Aktuelles Steuerrecht	Ingeborg Esser, Jörg Cammann, Prof. Dr. Michael Pannen	3
19.11.2020	Hamburg	Bilanzsicherheit Modul 2	Frank Nolte, Lothar Klein	4
19.11.2020	Bochum	Verkehrssicherung, Wartung und Grünpflege – Komplexe Lösungen für alle Aufgaben	Norbert Raschper	2
19.11.2020	Bochum	Auftritt- und Präsentationstraining	Katja Weisker	2
19.11.2020	Online	Ambulant betreute Wohngemeinschaften	Diverse	3
19.11.2020	Online	Mitarbeiterbindung und Arbeitgeber-Attraktivität verbinden	Dörthe Kleine-Pollmann	3
20.11.2020	Hamburg	Bilanzsicherheit Modul 2	Frank Nolte, Lothar Klein	4
20.11.2020	Hannover	Prüfungsvorbereitung zur mündlichen Abschlussprüfung Winter 2020/2021 zum Immobilienkaufmann/-frau	Dieter Neumann	3
21.11.2020	Lübeck	Rechte & Pflichten von Mitgliedern in der Generalversammlung/Vertreterversammlung	Lothar Klein, Rainer Maaß	4
23.11.2020	Hannover	Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan in der Wohnungseigentumsverwaltung	Beate Heilmann	3
24.11.2020	Hamburg	Die Wohnungsvorabnahme, Abnahme und Übergabe	Prof. Dr. Matthias Neu	4
24.11.2020	Bochum	Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan rechtssicher und professionell erstellen	Massimo Füllbeck	2
24.11.2020	Norderstedt	Jahresabschluss und Lagebericht 2020	Lothar Klein, Bernd Eysert, Enrique Perez Zayas	4
24.11.2020	Hannover	Verkehrssicherungspflichten in der Immobilienwirtschaft	Gotthard Grieseler	3
25.11.2020	Bochum	Kommunikation mit schwierigen Mietern	Dominik Dennemark	2
25.11.2020	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 5 Besonderheiten bei Genossenschaften	Heiko Günther, Heinrich Kleine-Arndt	3
25.11.2020	Hannover	Aktuelles Mietrecht	Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus	3
25.11.2020	Neumünster	Jahresabschluss und Lagebericht 2020	Lothar Klein, Bernd Eysert, Enrique Perez Zayas	4

SEMINARE IM NOVEMBER/DEZEMBER 2020

25.11.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 8 Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
26.11.2020	Online	Sozialmanagement in der Wohnungswirtschaft: Strategien, Nutzen, Bausteine	Robert Montau	2
26.11.2020	Hamburg	Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts	Karen Wolbers	4
26.11.2020	Online	Chancen, Risiken und Herausforderungen beim Aufbau einer zukunftssicheren Kabelnetzstruktur	Manfred Neuhöfer, Jürgen Kraft	4
26.11.2020	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 6 Steuerliche Grundlagen bei Wohnungsunternehmen	Jörg Cammann, Eike Döring	3
27.11.2020	Bochum	Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Änderungen, Neuerungen, Auswirkungen	Michael Brieden-Segler	2
28.11.2020	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Holger Schewe	2
30.11.2020	Hamburg	Mietrechtliche Grundlagen für Auszubildende	Dr. Kai Mediger	4
30.11.2020	Hannover	Sozialrecht: Miete, Renovierungen, Entrümpelungen und Mietschulden bei Hartz-IV-Beziehern	Frank Jäger	3
30.11.2020	Online	Betreiberverantwortung und Verkehrssicherungspflichten unter Berücksichtigung der aktuellen Situation	Prof. Dr. Michaela Hellerforth	3
30.11.2020	Online	Grundlagen und Zukunft des Controllings	Nicole Jekel	2
01.12.2020	Bochum	Mietrecht aktuell	Detlef Wendt	2
01.12.2020	Hamburg	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Rainer Maaß	4
01.12.2020	Hannover	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Katharina Meybohm	3
02.12.2020	Bochum	Achtung Update: „WEG-Reform noch in 2020?“ – Was wird sich verändern?	Massimo Füllbeck	2
02.12.2020	Hannover	Durchsetzung von Wohngeldforderungen gegenüber Wohnungseigentümern	Beate Heilmann	3
03.12.2020	Hamburg	Jahresabschluss u. a. für Mitarbeiter außerhalb des Rechnungswesens	Frank Nolte, Lothar Klein	4
03.12.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 9 Beendigung des Mietverhältnisses	Rainer Maaß	4
07.12.2020	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Sich selbst und Inhalte wirksam präsentieren	Janis Bailitis	4
07.12.2020	Hannover	Schimmelbildung – erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter	Prof. Dr. Matthias Neu	3
07.12.2020	Schwerin	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Carlo Greifenberg, Katharina Meybohm	4
08.12.2020	Schwerin	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Rainer Maaß	4
08.12.2020	Hannover	Beendigung und Abwicklung von Wohnraummietverhältnissen	Detlef Wendt	3
09.12.2020	Hannover	Social Media für Einsteiger: Facebook, Twitter, Instagram & Co.	Dr. Cathrin Christoph	3
09.12.2020	Hamburg	Aktuelles Arbeitsrecht	Prof. Dr. Michael Worzalla	4
09.12.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 10 Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	Rainer Maaß	4
10.12.2020	Hamburg	Professioneller Umgang mit Medien	Oliver Schirg	4
10.12.2020	Hannover	Aktuelle Rechtsprechung im WEG	Beate Heilmann	3
14.12.2020	Hamburg	Grundlagen Projektmanagement	Marcus Schmidt	4
14.12.2020	Hannover	Neue DIN 5008, aktuelle Rechtschreibung, zeitgemäßer Stil	Dr. Steffen Walter	3
15.12.2020	Hamburg	Grundlagen Projektmanagement	Marcus Schmidt	4
16.12.2020	Online	Aktuelles Arbeitsrecht kompakt in 90 Minuten	Prof. Dr. Michael Worzalla	4
16.12.2020	Hannover	Zeit- und Selbstmanagement in Zeiten der Digitalisierung	Marcus Schmidt	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

- 1** Jennifer Hoppen
Telefon 0211 16998-21
 2 Katharina Thiel
Telefon 0234 9447-595
 3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126
 4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <https://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
Laura Brinkmann (*LB*), 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 Hoppen (*JH*),
Roswitha Sinz (*RS*), Eva Stelzner (*ES*), Angelos Tsiokas (*AT*)
- Gastautor:** Martin Schwarz
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<https://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, Janine Sticklun, Tel.: +49 (681) 99281-32
- Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



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