


VerbandsMagazin

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



26 „RIEGEL VOR! – SICHER IST SICHERER!“
STABILE NACHBARSCHAFTEN
SORGEN FÜR SICHERHEIT

4 SCHWERPUNKT – SOZIALES ENGAGEMENT
Auch in schweren Zeiten –
inklusive und soziale Quartiere
der Wohnungswirtschaft

34 DIGITALE INFORMATIONSMEDIATHEK:
TREFFPUNKT EHRENAMT FÜR
GENOSSENSCHAFTEN 2020

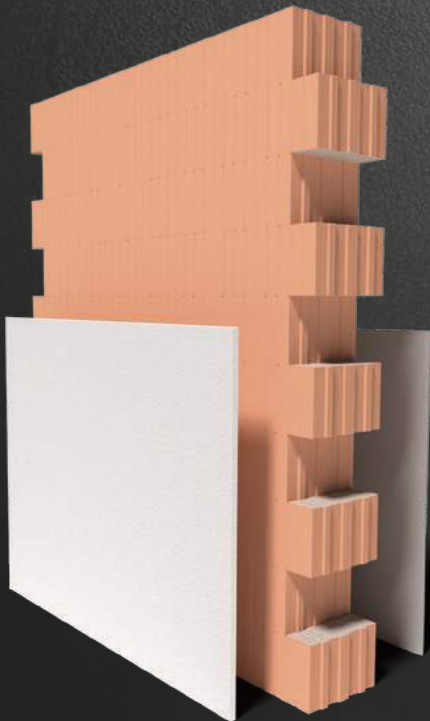
Verfüllte Poroton Ziegel

Einfach

Gold wert



Schlank gebaut und doch exzellent gedämmt: Monolithisches Ziegel-Wandsystem mit Putz



Für eine monolithische (einschalige) Ziegelaußenwand brauchen Sie – abgesehen von Putz und Mörtel – nur das tragende Ziegelmauerwerk. So schaffen Sie hochwertige Gebäude mit gesundem Raumklima. Unsere verfüllten Ziegel für diese einschaligen Ziegelwände sind höchst energieeffizient – bis zum Plusenergiehausstandard. Auch bei Schall- und Brandschutz sowie Statik sind Sie mit dem monolithischen Wandaufbau auf der sicheren Seite.

MONOLITHISCHER WANDAUFBAU

Die tragenden Außenwände errichten Sie aus verfüllten Poroton Ziegeln. Die Dämmwirkung der Ziegel ist so gut, dass Sie keine weiteren Dämmschichten benötigen. Auf die Außenseite kommt in der Regel ein mineralischer Leichtputz, auf die Innenseite ein Innenputz.

DIE VORTEILE

- Bis zu neun Geschosse, dank der hohen Mauerwerksdruckspannung
- Wohngesund, energieeffizient und tragfähig
- Optimaler Putzgrund durch eine homogene Wandoberfläche
- Sicher, einfach und wirtschaftlich mit dem Poroton Systemzubehör
- Schlanke, optimierte Wandkonstruktion für mehr Wohnraum

Soziales Engagement für die eigenen vier Wände



„Vielen Mitgliedern unserer Gesellschaft kommt das soziale Engagement der Wohnungswirtschaft zugute“

In der Corona-Pandemie erleben viele Menschen neu, was für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften selbstverständlich ist: Den hohen Wert der eigenen vier Wände. Für einige sind sie zum Arbeitsplatz, für viele zum alleinigen Lebensmittelpunkt geworden. Umso mehr rückt dabei ins Bewusstsein, dass sich die Anforderungen an die eigene Wohnung ständig weiterentwickeln können.

Doch ein Großteil der Mitglieder unserer Gesellschaft stehen aufgrund einer Krankheit, einer Behinderung oder ihrer aktuellen Lebensphase vor Herausforderungen in ihrer Wohnung, die sie kaum alleine bewältigen können. Vielen kommt dann das soziale Engagement der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz zugute, die sowohl baulich als auch in der menschlichen Unterstützung vielfältig auf die Bedürfnisse ihrer Mieterinnen und Mieter eingeht. Wie das konkret aussieht, zeigen wir Ihnen in dieser Ausgabe des VdW-VerbandsMagazins.

Dieses soziale Engagement hat viele Facetten: In einer älter werdenden Gesellschaft ist die Schaffung von barrierefreiem und generationengerechtem Wohnraum sowie die Beratung und Betreuung von Familien wie älteren Bewohnern ein wichtiges Anliegen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Auch im Kampf gegen Wohnungslosigkeit sind sie seit langer Zeit aktiv und haben durch die Landesinitiative „Endlich ein Zuhause“ die Zusammenarbeit

mit sozialen „Kümmerern“ vor Ort vertiefen können. Und auch für Menschen mit Behinderungen ist eine eigene Wohnung ein kaum zu unterschätzender Beitrag für gelingende Inklusion, den Wohnungsunternehmen professionell und verlässlich leisten.

Für all diese Aspekte finden Sie gelungene Beispiele aus der Praxis und interessante Einschätzungen von der Politik, Sozialpartnern und Wissenschaft, die die zunehmende Verantwortung der Wohnungswirtschaft anschaulich aufzeigen. Doch auch über diese Bereiche hinaus gibt es ein vielfältiges Engagement unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, die sich immer wieder mit ihren Mieterinnen und Mietern zu ihren Bedürfnissen austauschen und diese tatkräftig erfüllen. Und dabei vor allem durch die Bezahlbarkeit der eigenen vier Wände einen wichtigen Beitrag für die Gesellschaft leisten.

Mit dieser Ausgabe des VdW-VerbandsMagazins geht ein herausforderndes Jahr im Zeichen der Corona-Pandemie zu Ende. Ich wünsche Ihnen ein frohes, geruhames und gesegnetes Weihnachtsfest, einen ruhigen Jahreswechsel und alles Gute für 2021.

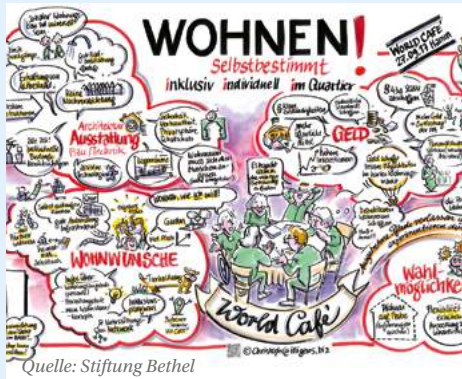
Bleiben Sie gesund!

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen

4 Soziales Engagement – auch in schweren Zeiten



SCHWERPUNKT

- 4 Soziales Engagement – auch in schweren Zeiten**
Inklusive und soziale Quartiere der Wohnungswirtschaft
- 6 Gastbeitrag von Karl-Josef Laumann**
Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen
- 7 Wohnungslosigkeit bekämpfen – gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft**
Wer ist von Wohnungslosigkeit betroffen?
- 8 Menschen eine Brücke bauen**
LEG erfolgreich im Kampf gegen Wohnungslosigkeit
- 9 „Sozial und wohnungswirtschaftlich gut vernetzt“**
sta(d)tt-Brücke Essen
- 10 Gemeinsam selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen**
Kooperation mit der Wohnungswirtschaft
- 12 „Ich kann alles alleine machen, hier geht es mir gut!“**
Gelebte Inklusion im Wohnhof Fünfte der Mülheimer Wohnungsbau eG
- 13 Generationengerechtes Wohnen: Mehr als nur ein Schlagwort für die Wohnungswirtschaft**
VdW-Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen

8 Menschen eine Brücke bauen



- 14 Generationengerecht und gut versorgt wohnen im Bielefelder Modell**
Wie kann generationengerechtes Wohnen gelingen?
- 15 Selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung**
Das Sozialmanagement der Antionter Siedlungsgesellschaft
- 16 Wohnungswirtschaftliches Engagement weltweit**
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS)

AKTUELLES

- 17 „Soziale Verantwortung jetzt! Sicher leben – Neues Wohnen gestalten“**
Tag der Wohnungswirtschaft 2020
- 18 Über 8.000 Euro für den guten Zweck erlaufen**
DESWOS-Marathon – bei euch zu Hause
- 20 Vergleichsstudie zu den Wohnungspolitiken in der EU vorgestellt**
EU-Konferenz
- 21 Neue Vorgaben zur Erstellung von Mietspiegeln**
Gesetzesentwurf in der Verbändeanhörung

18 Über 8.000 Euro für den guten Zweck erlaufen



AKTUELLES NRW

- 22 Vorbildliche Wohnquartiere ausgezeichnet**
Auszeichnung vorbildlicher Bauten in Nordrhein-Westfalen 2020
- 26 Stabile Nachbarschaften sorgen für Sicherheit**
„Riegel vor! Sicher ist sicherer.“
- 32 Barrierefreies Bauen**
Geplante Anpassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen
- 33 Virtuelles Netzwerktreffen und Fachtagung zur Generationengerechtigkeit**
Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier
- 34 Digitale Informations-Mediathek für Aufsichtsräte in Genossenschaften**
Treffpunkt Ehrenamt für Genossenschaften 2020
- 35 Ein Baustein gegen den Fachkräftemangel**
Erfolgreiches Frauen-Mentoring-Programm der EBZ Business School geht weiter

AKTUELLES RLP

- 36 Umweltministerium RLP stellt eigenes Förderprogramm für Gebäudesanierungen in Aussicht**
Energieberateratag der Energieagentur Rheinland-Pfalz
- „Langfristig sinkende Mietpreise“**
Mainzer Immobilitätstag

- 26 **Stabile Nachbarschaften sorgen für Sicherheit**



Quelle: VdW/Roland Baege

- 46 **Wohnbarometer zeigt Trends und Tendenzen**



Quelle: Sparbau/Schumann

- 48 **Erster Baum fürs Dellgrün**



Quelle: Aachener

- 37 **Roswitha Sinz verlässt nach 18 Jahren den Verband**
Personalwechsel in der Interessenpolitik Rheinland-Pfalz
- 38 **Geförderte Wohnungen: Zuwachs durch Mehrfamilienhäuser**
Wohnungsmarktbeobachtung 2020

VDW-ARBEITSKREISE

- 40 **Arbeitskreis bespricht aktuelle Themen zur Wohnraumförderung**
Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik
Die zweite Sitzung zum ersten Mal digital
Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung
- 41 **Erste digitale Sitzung des Arbeitskreises Recht**
Arbeitskreis Recht

VERBAND UND GREMIEN

- 42 **Marion Sett ist neue Präsidentin des VdW Rheinland Westfalen**
Einstimmig von Verbandsgremien gewählt
„Unsere Entscheidungen sind nachhaltig prägend.“
Interview mit Marion Sett
- 44 **Die Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft**
Gib deiner Berufung ein Zuhause

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 45 **Die 43. Ausgabe als digitale Videokonferenz**
Treffpunkt regionale Arbeitsgemeinschaften
Branchentreff im Areal Böhler
Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region
- 46 **Wohnbarometer zeigt Trends und Tendenzen**
Arbeitsgemeinschaft der Dortmunder Wohnungsunternehmen

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 47 **Spenden für die Klingenstadt**
Bauverein Gräfrath eG
Am laufenden Band Neues aus dem „Nachbarschaftshaus“
Mülheimer Wohnungsbau eG:
Podcast gewinnt AOK-Förderpreis

- 48 **Erster Baum fürs Dellgrün**
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

STEUERN

- 50 **Förderung der Elektromobilität und Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 46 EStG und Pauschalierung nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG**
Einkommensteuer

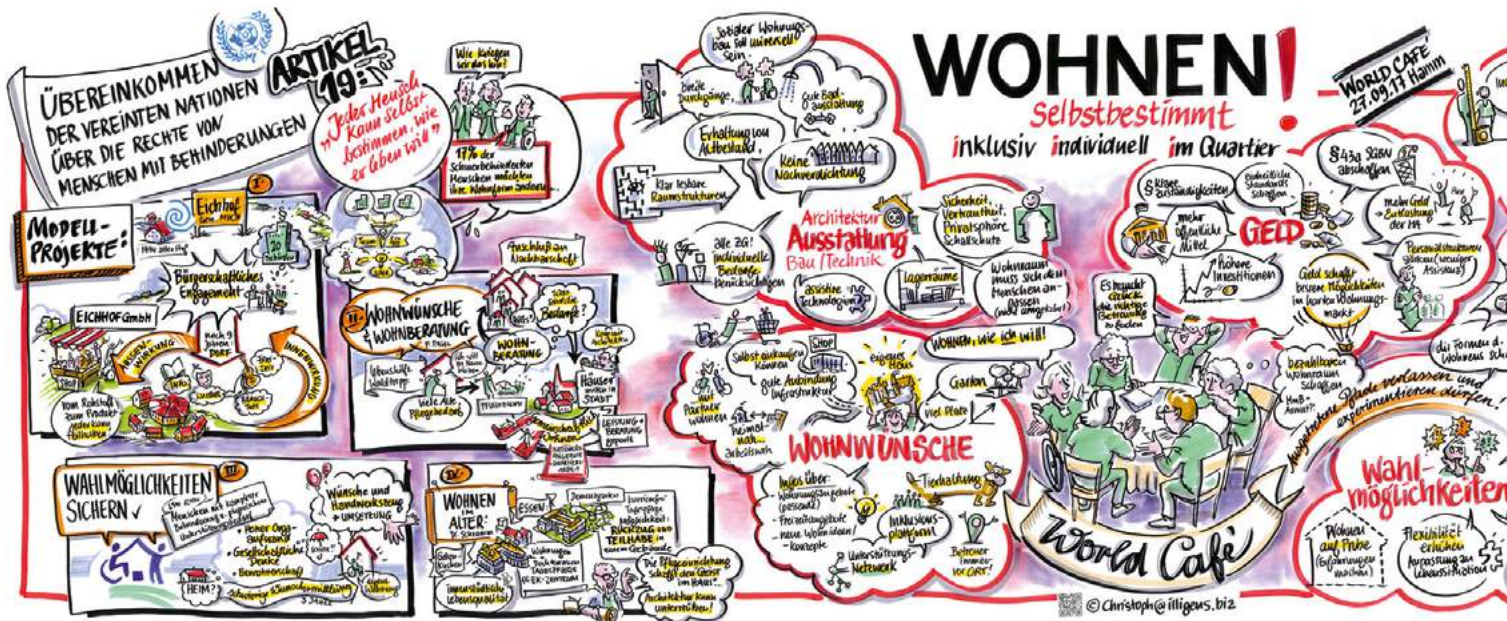
- 51 **Privater Nutzungsanteil bei einem extern aufladbaren Hybridelektrofahrzeug**
Lohnsteuer
- 52 **Zeitlich befristete Absenkung des Umsatzsteuersatzes im 2. Halbjahr 2020 – BMF-Schreiben vom 4. November 2020**
Umsatzsteuer
- 53 **Verdeckte Gewinnausschüttung an nahestehende Person**
Körperschaftsteuer
Absenkung des Umsatzsteuersatzes im 2. Halbjahr 2020 – Abrechnungen von Strom, Gas, Wasser etc.
Umsatzsteuer

- 49 **TERMINE**
- 54 **RECHT**
- 56 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 59 **FÜR SIE GELESEN**
- 60 **SEMINARE**

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

INKLUSIVE UND SOZIALE QUARTIERE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Soziales Engagement – auch in schweren Zeiten



Ausgehend von der UN-Behindertenrechtskonvention hat Bethel.regional das Projekt „Wohnen Selbstbestimmt!“ entwickelt

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften berühren mit ihrer Tätigkeit die Leben von Millionen Menschen auf eine Weise, wie es nur wenige andere Branchen tun. Dies wird in der aktuellen Pandemie besonders deutlich, während der die eigenen vier Wände oft zum alleinigen Lebensmittelpunkt geworden sind. Gerade eine älter werdende Gesellschaft und Menschen mit Behinderungen haben an die eigene Wohnung aber auch größere Anforderungen. Wohnungsunternehmen gehen auf die sich wandelnden Anforderungen immer wieder ein – schon lange vor der Pandemie und auch darüber hinaus.

Auch wenn es nicht zu ihrem originären Betätigungsfeld gehört, ist das soziale Engagement von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in vielen Bereichen des Wohnumfeldes zu finden: von der klassischen Sozialarbeit wie der Betreuung hilfebedürftiger Mieter oder einer Mietschuldenberatung über bauliche Maßnahmen für Barrierefreiheit im Wohnumfeld bis hin zum Bau von sozialer Infrastruktur wie Kindertagesstätten oder Pflegeeinrichtungen im Quartier, die immer öfter auch selbst betrieben werden.

Durch ihr Engagement wird die Wohnungswirtschaft immer öfter zum gefragten Ko-

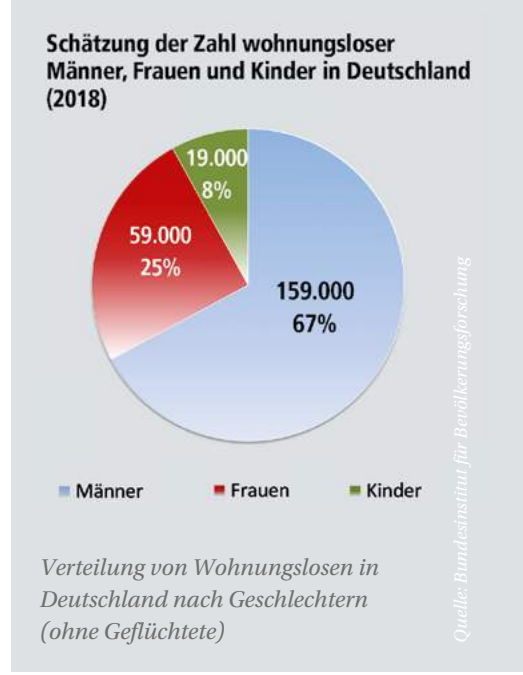
operationspartner für komplexe soziale Fragestellungen. Hierbei übernimmt sie klar erkennbar soziale Verantwortung gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern, ohne dabei ihre unternehmerischen Ziele zu vernachlässigen. Dies wird auf beleuchteten Themenfeldern „Kampf gegen Wohnungslosigkeit“, „Inklusion im Quartier“ und „Generationengerechtes Wohnen“ und „Globales Engagement der DESWOS“ deutlich.

Kampf gegen Wohnungslosigkeit

Nach Schätzung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe waren 2018 rund 678.000 Menschen in Deutschland ohne Wohnung. Ein Großteil der wohnungslosen Menschen sind Geflüchtete in Unterkünften, nur ein kleiner Teil der Wohnungslosen lebt obdachlos „auf der Straße“. Viele Betroffene kommen zumindest zeitweise bei Freunden und Bekannten unter. Die Situationen der Wohnungslosen und deren Hintergründe unterscheiden sich stark, aber insgesamt nimmt dieses gesellschaftliche Problem immer weiter zu. Wohnungslosigkeit ist dabei ein wenig erforschtes Feld, eine einheitliche Erhebungsmethode wird aktuell erst auf den Weg gebracht und soll dann gesamtheitliche Statistiken ermöglichen. Aber dass diese Tendenz seit Jahren steigend ist und sich gerade in angespannten Wohnungsmärkten verschärft, kommt häufig zuerst bei den

Sozialabteilungen von Wohnungsunternehmen an.

Dass die Wohnungswirtschaft bei diesem gesellschaftlichen Problem als wichtiger Partner gesehen wird, zeigt die Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“. Seit ihrem Start im September 2019 betreuen sogenannte Kümmerer betroffene Menschen und vermitteln sie in den Wohnungsmarkt. Dabei ist die Kombination von Immobilienfachleuten und Sozialarbei-





Inklusive Quartiere

Gesellschaftliche Teilhabe ist auch ein wichtiger Beweggrund für die Schaffung inklusiver Wohnungen und Quartiere. Das Bundesteilhabegesetz wurde 2016 mit dem Ziel verabschiedet, Eingliederungshilfe zu einem modernen Teilhaberecht weiterzuentwickeln. In der Fläche sollen Kommunen darin eine wohnortnahe Lebensgestaltung für Menschen mit Behinderung ermöglichen, für die selbstbestimmtes Wohnen ein ganz wichtiges Handlungsfeld ist. Dabei sind kommunale Wohnungsunternehmen und die vor Ort bereits engagierten Genossenschaften für die Umsetzung von Inklusion im Quartier erste Ansprechpartner der Kommunen und Sozialträger – und nehmen in diesen Kooperationen eine Vorreiterrolle ein.

Dabei führt die dezentrale Versorgung mit inklusivem Wohnraum zu zahlreichen Herausforderungen. Gerade anfangs häufen sich Bedenken wegen unterschiedlicher Anforderungen, die verschiedene Behinderungen und Pflegegrade mit sich bringen. Auch die bauliche Umsetzung und mögliche Nachnutzung werden kritisch diskutiert. Trotzdem haben viele Wohnungsunternehmen sich auf den Weg gemacht, und das nicht alleine: Gemeinsam mit erfahrenen Partnern wie etwa Bethel regional sind viele gelungene Beispiele entstanden, die selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit Behinderung ermöglichen. Zwar wurden Wohnformen mit Pflegekapazitäten und Gemeinschafts- und Personalräumen auch gesetzlich erleichtert, aber darüber

hinaus hat sich die Wohnungswirtschaft breit aufgestellt: Es wurden bauliche Lösungen gefunden, andere Wohnformen wie Demenzgruppen integriert, Barrierefreiheit weitergedacht und auch das Wohnumfeld durch sozialpädagogische Maßnahmen verbessert. Hier zeigt sich einmal mehr, dass Kooperation ein wichtiger Schlüssel für inklusive Quartiere ist.

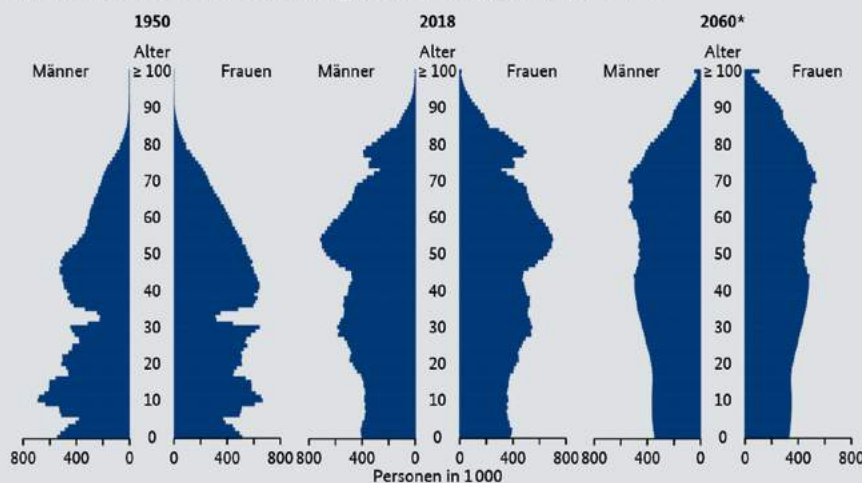
Generationengerechtes Wohnen

Allgemein werden die Menschen in den Wohnungsbeständen immer älter und die absehbare demografische Entwicklung fordert weitere Aktivitäten. Laut Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamts wird die Bevölkerung in Deutschland von 83 Millionen auf etwa 74 Millionen Menschen im Jahr 2060 zurückgehen und der Anteil der über 60-Jährigen auf rund 37 Prozent ansteigen: Dies treibt die Sozialmanagements in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zunehmend an – präventiv genauso wie bei der tagesaktuellen Unterstützung von Mietern. Denn die Mieterschaft wird nicht nur „älter und bunter“, sondern auch sich wandelnde Familienstrukturen und Arbeitsverhältnisse sowie Fragen von Migration und Integration erfordern für alle Generationen immer mehr soziales Engagement vor Ort.

Parallel soll fehlender generationengerechter Wohnraum geschaffen werden. Dessen Mangel beziffert das GEWOS Institut mit 439.000 fehlenden barrierefreien Wohnungen deutschlandweit und einem jährlichen Bedarf von zusätzlich 10.600 solcher Wohnungen bis 2040. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften fühlen sich ihrer Mieterschaft verpflichtet und bieten schon lange vielfältige Wohnformen für ein langes Leben an, betreiben Kindertagesstätten und sorgen mit Treffpunkten für alle Generationen für ein soziales Miteinander in den Quartieren. Dabei hören sie bei den baulichen Herausforderungen nicht auf, sondern nutzen auch zunehmend die Chancen der Digitalisierung zur nachbarschaftlichen Vernetzung, Aktivierung von gesellschaftlichem Engagement und auch digital unterstützte Pflege- und Gesundheitsangebote. Zu all diesen Aktivitäten arbeiten Wohnungsunternehmen im VdW Rheinland Westfalen nicht nur im Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ zusammen, sondern stellen auch im folgenden Schwerpunkt ihre Projekte und die zugrundeliegenden Überlegungen vor.

tern in den Kümmerer-Teams neu, diese treffen dann bei den Wohnungsunternehmen auf professionelle Sozialstrukturen – und offene Ohren für diese besonderen Wohnungsanfragen. Und das mit erstem Erfolg: Im Jahr 2020 konnten bereits 484 Wohnungen vermittelt werden, davon ein Großteil an die Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen. Unter mit diesem „Housing-First“-Ansatz wird nicht zuletzt die Teilhabe der Betroffenen am gesellschaftlichen Leben gefördert.

Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland, 1950 – 2060



* Ergebnis der aktualisierten 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2)
 Datenquelle: Statistisches Bundesamt

© BIB 2019 / demografie-portal.de

Der demografische Wandel wird das Zusammenleben in den Quartieren stark verändern

Quelle: Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft e. V.

GASTBEITRAG VON >> Karl-Josef Laumann, Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Verbandsmitglieder,

„Obdachlosigkeit ist nach Hunger die schlimmste Form von Armut und jeder wohnungslose Mensch ist einer zu viel.“ Mit diesem Satz, den ich letztes Jahr anlässlich einer Unterrichtung des Landtags gesagt habe, werde ich immer wieder zitiert. Und damit lasse ich mich auch gerne zitieren. Die Bekämpfung der Obdachlosigkeit ist mir ein Herzensanliegen. In meiner Amtszeit wurden die Mittel dafür im Haushalt des Sozialministeriums von einer Million Euro im Jahr 2017 auf 7,1 Millionen Euro im Jahr 2020 versiebenfacht.

Mit der Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“ haben wir ein Programm auf den Weg gebracht, das an den beiden wichtigsten Ansatzpunkten zur Verringerung von Wohnungslosigkeit wirkt: Der Verhinderung von drohenden Wohnungsverlusten und der Vermittlung von wohnungslosen Menschen in dauerhafte Wohnverhältnisse.



Dabei sind wir ganz wesentlich auf die Wohnungswirtschaft als Partnerin angewiesen. Deshalb habe ich im vergangenen Jahr mit den großen Wohnungsunternehmen im Lande und dem VdW Rheinland Westfalen eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen. Die Landesregierung fördert mit jährlich rund drei Millionen Euro sogenannte „Kümmerer-Projekte“ in den 20 Städten und Kreisen mit den höchsten Wohnungslosenzahlen in Nordrhein-Westfalen. Fachleute der Sozialarbeit und der Immobilienwirtschaft kümmern sich dabei sowohl um Menschen, denen der Wohnungsverlust droht, als auch um solche, die nach einer Phase der Obdach- oder Wohnungslosigkeit wieder dauerhaft in reguläre Wohnungen vermittelt werden konnten. Für die betroffenen Haushalte, aber auch für Wohnungsunternehmen und private Vermieter stehen die „Kümmerer“ als Ansprechpartner bei

Problemen oder als Unterstützung beim Wohnungserhalt bereit.

Bereits in den ersten neun Monaten dieses Jahres haben die 20 „Kümmerer-Projekte“ über 2.700 Haushalte mit mehr als 4.000 Personen beraten. Bis zu diesem Zeitpunkt konnten dank der guten Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft mehr als 480 Wohnungen an vormalig wohnungslose Menschen vermittelt werden. Darunter waren über 100 Familien mit Kindern. Insgesamt haben so nahezu 750 Personen ein neues Zuhause gefunden. Darüber hinaus wurde bei 340 Haushalten durch wohnungssichernde Interventionen ein drohender Wohnungsverlust verhindert. Mehr als 700 Menschen konnten damit in ihren Wohnungen bleiben.

Wir wollen die Förderung dieser erfolgreichen Aktivitäten auch in den Jahren 2021 und 2022 fortsetzen und durch weitere Maßnahmen zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit ergänzen. Ich vertraue darauf, dass die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Unternehmen uns auch künftig dabei

Ministerium für Arbeit,
Gesundheit und Soziales
des Landes Nordrhein-Westfalen



unterstützen werden, indem sie Wohnungen für wohnungslose Menschen zur Verfügung stellen oder bei auftretenden Problemen in bestehenden Mietverhältnissen den Wohnungserhalt ermöglichen – bei Bedarf mit Hilfe unserer „Kümmerer-Projekte“.

Auch mit der Wohnungsversorgung von älteren Menschen und von Menschen mit Behinderungen leistet die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen einen wichtigen Beitrag für das selbstständige Wohnen und zur Inklusion. Das ist von großer Bedeutung, um diesen wachsenden Gruppen unserer Bevölkerung ein weitgehend normales und selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Die Wohnungsunternehmen setzen dabei auch eigene Fachkräfte der Sozialarbeit ein oder arbeiten mit sozialen Dienstleistern zusammen. Entsprechende Praxisbeispiele werden in dieser Ausgabe vorgestellt. Auch für dieses Engagement möchte ich mich bei den Mitgliedern des VdW Rheinland Westfalen ausdrücklich bedanken.



Karl-Josef Laumann ist seit 2017 Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen. In der Landeshauptstadt setzt er sich für eine Verbesserung der medizinischen und pflegerischen Versorgung, Unterstützung für Jugendliche im Übergang von der Schule in das Berufsleben sowie der Bekämpfung von Armut und Wohnungslosigkeit ein. Dazu hat er unter anderem das Landesprogramm „Zusammen im Quartier – Kinder stärken – Zukunft sichern“ zur Armutsbekämpfung auf den Weg gebracht.



WOHNUNGSLOSIGKEIT BEKÄMPFEN – GEMEINSAM MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wer ist von Wohnungslosigkeit betroffen?

Die Landesinitiative auf einen Blick



eintritt. Und zuletzt hat sich in der Corona-Krise gezeigt, wie viel soziale Verantwortung Wohnungsunternehmen übernehmen. Ohne auf gesetzliche Regelungen zu warten, boten sie Haushalten, die wegen der Pandemie in finanzielle Bedrängnis kamen und Sorge haben mussten, ihre Miete nicht mehr zahlen zu können, individuelle Lösungen zur Wohnungssicherung an.

Andererseits bleibt die Vermeidung von Wohnungslosigkeit so lange ein drängendes Problem, wie trotz insgesamt guter präventiver Strukturen offenbar eine beträchtliche Zahl von Menschen an den Hilfesystemen vorbei

wohnungslos wird. Zu den Risikogruppen gehören vor allem Menschen mit geringen Einkommen, erst recht, wenn sie außerdem von gesundheitlichen Problemen betroffen sind. Junge Erwachsene zählen ebenso zu den stärker gefährdeten Gruppen wie allein lebende alte Menschen, deren Kompetenzen zur Selbstversorgung nachlassen. Eine bundesweite Untersuchung der GISS ergab, dass unter den Präventionsfällen auch der Anteil alleinerziehender Frauen, die oft mit kleinen (Transfer-)Einkommen aus unterschiedlichen Quellen wirtschaften müssen, auffallend hoch ist: Rund 15 Prozent der Frauen, die 2017 von Wohnungslosigkeit bedroht waren, erzogen Kinder allein.

Bei der Vermeidung von Wohnungsverlust sind Kommunen und Wohlfahrtspflege in besonderer Weise auf die Unterstützung der Wohnungsunternehmen angewiesen, die es oft als Erste feststellen, wenn sich Wohnkrisen anbahnen. Wird der Wohnungsnotfall den zuständigen Stellen rechtzeitig bekannt, kann die Wohnung in der Mehrheit aller Fälle auch gesichert werden, ohne dass Kündigung und Räumungsklage notwendig werden. Aufsuchende Hilfen erreichen erwiesenermaßen selbst die Haushalte, die in der Krise „untertauchen“.

Fachstellen der Kommunen, Beratungsstellen der Wohlfahrtspflege und die sog. „Kümmerer-Projekte“, die im Rahmen der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ im letzten Jahr entstanden sind, können Vermietern dadurch zur Seite stehen, dass sie weitergehende Unterstützung für die betroffenen Haushalte einleiten, sofern das zum Wohnungserhalt erforderlich ist. Alle Maßnahmen zu ergreifen, die im Feld der Prävention möglich sind, würde die Zahl der Wohnungslosen innerhalb kurzer Zeit beträchtlich senken.

Bleiben die Haushalte, die wohnungslos werden, ohne je eine eigene Wohnung besessen zu haben – unter ihnen viele Geflüchtete, die weiter in Unterkünften für Asylbewerber leben, obwohl sie in Deutschland bleiben dürfen – und diejenigen, deren Wohnungsverlust nicht verhindert werden konnte. Sie zu versorgen, wird umso besser gelingen, je mehr Wohnungsunternehmen die Kooperationsvereinbarung des Landes mit dem VdW aktiv unterstützen.

Am 30. Juni 2019 waren der Wohnungsnotfallstatistik des Landes zufolge knapp 47.000 der 19 Millionen Bürger in Nordrhein-Westfalen wohnungslos: Einige von ihnen lebten ganz ohne Unterkunft „auf der Straße“, manche hatten vorübergehend einen Schlafplatz bei Freunden oder Bekannten gefunden. Die meisten Wohnungslosen waren von Kommunen oder freien Trägern der Wohlfahrtspflege wenigstens notdürftig mit einem Dach über dem Kopf versorgt worden. Ein Fünftel der wohnungslosen Menschen waren Kinder und Jugendliche.

Dass in Deutschland trotz dieser ganz und gar unerfreulichen Zahlen nur einem kleinen Teil der Bevölkerung Schutz und Sicherheit der eigenen Wohnung fehlen, ist einerseits eine große Errungenschaft. Länder und Kommunen nehmen die Aufgaben der Daseinsvorsorge ernst, zu denen die Versorgung mit Wohnraum gehört, und haben ihre Anstrengungen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wieder deutlich verstärkt. Sozialleistungen wie Wohngeld unterstützen Mieter mit geringen Einkommen. Gut ausgebaute präventive Hilfesysteme sorgen in vielen Fällen dafür, dass der Ernstfall eines Wohnungsverlustes nicht

i ÜBER DIE AUTORIN

Quelle: Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e. V.

Jutta Henke ist Geschäftsführerin der Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung. In dieser Funktion begleitet sie wissenschaftlich die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“



LEG ERFOLGREICH IM KAMPF GEGEN WOHNUNGSLOSIGKEIT

Menschen eine Brücke bauen

Die LEG unterstützt die NRW-Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“ bei dem Ziel, Wohnungslosigkeit zu bekämpfen bzw. zu verhindern, bevor sie überhaupt entstehen kann. Mit Erfolg: Im Rahmen des Projekts konnte das Team des Wohnungsunternehmens bereits 115 Wohnungen erfolgreich an Betroffene vermitteln. 235 Menschen wurde so (wieder) ein dauerhaftes Wohnverhältnis ermöglicht.

„Jeder wohnungslose Mensch ist einer zu viel“, so Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG. „Daher ist es für uns selbstverständlich, unserer gesellschaftlichen Verantwortung nachzukommen und einen Beitrag dazu zu leisten, dass möglichst viele Menschen wieder eine Wohnung bekommen bzw. diese erst gar nicht verlieren. Besonderes Augenmerk richten wir dabei auf Frauen und Familien mit Kindern, bei denen man Wohnungslosigkeit seltener vermutet, als dies leider der Fall ist.“ Mit guter Koordination gelingt es immer häufiger, Wohnungen zu vermitteln. Und mit guter Kommunikation werden frühzeitig Probleme identifiziert, die ein Mietverhältnis gefährden, um dann Gegenmaßnahmen einzuleiten, die eine Kündigung verhindern. Dies war auch Gegenstand des 10-Punkte-Papiers der LEG „Gemeinsam durch die

Corona-Krise“, das auch derzeit während der Pandemie in Teilen weiterläuft.

Aktiv vor Ort

Schon vor Beginn der Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“ hat die LEG mit lokalen Trägern zusammengearbeitet und z. B. für das Projekt „108 Häuser für Duisburg“ insgesamt 23 Wohnungen bereitgestellt, die dann vom Duisburger Diakoniewerk und der Stadt Duisburg so saniert bzw. renoviert wurden, dass sie zu günstigen Konditionen an Wohnungssuchende vermittelt werden konnten. Inzwischen ist das Projekt erfolgreich ausgelaufen und ins Regelanangebot übergegangen. 148 Menschen, darunter 30 Kinder, haben so ein neues, stabiles Zuhause gefunden. „Endlich ein Zuhause!“ ergänzt die Aktivitäten der LEG in diesem Zusammenhang also ideal. Durch das Projekt „sta(d)t-Brücke“ in Essen konnten insgesamt 19 Personen in eine LEG-Wohnung ziehen. Dafür geht das Team gezielt auf Wohnungssuchende zu und unterstützt sie intensiv bei allen Schritten auf dem Weg zum Mietvertrag. Wohnausstattung, Kaution, Umzug, Behördengänge – all das muss geregelt werden. So wird der Name Programm und eine Brücke zwischen wohnungslosen Menschen und dem Wohnungsmarkt gebaut.

Verlässlichkeit und kurze Wege

Ein weiteres positives Beispiel ist das „Netzwerk Wohnen Rhein-Sieg“. Auch hier hat sich der Bedarf nach Wohnungen für Menschen mit Vermittlungshindernissen in der aktuellen Corona-Situation eher noch erhöht. Vor diesem Hintergrund ist es bisher bereits gelungen, eine Einzelperson, einen alleinerziehenden Vater und drei Familien zu vermitteln, die zuvor wenig bis keine Chance auf dem Wohnungsmarkt hatten. „Wir freuen uns sehr über die ersten Erfolge, insbesondere in so schwierigen Zeiten, in denen ein eigenes Zuhause eine noch größere Bedeutung gewinnt“, so Lars von Lackum. Die Kölner LEG-Mitarbeiter freuen sich aber nicht nur über die Erfolge, sondern auch über das Feedback der Projektpartner des Netzwerks Wohnen Rhein-Sieg: Sie loben vor allem die Verlässlichkeit der LEG, die kurzen Wege bei der Vermittlung der Wohnungen und die kurzfristige Erledigung der anfallenden Erfordernisse auch über den Mietvertragsabschluss hinaus. Auch die Erfahrungswerte der LEG im Projekt sind gut: Nach dem Vertragsabschluss musste sie sich in keinem bisherigen Fall wieder an die Sozialarbeiter wenden – ein schönes Ergebnis, das hoffentlich anderen Wohnungsunternehmen Mut macht, sich ebenfalls zu beteiligen.



Quelle: LEG

Unterzeichneten am 28. August 2020 im Bochumer Rathaus die Kooperationsvereinbarung Bochum: Oberbürgermeister Thomas Eiskirch, Dr. Volker Wiegel, LEG Immobilien AG, Britta Anger, Stadträtin, Stadt Bochum, Norbert Riffel, VBW, Haluk Serhat, Vivawest, Andrea Henze, Leiterin Amt für Soziales, Stadt Bochum, Arndt Fittkau, Vonovia (v.l.n.r.)



STA(D)TT-BRÜCKE ESSEN



„Sozial und wohnungswirtschaftlich gut vernetzt“



Quelle: CVJM Essen Sozialwerk gGmbH

Michael Klöpsch, Regionalbereichsleiter der Vonovia SE, und Doris Haehnel, Immobilienbetriebswirtin der sta(d)tt-Brücke, haben gemeinsam bereits einige erfolgreiche Vermittlungen von Wohnungslosen in Essen durchgeführt

Die „sta(d)tt-Brücke“ des CVJM Essen Sozialwerks ist eines der Projekte aus der Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“, das Menschen aus der Wohnungslosigkeit in gesicherten Wohnraum vermittelt. Hier arbeiten die Immobilienbetriebswirtin Doris Haehnel und der Sozialpädagoge Tobias Welp eng im Team zusammen und haben im ersten Jahr interessante Erfahrungen und auch Erfolge zu verbuchen.

VM: Herr Welp, was macht das Projekt „sta(d)tt-Brücke“ in Essen und die Verbindung zur Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“ aus?

Tobias Welp: Die Stadt Essen ist schon lange im Kampf gegen Wohnungslosigkeit aktiv, aber da wir eine der 20 Kommunen mit der höchsten Wohnungslosigkeit in NRW sind, hat die Landesinitiative den Aktivitäten seit September 2019 nochmal einen Schub gegeben. So konnte zusätzliches Personal eingestellt werden und vor allem die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft war ein neuer, wirkungsvoller Schritt für uns. Der Ansatz, auch Immobilienfachleute mit in das Team der Kümmerer in den Kommunen zu nehmen, bedeutet wichtiges Know-how, das dann auch noch auf das große Netzwerk von Wohnungsunternehmen trifft, die sich durch die Kooperationsvereinbarung der Sache verpflichtet fühlen – und die so wichtigen Wohnungen zur Verfügung stellen. Ergänzend ist der „Essener Standard“ entstanden, der weitergehende Zusagen durch die Stadt ermöglicht.

VM: Wie hilft die sta(d)tt-Brücke Wohnungslosen denn dann weiter?

Tobias Welp: Wir sind durch ein interdisziplinäres Team sowohl sozial als auch wohnungswirtschaftlich gut vernetzt. Viele wohnungslose Menschen werden an Beratungsstellen vermittelt, zunehmend kommen aber auch Wohnungslose auf uns zu. Wir führen dann ehrliche Aufnahmegespräche, um die Problemlage zu verstehen und auch daran arbeiten zu können – häufig vermitteln wir neben der Wohnung auch die soziale Betreuung.

VM: Und wie kommen Sie an die Wohnungen?

Tobias Welp: Wohnungsunternehmen, aber auch Privatvermieter, stellen uns Wohnungen zur Verfügung, in die wir dann passende Menschen vermitteln. Dazu arbeiten wir die Problemlagen auf und leiten Gespräche mit Vermietern ein. Hier spielen dann oft negative Schufa-Einträge eine Rolle. Normalerweise ein absolut verständliches Ausschlusskriterium, das aber einen Teufelskreis begünstigt, den ja der internationale „Housing First“-Gedanke durchbrechen will. Wir wollen Vertrauen aufbauen und dann etwa eine Überweisung von Transferleistungen direkt an den Vermieter vereinbaren. Mit dem „Essener Standard“ kann sogar die Stadt die Wohnung übergangsweise anmieten, das ist natürlich ein Pfund. Dazu begleiten wir die neuen Mieter zum Start in der eigenen Wohnung und stehen allen Seiten als Vermittler

zur Verfügung. Und das funktioniert gut: 49 von 50 vermittelten Wohnungen sind stabil vermietet worden, über 60 Personen sind nun nicht mehr wohnungslos.

VM: Das ist eine beachtliche Zahl, aber ist der Bedarf damit gedeckt?

Tobias Welp: Leider nicht, wir haben schon über 200 Aufnahmegespräche geführt, das verdeutlicht den immensen Bedarf. Wohnungslosigkeit ist sehr vielfältig, oft kommen alleinstehende Männer zwischen 30 und 50, aber auch junge Menschen oder Familien zu uns, die man auf den ersten Blick überhaupt nicht mit Wohnungslosigkeit verbindet. Hier spielen lange unerkannte Schulden oder psychische Probleme eine Rolle, weswegen Betroffene oft erstmal bei Freunden auf der Couch unterkommen. Sich die eigene Wohnungslosigkeit einzugestehen ist dann schon ein harter Schritt.

Man kann immer helfen, aber oft nicht so schnell wie es die Situation eigentlich erfordert. Unsere Öffentlichkeitsarbeit spielt eine große Rolle, da Betroffene uns auch einfach im Internet finden können oder in der Zeitung von uns lesen – dann fällt dieser erste Schritt schon leichter. Daher ist mein Wunsch für die Zukunft: Alle Seiten sollten noch offener an dieses gesellschaftliche Problem herangehen, damit immer weniger Menschen wohnungslos bleiben. AF

i IM GESPRÄCH



Quelle: CVJM Essen Sozialwerk

Sozialpädagoge Tobias Welp ist Kümmerer im interdisziplinär aufgestellten Projekt „Sta(d)tt-Brücke“ des CVJM Sozialwerk Essen. Hier betreut er wohnungslose Menschen auf dem Weg in eine eigene Wohnung.


KOOPERATION MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Gemeinsam selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen

Mit dem Bundesteilhabegesetz (BTHG) aus dem Jahr 2016 setzte der Gesetzgeber in einem weiteren Schritt die UN-Behindertenrechtskonvention um, die eine unabhängige Lebensführung von Menschen mit Behinderungen im Sinne von Selbstbestimmung und Teilhabe zum Ziel hat. Das schließt auch die Möglichkeit der Entscheidung ein, wo und mit wem ein Mensch mit Behinderung wohnen will. Zur flächendeckenden Umsetzung des BTHG und zur Stärkung des Wahlrechts von Menschen mit Behinderungen hat die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW das von der Stiftung Bethel beantragte Projekt „WOHNEN selbstbestimmt!“ gefördert. Der Stiftungsbereich Bethel.regional der Stiftung Bethel hat das Projekt in Kooperation mit der Lebenshilfe NRW umgesetzt. Wissenschaftlich begleitet wurde dieses Projekt vom Institut für Gesundheitsökonomie und Epidemiologie der Universitätsklinik Köln.

WOHNEN!
selbstbestimmt
 inklusiv individuell im Quartier

Im Rahmen des Projektes wurden die strukturellen Rahmenbedingungen und die individuellen Wünsche, insbesondere von Menschen mit hohen Unterstützungsbedarfen, in Bezug auf das Wohnen erhoben und der daraus resultierende Bedarf an entsprechendem Wohnraum erhoben. Darüber hinaus wurde in diesem Projekt erarbeitet, ob sich die spezifischen Wohnbedürfnisse und Wohnbedarfe von Menschen mit Behinderungen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisieren lassen und wie die Rahmenbedingungen des Wohnens und der Unterstützung von Menschen mit Behinderungen gestaltet sein müssen. Dazu sind im Projekt Empfehlungen erarbeitet worden. Der Abschlussbericht steht unter <http://www.wohnen-selbstbestimmt.de> zur Verfügung.

Zentrale Ergebnisse des Projekts:

- Wohnwünsche von Menschen mit Einschränkungen sind so vielfältig, individu-

ell und „normal“ wie die von Menschen ohne Behinderungen.

- Die konkreten Wohnwünsche lassen sich grundsätzlich im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren.
- Inklusive Wohnkonzepte erhöhen die Wohnqualität für Menschen mit und ohne Behinderung deutlich.

Zur Realisierung einer Wahlmöglichkeit unter Wohnangeboten ist der Mangel an alternativen Wohn- und Betreuungsangeboten zu beheben, indem neuer Wohnraum geschaffen wird. Vorrangig sollte dieser auf der Grundlage des normalen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaus erfolgen. Kooperationen zwischen Leistungsträgern und Investoren bzw. Wohnungseigentümern sollten gefördert werden. Daneben müssen notwendige Änderungen in den Bereichen der Finanzierung und der Refinanzierung zur Schaffung der Alternativen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus initiiert werden.

Als ein alternatives und zukunftsorientiertes Wohnkonzept hat sich das inklusive Wohnen im Quartier herauskristallisiert. Ein zentral gelegenes Quartier kann die Inklusion, Teilhabe und v. a. die Selbstbestimmung fördern. Soziale Beziehungen in der Nachbarschaft und die Möglichkeit, sich am Leben im Quartier einzubringen und zu beteiligen, sind entscheidend. Es braucht Orte der Begegnung in den Quartieren. Durch die qualifizierte Unterstützung des Lebens im Quartier und durch Anpassung der Aufgaben des Quartiersmanagements unter Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen ist eine gesamtgesellschaftliche Inklusion möglich.

Die Schaffung von inklusiven Wohnangeboten im Quartier ist bereits seit Jahren Ziel des Stiftungsbereichs Bethel.regional der Stiftung Bethel. Sie erfordert Profis, sowohl im Bereich des Wohnungsbaus als auch in der Unterstützung von Menschen mit Behinderungen und in der Quartiersarbeit. Daher kooperiert Bethel.regional an vielen Orten in Nordrhein-Westfalen mit Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, die sich diese Entwicklung quartierbezogener inklusiver Wohnkonzepte zur besonderen Aufgabe gemacht haben.

Die Kooperation mit der Spar- und Bauverein Paderborn eG im Pontanus-Carré ist ein Beispiel für eine gelungene Zusammenarbeit, von der sowohl Menschen mit Behinderungen als auch Wohnungsbaugesellschaften profitieren.

Bereits Ende Mai 2013 konnten die ersten Menschen die neue Wohngruppe und die Appartements in Paderborn beziehen. Das Wohnangebot liegt in der Pontanusstraße im Riemekeviertel in Paderborn und zeichnet sich durch mehrere Besonderheiten aus.

- Die Appartements und die Wohngruppe liegen inmitten eines Gebäudekomplexes, der vom Spar- und Bauverein Paderborn eG in Kooperation mit Bethel.regional erstellt wurde. Bethel.regional ist Mieter eines Teils der Wohnungen. Die weiteren Wohnungen werden vom Spar- und Bauverein Paderborn eG vermietet. Es handelt sich also um ein inklusives Wohnprojekt, bei dem Menschen mit und ohne Behin-


ÜBER DEN AUTOR


Quelle: BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

Der Diplom-Sozialpädagoge **Rolf Wacker** ist bereits seit 1991 im Bereich der Unterstützung von Menschen mit Behinderungen tätig. Er ist seit 2007 Referent der Geschäftsführung im Stiftungsbereich Bethel.regional der Bodelschwingschen Stiftungen Bethel.



Quelle: Spar- und Bauverein Paderborn eG

Das Pontanus-Carré des Spar- und Bauvereins Paderborn ist ein hervorragendes Beispiel für den sozial und inklusiv ausgerichteten Wohnungsneubau

derungen unter einem Dach wohnen. Begegnungen, beispielsweise im Treppenhaus, gehören zur Normalität.

- Die Wohnungen verfügen über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer und einen Sanitärbereich. Anders als bei reinen Wohn-/Schlafräumen mit Gemeinschaftsküche im Gruppenwohnen gewähren die Wohnungen ein größtmögliches Maß an Autonomie und Selbstbestimmung.
- Wichtiger Bestandteil des Projekts ist das Begegnungszentrum im Pontanus-Carré. Dieses dient Menschen im Quartier als Treffpunkt und bietet Räumlichkeiten für Vereine und Initiativen. Angebote, wie ein Stadtteilfrühstück, Kickerturniere und viele weitere Aktivitäten, bieten die Möglichkeit zum Kennenlernen und für Begegnung, auch von Menschen mit und ohne Behinderungen.

Am Pontanus-Carré wird deutlich, dass Inklusion gelingen kann. Welche Faktoren zu einem Gelingen beitragen, wurde von Prof. Dr. Frank Dieckbreder und Jonas Meine untersucht. Die Ergebnisse wurden im Buch „Vielfalt im Quartier – Perspektiven inklusiver Stadtentwicklung“ (Bethel-Verlag, Bielefeld 2015) veröffentlicht.

SPAR- UND BAUVEREIN

besser wohnen – einfach mieten

Die Kooperation zwischen Bethel.regional und dem Spar- und Bauverein e.G. hat für alle Beteiligten sehr bedeutsame



Quelle: Spar- und Bauverein Paderborn eG

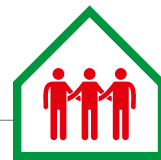
Der Begegnungsraum nimmt einen zentralen Platz im Quartierskonzept ein: Er schafft Begegnung und öffnet den Raum für gelebte Inklusion

Vorteile. Menschen mit Behinderungen können unter Gewährleistung von Unterstützungssicherheit Wohnraum beziehen, der Autonomie und Selbstbestimmung fördert. Menschen im Quartier, ob mit oder ohne Behinderungen, profitieren von einem lebendigen Quartier und inklusiver Quartiersarbeit. Die Spar- und Bauverein Paderborn eG hat durch den langfristigen Mietvertrag eine Refinanzierungssicherheit und interessante Wohnungsangebote in einem attraktiven Quartier. Bethel.regional ist durch den langfristigen Mietvertrag in der Lage, umfassende Unterstützungssicherheit zu gewährleisten. Je nach ihrem individuellen Hilfebedarf werden die Menschen rund um die Uhr unterstützt.

Eine besondere Herausforderung ist das Spannungsfeld zwischen Baukosten, Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau und den anerkannten Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung. Zudem ist der Mangel an bezahlbaren Grundstücken ein wesentlicher limitierender Faktor, den es durch eine entsprechende sozialere Baupolitik zu verändern gilt.

Der Weg zu dieser Form von Inklusion wird von Bethel.regional konsequent weiter fortgesetzt. Derzeit befinden sich in verschiedenen Orten weitere Kooperationsprojekte mit unterschiedlichen Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften und erneut der Spar- und Bauverein Paderborn eG in Umsetzung bzw. in Planung.

Rolf Wacker/Bethel.Regional



GELEBTE INKLUSION IM WOHNHOF FÜNTE DER MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG

„Ich kann alles alleine machen, hier geht es mir gut!“

Im inklusiven Wohnprojekt „Wohnhof Fünfte“ der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) werden acht von 32 Wohneinheiten von Menschen mit unterschiedlichen Behinderungsgraden bewohnt. Das Besondere an diesem Wohnprojekt ist, dass es nicht nur bedarfsgerechte Wohnungen für Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen und einen Gemeinschaftsraum für gemeinsame Aktivitäten der Quartiersbewohner, sondern auch ein durchmischtes nachbarschaftliches Wohnumfeld bietet, in dem selbstbestimmtes Wohnen für alle Bewohner möglich ist. Dabei organisierte die MWB eine Kooperation zwischen den Bewohnern mit dem Lebenshilfe e. V., der im Quartier eine Dienststelle eingerichtet hat und die Quartiersbewohner im Alltag unterstützt.

Der VdW Rheinland Westfalen hat sich mit einem Bewohner des „Wohnhof Fünfte“ zum Interview getroffen und konnte aus erster Hand von einem Mieter erfahren, wie er selbst das Wohnen in einem inklusiven Wohnprojekt wahrnimmt und welche Aspekte dafür sorgen, dass Menschen mit Behinderungen ein eigenständiges Leben in einer eigenen Wohnung führen können.

nen. Der 26-jährige Gero Jeschonek, der mit dem Down-Syndrom lebt, wohnt nun seit einem Jahr in seiner ersten eigenen Wohnung und fühlt sich rundum wohl. Im Gespräch berichtet er von den Vorteilen und Möglichkeiten, die ihm seine neue, eigenständige Wohnsituation bietet.

VM: Wie stellte sich Ihre Wohnsituation vor dem Umzug in den „Wohnhof Fünfte“ dar?

Gero Jeschonek: Ich habe vorher bei meinen Eltern gewohnt, wollte aber selbstständig sein und auch alleine wohnen. Das gehört ja auch zum Erwachsensein dazu. Ich gehe arbeiten, mache viel Sport und weil ich auch kein Kind mehr bin, wollte ich auch alleine wohnen und bei meinen Eltern ausziehen. Seit ungefähr einem Jahr wohne ich jetzt in meiner eigenen Wohnung im „Wohnhof Fünfte“ und bin sehr froh darüber.

VM: Was hat sich mit dem Umzug in die eigenen vier Wände verändert?

Gero Jeschonek: In meiner eigenen Wohnung kann ich mein Leben so leben, wie ich es möchte. Ich bin unabhängig von anderen.



Quelle: VdW

Selbstbestimmtes Wohnen im „Wohnhof Fünfte“: Der 26-Jährige genießt seine neue, eigenständige Wohnsituation

Manchmal möchte ich nach Feierabend auch einfach meine Ruhe haben und die habe ich hier. Aber meine Freunde können mich immer besuchen, wenn ich Zeit habe. Mir gefällt vor allem, dass ich in meinem Alltag alles alleine machen kann. Und wenn ich doch mal Hilfe bei etwas brauche, habe ich meine Helfer hier vor Ort, die mich unterstützen. Das ist aber nicht oft nötig, das Meiste kriege ich alleine hin.

Ich fühle mich in meiner Wohnung sehr wohl und kann hier mein Privatleben genießen, auch weil ich direkt neue Freundschaften mit meinen Nachbarn schließen konnte. Früher musste ich für viele Unternehmungen mit Freunden erst irgendwohin fahren. Hier im „Wohnhof Fünfte“ haben wir aber einen Gemeinschaftsraum im Innenhof, den wir oft und gerne gemeinsam nutzen.

VM: Welche Aktivitäten können dort unternommen werden?

Gero Jeschonek: Also sehr gut ist erst mal, dass wir jederzeit in den Gemeinschaftsraum gehen können. Ich mache dort regelmäßig mit Freunden oder Nachbarn gemeinsame Sachen. Oft kochen und essen wir zusammen, spielen am Kickertisch oder gucken gemeinsam Filme. Es macht eigentlich immer Spaß, im Gemeinschaftsraum etwas zu machen. Wir haben aber auch noch einen Raum im Keller, in dem man Tischtennis spielen kann. Wenn ich aber meine Ruhe haben möchte, dann gehe ich einfach rüber in meine eigene Wohnung.



Quelle: VdW

MWB-Mieter Gero Jeschonek in der Wohnküche seiner eigenen Wohnung



VDW-ARBEITSKREIS GENERATIONENGERECHTES WOHNEN

Mehr als nur ein Schlagwort für die Wohnungswirtschaft



Quelle: VdW/Roland Baege

Die GWG Neuss schafft auch für die jüngste Generation den passenden Raum und trägt mit dem Bau von Kindertagesstätten zur Betreuung von Kindern im Quartier bei

Wohnen für alle Generationen anzubieten, ist in der DNA der Unternehmen der Wohnungswirtschaft oftmals bereits in ihrem Gesellschaftszweck angelegt. Nicht erst seit dem fortschreitenden demografischen Wandel zu einer immer älter werdenden Gesellschaft hat die Wohnungswirtschaft schon als ihre Aufgabe erkannt, für alle Lebensphasen den passenden Wohnraum bereitzustellen. Barrierefreiheit ist im Neubau seit Jahren Standard. Dabei geht die Wohnungswirtschaft verantwortungsvoll mit ihren Mietern um, die soziale Verantwortung und auch die Bezahlbarkeit der Wohnung stehen hier im Vordergrund.

Eine zentrale Frage für alle Mieter ist die Sicherheit des Wohnens. Gerade hier steht die Wohnungswirtschaft für die sichere Versorgung mit Wohnraum für eine bunter und älter werdende Gesellschaft in jeder Lebenslage. Zudem sind die Mieter der Wohnungswirtschaft nicht von einer Eigenbedarfskündigung betroffen. Die Barrierefreiheit im Haus ist für Familien und auch ältere Menschen eine zentrale Sicherheit, um lang andauernd in einer Wohnung bleiben zu können. Auch das Leben in einer guten Hausgemeinschaft und in einem lebenswerten Quartier bieten Sicherheit und damit die Voraussetzung für generationengerechtes Wohnen.

Die Wohnungswirtschaft bietet standort- und projektbezogen vielfältige Wohnformen für ein langes Leben an und sorgt für bezahlbare Wohnungen auch für Familien. Sie errichtet Kindertagesstätten und Tagespfle-

geeinrichtungen, Wohnungsgemeinschaften für Senioren und auch Studentenapartments. Sie sorgt mit eigenen Treffpunkten in den Quartieren für ein soziales Miteinander der Generationen. Neben baulichen Maßnahmen sorgen die Wohnungsunternehmen des Verbandes oftmals auch für ein soziales Engagement in den Quartieren und Stadtteilen. Neben der klassischen Sozialarbeit zählen hierzu auch gesellschaftliche Ereignisse wie Ausflüge, Ferienfreizeiten oder sogar regelmäßige Kursangebote.

Jeder wünscht sich ein selbstbestimmtes Wohnen – auch im Alter. Hierfür sorgt die Wohnungswirtschaft mit eigenen Angeboten auch im Pflegebereich. Auch hier gibt es eine breite Angebotspalette. Besonders in den Vordergrund sind hierbei zunehmend selbstbestimmte Pflegegruppen getreten. Und damit werden hochwertige Alternativen zum klassischen Pflegeheim geboten.

Generationengerechtes Wohnen ist aber mehr, als nur auf den Wandel der Altersstruktur zu achten, vielmehr muss generationengerechtes Wohnen ökologisch zukunftsfähig und auch nachhaltig sein. So beschäftigt sich die Wohnungswirtschaft intensiv damit, wie für die Wohnungsunternehmen und ihre Mieter die Anforderungen aus dem Klimaschutz auch sozialverträglich umgesetzt werden können. Denn eines ist klar: Generationengerechtes Wohnen muss auch für alle Mieter und die Wohnungsunternehmen leistbar sein. So wird bei dem Neubaurvorhaben der Wohnungswirtschaft

schon seit Jahren darauf geachtet, dass eine gute Energieeffizienz sichergestellt wird. Die Herausforderung für die Wohnungswirtschaft besteht darin, auch den Altbestand zukunftsfähig für generationengerechtes Wohnen zu machen und zu halten. Hierfür gibt es gute Beispiele, aber der Wandel und die Erfordernisse des Wohnens bleiben bestehen und werden jedes Wohnungsunternehmen fortlaufend fordern.

Unsere Unternehmen geben den Menschen ein Zuhause und wir engagieren uns und investieren fortlaufend, damit das in Zukunft auch so bleibt. Die Herausforderungen für bezahlbares, zukunftsfähiges, generationengerechtes Wohnen sind heute komplexer geworden, die Unternehmen der Wohnungswirtschaft stellen sich nicht nur diesen Aufgaben, sondern meistern sie auch.

Im Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ tauschen sich Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften aus dem VdW Rheinland Westfalen seit vielen Jahren intensiv zu den strategischen Überlegungen und spannenden Praxiserfahrungen aus. Im Folgenden finden Sie zwei gelungene Beispiele für die Leistungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft gerade im sozialen Bereich und der Quartiersarbeit.



ÜBER DEN AUTOR



Quelle: VdW/Roland Baege

Ulrich Brombach ist Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises Generationengerechtes Wohnen und Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft eG Neuss



WIE KANN GENERATIONENGERECHTES WOHNEN GELINGEN?

Generationengerecht und gut versorgt wohnen im Bielefelder Modell



Quelle: BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

Das 2020 fertiggestellte Bielefelder Modell der BGW an der Lüneburger Straße bietet modernen und bezahlbaren Wohnraum für ältere Mieter und ihre Anforderungen an

Seit fast 25 Jahren setzt die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH mit unterschiedlichen Kooperationspartnern aus dem Sozialbereich sehr erfolgreich das Konzept des Bielefelder Modells um. Der sozialraumbezogene Ansatz steht für ein selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit in stabilen und vertrauten Quartiersbezügen. Aus der Kombination von barrierefreiem Wohnraum, einem breit aufgestellten Angebot an hauptamtlichen Hilfen im Bereich von Gesundheit, Pflege und Betreuung sowie einer aktiven Förderung von bürgerschaftlichem Engagement und Nachbarschaftshilfe gelingt es, auch Menschen mit sehr komplexen Hilfebedarfen den Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

Bestätigt wird dies auch durch die Ergebnisse einer breit angelegten Studie des Instituts für Pflegewissenschaft (IPW) an der Universität Bielefeld, die gerade abgeschlossen wurde. Gefördert durch die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW ist das Konzept und Potenzial des Bielefelder Modells über drei Jahre in einem quantitativen und qualitativen Methodenmix evaluiert worden. Es zeigt sich u. a., dass im Bielefelder Modell mehr und schnellere Hilfen möglich sind als in anderen Bereichen ambulanter Pflege. Heimübergänge werden vermieden, da insbesondere auch in kritischen Krankheitsphasen intensive Hilfe gewährleistet werden kann. Verfügbare formelle und informelle Ressourcen werden

effektiv gebündelt, sodass nicht zuletzt auch pflegende Angehörige entlastet und häusliche Versorgungssettings stabilisiert werden.

Wesentlicher Gelingensfaktor ist dabei der Quartiersansatz. Das Wohncafé, als zentraler Ort der Begegnung im Quartier, bietet nicht nur die Möglichkeit des nachbarschaftlichen Austausches, sondern erfüllt auch Informations- und Betreuungsfunktionen und ist Ausgangspunkt vielfältiger nachbarschaftlicher Hilfen und ehrenamtlich getragener und generationenübergreifender Strukturen. Die 24-Stunden-Präsenz des sozialen Kooperationspartners im unmittelbaren Quartiersbezug fördert insgesamt das Gefühl der Sicherheit.

Neben der – noch nicht veröffentlichten – Gesamtstudie des IPW ist als Teilergebnis des Evaluationsprojektes auch eine Handreichung für Kommunen, Wohnungsunternehmen, ambulante Dienste und andere Interessierte entstanden, die Empfehlungen zum Aufbau quartiersorientierter Hilfe- und Versorgungsstrukturen nach dem Bielefelder Modell zusammenfasst (www.bielefeldermodell.de).

Das Konzept selbst hat sich in den vergangenen Jahren stetig weiterentwickelt und nicht zuletzt auch durch die Ergebnisse der Studie wichtige Innovationsimpulse erhalten. So ist ein Neubauprojekt der BGW Ausgangspunkt für ein Bielefelder-Modell-Projekt im Bielefelder Stadtteil Altenhagen. Neben 34 öf-

fentlich geförderten und 24 frei finanzierten Wohnungen, Wohncafé und Quartiers- und Pflegestützpunkt entsteht hier erstmals als ergänzender Versorgungsbaustein auch eine Tagespflege.

Der Spatenstich für ein weiteres Bielefelder-Modell-Neubauprojekt erfolgt 2021. Auch hier wird – wie bereits in Altenhagen – der Wohnungsfächer um größere, barrierefreie öffentlich geförderte Vier- und Fünf-Raum-Wohnungen für Familien erweitert. Der generationenübergreifende und inklusive Ansatz des Bielefelder Modells wird durch diesen Mix gestärkt. Durch einen geplanten, rund 300 Quadratmeter großen Praxisbereich für eine haus- oder fachärztliche Versorgung im Quartier wird der „Gesundheitsstandort Wohnung“ im Bielefelder Modell zudem um ein zentrales Element ergänzt.

Ausgangspunkt und Kern des Bielefelder Modells bleibt jedoch unverändert der konsequente Sozialraumbezug und die Vernetzung und Erweiterung vorhandener Strukturen, um letztlich einen Mehrwert für das gesamte Quartier zu schaffen. Es hat sich gezeigt, dass sich so auch unerwarteten und in dieser Dimension bisher sicherlich einmaligen Herausforderungen, wie der Corona-Pandemie, besser begegnen lässt. *Oliver Klingenberg*

i ÜBER DEN AUTOR



Quelle: BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

Oliver Klingenberg ist Leiter des Sozialmanagements der BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen Immobiliendienstleistungen mbH und Mitglied des VdW-Arbeitskreises Generationengerechtes Wohnen



DAS SOZIALMANAGEMENT DER ANTONITER SIEDLUNGSGESELLSCHAFT

Selbständiges Leben in der eigenen Wohnung



Quelle: ASG

In normalen Zeiten ein alljährlicher Höhepunkt: Die Weihnachtsfeier der Quartiersbewohner, wie hier das besinnliche Zusammenkommen aus dem Jahr 2019

Die ASG ist das Wohnungsunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und Region. Sie verfügt über mehr als 1700 Wohnungen in Köln und Umgebung, davon über 700 Seniorenwohnungen und vier Demenz-WGs. Im Jahr 1998 richtete die Wohnungsbaugesellschaft das Sozialmanagement (SoMa) mit aktuell drei Mitarbeitenden ein, die den Mietern ihrer Seniorenhäuser individuelle Unterstützung in allen Lebenslagen bieten und durch vielfältige Gruppenaktivitäten im Quartier für soziale Einbindung, Gesundheit, Spaß, Wohlfühlatmosphäre und nicht zuletzt für ein selbstbestimmtes und selbständiges Leben in der eigenen Wohnung mit möglichst hoher Lebensqualität sorgen.

Coronabedingt mussten seit März dieses Jahres fast alle Angebote sowie die Sprechstunden in den Mietshäusern ausfallen. Dennoch sind die SoMa-Mitarbeitenden für die Bewohner der Seniorenhäuser da. Um das Risiko einer Ansteckung für Mitarbeitende und Mieter gering zu halten finden Beratungen bevorzugt telefonisch statt. Wenn es jedoch notwendig ist – zum Beispiel beim Ausfüllen eines Antrages – wird selbstverständlich ein Hausbesuch gemacht. „Den Kontakt zu unseren Mietern dürfen wir nicht verlieren“, sagt Frank Nieder, Teamleiter des SoMa. Je länger die Krise dauere, desto mehr spüre man, wie gerade die älteren Menschen darunter leiden. Das Hauptproblem sei die Vereinsamung, was dazu führe, dass viele anrufen, einfach nur um zu reden.

Seit sieben Jahren gibt es im Rahmen der jährlich rund 1100 Angebote des SoMa das Projekt „SAUM – Schneidern Auf Unsere Maße“. Dort nähren die Teilnehmerinnen einmal wöchentlich, erlernen neue Kniffe und tauschen sich aus. Bei gemeinsamen Überlegungen stellte man sich im Frühjahr 2020 die Frage, wie die Senioren ihren Beitrag zur Bewältigung der Corona-Pandemie leisten können. Gemeinsam entstand die Idee, Stoffmasken bei den regelmäßigen Treffen von „SAUM“ zu fertigen. So nähten Seniorinnen aus dem Kölner Stadtteil Höhenhaus von April bis Juni 2020 über 700 Stoffmasken in Heimarbeit und gaben ihnen den Kölschen Namen „Schnüsslappe“. Das Material hatte die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region (ASG) für die gemeinsam mit dem Se-

niorennetzwerk Höhenhaus durchgeführte Nähaktion zur Verfügung gestellt.

Für die ASG ist die Seniorenarbeit ein zentraler Baustein in ihrem Dienstleistungsangebot und somit ein wichtiger Bestandteil ihres sozialen Engagements. Neben der Erkenntnis, dass aufgrund der demografischen Entwicklung gerade die älteren pflege- und betreuungsbedürftigen Menschen mit adäquatem Wohnraum versorgt werden müssen und darüber hinaus eine besondere Betreuung benötigen, stelle man fest, dass Senioren auch gute und verlässliche Mieter seien, so ASG-Geschäftsführer Guido Stephan. „Wir wollen es ermöglichen, dass sie so lange wie möglich bei uns wohnen können“. Auch baulich gehe man auf die Bedürfnisse der Mieter ein. So gestaltet die ASG seit einigen Jahren nach und nach die Bäder der Seniorenwohnungen barrierefrei um. Auch hier unterstützt das SoMa beratend und beantragt für die betroffenen Personen die finanzielle Unterstützung der Pflegekassen „Die Menschen, die heute in unsere Seniorenwohnungen einziehen, wären vor 20 Jahren noch in ein Altenheim gezogen“, sagt Frank Nieder. Die ASG ermögliche durch das Bereitstellen von günstigem und seniorengerechtem Wohnraum und durch die Arbeit des SoMa denen, die gesundheitlich, finanziell und auch in sozialen Kontakten weniger gut aufgestellt sind, das Leben in den eigenen vier Wänden.

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH



Quelle: ASG

Über 700 „Schnüsslappe“ nähten die engagierten Seniorinnen in der ersten Hochphase der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020

DEUTSCHE ENTWICKLUNGSHILFE FÜR SOZIALES WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN E. V. (DESWOS)



Wohnungswirtschaftliches Engagement weltweit

„We are living in one world – wir leben in einer Welt“, resümierte GdW-Präsident Axel Gedaschko als Vorsitzender des DESWOS-Verwaltungsrats zum 50. Jubiläum der DESWOS am 13. November 2019 in Berlin. „Wenn man in einer Welt lebt, trägt man auch Verantwortung – füreinander. Das war bereits die Idee der Gründerväter der DESWOS.“

In der Präambel formulierten sie einen klaren Auftrag, der bis heute gilt: Hilfe zur Selbsthilfe leisten für bedürftige Menschen beim Bau von Wohnraum und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz. Die damaligen 15 Gründungsmitglieder appellierten an ihre Kollegen in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, diese Grundidee mitzutragen. Denn sie sahen darin eine menschliche und politische Verpflichtung, die nicht an den Grenzen des eigenen Landes enden dürfe.

Mitglieder sind das Fundament der DESWOS

Der damalige Appell der Gründungsmitglieder zeigte Wirkung: Mit insgesamt 863 Mitgliedern zählt die DESWOS heute zu einem mitgliederstarken Verein, das sind 257 Privatpersonen sowie 606 Wohnungsunternehmen und branchennahe Institutionen. Allein etwa 166 Förderer stammen aus dem Verbandsbericht des VdW Rheinland Westfalen. (Angaben zum 31.12.2019)



Der GdW wurde am 27. Februar 2020 für sein über 50-jähriges, herausragendes Engagement mit der DESWOS mit dem immobilienmanager-Award 2020 in der Kategorie „Corporate Social Responsibility“ ausgezeichnet

Die Verbände und Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben mit der DESWOS eine brancheneigene Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit geschaffen. Das ist ein Alleinstellungsmerkmal in der Dienstleistungsbranche.

Die Mitglieder sind es, die die DESWOS bis heute durch ihre Vereinsbeiträge, mit Spenden und durch ehrenamtliches Engagement tragen. Bildlich gesprochen, die Mitglieder sind das Fundament der DESWOS!

Finanzielle und ideelle Förderung

Mit verschiedenen Spendenaktionen zu firmeninternen Anlässen sammeln die Förderer Spenden für Hilfsprojekte der DESWOS. Allein im Jahr 2019 erhielt die DESWOS von allen Förderern gemeinsam nahezu 2.900 Einzelspenden und damit insgesamt 821.083 Euro an Spenden! Ein erstaunliches Ergebnis, das die Unterstützer v. a. zum 50. Jubiläum geleistet haben. In einem „normalen“ DESWOS-Jahr liegen die Spenden bei etwa 600.000 Euro. In diesem Jahr wird es durch den coronabedingten Ausfall von Veranstaltungen deutlich niedriger ausfallen.

Neben den Spenden fördern Mitglieder die DESWOS ideell, wie die ehrenamtlich tätigen 27 Damen und Herren des Vorstands und Verwaltungsrats, überwiegend Funktionsträger aus Wohnungsunternehmen. Mit viel zeitlichem Einsatz und Know-how beraten und überwachen sie die Arbeit der Geschäftsstelle. Ebenso wie der Förderverein, der eine fachliche und finanzielle Unterstützung leistet. Auch die kostenlose Berichterstattung über Hilfsprojekte, der Vortrag in einer wohnungswirtschaftlichen Arbeitsgruppe oder die frühzeitige Einbindung von Auszubildenden in das soziale Engagement sind eine willkommene Unterstützung für die DESWOS.

Viel erreicht!

50 Jahre, 410 Hilfsprojekte, 23 Millionen Euro Spenden- und Fördergelder, 37 Millionen Euro öffentliche Gelder und 37.000 Gebäude nach der Gründung blickt die DESWOS mit Freude und Stolz auf das Erreichte zurück. Seit 50 Jahren verwirklicht



Quelle: DESWOS

Weihnachtliches Spendenprojekt 2020: Mit Spenden der Förderer ermöglicht die DESWOS ein sicheres Zuhause für 60 besonders bedürftige Familien im Dorf Mirazul del Llano in Nicaragua

die DESWOS gemeinsam mit lokalen gemeinnützigen Organisationen der Zivilgesellschaft Hilfsprojekte in Afrika, Asien und Lateinamerika. Dazu gehören Tausende einfache Häuser mit Toiletten und Wascheinrichtungen, Trinkwasserbrunnen und Bewässerungssysteme, Kindergärten und Schulen, Ausbildungszentren und Werkstätten sowie Gemeinschaftszentren und Gesundheitsstationen.

„Hinter all diesen Zahlen stehen Menschen. Menschen, die in Armut leben, Wohnungsnot haben und einen eklatanten Mangel an Bildungsmöglichkeiten. Möglich gemacht haben diese Hilfe zur Selbsthilfe unsere Förderer aus der Wohnungswirtschaft. Das sind der GdW gemeinsam mit den Regionalverbänden, die Wohnungsunternehmen und viele, viele Privatleute“, kommentiert Geschäftsführer Winfried Clever. „Für die Solidarität mit den Menschen weltweit sagen wir einen ganz herzlichen Dank!“ DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2020

„Soziale Verantwortung jetzt! Sicher leben – Neues Wohnen gestalten“

Mit über 1.000 Zuschauern hat der erste virtuelle Tag der Wohnungswirtschaft am 23. November 2020 eine Rekord-Teilnehmerzahl erzielt. In einem abwechslungsreichen Programm positionierte sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu Mietendeckel, Transformation, Gerechtigkeit und Klimaschutz beim Wohnen.

Bei dieser digitalen Premiere bot der GdW viele Impulse für die Branche an, stellte seine Aktivitäten vor und diskutierte mit namhaften Vertretern aus Bundespolitik, Wissenschaft und Wirtschaft zu den aktuellen Themen der Branche.

Sense statt Deckel

Besonders stark war das Interesse an der zweiten Stufe des Berliner Mietendeckels. Über die Bedeutung für die Wohnungswirtschaft sprachen Christine Richter, Chefredakteurin der Berliner Morgenpost, und Frank Schrecker, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG, sehr emotional. Die Stimmung in der Wohnungswirtschaft wurde als sehr besorgt beschrieben, angesichts der Mietenabsenkung sei eher von einer Sense als von einem Deckel zu sprechen. Gleichzeitig werde das Grundproblem von zu wenig Neubau und mehr sozialer Wohnungsbau nicht gelöst. Nun fehlen den Unternehmen aber große Beträge, um die nötigen Investitionen zu tätigen.

In der klimapolitischen Diskussion sah Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes, eine hundertprozentige Kosten-



Empfangen in einer virtuellen Event-Lobby konnten alle Teilnehmenden Ausstellerstände erkunden und sich informative Fachvorträge anschauen

übernahme durch Vermieter als Anreiz für Wohnungsunternehmen, mehr in die energetische Sanierung zu investieren. Dagegen kritisierte GdW-Präsident Axel Gedaschko sehr deutlich, dass damit insbesondere Unternehmen, die bereits viel in den Klimaschutz investiert haben, bestraft werden. Florian Pronold, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, positionierte sich in der Rolle als Vermittler.

Impulse aus der Bundespolitik

Die Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Anne Katrin Bohle, verwies in ihrer Ansprache auf die positiven Ergebnisse der Umfragen anlässlich der Coronakrise unter den GdW-Mitgliedsunternehmen. Trotz der Coronapandemie kam es kaum zu Mietausfällen und kein Mieter der sozialverantwortlichen Wohnungsunternehmen hat seine Wohnung verloren. Bohle lobte die Wohnungswirtschaft als wichtigen Stabilitätsanker und verlässlichen Partner in dieser schwierigen Zeit.

Auf die Folgen der Corona-Pandemie auf unsere Gesellschaft ging Prof. Dr. Helge Braun, Chef des Bundeskanzleramts, ein. Es sei davon auszugehen, dass sich die Pri-

oritäten und die Ansichten darüber, wie und wo Menschen wohnen möchten, stark verändern würden. Dieses Thema werde alle weiterhin stark beschäftigen. Braun, selbst promovierter Mediziner, zeigte sich aber auch hoffnungsvoll, dass die Pandemie im nächsten Jahr ihren Schrecken verlieren könnte. Er setze dabei auf die Errungenschaften aus Wissenschaft und Medizin.

Virtuelle Gremienwahlen

Im Rahmen dieser Veranstaltung fand nicht-öffentlich die virtuelle Delegiertenversammlung des GdW statt. Hier wurde der Verbandsratsvorsitzende Franz-Bernd Große-Wilde für fünf weitere Jahre wiedergewählt. Auch Uwe Eichner wurde erneut in den GdW-Vorstand gewählt. Darüber hinaus wurden als Vertreter aus dem VdW Rheinland Westfalen für die Amtsperiode 2020 bis 2025 in den GdW Verbandsrat gewählt: Rolf Buch, Vonovia SE, Alexander Dyck, en|wohnen GmbH, Klaus Graniki, DOGEWO, Franz-Bernd Große-Wilde, Spar- und Bauverein eG, Dr. Michael Kleine-Hartlage, VEBOWAG Bonn, Olaf Rabsilber, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Uwe Schramm, WohnBau Westmünsterland eG, und Haluk Serhat, Vivawest Wohnen GmbH. GDW/AF

Bundeskanzleramtschef Prof. Dr. Helge Braun zeigte sich hoffnungsvoll, dass die Pandemie 2021 ihren Schrecken verlieren könnte

DESWOS-MARATHON – BEI EUCH ZU HAUSE

Über 8.000 Euro für den guten Zweck erlaufen

„Ich finde es großartig, dass sich so viele Menschen an so vielen verschiedenen Orten in Deutschland und sogar im Urlaub in Griechenland und Bulgarien für die DESWOS auf den Weg gemacht haben“, freut sich Gerhard Müller, DESWOS-Generalsekretär. „Die Vorstellung, dass sie dabei alle das grüne DESWOS-Lauftrikot getragen und damit unseren Leitsatz „Wohnen ist ein Menschenrecht“ als ihr persönliches Statement gezeigt haben, hat mich sehr berührt.“

111 Teilnehmer sind beim „DESWOS-Marathon – bei euch zu Hause“ in den letzten Wochen insgesamt 754 Kilometer gelaufen! Dieser besondere Marathon fand vom 1. September 2020 bis zum 4. Oktober 2020 statt. Denn der diesjährige Köln-Marathon, bei dem schon traditionell einige Lauffans aus der Wohnungswirtschaft für die DESWOS angetreten sind, fiel am 4. Oktober coronabedingt aus. Stattdessen haben sich die Organisatoren einen angepassten Benefizlauf ausgedacht.

Alleine in der Freizeit bei sich zu Hause, mit Kollegen nach der Arbeit im Park oder in der Stadt. Die Lauffans konnten ihren Benefizlauf für die DESWOS individuell gestalten. Zahlreiche Sponsoren haben dabei ihre Mitarbeiter oder Kollegen, ihre Angehörigen oder Freunde mit selbst festgelegten Spenden pro Kilometer gefördert. Mit einer für den Marathon ungewöhnlichen, aber willkommenen Variante haben sich die Kollegen eines Wohnungsunternehmens im Spreewald ebenfalls beteiligt. Dort haben die Mitarbeiter nahezu 500 Kilometer mit dem Fahrrad zurückgelegt.

Sie alle einte die Idee, beim „DESWOS-Marathon – bei euch zu Hause“ Spenden zu sammeln für den Corona-Hilfsfonds der DESWOS.

„Mein Team und ich sind begeistert von dieser tollen Aktion! Denn Sie alle haben damit Ihre Solidarität mit den Menschen in unseren Hilfsprojekten gezeigt, die besonders unter den Folgen der Corona-Einschränkungen Hunger gelitten haben. Wir haben schnell und unbürokratisch beispielsweise 510 Kindergartenkinder und ihre Familien



Laufen für den guten Zweck: Das Team der Herforder B&S unterstützte tatkräftig den „DESWOS-Marathon – bei Euch zu Hause“ und war nach vielen gelaufenen Kilometern erschöpft, aber glücklich im Ziel

in einem Township in Südafrika über mehrere Wochen mit wichtigen Lebensmitteln und Seife unterstützt. Dies können wir nur dank Ihrer Hilfe und Ihren Spenden in Höhe von insgesamt 8.125 Euro leisten,“ erläutert Winfried Clever, DESWOS-Geschäftsführer.

Ein herzliches „Dankeschön“ richtet das DESWOS-Team an alle Teilnehmer, an 35 private Spender sowie an die Sponsoren:

- Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
- Bau- und Siedlungsgenossenschaft B&S für den Kreis Herford eG, Bünde
- Bau- und Siedlungsgenossenschaft Iserlohn eG, Iserlohn
- Dachdeckermeister Drewes GmbH & Co.KG, Lemgo
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
- Genossenschaftlicher Bauverein Ergste eG, Schwerte
- GEWOG Bauträgersgesellschaft mbH, Menden
- GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Köln
- Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG, Potsdam
- Spar- und Bauverein Leichlingen eG, Leichlingen
- WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH, Lünen

- WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, Lübbenau
- WoGe Letmathe – Oestrich eG, Iserlohn

Wohnbau Lemgo eG, Lemgo Bau- und Siedlungsgenossenschaft B&S für den Kreis Herford eG unterstützt Benefiz-Marathon in Zeiten der Pandemie

„Soziales Engagement gehört seit jeher zu unserem Selbstverständnis als Wohnungsbaugenossenschaft. Neben unseren Aktivitäten bei uns im Kreis Herford sind wir auch seit vielen Jahren Mitglied der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., kurz DESWOS“, so Petra Eggert-Höfel, die Vorstandsvorsitzende der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG (B&S).

Die Wohnungsbaugenossenschaft aus dem nördlichen Verbandsgebiet hat vor einigen Jahren im Rahmen ihres betrieblichen Gesundheitsmanagements eine Betriebs-sportgruppe gegründet. Das Team trifft sich regelmäßig, um gemeinsam ein paar Kilometer zu joggen, dafür stellte die B&S als Anreiz eine halbe Stunde Arbeitszeit pro Woche zur Verfügung. Bereits 2016 nahm eine kleine Delegation aus Bünde am Köln-Marathon teil. „Werner Wilkens, der ehemalige Geschäftsführer der DESWOS, hatte von unserer Sportgruppe gelesen und erzählte mir, dass der Köln Marathon an der Geschäftsstelle der DESWOS vorbeiführt.

Da hatten wir die Idee, mit ein paar Kolleginnen und Kollegen unserer Laufgruppe für die DESWOS an den Start zu gehen“, erinnert sich Robin Gäsel, Kaufmännischer Leiter der B&S.

„Wohnen ist ein Menschenrecht“ stand auf den Trikots, die die Staffelläufer damals trugen. Begeistert von der Stimmung vor Ort und der gemeinsamen Leistung gab es eine Wiederholung im Folgejahr. Die Teilnahme der DESWOS am Marathon zog immer weitere Kreise, sodass im Jubiläumsjahr der DESWOS 2019 bereits 31 Läufer aus verschiedenen Unternehmen der Wohnungswirtschaft und ihr nahestehenden Institutionen in Köln an den Start gingen.

„Als der Köln-Marathon in diesem Jahr abgesagt wurde, haben wir uns mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der DESWOS Gedanken gemacht, wie wir in Zeiten der Pandemie dennoch ein Event schaffen können, um unter Einhaltung der Corona-Regeln auf die Arbeit des Vereins aufmerksam machen zu können. Da hatten wir die Idee zum „DESWOS – Marathon bei Euch zu Hause!“, so Petra Eggert-Höfel.

Eine Win-win-Situation, denn durch den Benefizlauf sind der DESWOS Spenden zugeflossen, die dem Corona-Hilfsfonds zugutekommen, darüber hinaus haben die Teilnehmer etwas für ihre persönliche

Fitness getan und so ihr Immunsystem gestärkt – in Zeiten der Pandemie wichtiger denn je.

Die B&S organisierte den Benefizlauf als geldlose Spende für die DESWOS, denn: Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele. DESWOS/KS



Anzeige

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

EIN HERZ FÜR DETAILS

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

EU-KONFERENZ

Vergleichsstudie zu den Wohnungspolitiken in der EU vorgestellt

Anlässlich der deutschen EU-Ratspräsidentschaft veranstaltete das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung am 6. November 2020 die „European Housing Policy Conference“. Die Konferenz zielte darauf ab, die gemeinsame Wissensbasis über die europäische Wohnungspolitik in Bezug auf Ziele, Themen, Managementansätze, Instrumente und Interessengruppen zu erweitern. Im Zentrum der Konferenz stand die erstmalige Präsentation der Ergebnisse des Forschungsprojektes „Wohnungspolitiken in der EU“ durch die Forschungsnehmer IWU und TU Darmstadt.

Die Studie betrachtet wichtige Facetten und Entwicklungen der europäischen Wohnungspolitiken aller EU-Mitgliedstaaten – von der Organisation der Wohnungspolitik über die Struktur der Wohnungsmärkte bis hin zur Ausgestaltung eines wohnungspolitischen Instrumentenkastens. Die Ergebnisse sollen einen gemeinsamen Kenntnisstand im Bereich der europäischen Wohnungspolitiken schaffen, die Analyse- und Entscheidungsgrundlagen der Mitgliedstaaten unterstützen und eine intensivere Zusammenarbeit der Mitgliedstaaten anstoßen.

Im Bereich der Wohnungspolitik haben die EU-Staaten gemeinsame Herausforderungen, dazu gehören die Klimawende im Gebäudebereich, die Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens, der demografische Wandel und die EU-weite Immigration. Hinzu kommt die aktuelle COVID-19-Pandemie, die mittelfristig auch Auswirkungen auf den Bereich Wohnen und Stadtentwicklung haben wird.

Die Studie zeigt auf, dass die ökonomischen und sozialen Ausgangslagen von Land zu Land stark differieren, die Wohnungsmärkte sowie Wohnungspolitiken der Mitgliedstaaten sind von einem hohen Maß an Heterogenität und Vielfalt gekennzeichnet. Es gibt folglich keinen Konsens darüber, wie die Wohnungspolitik organisiert werden soll. Daher ist es sinnvoll, dass die Wohnungs-

politik in den Mitgliedsländern direkt geregelt wird. Hier greift das sog. Subsidiaritätsprinzip, dies bedeutet, dass öffentliche Aufgaben möglichst bürgernah – z. B. auf der Ebene der Kommunen oder der Bundesländer – geregelt werden sollen.

Hinsichtlich der nationalen Wohnungspolitiken identifiziert die Studie das Muster, dass die wohnungspolitischen Instrumente „Wohnkostenzuschüsse“, „Maßnahmen für Hauskäufer und Eigentümer“, „Subventionierter Wohnungsbau“ und „Mietenregulierung“ in den meisten EU-Mitgliedstaaten eingesetzt werden. Es zeigt sich jedoch, dass subjektorientierte Instrumente (Wohnkostenzuschüsse und Maßnahmen für Hauskäufer und Eigentümer) eine flächendeckende Verbreitung unter den EU-Mitgliedstaaten aufweisen, während die objektorientierte Förderung in weniger EU-Mitgliedstaaten und die mietrechtliche Kontrolle v. a. in den westlichen EU-Mitgliedstaaten etabliert ist. Vor diesem Hintergrund zeichnen sich zumindest hinsichtlich der subjektorientierten Instrumente Ansätze einer Übereinstimmung unter den EU-Mitgliedstaaten ab. Darüber hinaus ist auffällig, dass im Vergleich zwischen den beiden subjektorientierten Instrumententy-

pen deutlich mehr Instrumente im Bereich der Maßnahmen für Hauskäufer und Eigentümer vorzufinden sind, sodass sich hier eine gewisse Schwerpunktsetzung zugunsten der Eigentumsförderung abzeichnet.

Auf die Präsentation der Projektergebnisse folgte eine Diskussion der zentralen wohnungspolitischen Themen. Das mit Abstand am weitesten verbreitete Problem der Wohnraumversorgung im Vergleich der Mitgliedstaaten stellen Preis- und Mietsteigerungen in urbanen Räumen sowie damit einhergehend Finanzierungsprobleme und ein Mangel an sozialem bzw. gefördertem Wohnraum dar. In einigen traditionell stark von Wohneigentum geprägten Mitgliedstaaten wird darüber hinaus auf eine mangelhafte Mietwohnmarktregulierung hingewiesen. Ein anderes, zunehmend verbreitetes Problem scheint die Energiearmut zu sein. Von einigen Mitgliedstaaten wird schließlich eine mangelhafte Versorgung mit Obdachlosenunterkünften thematisiert.

BMI/BBSR,LM

- Die Studie „Wohnungspolitiken in der EU“ ist abrufbar unter:
<https://share.vdw-rw.de/EU-Vergleichsstudie>



Die European Housing Policy Conference ist auch im Nachgang online unter <https://share.vdw-rw.de/EU-Konferenz-abrufbar>

GESETZESENTWURF IN DER VERBÄNDEANHÖRUNG

Neue Vorgaben zur Erstellung von Mietspiegeln

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und das Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat (BMI) haben Referentenentwürfe für ein Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts und für eine Mietspiegelverordnung veröffentlicht, zu denen der GdW im Rahmen der Verbändeanhörung nunmehr Stellung nehmen durfte. Mietspiegel sollen transparenter und v. a. rechtssicherer werden. Der Gesetzgeber will Mieter und Vermieter hierzu insbesondere dazu verpflichten, Daten zu liefern.

Das Reformvorhaben umfasst zwei Referentenentwürfe:

- Ein Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz (MsRG)) sowie
- eine Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung (MsV)).

Anhand von Mietspiegeln lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Stadt oder Gemeinde bestimmen. Diese ist wiederum die rechtliche Grundlage für Mieterhöhungsverlangen. Insbesondere seit der Einführung der Mietpreisbremse kommt der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit den Mietspiegeln eine besondere Bedeutung zu. Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode sieht für den Mietspiegel das Folgende vor: „Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden. Die Ausgestaltung der neuen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt so, dass die für die Erstellung und Fortschreibung



anfallenden Kosten für die Gemeinden möglichst gering bleiben. Dazu werden wir den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern. Dadurch wird zugleich der Mietenanstieg gedämpft.“

Die Referentenentwürfe des BMJV und des BMI dienen insofern der Umsetzung des Koalitionsvertrages.

Mit dem Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21. Dezember 2019, in Kraft getreten am 1. Januar 2020, wurde eine Änderung des Mietspiegels insofern vorgenommen, als der Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre verlängert wurde. Nicht Gegenstand waren Regelungen über die Steigerung und Akzeptanz des Mietspiegels.

Aufgrund unterschiedlicher Gerichtsentscheidungen für ein und denselben Mietspiegel (vgl. Börstinghaus: Das Berliner „Mietspiegelquiz“, NJW 2015, 3200) und der mit Einführung der Mietpreisbremse gestiegenen Bedeutung von Mietspiegeln ist es zu begrüßen, dass durch die Verordnung Grundsätze zur Aufstellung von Mietspiegeln im Entwurf vorgelegt werden.

Der GdW hatte Gelegenheit, zu den Referentenentwürfen bis zum 30. Oktober 2020 Stellung zu nehmen.

Der VdW Rheinland Westfalen hat in diesem Zusammenhang den Arbeitskreis Recht mit der Bitte um Hinweise aus der Praxis einbezogen und diese Hinweise zusammen mit der rechtlichen Einschätzung dem GdW

zur Einbeziehung in die Stellungnahme übersandt.

Der GdW begrüßt, dass durch die Rechtsverordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz geschaffen wird.

Mit der Mietspiegelverordnung sollen Vorgaben für die Erstellung und den Inhalt qualifizierter Mietspiegel aufgestellt werden. Für einfache Mietspiegel bleibt es dabei, dass nur wenige grundsätzliche Anforderungen durch Soll-Vorschriften aufgestellt werden. Für qualifizierte Mietspiegel werden Mindeststandards aufgestellt und hierdurch klargestellt, welche Standards für einen qualifizierten Mietspiegel ausreichend sind. Durch die Rechtsverordnung werden Beurteilungsspielräume konkretisiert, die bei den wissenschaftlichen Auswertungen im Rahmen der Erstellung von Mietspiegeln bestehen. Insgesamt dienen die Grundsätze gerade bei qualifizierten Mietspiegeln der Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter und sind auch ausreichende Grundlage für die Beurteilung durch die Gerichte.

Die geplanten Änderungen sollen Anreize schaffen, dass möglichst viele Gemeinden qualifizierte Mietspiegel erstellen.

Der GdW kritisiert jedoch insbesondere die Verlängerung des Bindungszeitraums als Investitionsbremse und als Maßnahme, mit der die durch die Rechtsverordnung erreichte Rechtssicherheit gefährdet wird.

CM

AUSZEICHNUNG VORBILDLICHER BAUTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN 2020

Vorbildliche Wohnquartiere ausgezeichnet

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat auch im Jahr 2020 wieder die „Auszeichnung vorbildlicher Bauten in Nordrhein-Westfalen“ in Kooperation mit der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen ausgelobt. Unter den 273 eingereichten Bewerbungen in 13 Kategorien befanden sich auch zahlreiche Projekte von VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Die Auszeichnung wird alle fünf Jahre vergeben.

Insgesamt 30 besonders vorbildliche Projekte musste die 13-köpfige Jury zur Auszeichnung auswählen. Der VdW Rheinland Westfalen wurde dabei durch Oliver Niermann, Abteilungsleiter in der Interessenvertretung und zuständig für die Wohnraumförderung, vertreten. Die Entscheidung erfolgte dabei neben den städtebaulichen Qualitäten und den Wohn- oder Nutzungsqualitäten auch entlang nachhaltiger Kriterien. Nach einer beinahe zehnstündigen Sitzung in den Räumlichkeiten des Baukunstarchivs

in Dortmund standen auch sechs Projekte von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften auf der Liste der ausgezeichneten vorbildlichen Bauten in Nordrhein-Westfalen.

Cranachhöfe, Essen
Allbau Managementgesellschaft mbH, Essen



„Das Projekt setzt die nutzungsstrukturellen Vorstellungen einer gemischten Stadt wirksam um. Dafür führt es das probate Muster einer Blockrandbebauung in einer zeitgemäßen Interpretation fort, welche Aspekte der Abschirmung zum Verkehrsraum, der Zugänglichkeit, der differenzierten Gestaltung der Baukörper und der Innenhofgestaltung wirksam aufnimmt. Zudem wurden mit Blick auf das Nutzungs- und Gestaltungskonzept auch Hinweise von Holsterhausener Bürgerinnen und Bürger aufgenommen. (...) Im öffentlichen Zugangsbereich bietet das Projekt ein neues Gepräge am Holsterhauser

Platz, der Innenhof hingegen Rückzugs- und Spielmöglichkeiten für die Bewohnerschaft. Die beabsichtigte Nutzungsmischung wird horizontal wie vertikal durch Einzelhandel, Café, Kindergarten, verschiedene Wohnformen inklusive gefördertem Wohnungsbau erreicht.

Durch die gelungene bauliche Umsetzung können nicht nur eventuelle Vorbehalte gegen vielfältige Nutzungsmischungen aufgelöst werden, vielmehr könnte das Nutzungsspektrum auch noch auf weitere verträgliche produktive Nutzungen ausgedehnt werden. Energetisch interessant erscheint die Zusammenführung konventioneller Bereitstellung durch Fernwärme mit dem energetischen Konzept für den Einzelhandel, das Wärmerückgewinnung aus der Gewerbelkäte und Niedertemperatur-Wärmeübertragung umfasst. Die Jury sieht in dem Projekt ein überzeugendes Beispiel für eine nutzungsgemischte innerstädtische Bebauung, die als Vorbild für eine neue städtebauliche Normalität dienen kann.“



Architektur: Nattler GmbH, Essen; Bauherr: Allbau Managementgesellschaft mbH, Essen

**Neues Kesselhaus
Nordstern Campus,
Gelsenkirchen
Vivawest GmbH**



„Der Neubau des Kesselhauses auf dem Areal der ehemaligen Steinkohlezeche Nordstern bildet den südlichen Abschluss des zentralen Platzes zum BUGA-Park und stellt damit eine überzeugende Arrondierung des VIVAWEST-Campus dar. Das Hauptgebäude mit seiner markanten Industriearchitektur und seinem weithin sichtbaren Turm bleibt die erste Adresse an diesem Standort, während sich das neue Bürogebäude anstelle des ehemaligen Kesselhauses selbstverständlich einfügt und eine Ensemblewirkung aus Alt und Neu schafft. (...)“

In der architektonischen Ausformulierung des rostroten Neubaus gelingt es den Entwurfsverfassern, durch die Materialität und die Farbigkeit einen kraftvollen und markanten Baukörper zu platzieren, der sowohl eigenständig als auch angemessen auftritt. Die Arbeitswelt für ca. 300 Mitarbeiter, die durch Nutzungen wie Cafeteria, Fitnessbereich, Konferenz- und Seminarräume ergänzt wird, bietet unterschiedliche räumliche Konstellationen sowie interessante Blickbeziehungen



Quelle: Christa Lachenmaier

Architektur: JSWD Architekten, Köln; Bauherr: Neues Kesselhaus Vivawest-Campus, Gelsenkirchen



und fördert die Kommunikation. Die Beschränkung in der Materialwahl und die industrielle Rauheit setzen sich im Inneren fort und stärken den markanten Charakter des Gebäudes. Das energetische Konzept wird dem Anspruch an ein zukunftsfähiges Bürogebäude gerecht. Mit dem neuen Kesselhaus wird somit eine für das Ruhrgebiet charakteristische Situation durch einen funktional wichtigen und architektonisch markanten Baustein überzeugend in Wert gesetzt.“

**Wohnquartier
Holsteinstraße, Köln
GAG Immobilien AG**



„Im Kölner Stadtteil Mülheim wurde auf einem ehemaligen Klostergelände die vorhandene, nicht denkmalgeschützte Kapelle in vorbildlicher Weise in die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit rund 120 Wohnungen integriert. Sie war städtebaulicher Ausgangspunkt der Neubebauung, >>



Quelle: Paul Ott

Architektur: Lorber Paul Architekten GmbH, Köln; Landschaftsarchitektur: Scape Landschaftsarchitekten GmbH, Düsseldorf; Bauherr: GAG Immobilien AG, Köln

die sich wie eine schützende Hand um das Solitärbauwerk entwickelt. Die ehemalige Kapelle dient heute als Nachbarschaftstreff und wird auch von Vereinen aus der Umgebung genutzt, die sich für den Erhalt starkgemacht hatten.

Die neue Wohnanlage fügt sich gleichzeitig wohltuend proportioniert in den Stadtteil ein und reagiert mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen sehr behutsam auf die unterschiedliche Umgebungsbebauung. Ruhige Baukörper mit wertiger Ausbildung der Eingangssituationen und der Balkonausführungen runden den wohltuenden Eindruck ab. Die geschickte, geradezu fließende Anordnung der Baukörper, die neuen und sehr sinnvollen öffentlichen Wegeverbindungen durch das Quartier sowie verschiedene interessante Sichtachsen machen die Anlage trotz der Vielzahl neuer Wohnungen zu einem Gewinn auch für die angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner. (...) Die Jury lobt den respektvollen Umgang mit Gebäude- und Baumbestand, das offene sich in den Stadtteil öffnende und vernetzende städtebauliche Konzept, die Mischung von frei finanzierten und geförderten Wohnungen bei insgesamt hohem und gleichartigem Gestaltungsanspruch und die soziale Vernetzung in den Stadtteil durch den Nachbarschaftstreff.“

Wohnprojekt Neue Bahnstadt Opladen. Leverkusen

Nutzergenossenschaft Neue Bahnstadt Opladen eG



„Das Wohnprojekt ist ein wichtiger Baustein des gleichnamigen Stadtentwicklungsprojektes, das sich auf einem ehemaligen Bahngelände befindet und dieses mit neuen Nutzungen versieht. Die zertifizierte Klimaschutzsiedlung wurde durch eine Genossenschaft mit dem Ziel erstellt, gemeinschaftliches und generationsübergreifendes Wohnen in möglichst individuellen Formen zu günstigen Preisen zu realisieren. Auffällig ist hierbei der besondere Stellenwert der Freianlagen: Vier Häuser im Westen umschließen einen gemeinschaftlichen Hof, von dem alle Wohnungen erschlossen werden. Im Osten ergänzen zwei weitere Gebäude das Ensemble, das von einer öffentlichen Grünfläche durchzogen wird.

Die gesamte Anlage weist mit ihren durchgehend weißen Fassaden eine angenehme Zurückhaltung auf, die Einheitlichkeit unterstützt den beabsichtigten Gemeinschaftsgedanken. Die in den Gestaltungsleitlinien der Bahnstadt Opladen festgelegten Ziegelflächen im Sockelbereich setzen hierbei wohltuende Akzente. Den Architekten ist

es gelungen, eine Siedlung zu schaffen, die städtebaulich wohlproportioniert und mit einer lebendigen Fensteranordnung versehen ist. (...) Der Beitrag stellt ein positives Beispiel für ein gelungenes Wechselspiel von Städtebau, Architektur und Freiraum dar und ist auch aufgrund der Beachtung bauökologischer Belange in der Lage, positive Impulse für zukünftige vergleichbare Projekte zu liefern.

Wohnquartier FRML, Münster

Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH



„Das Wohnquartier FRML ist als Ergebnis eines Wettbewerbs an der Ecke Friesenring/Martin-Luther-Straße im zentral gelegenen Kreuzviertel entstanden. Es handelt sich um eine qualitätvolle städtebauliche Arrondierung und eine anspruchsvolle Nachverdichtung. Trotz der hohen baulichen Dichte der Neubauten ist es gelungen, die Maßstäbe der geschlossenen Bebauung am Friesenring mit der zum Kreuzviertel gelegenen aufgelockerten, teils gründerzeitlichen Architektur hinsichtlich Volumen, Silhouette und Rhythmus zu verbinden und dabei zusätzlich noch einen gemeinsamen Wohnhof zu schaffen. Das Projekt geht in seiner gestalterischen Anmu-



Quelle: Ulla Franke

Architektur: Schaller Architekten Stadtplaner BDA, Köln, Bauherr: Nutzergenossenschaft Neue Bahnstadt Opladen eG, Leverkusen



Quelle: Roland Borgmann

Grünes Wohnen, Münster-Gievenbeck
Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen
der Stadt Münster GmbH

„Auf dem Standort ehemaliger schlichter Reihenhäuser für Angehörige der britischen Armee sind fünf Mehrfamilienhäuser in hoher baulicher Qualität entstanden, die durch ihre städtebauliche Setzung und ihre Formensprache die Monotonie des umgebenden Wohnviertels aufbrechen, ohne durch ihr Volumen zu verstören. Es entsteht ein Ensemble, in dem der Mix aus geförderten und Eigentumswohnungen gut funktioniert, ohne dass der geförderte Wohnungsbau qualitativ abfällt. Vielmehr werden die Fassaden aller Bauten einheitlich in handwerklich hoher Ausführungsqualität verklinkert. Die teilweise abgewinkelten Baukörper erlauben gekonnt verschiedene Durchblicke in die Tiefe des Grundstücks und bilden spannungsreiche, gut nutzbare Freiräume und Durchwegungen im Quartier aus. Die Wohnungen in verschiedenen Größen von 47 bis 112 Quadratmetern weisen sämtlich durchdachte, gut nutzbare Grundrisse auf. Die sorgfältige Konstruktion der Bauten führt zu einer bemerkenswerten Wirtschaftlichkeit. Die Jury lobt den gelungenen Beitrag zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung und weist außerdem auf den herausragend geringen Primärenergiebedarf der Bauten hin.“



Architektur: MS PLUS ARCHITEKTEN Bücker Holling Schwager PartGmbH, Münster; Landschaftsarchitektur: nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster; Bauherr: Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Münster

...tung mit dem strukturgebenden geschlälmmten Reliefmauerwerk sensibel auf die Historie des Ortes ein, denn auf dem Grundstück stand vorher die evangelische Versöhnungskirche aus dem Jahr 1963 in ähnlicher Materialität.

Trotz des einheitlichen Duktus in der Gestaltung bewegen sich die Wohnungstypologien zwischen Geschosswohnungsbau, integrier-

ten Stadthäusern und Doppelhaushälften. Gelobt wird die soziale und bauliche Durchmischung der Neubebauung: Ein Drittel der Wohnungen sind mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung geschaffen worden. Die aus dem städtebaulichen Kontext heraus entwickelte Kompaktheit der Bauten trägt überzeugend zu einer wirtschaftlichen Bauweise bei.“



Quelle: Jürgen Schmidt

Architektur: 3pass Kusch Mayerle BDA Architekten Stadtplaner Part mbB, Köln; Landschaftsarchitektur: nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster; Bauherr: Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Münster

Stabile Nachbarschaften sorgen für Sicherheit

„**RIEGEL VOR! SICHER IST SICHERER.**“ >> Pünktlich zum Beginn der dunklen Jahreszeit führte die Polizei Nordrhein-Westfalen am 25. Oktober 2020 im Rahmen der landesweiten Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ ihren Aktionstag zum Einbruchsschutz durch. Die Präventionskampagne gegen Wohnungseinbruch, die parallel zum bundesweiten „Tag des Einbruchschutzes“ stattfand, zielt auf die Sensibilisierung für das Thema und schiebt Tätern buchstäblich den Riegel vor. Erneut unterstützte der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften die Kampagne mit informativen Vor-Ort-Terminen – in diesem Jahr in Mülheim an der Ruhr und Dortmund – sowie erstmals auch mit digitalen Talk-Formaten



Quelle: VdW/Roland Baege

Dominik Steffan (stellvertretendes Vorstandsmitglied, MWB), Jürgen Steinmetz (technischer Vorstand, MWB), Marc Buchholz (Oberbürgermeister, Mülheim an der Ruhr), Frank Richter (Polizeipräsident Essen/Mülheim), Herbert Reul (Minister des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen) und Alexander Rychter (Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.) vor dem Wohnhof Fünfte

Dass das kontinuierliche Engagement gegen Wohnungseinbruchdiebstahl Wirkung zeigt, bezeugen die Fallzahlen des Wohnungseinbruchdiebstahls, die im Jahr 2019 mit 26.857 Fällen im Vergleich zum Vorjahr mit 29.904 Fällen erneut gesunken sind. Dieser Trend setzt sich auch für das Jahr 2020 fort. Insbesondere in den Wochen des Corona-Lockdowns, in denen sich die meisten Menschen hauptsächlich zu Hause aufgehalten haben, verzeichnet die Polizei des Landes Nordrhein-Westfalen einen Rückgang von bis zu 30 Prozent der Einbrüche.

„Kriminalitätsprävention beginnt an der eigenen Haustür“, meint Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, und nimmt die positive Trend-

wende zum Anlass, auch weiterhin für Wohnungseinbrüche zu sensibilisieren: „Jeder Wohnungseinbruch ist einer zu viel. Die Entscheidung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, in Neubau und Bestand weiter verstärkt auf Einbruchschutz zu setzen, ist daher absolut beispielhaft. Einbruchsichere Fenster und Türen, eine bewusste Wohnumfeldgestaltung und geliebte Nachbarschaften in Quartieren sind die besten Mittel gegen Wohnungseinbrüche“, so Rychter weiter. Mit der Mülheimer Wohnbau eG, der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH und der VIVAWEST präsentierten in diesem Jahr eine Genossenschaft, ein kommunales sowie ein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen ihre Projekte.

VdW-Talk „Wohnzimmer auf Reisen“ mit Herbert Reul, Minister des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen

Am Rande seines Besuchs im Mülheimer Wohnprojekt „Wohnhof Fünfte“ nahm sich NRW-Innenminister Herbert Reul Zeit für einen Besuch im beliebten VdW-Talkformat „Wohnzimmer auf Reisen“. Im Gespräch mit Verbandsdirektor Alexander



Quelle: VdW/Roland Baege
 NRW-Innenminister Herbert Reul im Gespräch mit Gero Jeschonek, einem der Mieter im Wohnhof Fünfte

Quelle: VdW/Roland Baege
 Das Außengelände: Innenhofcharakter, ein schlüssiges Beleuchtungskonzept und eine Wegführung, die Angsträume vermeidet



Integratives Wohnprojekt setzt auf Nachbarschaften

Am „Wohnhof Fünfte“, ein alternatives Wohnprojekt des gleichnamigen Wohnvereins, veranschaulichte die Mülheimer Wohnbau eG, wie Angsträume durch eine gute Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung vermieden werden. „Wir als Wohnungsbaugenossenschaft arbeiten gerne mit Vereinen wie Wohnhof

Fünfte e. V. zusammen“, erläuterte MWB-Vorstand Jürgen Steinmetz anlässlich des Ortstermins. „Die Grundsätze von guter Nachbarschaft und gegenseitiger Unterstützung sind ja schließlich auch ein Teil des traditionellen Genossenschaftsgedankens. Daher unterstützen wir diese Gruppen sehr gern.“

Beim gemeinsamen Rundgang würdigte Herbert Reul, Minister des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen, die Gestaltung

des Geländes. „Aus vielen Gesprächen weiß ich, dass technischer Einbruchschutz ein wichtiges Thema ist“, sagte der NRW-Innenminister. „Aber die Fachleute sind sich auch einig, dass Einbruchsprävention nicht bei stabilen Fenstern und Türen aufhören darf. Hier im ‚Wohnhof Fünfte‘ wird genau das gefördert, was ich mir von den Menschen wünsche: dass Nachbarn hinschauen, miteinander im Gespräch sind, durch die reine Sozialkontrolle schon potenzielle

>>

Richter sprach Reul über wachsame Nachbarn, Einbruchschutz und Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft. So besteht beispielsweise schon seit 2014 eine enge Zusammenarbeit zwischen dem VdW Rheinland Westfalen und dem Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen zur Unterstützung kriminalpräventiver Maßnahmen in Mietwohnungen und Wohnquartieren. Hierzu wurde sogar eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet, die bis heute fortbesteht.

■ **Link zum Video auf Youtube:**
share.vdw-rw.de/herbertreul



Quelle: VdW/Roland Baege



Quelle: SWB Mülheim

Elise Funk, Abteilungsleiterin Bestandsbewirtschaftung, Andreas Timmerkamp, Geschäftsführer, Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, Sylvia Timmerkamp, Kundenbetreuerin Hans-Böckler-Platz



Quelle: SWB Mülheim

Das SWB-Quartier am Hans-Böckler-Platz in Mülheim an der Ruhr

Missetäter entmutigen. Zugleich sehe ich, dass der Privatsphäre dennoch eine große Bedeutung zugemessen wird, dass es den entsprechenden Raum zum Rückzug ins Private gibt. Das ist eine sehr attraktive Mischung, ein sehr lebenswerter Ort.“



Hochhaus erhält Hotelcharakter

Ende der 1960er-Jahre beschloss die Stadt Mülheim an der Ruhr, die Innen-

stadt mit städtebaulichen, dem damaligen Zeitgeist entsprechenden Akzenten zu versehen. Das kommunale Wohnungsunternehmen SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH (SWB) errichtete mit den Gebäuden Hans-Böckler-Platz 5 und 7/9 insgesamt zwei von insgesamt vier Wohntürmen mit insgesamt 344 Wohneinheiten, 342 WE davon öffentlich gefördert.

In den frühen 1980er-Jahren stellte sich bereits heraus, dass das Quartier deutliche

Defizite aufwies. Ständig steigende Mieten – hervorgerufen durch das damalige Förderprogramm –, sehr hohe Betriebskosten und ein sich ständig verschlechterndes Umfeld führten zu massiven Leerständen. Während ein Teil der Wohnungen privatisiert wurde, verzeichnete SWB zeitweise bis zu 50 Prozent Leerstand; ein Großteil der verbliebenen Mieter ließ keine positive Entwicklung erwarten. Das Quartier Hans-Böckler-Platz war endgültig ein sozialer Brennpunkt in der Stadt Mülheim an der Ruhr.

„VdW-Wohnzimmertalk“ mit Staatsministerin a. D. Roswitha Müller-Piepenkötter, Vorsitzende des Landespräventionsrates Nordrhein-Westfalen und ehemalige Bundesvorsitzende des Weißen Rings

Die Prävention – gerade aus Opferschutzsichtspunkten – ist bei Wohnungseinbrüchen besonders wichtig. Der Landespräventionsrat berät als unabhängiges Gremium die Landesregierung in übergreifenden Fragen der Kriminalprävention. Ihm gehören von mehreren Ressorts

der Landesregierung entsandte Fachleute und Vertreter von staatlichen und nicht-staatlichen Einrichtungen, Organisationen, Verbänden und Vereinen, die sich in Nordrhein-Westfalen aufgrund ihrer fachlichen Zuständigkeiten bzw. gesellschaftlichen oder privaten Initiativen im Land auf dem

Gebiet der Kriminalprävention engagieren, an – so auch der VdW Rheinland Westfalen. Die Geschäftsführung des Landespräventionsrats liegt beim Ministerium der Justiz.

■ **Link zum Video auf Youtube:**
share.vdw-rw.de/piepenkoetter



VORHER

Quelle: SWB Mülheim



AUFZÜGE UND GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Etagenflure und Aufzüge wurden von der SWB Mülheim hell und freundlich gestaltet und künstlerisch aufgewertet. Das Ergebnis: mehr Aufenthaltsqualität und ein verbessertes Sicherheitsgefühl.



NACHHER

Quelle: SWB Mülheim



Quelle: SWB Mülheim

SWB und Stadt Mülheim steuerten dem gemeinsam entgegen. Im Jahr 2005 wurde Haus 5 entmietet und zum Technischen Rathaus der Stadt umgebaut. Gleichzeitig wurde für das Haus 7/9 ein umfassendes Bewirtschaftungskonzept zielstrebig umgesetzt. Der ehemals dunkle Eingangsbereich wurde hell und freundlich gestaltet, gleiches galt für die Etagenflure. Eine Videoüberwachung in allen Allgemeinbereichen und Aufzügen sowie ein digitales Schließsystem steigern das Sicherheitsgefühl. Zusätzlich

übernimmt ein Concierge neben allgemeinen Überwachungsaufgaben auch Einkaufsdienste für die Mieter. Ein Hausmeister und ein Mitarbeiter vor Ort kümmern sich neben der zielgerichteten Vermietung um sämtliche Belange der Mieterschaft. Zur besseren Wahrnehmung in der Öffentlichkeit zog eine Polizeiebene wache in das Erdgeschoss des Hauses ein.

Heute, 15 Jahre später, wohnen in den verbliebenen 206 Wohnungen des Doppel-

hochhauses überwiegend ältere Mieter. Das Durchschnittsalter beträgt 65,2 Jahre; allein 46 Prozent der Mieter sind über 70 Jahre. Urbanes Wohnen ist dank der guten Verkehrsanbindung und der SWB-Zusatzleistungen wieder begehrt, das Quartier lebt. Davon zeugen auch regelmäßig von den Mietern initiierte Treffen in einem Gemeinschaftsraum im Gebäude oder die rege Teilnahme am jährlichen Mieterfest. Von Angsträumen kann heute nicht mehr die

>>



Quelle: lpr.nrw.de



VORHER

Quelle: Vivawest Dortmund



EINGANGSBEREICHE UND FASSADEN

Attraktive Bestandsentwicklung der VIVAWEST in der Dortmunder Nordstadt: Energetische Sanierung, neue Balkone und neu gestaltete Außenanlagen und Fassade



NACHHER

Quelle: Vivawest Dortmund



Quelle: Vivawest Dortmund

Rede sein. Die Polizeinebenwache wird nicht mehr benötigt und ist mittlerweile wieder ausgezogen.



Teamarbeit in der Dortmunder Nordstadt

In der Dortmunder Nordstadt veranschaulichte VIVAWEST, wie im Rahmen der Modernisierung des Quartiers Borsig-West

Sicherheit an oberster Stelle steht. Für die Modernisierungsarbeiten am Lütgenholz erarbeitete das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen gemeinsam mit der Dortmunder Polizei ein Konzept zur städtebaulichen Kriminalprävention und erhielt dafür die Plakette „Zuhause sicher“.

Erfolgsbestimmende Faktoren waren nach Ansicht von Matthias Spiekenheuer, Kriminalhauptkommissar Polizeipräsidium Dort-

mund, v. a. die frühzeitige Kontaktaufnahme und Kooperation ab Planungsbeginn, sodass kriminalpräventive Empfehlungen erarbeitet und abgestimmt werden konnten, die Kombination von technischem Einbruchschutz und städtebaulichen Erkenntnissen mit dem Ziel, das subjektive Sicherheitsgefühl der Bewohner zu steigern und eine realistische Zielsetzung bei den umsetzbaren Maßnahmen unter Beteiligung der Mieter.

Instalive mit Daniel Sieveke, MdL (CDU), Vorsitzender des Innenausschusses des nordrhein-westfälischen Landtages

Im Rahmen der Aktionswoche „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ lud VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter am 27. Oktober 2020 den nordrhein-westfälischen Innenpolitiker Daniel Sieveke, MDL (CDU) zu einem Instalive-Talk ein. Während der digitalen Liveschaltung lag ein besonderes Augenmerk auf der Einbruchsprävention und dem Stellen-

wert der dazugehörigen Aktivitäten von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Die rückläufigen Einbruchzahlen der vergangenen Jahre seien erfreulich und belegten, dass die getroffenen Maßnahmen Wirkung zeigen. Dennoch seien weitere Bemühungen nötig, um Einbrechern noch effektiver das Handwerk zu legen. Dazu gehören neben dem Einsatz von Sicherheits-

technik und der Stärkung der Polizeiarbeit auch Ansätze zur Förderung der nachbarschaftlichen Netzwerke, die bereits in Projekten von Verbandsmitgliedern umgesetzt wurden und sich positiv auf die Achtsamkeit im direkten Wohnungsumfeld auswirken.

■ **Link zum Instalive-Talk:**
<https://share.vdw-rw.de/sieveke>



Quelle: Vivawest Dortmund

Treffen vor Ort: Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen), Carsten Gröning (Leitung Kundencenter Westfalen), Matthias Spickenheuer (Kriminalhauptkommissar), Haluk Serhat (Mitglied der Geschäftsführung VIVAWEST) (v.l.)

Bei der Konzeption wurden Angsträume gezielt beseitigt und die Außenanlagen so gestaltet, dass sie keine Verstecke und uneinsehbaren Bereiche bieten. Auch innerhalb der Gebäude wurde die Sicherheit gegen Einbruch und ungebetenen Besuch verbessert. „Wir glauben an die Nordstadt und möchten unseren Teil dazu beitragen, dass die Menschen hier gern und sicher leben“, sagte VIVAWEST-Geschäftsführer Haluk Serhat.

„Sicherheit ist eines der zentralen Grundbedürfnisse der Menschen“, konstatierte Verbandsdirektor Alexander Rychter zum Ende der Aktionstage. „Denn gerade in den eigenen vier Wänden hinterlässt das gewaltsame und unbemerkte Eindringen durch Einbrecher oft Spuren, manchmal jahrelang. Am Ende ist ein Aus- oder Umzug oft die einzige Lösung für die Betroffenen, um mit dem Erlebten abschließen zu können.“

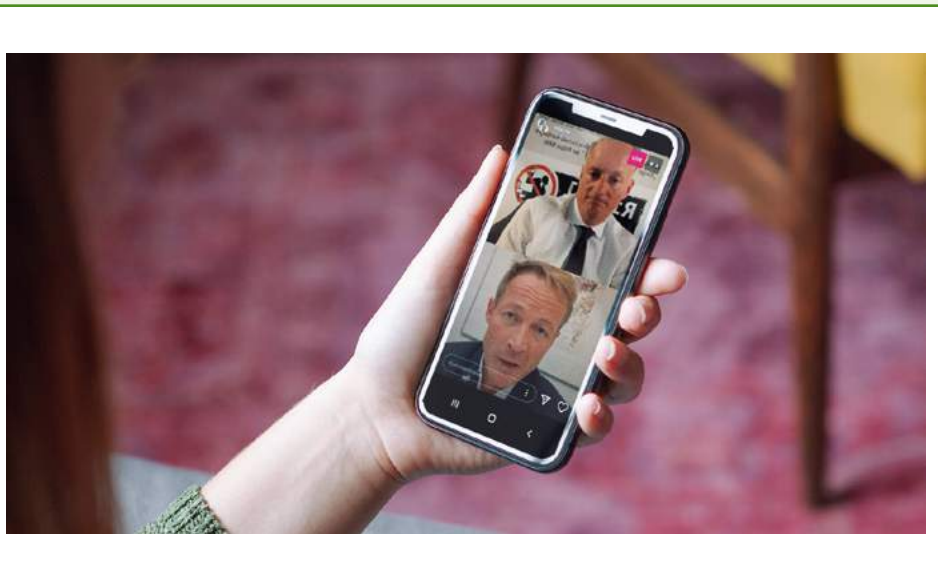
KS/MWB/SWB/VIVAWEST



MEHR ZU DIESEM THEMA



Wir fördern die Inhalte der Einbruchschutz-Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ der Polizei NRW. Unsere Empfehlung: Informieren Sie sich über Möglichkeiten des Einbruchschutzes kostenlos und neutral bei einer Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle der Polizei NRW oder unter einbruchschutz.polizei.nrw



GEPLANTE ANPASSUNG DER BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN

Barrierefreies Bauen

Mit dem Inkrafttreten der Landesbauordnung 2018 zum 1. Januar 2019 sind gegenüber dem vorherigen Recht umfangreiche Änderungen in Kraft getreten. Die neue Landesbauordnung ist in der Praxis angekommen und erste Verbesserungsmöglichkeiten zeigten sich auf. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat daher einen Entwurf zur Anpassung der Landesbauordnung 2018 erarbeitet, der u. a. Erleichterungen von Maßnahmen zur Einsparung von CO₂-Gebäudeemissionen und zur Förderung des nachhaltigen Bauens, erleichterte Dachgeschossaus- und -aufbauten, der Einführung klarer Fristen zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren und der Möglichkeit erleichterter Zulassung von Abweichungen vorsieht. Außerdem werden im Entwurf auch die Regelungen zur Barrierefreiheit und zur Aufzugspflicht konkretisiert.

Barrierefreies Bauen in der Landesbauordnung 2018

Bis zum 31. Dezember 2018 hat die Bauordnung in der bis dahin geltenden Vorschrift vorgesehen, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein mussten. Eine Definition oder ein allgemeines Verständnis zu „barrierefrei“ gab es nicht, sodass die Praxis die Anforderungen unterschiedlich umgesetzt hat. Ausschließ-

lich die Bestimmungen in der öffentlichen Wohnraumförderung enthielten bis dahin Vorgaben für das barrierefreie Bauen.

Mit Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung zum 1. Januar 2019 müssen Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 „barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“ sein. Ergänzend führt Nordrhein-Westfalen mit Teilen der DIN 18040-2 als Technische Baubestimmung erstmals eine Definition der Barrierefreiheit ein. Der Inhalt lehnt an die Anforderungen des Barrierefreien Bauens der Wohnraumförderbestimmungen an, denn Erfahrungen haben gezeigt, dass diese einen guten Standard zum barrierefreien Wohnen bieten.

Ergänzend wurde die Vorschrift zur Aufzugspflicht an die Musterbauordnung und die Vorschriften in anderen Länder-Bauordnungen angepasst. Danach müssen in Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Anzahl vorhanden sein. Zur Stärkung des Nachverdichtungspotenzials ist zudem eine Ausnahmeregelung für das Schaffen einer ausreichenden Anzahl von Aufzügen für den Fall einer Gebäudeaufstockung vorgesehen. Denn der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung bestehender Gebäude sind effiziente Maßnahmen, um ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen Wohnraum zu schaffen. Die Pflicht zur Errichtung eines

Aufzugs darf nicht die Schaffung neuen Wohnraums hindern.

Barrierefreies Bauen im Entwurf der Anpassung der Landesbauordnung 2018

Durch die Begrifflichkeit „barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein“ kam es zu zahlreichen Rückfragen aus der Praxis, sodass diese Formulierung im Entwurf der Anpassung der Landesbauordnung 2018 sprachlich angepasst und ein klarstellender Hinweis zur Aufzugspflicht ab mehr als drei oberirdischen Geschossen aufgenommen wird. Die Zielsetzung der Vorschrift sowie die in den technischen Baubestimmungen näher bestimmten Anforderungen an die Barrierefreiheit bleiben indes unverändert.

Auch die Ausnahmeregelung zur Aufzugspflicht stellte die Praxis aufgrund der unbestimmten Rechtsbegriffe vor Auslegungsschwierigkeiten. Der nachträgliche Einbau eines Aufzuges ist bei bestehenden Gebäuden regelmäßig mit großem baulichem und finanziellem Aufwand verbunden, der die Realisierung eines Vorhabens insgesamt infrage stellen kann. Daher fasst der Entwurf die Ausnahmeregelung zur Aufstockung nun konkreter. Zukünftig soll die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen entfallen, wenn bei bestehenden Gebäuden Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Aufstockung um zusätzliche Geschosse geschaffen wird. ES



AUDIT GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER

Virtuelles Netzwerktreffen und Fachtagung zur Generationengerechtigkeit

Am 26. und 27. Oktober 2020 konnten sich die Projektpartner aus dem Audit „Generationengerechtes Wohnen“ zwar nicht persönlich in Stolberg treffen, sich aber virtuell zu den Projektständen und interessanten Impulsen austauschen.

Als Pilotprojekt in Nordrhein-Westfalen ist das Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ (AGWiQ) seit 2017 ein Zertifizierungsprozess, der die teilnehmenden Wohnungsunternehmen bei baulichen und sozialen Aktivitäten begleitet. Denn insbesondere im unmittelbaren Lebensumfeld der Bevölkerung spiegelt sich der demografische Wandel wider. Für alle Generationen hat das Quartier entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität, zu der neben der Wohnung, dem Wohnumfeld und der Versorgungsinfrastruktur auch das soziale Miteinander gehört. Die neun teilnehmenden Unternehmen und Genossenschaften tauschen sich in diesem Netzwerk regelmäßig zu aktuellen Entwicklungen in ihren Quartieren aus.

Ursprünglich wurde geplant, das Treffen zum „Generationengerechten Wohnen im Quartier“ im rheinischen Stolberg nahe Aachen stattfinden zu lassen, wo die beiden Netzwerke des AGWiQ sowie von „Kommunale Entwicklung - Chance zur Kooperation (KECK)“ eine gemeinsame Plattform finden sollten. Wie das AGWiQ wird auch vom Verein Familiengerechte Kommune e. V. das KECK koordiniert. Dort sind deutschlandweit Kommunen engagiert, die in der gesamten Stadtentwicklung familienfreundlicher und generationengerechter werden möchten und dazu unterstützt werden.



In Köln-Bilderstöckchen wurde durch Graffiti einem Angstraum neues Leben eingehaucht

Zu diesen Kommunen zählt auch die Kupferstadt Stolberg bei Aachen. Als digitaler Gastgeber begrüßte Bürgermeister Patrick Schwarz die zugeschalteten Teilnehmenden und wies auf die besondere Wichtigkeit von generationengerechter Stadtentwicklung für Stolberg besonders in eher problembehafteten Stadtteilen hin, in denen viele Generationen unterschiedlicher Herkunft zusammenleben. Diese innerstädtischen Stadtteile aktiviert die Stadt durch ein zentral gelegenes Familienbüro, das besonders für junge Mütter mit Migrationshintergrund ein einladend gestalteter Anlaufpunkt ist. Darüber lassen sich dann gut Kinder und Jugendliche zu gemeinsamen Aktionen, etwa zur Begrünung von öffentlichen Flächen, gewinnen oder Erwachsene zur Verwaltung eines Bürgerfonds aktivieren. Die vielfältigen Ansätze sind im Integrierten Handlungskonzept „Berg- und Talachse“ miteinander verknüpft, in dem Wohnen und Städtebau priorisierte Handlungsfelder



Die GAG Immobilien AG entwickelt das Quartier Köln-Bilderstöckchen mit Augenmerk auf Generationengerechtigkeit

sind und etwa an Problemimmobilien im Stadtbild herangegangen wird.

Auf dem anschließenden Netzwerktreffen der Wohnungsunternehmen im AGWiQ stellte Henrike Elschen von der GAG Immobilien AG die Aktivitäten im Quartier Bilderstöckchen im Kölner Norden vor. Insgesamt 430 Wohnungen werden hier generationengerecht modernisiert und ein weiterer Bereich mit Neubau erschlossen. Für die Entwicklungsmaßnahmen werden die grüne Randlage sowie identitätsstiftende Bauten im Quartier betont, außerdem war die optische Aufwertung der ÖPNV-Anbindung ein wichtiger baulicher Baustein. Mit einem eigenen Seniorenwohnheim geht die GAG auch auf die älter werdende Gesellschaft ein. Wie so häufig spielen aber auch die Einbindung aller Vereine im Quartier sowie die enge Zusammenarbeit mit der Stadt Köln eine wichtige Rolle zur positiven Entwicklung des Quartiers.

Beim weiteren Austausch wurden die aktuellen Stände der auditierten Projekte vorgestellt, hier gibt es immer wieder neue Herausforderungen, grundsätzlich geht es aber überall gut voran. Beatrix Schwarze, Geschäftsführerin von Familiengerechte Kommune e. V., stellte zudem die Aktivitäten des Vereins vor. Dazu wies sie besonders auf die vielfältigen Web-Seminare im Angebot des Vereins sowie auf den Launch der Microsite zum AGWiQ hin, die Information und Vernetzung weiter vereinfachen soll. AF

Quelle: Familiengerechte Kommune e. V.

Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“

Einladung

09. AGWiQ Netzwerktreffen | 26. Oktober 2020 | 14.30-16.00 Uhr | digital (Zoom)

Projektpartner:



BertelsmannStiftung



TREFFPUNKT EHRENAMT FÜR GENOSSENSCHAFTEN 2020

Digitale Informations-Mediathek für Aufsichtsräte in Genossenschaften

Auch die allseits beliebte Veranstaltungsreihe Treffpunkt Ehrenamt für Genossenschaften kann aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht wie gewohnt stattfinden. In dieser Situation haben sich die Referenten auf ein neues Format eingelassen, das den fachlichen Informationsteil des Treffpunkts digital in Videobeiträgen vermittelt, die zeit- und ortsunabhängig angesehen werden können. Neben aktuellen politischen, steuerlichen und rechtlichen Hilfestellungen bieten innovative Praxisbeispiele interessante Einblicke für Wohnungsgenossenschaften und Aufsichtsräte.

Unter normalen Umständen kommen im November ehrenamtliche wie hauptamtliche Aufsichtsräte aus Genossenschaften zum Treffpunkt Ehrenamt zusammen – der Andrang auf die zuletzt drei Veranstaltungen ist immer groß. Durch die allgemeine Situation plante der Verband noch mit einem Treffen, das aus Rücksicht auf die Gesundheit von Teilnehmenden und Referierenden aber auch nicht durchgeführt werden konnte, und freut sich auf die Durchführung des Treffpunkt Ehrenamt als Präsenzveranstaltung im Jahr 2021.

Aber zumindest als fachlicher Ersatz wurde nun kurzfristig eine digitale Mediathek mit allen geplanten Fachbeiträgen zusammengestellt. Alle ursprünglich geplanten Referierenden haben sich dankenswerterweise der neuen Situation gestellt und ihre Beiträge für die Kollegen in den Wohnungsgenossenschaften zur Verfügung gestellt: Informativ Präsentationen wurden mit Ton und meist auch Video besprochen und bieten so aktuelle Einblicke in die rechtlichen, steuerlichen und

politischen Entwicklungen rund um Genossenschaften sowie interessante Praxisbeispiele im Bereich von Biodiversität, Neubau und Modernisierung.

Dabei sind äußerst interessante Beiträge entstanden, durch die Kristina Klee, Referentin für Genossenschaftswesen, Stadtplanung, Stadt- und Quartiersentwicklung sowie Baukultur, führt. Inhaltlich stellt zunächst der VdW Rheinland Westfalen aktuelle Informationen aus seiner Verbandsarbeit vor: Verbandsdirektor Alexander Rychter stellt Aktuelles aus der Wohnungspolitik vor und Rechtsanwältin Cindy Merz weist auf wichtige Änderungen im Genossenschaftsrecht hin. Steuerberater Jörg Hellmann stellt anschaulich steuerliche Neuerungen für Vermietungsgenossen vor und geht dabei unter anderem auf die steuerliche Behandlung der Vergütung für Aufsichtsräte ein.

Wie auch Wohnungsgenossenschaften mit spannenden Projekten im Neubau und in der Bestandsmodernisierung Innovationstreiber sein können und dabei auch auf öffentliche Förderungen zurückgreifen, zeigen die Praxisbeispiele. Hierzu präsentieren Klaus Karger, Vorsitzender des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG, und Sven Karth, Vorsitzender des Vorstandes des Spar- und Bauvereins Velbert eG, innovative Modernisierungsprojekte im Rahmen der NRW-Modernisierungsoffensive und gehen in ihren Vorträgen bereits auf mögliche Nachfragen aus einer Präsenzveranstaltung ein. Christian Wentzel, Architekt der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, präsentiert mit dem modularen Wohnungsneubau ohne Wärmedämmverbundsystem eine



Diplom-Finanzwirt Jörg Hellmann (VdW RW) während der Aufzeichnung seines Beitrags im VdW-Verbandshaus

spannende technologische Neuerung, die viel Neues für Bauvorhaben bedeuten kann. Abschließend präsentiert Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender der hwg eG Hattingen, ein zukunftsweisendes Projekt zur Förderung von Biodiversität im Quartier. AF



TREFFPUNKT EHRENAMT 2020



Ab sofort können sich alle Interessierten zur Online-Mediathek anmelden. Der persönliche Zugang kostet 165 Euro und ermöglicht das Streamen aller Videos sowie den Download der begleitenden Präsentationen. Der Zugriff darauf ist bis zum 15. Februar 2021 freigeschaltet, die Videos können so oft gestreamt werden wie gewünscht.

Weitere Informationen und Anmeldung unter <https://share.vdw-rw.de/TPE-2020-Digital>

Ihr Ansprechpartner:
Friedrich-Alexander Flatters
Tel.: 0211 16998-41
E-Mail: a.flatters@vdw-rw.de



Gemeinsam mit Kristina Klee, Referentin für Genossenschaftswesen, Stadtplanung, Stadt- und Quartiersentwicklung sowie Baukultur, begrüßt Verbandsdirektor Alexander Rychter alle Interessierten

ERFOLGREICHES FRAUEN-MENTORING-PROGRAMM DER EBZ BUSINESS SCHOOL GEHT WEITER

Ein Baustein gegen den Fachkräftemangel

Die berühmte Nadel im Heuhaufen ist oft leichter zu finden als weibliche Führungskräfte in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig ist der Fachkräftemangel in der Branche so groß, dass es fahrlässig wäre, auf Damen im Chefessel zu verzichten. Beim Frauen-Mentoring-Programm der EBZ Business School begleiteten erfahrene Immo-Chefinnen ein Jahr lang weibliche Studierende der EBZ Business School auf ihrem Karriereweg. Das Programm entwickelte so viel Potenzial, dass bei der Abschlussveranstaltung mit Grüßen von Schirmherrin Ina Scharrenbach, NRWs Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, die Weiterführung des erfolgreichen Projekts beschlossen wurde. Das Programm erlebte nach seinem Auftakt im Oktober 2019 am Donnerstag, den 29. Oktober 2020, seine digitale Abschlussveranstaltung – und dank engagierter Unterstützung gleichzeitig den Startschuss für seine Fortführung.

Rund 50 Teilnehmerinnen versammelten sich im digitalen Raum. Sie wurden begrüßt von Diana Ewert, Kanzlerin der EBZ Business School



Die EBZ-Mentorinnen und Mentees bei der Auftaktveranstaltung im Oktober 2019

und Initiatorin des Mentoring-Programms, sowie Stefanie Risse, Vorstandsmitglied des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft. Risse dankte besonders den mitwirkenden ImmoFrauen, die mit viel Engagement das Projekt ermöglicht hatten. 16 Tandems, bestehend aus jeweils einer Studierenden der EBZ Business School und einer namhaften Branchenexpertin, kamen ein Jahr lang zu regelmäßigen Treffen zusammen. Durch die Unterstützung erreichten viele Mentees ihre zu Beginn des Programms gesetzten beruflichen Ziele: In vielen Fällen führte die

Unterstützung zu einer Verbesserung ihrer beruflichen Perspektive.

Die Abschlussveranstaltung des Pilotprojekts wurde auch zu einem erfreulichen Auftakt: Dank des Engagements sowie der inhaltlichen Unterstützung der Programmpartnerinnen Franziska Glade, Vorstand der FIO SYSTEMS AG, und Yvonne Rolke, Prokuristin der Dr. Klein Wowi Digital AG, wird das Frauen-Mentoring-Programm auch in den nächsten Jahren fortgesetzt.

EBZ/AT

Anzeige

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft „Grundstein“ eG wurde 1921 gegründet und widmet sich vorrangig der Objektbewirtschaftung und der nachhaltigen Modernisierung Ihrer rd. 1.000 Wohnungen. Darüber hinaus wird der Bestand durch aktuelle Bauvorhaben weiter vergrößert.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum frühestmöglichen Termin

Finanzbuchhalter (m/w/d) bzw. Bilanzbuchhalter (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet umfasst die:

- Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen inklusive Gewinn- und Verlustrechnung
- Bearbeitung und Verbuchung von Vorgängen in der Finanz-, Kreditoren-, Debitoren- und Anlagenbuchhaltung
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Erstellung der Liquiditätsplanung in Kooperation mit der Geschäftsführung
- Kostenseitige Abwicklung von Versicherungsschäden
- Fachliche Verantwortung für die Mieten- und Mitgliederbuchhaltung sowie das Betriebskostenmanagement
- Zusammenarbeit mit Wirtschaftsprüfern und Banken
- Koordination unserer Hardware- und Softwaredienstleister

Wir bieten:

- Anspruchsvolle und herausfordernde Tätigkeiten
- Angenehmes und kollegiales Arbeitsumfeld
- Unbefristeter Arbeitsvertrag mit angemessener Vergütung

Ihr Profil:

- Abgeschlossene fachspezifische Berufsausbildung (m/w/d), Steuerfachangestellter (m/w/d) oder vergleichbare kaufmännische Ausbildung (m/w/d)
- Zusatzqualifikation Bilanzbuchhalter (m/w/d) wünschenswert
- Mehrjährige Berufserfahrung mit fundierten Kenntnissen im Bereich Buchhaltung, Kostenrechnung und Bilanzierung, idealerweise in der Wohnungswirtschaft
- routinierte MS-Office Kenntnisse (Word, Excel, Outlook)
- Erfahrungen mit wohnungswirtschaftlicher Software wünschenswert (GAP-Immotion)
- Selbstständiges, verantwortungsbewusstes und zielorientiertes Arbeiten
- Teamfähigkeit, Zuverlässigkeit, Organisationsstärke und Flexibilität

Bitte bewerben Sie sich mit den üblichen Unterlagen, vorzugsweise per E-Mail, unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und ihres frühestmöglichen Eintrittstermins bei der Gemeinnützigen Baugenossenschaft „Grundstein“ eG, Raumerstraße 5, 50935 Köln bzw. via E-Mail: Bewerbung@dergrundstein.de



ENERGIEBERATERTAG DER ENERGIEAGENTUR RHEINLAND-PFALZ

Umweltministerium RLP stellt eigenes Förderprogramm für Gebäudesanierungen in Aussicht

Im kommenden Jahr soll es ein landeseigenes Förderprogramm zur energetischen Gebäudesanierung geben. Das gab Thomas Pensel, Abteilungsleiter Energie und Strahlenschutz im rheinland-pfälzischen Umweltministerium, auf dem Energieberaterntag der Energieagentur Rheinland-Pfalz im November bekannt. Sein klares Bekenntnis allerdings: Er will eine Verschärfung der energetischen Standards erreichen, die Regelungen im Gebäudeenergiegesetz reichen ihm nicht aus.

Mit etwa 1.000 angemeldeten Teilnehmern hätte der 15. Energieberaterntag der Energieagentur Rheinland-Pfalz eine große Halle gefüllt, so aber flimmerte die Veranstaltung auf den Computerbildschirmen – meist von Energieberatern – in ganz Rheinland-Pfalz. Ein großes Forum war es allemal, und so erklärte Thomas Pensel, Abteilungsleiter im rheinland-pfälzischen Umweltmi-

nisterium, dass es im kommenden Jahr ein landeseigenes Förderprogramm zur energetischen Gebäudesanierung geben solle. Es solle die KfW-Mittel ergänzen und dann greifen, wenn mit der Sanierung mindestens der KfW-55-Standard erreicht wird. Weitere Details würden dazu noch vom Umweltministerium veröffentlicht.

Soweit zum Förderansatz. Doch Pensel machte in der Talkrunde mit Energieagenturleiter Michael Hauer auch klar, dass er zusätzlich auf ein schärferes Ordnungsrecht setzt. Das im November 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) reiche nicht aus. Schon heute müsse klimaneutral gebaut werden, um die CO₂-Einsparziele in Zukunft zu schaffen. Sein Fazit: „Eine Verschärfung muss kommen!“ Dabei müssten auch Lebenszykluskosten, etwa von Baustoffen, berücksichtigt werden.

Energieagenturgeschäftsführer Michael Hauer ermunterte die Kommunen, energie-

tische Vorgaben in ihrer Bauleitplanung zu machen, sodass etwa bei Neubaugebieten beispielsweise eine Holzbauquote oder ein Anteil erneuerbarer Energiegewinnung erfüllt werden müsse

Sowohl Hauer als auch Pensel wehrten sich gegen den Vorwurf, energetische Vorgaben sorgten für einen massiven Anstieg der Baukosten. Hauer: „Wenn man die Vorgaben von Beginn an einplant, sind die Mehrkosten relativ gering.“ Später am Tag zeigte ein Referat der Energieagentur, dass derzeit bei elf Prozent höheren Baukosten ein Energieeinsparpotenzial von bis zu 53 Prozent entstehen kann. Und Pensel ergänzte: „Die Baukostensteigerung in den Zentren geht nicht auf die energetischen Standards zurück, sondern auf die gestiegenen Bodenpreise.“ Offensichtlich bezogen sich beide Diskutanten auf den Gebäudeneubau – und nicht auf den zu modernisierenden Gebäudebestand. AG

MAINZER IMMOBILIEN TAG

„Langfristig sinkende Mietpreise“

Mit einer überraschenden Prognose hat sich Matthias Günther vom Pestel-Institut für Systemforschung auf dem Mainzer Immobilien Tag (MIT) zu Wort gemeldet: Aufgrund von Wanderungsverlusten und geringeren Einkommen werde es langfristig zu sinkenden Mietpreisen in den Städten kommen.

Mittelfristig soll sich dem Pestel-Institut zufolge die Lage auf den Immobilienmärkten auch in den Städten entspannen. Das sagte Pestel-Vorstand Matthias Günther auf dem MIT. „Ich weiß, dass einige anderer Meinung sind, aber das ist unsere“, sagte er auf der Online-Veranstaltung der Hochschule Mainz Anfang November. So rechnet er mittelfristig mit stagnierenden Preisen, langfristig gar mit sinkenden.

Hintergrund seien u. a. Wanderungsverluste in den Städten, die schon jetzt bei Über-65-Jährigen in allen Städten sichtbar seien. Diese Personengruppe könne sich oft keine Wohnung in der Stadt mehr leisten. Und auch bei jüngeren Menschen deuteten sich in Zukunft geringere Einkünfte an. Hinzu komme die demografische Entwicklung – der Rückgang werde nicht durch Zuwanderung aufgefangen.



Tatsächlich verzeichnete das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz, wie es Mitte Oktober 2020 bekanntgab, im Jahr 2018 eine Zunahme des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte in Rheinland-Pfalz – und zwar in allen Gemeinden. Mit 94,6 Milliarden Euro lag der Wert nach Angaben des Statistischen Landesamtes um rund vier Milliarden Euro oder 4,4 Prozent über dem Wert des Vorjahres. AG

Quelle: Mainzer Immobilien-Tag/Statement GmbH



Quelle: K. Schäfer / AKRP

Roswitha Sinz setzte sich in den 18 Jahren, die sie für den VdW Rheinland Westfalen tätig war, vor allem für die Vernetzung der verschiedenen Akteure im Bereich Wohnen ein und richtete ihr Augenmerk als Diplom-Raumplanerin auch stets auf die Entwicklung lebenswerter Städte und Quartiere

PERSONALWECHSEL IN DER INTERESSENPOLITIK RHEINLAND-PFALZ

Roswitha Sinz verlässt nach 18 Jahren den Verband

Nach 18 Jahren großem persönlichen Einsatz für die interessenpolitischen Ziele des VdW Rheinland Westfalen geht Roswitha Sinz in den Ruhestand. Eine Netzwerkerin mit Leib und Seele. Zuletzt hatte sie sich um die Interessenpolitik des VdW Rheinland Westfalen in Rheinland-Pfalz und die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen gekümmert. Auf sie folgt beim VdW Rheinland Westfalen Andreas Gröhbühl.



Quelle: VdW RW

Andreas Gröhbühl übernimmt die Interessenvertretung in Rheinland-Pfalz

Auch unter Coronabedingungen hätte es noch ein schöner Abschiedsabend werden können im Mainzer Zentrum für Baukultur. Doch die steigenden Infektionszahlen und die damit verbundenen bundes- und landespolitischen Vorgaben machten die geplante Verabschiedung der langjährigen VdW-Mitarbeiterin Roswitha Sinz Anfang November zunichte. „Selbstverständlich aber werden wir diesen Termin nachholen, sobald es die Pandemielage zulässt und Frau Sinz in angemessener Form verabschieden“, sagt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

Roswitha Sinz war im Mai 2002 zum VdW Rheinland Westfalen gekommen und hat dort zentral an der Interessenpolitik des Verbands mitgewirkt. Gleich in ihrem ersten VdW-Forum prägte sie den Satz: „Wir werden weniger, älter und bunter.“ Zunächst arbeitete sie in Düsseldorf, dann vom Bonner Büro aus und die vergangenen drei Jahre für Rheinland-Pfalz. Auch dort setzte sie sich mit großem Engagement und Kompetenz dafür ein, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Die Stadtentwicklung begriff sie als Schlüssel für eine lebenswerte Stadt. Und in ihrem Büro hing sinnigerweise lange das Foto des berühmten Schriftzugs

„Liebe deine Stadt“ aus ihrer Heimatstadt Köln. Das tat und tut sie – ebenso wie sie die Wohnungspolitik liebt.

Ende Dezember 2020 geht die diplomierte Raumplanerin in den wohlverdienten Ruhestand, seit dem 9. November befindet sie sich im Resturlaub. An ihre Stelle als Ansprechpartner für die rheinland-pfälzischen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen tritt Andreas Gröhbühl.

Gröhbühl war bereits dreieinhalb Jahre lang Pressesprecher des VdW Rheinland Westfalen in Düsseldorf, bis es den gebürtigen Neuwieder aus privaten Gründen zurück nach Rheinland-Pfalz zog. Dort arbeitete er in den vergangenen sieben Jahren als Pressesprecher eines Kfz-Unternehmensverbands. Der gelernte Politikwissenschaftler und Journalist wird gemeinsam mit Matthias Berger vom VdW südwest die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen betreuen. AG

■ Sie erreichen Andreas Gröhbühl telefonisch unter **0174 2895833** und per E-Mail unter **a.groehbuehl@vdw-rw.de**

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2020

Geförderte Wohnungen: Zuwachs durch Mehrfamilienhäuser

Beis Ende 2020 wird der Wohnraumförderungsetat in Rheinland-Pfalz ausgeschöpft sein. Dies geht v. a. auf den Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern zurück, wie die Investitions- und Strukturbank (ISB) bei der Vorstellung der Wohnungsmarktbeobachtung bekanntgab. Dabei investierten nun auch immer mehr Fonds in den geförderten Wohnungsbau, so die Förderbank des Landes Rheinland-Pfalz. Das Finanzministerium erklärte, den Etat für 2021 aufzustocken.

300 Millionen Euro stellt das Land Rheinland-Pfalz 2020 für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Bereits Anfang November war absehbar, dass diese Summe voll ausgeschöpft werden würde. Bis Ende Oktober 2020 konnten trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie insgesamt 2.068 Wohneinheiten mit einem Volumen von rund 227 Millionen Euro gefördert werden. Bei etwas mehr als der Hälfte der Wohneinheiten handelte es sich um Mietwohnungen. Die Finanzministerin hat deshalb angekündigt, im Haushalt für das Jahr 2021 375 Millionen Euro für die Wohnraumförderung vorzusehen.

ISB-Vorstand Dr. Ulrich Link führte dies bei der Vorstellung der Wohnungsmarkt-

beobachtung insbesondere auf die im Mai verbesserten Förderbedingungen und auf die Kooperationsvereinbarungen des Landes mit fünf Städten mit angespannten Wohnungsmärkten zurück. Dabei stellte er klar: „Die Förderkulisse wird aufrechterhalten. Das ist ja auch Teil der Vereinbarung mit den Städten.“ Auf der anderen Seite verpflichten sich die Städte, bei künftigen Baugebieten eine 25-Prozent-Quote an geförderten Wohnraum einzuhalten.

Die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohngebäuden ging 2019 in Rheinland-Pfalz zwar leicht zurück. Das Statistische Landesamt, das ebenfalls an der Wohnungsmarktbeobachtung beteiligt ist, erklärt dies aber mit einem Sondereffekt. 2018 waren zwei große Wohnheime gebaut worden, ein Ausreißer nach oben. „Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Wohnheimen ging 2019 um mehr als drei Viertel gegenüber dem Vorjahr zurück. Für alle anderen Wohngebäudearten lagen die Genehmigungszahlen im Plus“, sagte Sebastian Fückel, Referatsleiter im Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz. Und so sei die Grundtendenz bei den Baugenehmigungen seit 2010 weiterhin positiv. Insgesamt seien seit der letzten Zählung 2011 100.000 neue

Wohnungen in Rheinland-Pfalz hinzugekommen.

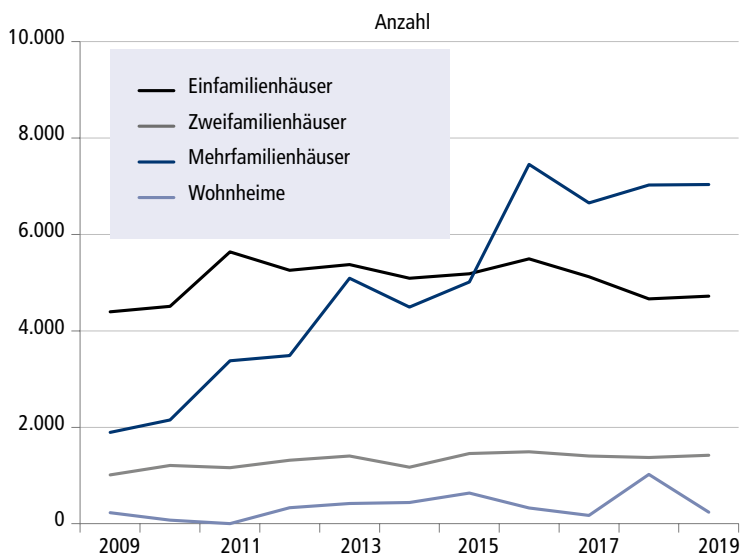
Bei einem Vergleich der Baugenehmigungen (Neubau und Bestand) der ersten acht Monate 2019 mit denen 2018 zeigt sich eine Steigerung um 645 Wohnungen bzw. um 5,9 Prozent. Und so standen in Rheinland-Pfalz Ende 2019 trotz einer gestiegenen Einwohnerzahl 2,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern mehr zur Verfügung als im Vorjahr. In absoluten Zahlen: 2,12 Millionen Wohnungen bei 4,09 Millionen Rheinland-Pfälzern.

Allerdings entwickelt sich die Wohnraum-dichte (Wohnungen pro 1.000 Einwohner) je nach Region unterschiedlich. Während beispielsweise im Landkreis Cochem-Zell seit 2011 ein Anstieg um 8,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern zu verzeichnen war, ging dieser Wert in der Stadt Ludwigshafen sogar um 4,2 zurück. Hier ist also der Bedarf an Wohnraum sogar noch gestiegen. AG

■ Die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung mit vielen weiteren Details kann kostenfrei unter www.statistik.rlp.de heruntergeladen werden.

Baugenehmigungen im Neubau 2009–2019 nach Gebäudearten

Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau, Gliederung nach Gebäudearten)



Baugenehmigungen für Wohnungen seit 2009:

konstantes Niveau bei **Ein- und Zweifamilienhäusern**

Zuwachs hauptsächlich durch Neubauwohnungen in **Mehrfamilienhäusern**

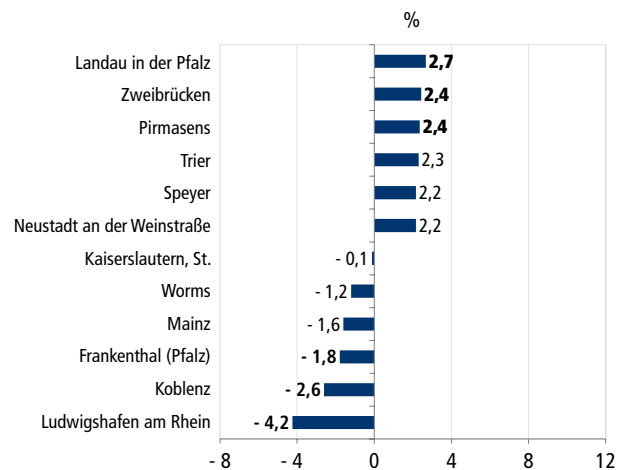
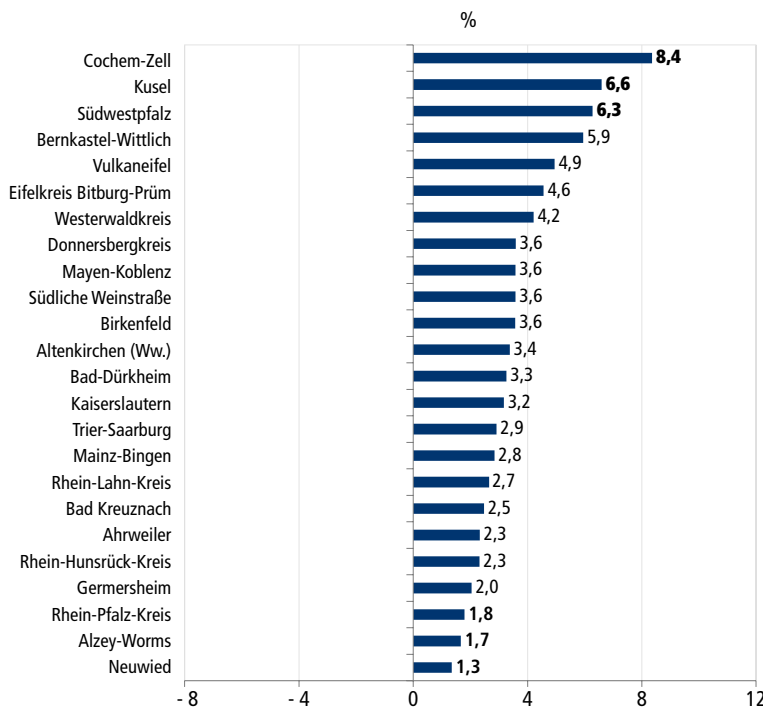
Rückgang der Baugenehmigungen 2019:

Sonderentwicklung bei Neubauwohnungen in **Wohnheimen**

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Entwicklung der Wohnungsdichte 2011 – 2019

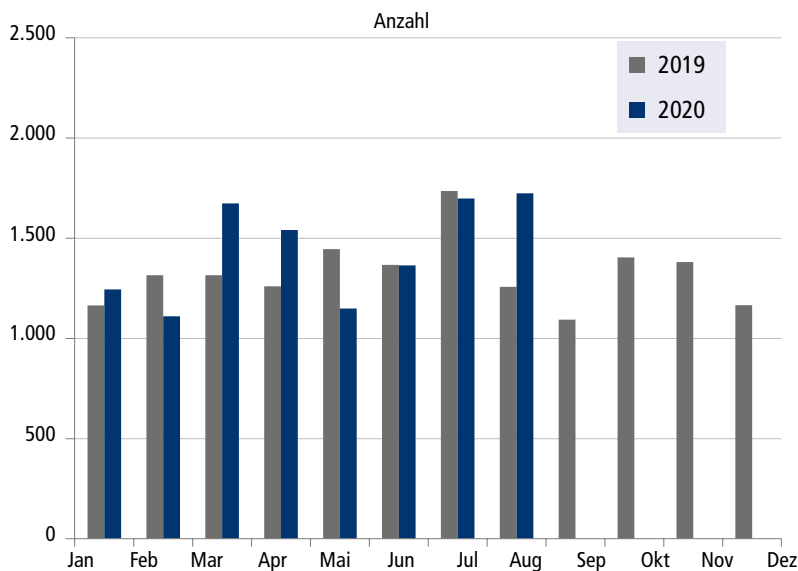
Veränderung der Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner seit 2011



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Baugenehmigungen Januar 2019 – August 2020

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand)



Baugenehmigungen für Wohnungen am aktuellen Rand:

Zahl der genehmigten Wohnungen entwickelt sich 2020 bisher stärker als im Jahr 2019

Januar – August 2019:
10.864 genehmigte Wohnungen
(darunter 9.290 Neubauwohnungen)

Januar – August 2020:
11.509 genehmigte Wohnungen
(darunter 10.055 Neubauwohnungen)

Veränderung zu 2019
+ 645 Wohnungen
+ 5,9%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ARBEITSKREIS WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

Arbeitskreis bespricht aktuelle Themen zur Wohnraumförderung



Am 25. November 2020 hat sich der Arbeitskreis Wohnraumförderung virtuell zu seiner zweiten Jahressitzung getroffen. Traditionell werden in der Herbstsitzung immer die Empfehlungen des Verbandes zur Wohnraumförderung an das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung besprochen.

Zunächst stand aber eine personelle Umbesetzung an. Durch das Ausscheiden von Ingo Frömbling, Prokurist der GAG Immobilien AG aus Köln, wurde die Position des stellvertretenden Vorsitzenden des Arbeitskreises vakant. Der Vorsitzende des Arbeitskreises, Uwe Schramm, Vorstand der Geschäftsführung der Wohnbau Westmünsterland eG, schlug den Arbeitskreis-

mitgliedern als Nachfolger Michael Kempf vor, Hauptabteilungsleiter für Betriebswirtschaft und Prokurist der GAG Immobilien AG Köln, der im Anschluss auch einstimmig gewählt wurde.

Anschließend schaltete sich Dr. Özgür Öner aus dem Brüsseler Büro des GdW Bundesverbandes zur Sitzung zu und berichtete von den Plänen der EU zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung. Mit der „Renovation Wave“ hat die EU-Kommission eine umfangreiche Strategie zur Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudesektor angekündigt. Die genaue Ausgestaltung der Verordnung und die Fördermechanismen sind bisher aber nur vage beschrieben worden.

Anschließend berichtete Oliver Niermann, Abteilungsleiter in der Interessensvertretung für den Bereich Wohnraumförderung, von der Neuaufstellung der Gebietskulisse zur Wohnraumförderung in NRW. Das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hatte dazu bereits im Juni zu einem ersten Treffen eingeladen. Der VdW Rheinland Westfalen hat seine Erfahrungen in vier Sitzungen eines ministeriellen Expertenkreises in die Neubegutachtung eingebracht, in dem neben den Indikatoren auch gemeinsame Leitsätze für die Mittelverteilung erarbeitet wurden.

Im Anschluss hat der Arbeitskreis die Förderbedingungen der Wohnraumförderung 2020 diskutiert. Die unterjährigen Erfahrungen mit der Wohnraumförderung des Landes werden im Arbeitskreis umfangreich diskutiert. Insbesondere im Bereich der Kostenentwicklung, der Förderung der Standortaufbereitung, der Prolongation von Förderdarlehen sowie dem Umgang mit dem Instrument der mittelbaren Belegung gab es Hinweise aus der Praxis zur Optimierung der Förderbedingungen. Das daraus resultierende Empfehlungspapier wurde anschließend dem Ministerium zur Berücksichtigung bei der Erstellung der Eckwerte für das folgende Förderjahr 2021 zugeleitet. ON

ARBEITSKREIS WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

Die zweite Sitzung zum ersten Mal digital

Am 29. Oktober 2020 fand die erste digitale Sitzung des Arbeitskreises Wohnungseigentumsverwaltung statt. Zentrales Thema der Sitzung war das Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zum 1. Dezember 2020.

Die Teilnehmer diskutierten über zahlreiche Einzelfragen, die sich im Zusammenhang mit den gesetzlichen Neuerungen ergeben. Insbesondere die Anforderungen an einen sog. zertifizierten Verwalter sind noch ungeklärt. Auch wurde zur Um-

setzung von baulichen Maßnahmen, wie dem Einbau von sog. Wallboxen, diskutiert.

Im Hinblick auf die zahlreichen Änderungen waren sich die Teilnehmer einig, dass sich jedenfalls im Hinblick auf die Verwalterverträge ein hoher Anpassungsbedarf ergeben wird.

Neben der Diskussion zum WEMoG erfolgte insbesondere ein Erfahrungsaustausch zur Erstellung von Energieausweisen und in diesem Zusammenhang den bestehenden Pflichten der Verwalter sowie zu der Frage,

wie in der aktuellen COVID-19-Pandemie mit der Durchführung von Eigentümerversammlungen umgegangen werden soll.

Ziel des Arbeitskreises ist neben dem Erfahrungsaustausch auch die Erstellung von Mustern. Die Teilnehmer waren sich jedoch einig, dass dies in einer Präsenzveranstaltung besser umsetzbar ist. Der nächste Termin soll im ersten Quartal 2021, nach Möglichkeit in Präsenzform, stattfinden. CM

ARBEITSKREIS RECHT

Erste digitale Sitzung des Arbeitskreises Recht

Am 4. November 2020 fand zum ersten Mal eine digitale Sitzung des Arbeitskreises Recht statt. Neben neuen Gesetzen war insbesondere die aktuelle Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturen Thema der Sitzung.

Zunächst erläuterte Lisa Metzger, Referentin für Medienversorgung, Digitalisierung und Datenschutz sowie Europapolitik, über den aktuellen Stand der TKG-Novelle. Der Referentenentwurf vom 6. August 2020 beinhaltet sowohl eine Ausstiegsklausel für Mieter aus dem Sammelinkasso (Opt-out-Regelung) als auch das Ende der Umlagefähigkeit nach dem 31. Dezember 2025. Der GdW und der VdW setzen sich für die Beibehaltung der Umlagefähigkeit ein. Aktuell sei jedoch unklar, wie die Diskussion um das Gesetzgebungsverfahren ausgehe. Gegenwärtig könne aus Sicht des Verbandes daher kein neuer Vertragsabschluss empfohlen werden. Ein solcher sei nur unter Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechts für

den Fall der Abschaffung der Umlagefähigkeit denkbar. Anschließend berichteten die Referentinnen für Recht des Verbandes, Eva Stelzner und Cindy Merz, über weitere aktuelle Gesetzgebungsverfahren, wie u. a. das Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 und die Reform des Mietspiegelrechts.

Auch tauschten sich die Teilnehmer zum Umgang mit der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zu Schönheitsreparaturen aus. Eingangs berichtete Stelzner noch einmal die wesentlichen Inhalte der Entscheidung des BGH zur Vereinbarung von Renovierungspflichten zwischen Vermieter, Vormieter und Nachmieter (BGH-Urteil vom 22. August 2018, Az.: VIII ZR 277/16), in der dieser feststellte, dass im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung die formularvertragliche Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unzulässig ist, wenn der Mieter

keinen angemessenen Ausgleich erhalte. Anschließend erläuterte sie den Inhalt der jüngsten Entscheidung des BGH (Urteil vom 8. Juli 2020, Az.: VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18) zu Schönheitsreparaturen. Der BGH kommt darin zu dem Ergebnis, dass anstelle einer unwirksamen Klausel die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) trete. Renoviere der Vermieter die ursprünglich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassene Wohnung, muss sich der Mieter aufgrund der Besserstellung im angemessenen Umfang, regelmäßig hälftig, an den Kosten beteiligen. Die Teilnehmer diskutierten in diesem Zusammenhang, wann eine Wohnung als renovierungsbedürftig anzusehen sei und wie die Mitglieder mit der Übertragung der Schönheitsreparaturen umgehen.

CM/ES

- Die nächste Sitzung soll im Frühjahr 2021, nach Möglichkeit in Präsenzform, stattfinden.

Anzeige

WIR SUCHEN IN VOLLZEIT EINEN

BILANZBUCHHALTER (M/W/D)



IHRE AUFGABEN

- Erstellung der Handelsbilanz, Steuerbilanz, Abgabe sämtlicher Steuererklärungen sowie die Erstellung des Wirtschaftsplans und laufendes Controlling
- Bindeglied zum Steuerungsdienst des Hauptgesellschafters Stadt Hamm
- Erstellung von Quartalsberichten an den Hauptgesellschafter und Lieferung der Daten für den Konzernabschluss
- Anlagen- und Darlehnsbuchhaltung
- Als Bereichsleiter führen Sie ein engagiertes Mitarbeiterteam

WIR BIETEN IHNEN

- eine anspruchsvolle abwechslungsreiche Tätigkeit
- Unterstützung von Fortbildungsmaßnahmen
- Mitarbeit in einem engagierten Team
- leistungsgerechte Vergütung

IHRE QUALIFIKATION

- Eine kaufmännische Ausbildung mit der Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/in
- Mehrjährige Berufserfahrung hinsichtlich der Aufstellung von Jahresabschlüssen nach Handelsgesetzbuch speziell in der Wohnungswirtschaft
- Umfassende steuerrechtliche Kenntnisse; der/die Stelleninhaber/in ist Ansprechpartner/in für die Wirtschaftsprüfer, die Steuerberatungsgesellschaft und das Finanzamt
- Sicherer Umgang mit den MS-Office Programmen sowie dem wohnungswirtschaftlichen Programm Wodis-Sigma, hier speziell hinsichtlich der Anlagen- und Darlehnsbuchhaltung
- Schnelle Auffassungsgabe und analytisches Denkvermögen
- Hohe Belastbarkeit und Flexibilität

IHRE BEWERBUNG RICHTEN SIE BITTE AN:

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH | Widumstraße 33 | 59065 Hamm
Tel. 02381 9338-156 | hgb@hgb-hamm.de | www.hgb-hamm.de

EINSTIMMIG VON VERBANDSGREMIEN GEWÄHLT

Marion Sett ist neue Präsidentin des VdW Rheinland Westfalen

Zum 1. Januar 2021 übernimmt die Diplom-Kauffrau das Amt als Präsidentin des VdW Rheinland Westfalen. Ulrich Bimberg, bisheriger Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen, bekleidet fortan das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden. Norbert Riffel, Geschäftsführer der Bochumer VBW Wohnen GmbH, wurde neu in das Präsidium gewählt.

DAS PRÄSIDIUM DES VDW RHEINLAND WESTFALEN AB 1. JANUAR 2021:



Quelle: VdW/Roland Baege



Quelle: VdW/Roland Baege



Quelle: VdW/Roland Baege

Marion Sett, Vorsitzende
Mitglied der Geschäftsführung
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH, Köln

Ulrich Bimberg,
stellvertretender Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein
Solingen eG

Norbert Riffel,
stellvertretender Vorsitzender
Geschäftsführer VBW Bauen
und Wohnen GmbH

INTERVIEW MIT MARION SETT, DESIGNIERTE PRÄSIDENTIN DES VDW RHEINLAND WESTFALEN

„Unsere Entscheidungen sind nachhaltig prägend.“

Marion Sett ist in der Wohnungswirtschaft fest verwurzelt, seit 2001 leitete sie zunächst als alleinige Geschäftsführerin der GWG Rhein-Erft GmbH in Hürth die Geschicke des kommunalen Wohnungsunternehmens.

Zwischen 2009 und 2017 war Marion Sett alleinige Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft für das

Rheinische Braunkohlenrevier mbH in Köln und vertrat damit die Interessen eines industrieverbundenen Wohnungsunternehmens, dessen Wurzeln im Werkwohnungsbau lagen. Seit über drei Jahren ist Marion Sett als Mitglied der Geschäftsführung der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH in Köln für ein kirchliches Wohnungsunternehmen tätig.

VM: Welche Herausforderungen sehen Sie in den kommen Jahren auf die Wohnungswirtschaft zukommen und was bedeuten diese Herausforderungen für die Verbandsarbeit?

Marion Sett: Wir befinden uns in einer Zeit des schnellen Wandels. Neue Geschäftsmodelle und Branchen entstehen, alteingesessene verschwinden quasi über Nacht.

Die Wohnungswirtschaft befindet sich genau in diesem Spannungsfeld aus Beständigkeit und Wandel. Gewohnt wird immer. Dieses Grundbedürfnis lässt sich nicht wegdigitalisieren. Was sich aber ändert, sind die Rahmenbedingungen und Anforderungen an unser Geschäftsmodell und das in immer kürzeren Zyklen. Wir sind z. B. ein wichtiger Akteur für den Erfolg des Klimawandels. Unsere Mehrfamilienhäuser und Quartiere bieten die ideale räumliche Plattform für neue Mobilitäts- und Energieversorgungs-konzepte. Die Wohnungswirtschaft wird in ihren Verantwortungsbereichen und Schnittstellen dadurch viel komplexer. Diese Komplexität wird sich auch in den Themen, die wir in der Verbandsarbeit behandeln, bemerkbar machen.

Eine weitere Herausforderung ist die Tatsache, dass die Wohnungswirtschaft für die Zukunft baut. Unsere Überlegungen von heute müssen auch noch zu den Anforderungen in 50 Jahren passen. Wir betreiben kein schnelllebiges Geschäft. Unsere Entscheidungen sind nachhaltig prägend. Und da Wohnen ein Grundbedürfnis ist, haben wir auch eine besondere soziale Verantwortung unseren Mieterinnen und Mietern gegenüber.

Die Wohnungswirtschaft und ihre Verbandsarbeit wird sich in den kommenden Jahren daher noch stärker für einen Einklang von sozialen, ökologischen und ökonomischen Interessen einsetzen müssen. Das bedeutet für unsere Verbandsarbeit, dass wir unser Geschäft und das Selbstverständnis, das unsere Mitglieder verbindet, nämlich „Verantwortung für eine lebenswerte Gesellschaft zu übernehmen“, noch mehr erklären und abgrenzen müssen. Nur dadurch haben wir eine Chance, wohnungspolitischen Reglementierungen und „Deckelungen“ entgegenzuwirken.

VM: Für die Aachener als kirchliches Wohnungsunternehmen bilden bestimmte Werte den Mittelpunkt des Handelns. Wieviel Potenzial für die gesamte Wohnungswirtschaft steckt in diesen Werten?

Marion Sett: Wir stehen kurz vor Weihnachten. In den Krippenspielen und Krippendarstellungen wird das altbekannte Motiv der „Herbergssuche“ thematisiert.

Wohnen ist ein uraltes und elementares Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Wenn das Gut „Wohnen“ den Geschäftszweck ausmacht, dann verpflichtet sich ein Unternehmen in besonderem Maße, Verantwortung für die Gesellschaft zu übernehmen. Seit der Gründung der Aachener im Jahr 1949 ist unsere sozialchristliche Ausrichtung prägend für unser Handeln. So versorgen wir breite Bevölkerungskreise mit passendem Wohnraum. Senioren, Großfamilien, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, Wohngemeinschaften, Geflüchtete – der Bedarf an Wohnraum ist so vielfältig wie unsere Gesellschaft. Die einen benötigen innovative Grundrisse, andere eine starke Nachbarschaft und wieder andere ein Zuhause, das v. a. bezahlbar bleibt.

Wir bauen und schaffen Wohnraum auch für gesellschaftliche Gruppen, die es auf dem freien Wohnungsmarkt schwer haben, eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden. Was gebraucht wird, das erfahren wir u. a. durch unser starkes kirchliches und caritatives Netzwerk. Wir legen viel Wert auf einen partnerschaftlichen Austausch und haben immer ein offenes Ohr. Dadurch entstehen lebenswerte und diverse Mehrfamilienhäuser oder sogar ganze Quartiere. Partnerschaftlich und vernetzt handeln – in dieser Idee steckt sicherlich noch viel Potenzial für unsere Branche.

Und noch ein Wert ist wichtig für unser Handeln: Nachhaltigkeit. Die Schöpfung zu bewahren, ist durch unseren katholischen Hintergrund fester Bestandteil unserer DNA. Es ist wichtig, dass wir uns dazu bekennen, dass unsere Branche eine besondere ökologische Verantwortung hat. Und das ist unabhängig davon, ob man diese Verantwortung mit seinem kirchlichen Hintergrund erklärt oder nicht.

VM: Wie in vielen Branchen sind auch in der Wohnungswirtschaft Frauen in Führungspositionen bislang unterrepräsentiert. Wie könnte sich das aus Ihrer Sicht ändern?

Marion Sett: Die Antwort ist einfach: indem man Führungspositionen zukünftig auch mit Frauen besetzt. Damit wir die Herausforderungen der Zukunft bewältigen

können, brauchen wir die besten Köpfe, unabhängig davon, ob sie weiblich oder männlich sind. Es ist wirtschaftlich vollkommen unvernünftig, bei der Besetzung wichtiger Schlüsselpositionen das weibliche Potenzial nicht zu berücksichtigen. Diese Erkenntnis wird sich aufgrund der Arbeitsmarktsituation zwangsläufig durchsetzen und sich letztlich auch im Unternehmenserfolg niederschlagen.

Ich tue mich schwer mit Instrumenten wie einer Frauenquote, auch wenn ich nachvollziehen kann, dass sie ein funktionierendes Mittel ist, um die Quote schneller anwachsen zu lassen. Sie verändert zunächst aber nur die Statistik. Wir sollten aber nicht nur auf die Zahlen schauen, sondern müssen v. a. daran arbeiten, die Barrieren, die es Frauen erschweren, Karriere zu machen, zu beseitigen. Für uns Frauen ist es wichtig, dass wir aufgrund unserer Qualifikation und nicht wegen des Geschlechts Führungspositionen übernehmen. Das ist ganz entscheidend für die spätere Akzeptanz in der neuen Position. Und da bin ich optimistisch. Schauen Sie sich die Besten-Ehrungen der Auszubildenden oder Studienabgänger am EBZ oder der EBZ-Business-School an. Hier dominieren die Frauen ganz eindeutig.

Darüber hinaus ist es entscheidend, dass sich die qualifizierten und hochmotivierten Frauen auf ihrem Karriereweg nicht zurücknehmen, sie die Führungsposition auch wirklich wollen und für sich auch einfordern. Da ist viel Mut und Selbstvertrauen gefragt! Das habe ich auf meinem eigenen Berufsweg lernen müssen.

Unsere Aufgabe als Arbeitgeber ist es, diese Frauen auf ihrem Karriereweg zu unterstützen. Da kommt der „Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf“ eine wesentliche Bedeutung zu. Hier beobachten wir, dass die Lebensentwürfe unserer Mitarbeitenden individueller werden. Die Anforderungen an den Arbeitsplatz und an die Arbeitszeitmodelle verändern sich. Das wird bereits heute verstärkt von beiden Geschlechtern eingefordert. Darauf müssen wir als Arbeitgeber Antworten finden.

Marion Sett/KS

GIB DEINER BERUFUNG EIN ZUHAUSE

Die Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft

Viele Wohnungsunternehmen suchen händelnd nach qualifizierten Mitarbeitern. Die erste bundesweite Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft will da Abhilfe schaffen und bewirbt die Branche als attraktiven Arbeitgeber.

Studien wie die „Marktstudie Aus-, Fort- und Weiterbildung“ des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilien-

wirtschaft machen deutlich, dass der Bedarf an qualifizierten Mitarbeitern innerhalb der Wohnungswirtschaft kontinuierlich wächst – und zwar berufsübergreifend.

Auch die Vakanzzeit ausgeschriebener Stellen hat sich laut einer Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Laufe der letzten Jahre stetig erhöht – von 57 Tagen im Jahr 2010 auf 118 Tage im vergangenen Jahr. Höchste Zeit also für

eine Arbeitgeberkampagne mit dem Ziel, die Branche Wohnungswirtschaft als attraktiven Arbeitgeber zu bewerben.

Ganz ähnlich wie bei der Ausbildungskampagne werden einzelne Berufe und Berufsbilder genutzt, um die Vorteile der Branche insgesamt herauszustellen und deren Image zu schärfen. Die Kampagne kommuniziert die Sinnhaftigkeit einer Arbeit in der Wohnungswirtschaft und verdeutlicht, dass man hier sein berufliches Zuhause finden kann.

Gemeinsam auftreten, um individuell erfolgreich zu sein.

Für maximale Aufmerksamkeit auf bundesweiter Ebene sorgt das 360°-Konzept der Kampagne. Dreh- und Angelpunkt wird die Website „arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de“ sein, wo auch eine bundesweite Stellenbörse Unternehmen der Wohnungswirtschaft und Bewerber zusammenbringen soll. Dort können Unternehmen ihre Stellenanzeigen inserieren und Bewerber sich mit ihrem Profil registrieren. Perspektivisch werden weitere Maßnahmen entwickelt, um die Chancen für ein perfektes Match von Arbeitgeber und Arbeitnehmer zu erhöhen.

Da die Zielgruppe mit Blick auf Alter, Bildungsstand und Informationsverhalten sehr heterogen ist, werden neben digitalen Werbemitteln auch Plakate, Werbung in öffentlichen Verkehrsmitteln, Bauzaunbanner, Anzeigen in Zeitschriften und weitere analoge Formate eine Rolle spielen.

Dabei wird die Kampagne so aufgebaut sein, dass die Werbemittel von einzelnen Unternehmen, mehreren Unternehmen zusammen, regionalen Arbeitsgemeinschaften oder beispielsweise auch von Regionalverbänden individualisiert genutzt werden können. JH

■ **Sollten Sie Fragen zum Einsatz der Werbemittel haben, steht Ihnen die Agentur Bachler gerne zur Verfügung:**

BACHLER.Werbeagentur GmbH
 Mehringdamm 60
 10961 Berlin
 Tel.: +49 30 61656701
 Fax: +49 30 61656705
www.bachler-werbeagentur.de



Für die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft im Bereich des Klimaschutzes wird u.a. auch Fachpersonal zur Umsetzung nachhaltiger Lösungen im Gebäudesektor benötigt



Um auch weiterhin bezahlbares Wohnen ermöglichen zu können, ist die Wohnungswirtschaft auch zukünftig auf engagierte Fachkräfte angewiesen

TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Die 43. Ausgabe als digitale Videokonferenz

Am 3. November 2020 fand das Treffen der regionalen Arbeitsgemeinschaften auf digitalem Weg statt und ermöglichte trotz der momentanen Umstände den überregionalen Austausch der Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaften.

Zu Beginn des Treffpunktes informierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Teilnehmer über aktuelle wohnungs- und immobilienpolitische Themen und schilderte zudem die geplanten Formate des Verbandes in Vorbereitung auf das Wahljahr 2021 und bat die Arbeitsgemeinschaften um Unterstützung in ihren jeweiligen Regionen. Anschließend berichtete der Geschäftsführer des InWIS-Instituts für Forschung und Beratung, Prof. Dr. Thorsten Bölting, über die ersten Ergebnisse des VdW-Wohnungsmarktbarometers. Hier wurde in zwölf aus-

gewählten Städten eine Onlinebefragung zum Wohnungsmarkt vorgenommen. Ergebnis hat die Studie, dass die Unternehmen eine hohe Bauleistung, ein starkes Engagement in der Bestandsentwicklung sowie gleichzeitig mietpreisgedämpfte Effekte erzielten. Im Anschluss informierte Christina Göbel die Teilnehmer über neue Kommunikationswege, die der Verband nutzen möchte, um die Arbeit mit den regionalen Arbeitsgemeinschaften zu intensivieren und sichtbarer zu machen. Geplant sind u. a. regelmäßige Beiträge aus den Arbeitsgemeinschaften auf Instagram, Twitter, im VerbandsMagazin sowie abschließend auch im Jahresbericht. Die Videokonferenz der regionalen Arbeitsgemeinschaften rundete ein Erfahrungsaustausch mit dem Umgang von Begegnungen und Veranstaltungen während der Corona-Pandemie ab. Der nächste Treff-

punkt Regionale Arbeitsgemeinschaften wird am 21. April 2021 stattfinden. Derzeit besteht noch die Hoffnung, endlich wieder in einem persönlichen Austausch zusammenzukommen. CG



Mit zahlreichen Bildschirmen, Kameras und Mikrofonen wurde die Videokonferenz live gestreamt

ARBEITSGEMEINSCHAFT DÜSSELDORF UND REGION

Branchentreff im Areal Böhler

Am 28. Oktober 2020 fand der Branchentreff der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region in der Halle Am Wasserturm auf dem Areal Böhler in Düsseldorf statt.

Bis kurz vor der Veranstaltung kämpft der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft, Thomas Hummelsbeck, mit der Frage, ob der Branchentreff in Düsseldorf stattfinden kann oder ob die Ausbreitung der Corona-Pandemie auch dieses Zusammentreffen in die Knie zwingen wird. Der Wunsch nach einer geplanten Durchführung war jedoch so groß und das Hygienekonzept gut durchdacht, sodass der Vorstand der Arbeitsgemeinschaft sich kurzfristig entschloss, die Veranstaltung durchzuführen. Am frühen Abend des 28. Oktober 2020 treffen die Gäste sowie die Experten in der großzügigen Industriehalle des Böhler Areals ein. Nach kurzen administrativen Notwendigkeiten begrüßt Thomas Hummelsbeck die Teilnehmer. Sodann übernimmt WDR-Moderatorin Anja Backhaus die Moderation und spricht in ein-

zelnen Interviews mit der Bauministerin Ina Scharrenbach, dem Landrat des Rhein-Kreises Neuss Jürgen Petruschke (CDU), dem Beigeordneten der Landeshauptstadt Düsseldorf Christian Zaum (CDU), dem Landtagsabgeordneten und Fraktionsvorsitzenden Arndt Klocke (Bündnis 90/Die Grünen) sowie mit Verbandsdirektor Alexander Rychter und dem Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft Thomas Hummelsbeck. Neben dem zurückliegenden Kommunalwahlkampf in Nordrhein-Westfalen

waren zentrale Themen des Abends auch Bauen und Wohnen, explizit der Wohnungsbedarf in großen Städten des Landes, wie viel Nachverdichtung eine Stadt verträgt und welche Maßnahmen zur Verbesserung der Bedarfssituation beitragen. Das Fazit des Abends lautet jedoch: Die Corona-Pandemie fordert weltweit neue Konzepte und das auch in der Wohnungswirtschaft. Ein Mitschnitt des Abends ist unter folgendem Link ab sofort abrufbar: <https://f.io/sHIJPcQG> CG



Die WDR-Moderatorin Anja Backhaus im Gespräch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Thomas Hummelsbeck, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region (v.l.)

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER DORTMUNDER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Wohnbarometer zeigt Trends und Tendenzen



Einmal jährlich veröffentlicht die Arbeitsgemeinschaft der Dortmunder Wohnungsunternehmen (ADW) das ADW-Wohnbarometer. Die Bilanz des vorhergehenden Jahres im Hinblick auf die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Herausforderungen für die verbundenen Unternehmen und die ganze lokale und regionale Branche möchte die Situation empirisch beleuchten.

Starker Verbund in der Westfalenmetropole

In der Dortmunder Arbeitsgemeinschaft bringen 13 Unternehmen aus dem Großraum Dortmund mit 527 Mitarbeitern ihre Kompetenzen zusammen, um als eine Stimme bei Politik und Verwaltung Gehör zu finden für die Anliegen und Ziele der Wohnungswirtschaft. Zum Ende des Ge-

schäftsjahres 2019 betrug der Bestand an Wohnungen der elf Unternehmen mit Bestand in der Stadt Dortmund 77.180 Wohnungen, womit die ADW-Unternehmen jeden vierten Dortmunder Haushalt mit Wohnraum versorgen.

Wachsen – aber nicht um jeden Preis

Die Unternehmen der ADW bauen den Wohnungsbestand in der wachsenden 600.000-Einwohner Stadt im Jahr 2019 um 2,9 Prozent aus, modernisieren intensiv und zeigen mit zuletzt 515 Baugenehmigungen und Bauanträgen, dass das Jahr 2019 nicht das letzte bauaktive sein soll. Zugleich dämpfen die Unternehmen durch eine moderate Preispolitik die Mietentwicklung im sich zuletzt dynamisch verteuernenden Wohnungsmarkt. In Summe wirkt die Mietpreispolitik der ADW-Unternehmen marktberuhigend.

Wirtschaftlich erfolgreich und sozial verträglich

So sind die durchschnittlichen Mieten in Dortmund in der Zehn-Jahresbetrachtung des Immobilienportals Immowelt in Dortmund um 37 Prozent gestiegen, stärker als in mancher Landeshauptstadt und Finanzmetropole. Eine „Schere“ im Wohnungsmarkt verhindern die ADW-Unternehmen. Am Gesamtbestand der preisgebundenen bzw. geförderten Wohnungen halten sie rund zwei Drittel in ihrem Eigentum bzw. ihrer Bewirtschaftung. So stellt man insgesamt eine Million Quadratmeter geförderten/preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung.

Marktentwicklung und die Antwort der ADW

Die Nettokaltmiete zum 31. Dezember 2019 beträgt bei den Unternehmen der Arbeitsgemeinschaft der Dortmunder Wohnungsunternehmen 5,57 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Damit liegen die Durchschnittsmieten vergleichsweise deutlich unterhalb des Stadtdurchschnitts von inzwischen 7 Euro je Quadratmeter. Die niedrigen Mieten lassen die ADW Unternehmen aber nicht zögern, in den Bestand der wachsenden Universitätsstadt zu investieren. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Investitionen der ADW-Unternehmen um 7,4 Prozent gestiegen. Diese Investitionen umfassen die Instandhaltung, die Modernisierung und den Neubau. Für das laufende Jahr 2020 ist eine weitere Erhöhung des Investitionsvolumens auf knapp 359 Millionen Euro geplant.

Zukunft für junge Dortmunder

Die Entscheidung der ADW, über viele Jahre investiv im Wohnungsmarkt die Benchmark darzustellen, zielt in die richtige Richtung, denn die Zahl kommender Bewohner der Wohnhäuser wächst ebenfalls. Junge Menschen ziehen in die Großstadt. Das Durchschnittsalter der ADW-Bewohner ist mit 42 Jahren jünger als der Dortmunder und NRW-Bevölkerungsdurchschnitt. ADW/KS

- Das ADW-Wohnbarometer ist auch Teil des Wohnungsmarktbarometers des VdW Rheinland Westfalen 2020 (vgl. VM 11/2020, S. 25).



Quelle: Sparbau/Schumann

BAUVEREIN GRÄFRATH EG

Spenden für die Klingenstadt

Die Corona-Pandemie trifft auch die Stadt Solingen hart. Viele Veranstaltungen und Feste können zurzeit nicht stattfinden, somit fehlen insbesondere in Vereinen wichtige Zusatzeinnahmen.

Umso wichtiger sind jetzt Zusammenhalt und gegenseitige Unterstützung. Dies nahm der Vorstand der Bauverein Gräfrath eG zum Anlass und startete eine Corona-Spendenaktion: Unter anderem griff er in die eigene Tasche und verzichtete zum Vorteil von Corona-Betroffenen auf einen Teil der Oktobervergütung (600 Euro netto). Auch die Genossenschaft steuerte finanzielle Mittel bei, sodass insgesamt fast 2.000 Euro an Spendengeldern zusammenkamen.

Bauverein Gräfrath/KS



Quelle: Bauverein Gräfrath eG/Francesco Cinquegrani

Vorstandsvorsitzender der Bauverein Gräfrath eG, Francesco Cinquegrani



ÜBERSICHT DER SPENDEN

- **600 Euro** an den Verein „Tierpark Fauna“ in Solingen Gräfrath
- **500 Euro** an den Schulverein der Grundschule Gerberstraße,
- **500 Euro** an den Schulverein der Grundschule Yorkstraße/Ketzberg,
- **213,44 Euro** an den Förderverein „Freunde und Förderer des Rettungshubschraubers Christoph 9 e.V.“ für Erste-Hilfe-Bücher für Grundschulkindern und wie jedes Jahr zum Sommerkonzert, das aufgrund der diesjährigen Umstände nicht stattfinden konnte
- **125 Euro** zugunsten des Orchestervereins Solingen 1910 e.V.

MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG: PODCAST GEWINNT AOK-FÖRDERPREIS



Am laufenden Band Neues aus dem „Nachbarschaftshaus“

Der Podcast „Nachbarschaftshaus – Neues aus Heißen“ ist eine Erfolgsgeschichte und erfreut sich insbesondere in Zeiten, in denen Menschen durch das Coronavirus die Vereinzelung droht, wachsender Beliebtheit. Dafür verliehen die AOK Rheinland/Hamburg und das Netzwerk Nachbarschaft nun den Förderpreis „Gesunde Nachbarschaften“.

Erbaut von der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) hat das Nachbarschaftshaus an der Hingbergstraße im August 2019 seinen Betrieb als Ort der Begegnung und des Miteinanders aufgenommen. Als Stützpunkt wird es vom Verein Mülheimer Nachbarschaft sowie vom Unternehmen Pflege zu Hause Behmenburg und dem Sozialverband Deutschland (SoVD) genutzt. Den Podcast „Nachbarschaftshaus – Neues aus Heißen“ gibt es seit Frühjahr 2020. Mehr als 35 Episoden sind bisher erschienen.

„Ich habe das Nachbarschaftshaus immer wieder einmal besucht“, erzählt Podcast-

Moderator Ralf Bienko. „Irgendwann wurde mir klar, wie viele Geschichten es über die Menschen hier zu erzählen gibt, und

wie viele andere Menschen es geben muss, die diese Geschichten sicher auch gerne hören würden.“ Bienko, der viel Erfahrung u. a. durch seine Arbeit für das Bürgerradio besitzt, legte los: Er führte Gespräche und Interviews und begann damit, sie regelmäßig zu Folgen eines Podcasts zusammenzufassen. Mit wenigen Klicks kann sich

den im Internet jeder anhören. „Im Nachbarschaftshaus kommen Menschen miteinander in Kontakt, die sich sonst wahrscheinlich gar nicht miteinander unterhalten würden“, so Bienko. „Aber das Nachbarschaftshaus kann nicht immer geöffnet sein, und nicht jeder Mensch ist mobil genug, um dort regelmäßig vorbeizuschauen. Der Podcast steht immer zur Verfügung, unabhängig von Ort und Zeit.“ Die Zahl der Hörer ist in den vergangenen Monaten stetig gewachsen, der Förderpreis durch die AOK Rheinland/Hamburg eine tolle Bestätigung für Bienko und seine zahlreichen Helfer.



Quelle: Visual Generation - stock.adobe.com

MWB/AT

AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Erster Baum fürs Dellgrün



Quelle: Aachener
 Oberbürgermeister Sören Link, Marion Sett, Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, Martin Linne, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Stadt Duisburg, Cornelia Hobbacher, Leiterin der Niederlassung Neubau in Essen der Aachener (v. r.)

Das neue Quartier „Dellgrün“ trägt seinen Namen daher zu Recht. Zusammen mit Marion Sett, Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft (Aachener), Cornelia Hobbacher, Leiterin der Niederlassung Neubau in Essen der Aachener, und Martin Linne, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Stadt Duisburg, hat sich Oberbürgermeister Sören Link dazu verabredet, gemeinsam den ersten Baum in die Freifläche zu pflanzen, einen Kirschbaum. Ende November finden im Duisburger Viertel „Dellgrün“ die letzten Schlüsselübergaben der neu gebauten Einfamilienhäuser statt. Bis dahin sollen die Grünflächen im noch jungen Quartier bepflanzt sein, die sich übergangslos an den Böninger Park anschließen und eine öffentliche Durchwegung bis zur Johanni-terstraße ermöglichen.

Vor zwei Jahren fand der offiziell erste Spatenstich auf dem Baugrundstück statt. Seitdem ist viel passiert. 45 Einfamilienhäuser, aufgeteilt in 14 Doppelhaushälften und 31 Reihenhäuser, sind seit dem Baubeginn in 2018 auf der ca. 16.800 Quadratmeter großen Fläche entstanden. Ein Mehrfamilienhaus mit 15 Eigentumswohnungen befindet sich noch im Rohbau, für ein weiteres mit vier Eigentumswohnungen werden gerade die Bauantragspläne finalisiert. „Es ist wirklich klasse, was hier entstanden ist. Im Dellgrün haben

wir attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Duisburg geschaffen“, sagt Oberbürgermeister Link. Der Beigeordnete Linne ergänzt: „Das neue Quartier zeichnet sich durch sein nachhaltiges Energiekonzept aus und bietet aufgrund der attraktiven Lage die Möglichkeit, die urbane Vielfalt der Stadt Duisburg in unmittelbarer Nähe der eigenen Haustür erleben zu können.“

Bevor die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft aus Köln den Zuschlag im Ausschreibungsverfahren für das Grundstück bekam, befand sich auf dem Areal ein stillgelegter Gewerbehof der Wirtschafts- betriebe Duisburg. „Wir betreiben hier richtiges

Flächenrecycling. Bezahlbarer Wohnraum in attraktiven Innenstadtlagen ist ein rares Gut. Der Boden war hier größtenteils durch große Betonflächen versiegelt. Der Name „Dellgrün“ spiegelt wider, dass wir hier mit dem Quartier auch einen nachhaltigen Gedanken verfolgen“, erläutert Hobbacher, die für das Bauprojekt verantwortliche Niederlassungsleiterin der Aachener. Neben den großzügigen Grünflächen unterstreicht auch das eigene gasbetriebene Blockheizkraftwerk, das das neue Quartier über ein Nahwärmenetz versorgt, den nachhaltigen Charakter der Siedlung. Die Aachener ist ein Unternehmen mit christlichen Werten, das sich seit seiner Gründung 1949 dafür engagiert, breiten Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und zwar als Eigentum oder zur Miete. „Die Gesellschaft ist divers und genauso unterschiedlich sind die Bedarfe an Wohnraum. Bisher gab es hier in diesem Quartier wenig Wohneigentum. Wir freuen uns daher, dass wir mit dem Projekt „Dellgrün“ genau diese Lücke schließen und Familien, Paaren und Einzelpersonen unterstützen können, denn über 70 Prozent der Käuferinnen und Käufer sind Duisburger,“ kommentiert Sett, Geschäftsführerin der ASW, das Projekt.

„Dellgrün“ ist eines von drei Projekten mit insgesamt 127 Wohneinheiten, das die Aachener derzeit in Duisburg realisiert. Fünf weitere Bauprojekte in Duisburg mit ca. 120 Wohneinheiten befinden sich außerdem gerade in der Vorbereitung.

Aachener/KS



Quelle: Aachener
 Macht seinem Namen „Dellgrün“ bald alle Ehre: Großzügige Grünflächen unterstreichen den nachhaltigen Charakter des Quartiers ebenso wie das eigene gasbetriebene Blockheizkraftwerk



FROHE UND GESEGNETE
Weihnachten

In diesem Jahr hat sich unser gewohntes Leben völlig verändert. Wir blicken auf viele Erlebnisse und Erinnerungen zurück, die uns beruflich und auch menschlich gefordert haben. Die vor uns liegenden Feiertage und der Jahreswechsel sind nun eine gute Zeit, um zur Ruhe zu kommen, tief durchzuatmen und neue Kraft zu sammeln.

Wir wünschen Ihnen und allen Menschen, die Ihnen persönlich nahestehen, ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest, alles Gute für das kommende Jahr 2021 und vor allem: Gesundheit.

Termine 2021

Termine Verband

VdW-Präsidiumssitzung	20. Januar 2021	Digital oder Bochum
VdW-Verbandsratssitzung	20. Januar 2021	Digital oder Bochum



EINKOMMENSTEUER

Förderung der Elektromobilität und Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 46 EStG und Pauschalierung nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG

Das Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 29. September 2020 informiert zur Förderung der E-Mobilität und Steuerbefreiungen, das nachfolgend in Auszügen wiedergegeben wird.

1. Überblick über die Regelungen

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 Hybridelektrofahrzeugs 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 Einkommensteuergesetz (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 v. H. 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 ihr Anwendungszeitraum wurde mit dem Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 bis zum 31. Dezember 2030 verlängert.

2. Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 46 EStG

Die Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 46 EStG gilt für zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn vom Arbeitgeber gewährte Vorteile für das elektrische Aufladen eines Elektrofahrzeugs oder Hybridelektrofahrzeugs im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 2. Halbsatz EStG an einer ortsfesten betrieblichen Einrichtung des Arbeitgebers oder eines verbundenen Unternehmens (§ 15 des Aktiengesetzes) und für die dem Arbeitnehmer zur privaten Nutzung überlassene betriebliche Ladevorrichtung.

3. Steuerliche Behandlung der vom Arbeitnehmer selbst getragenen Stromkosten

Bei privaten Elektrofahrzeugen oder Hybridelektrofahrzeugen des Arbeitnehmers stellt die Erstattung der vom Arbeitnehmer selbst getragenen Stromkosten steuerpflichtigen Arbeitslohn dar (vgl. Rn. 19). Bei betrieblichen Elektrofahrzeugen oder Hybridelektrofahrzeugen des Arbeitgebers, die dem Arbeitnehmer auch zur privaten Nutzung überlassen werden (sog. Dienstwagen), stellt die Erstattung der vom Arbeitnehmer selbst getragenen Stromkosten einen steuerfreien Auslagenersatz nach § 3 Nr. 50 EStG dar.

4. Pauschalierung der Lohnsteuer nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG

4.1 Unentgeltliche oder verbilligte Übereignung der Ladevorrichtung

Der Arbeitgeber kann die Lohnsteuer nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG mit einem Pauschsteuersatz von 25 v. H. erheben, soweit er dem Arbeitnehmer zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn unent-

geltlich oder verbilligt eine Ladevorrichtung für Elektrofahrzeuge oder Hybridelektrofahrzeuge im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 2. Halbsatz EStG übereignet. Somit kommt eine Pauschalierung nicht in Betracht, wenn der Arbeitgeber die Ladevorrichtung zeitweise unentgeltlich oder verbilligt überlässt (vgl. Rn. 18). Zum Begriff der Ladevorrichtung vgl. Rn. 20.

Es ist aus Vereinfachungsgründen nicht zu beanstanden, wenn als Bemessungsgrundlage der pauschalen Lohnsteuer für die Übereignung der Ladevorrichtung die Aufwendungen des Arbeitgebers für den Erwerb der Ladevorrichtung im Sinne der Rn. 20 (einschließlich Umsatzsteuer) zugrunde gelegt werden.

4.2 Pauschalierung der Lohnsteuer für Zuschüsse des Arbeitgebers

Trägt der Arbeitnehmer die Aufwendungen für den Erwerb und die Nutzung (z. B. für die Wartung und den Betrieb, die Miete für den Starkstromzähler, nicht jedoch für den Ladestrom) einer privaten Ladevorrichtung selbst, kann der Arbeitgeber diese Aufwendungen bezuschussen oder vollständig übernehmen und die Lohnsteuer nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG pauschal mit 25 v. H. erheben. Die Pauschalierung der Lohnsteuer ist auch zulässig, wenn der Arbeitgeber die Ladevorrichtung übereignet (vgl. Rn. 27) und die Aufwendungen des Arbeitnehmers für die Nutzung der (nunmehr privaten) Ladevorrichtung bezuschusst.

Die Pauschalierung der Lohnsteuer ist begrenzt auf die Aufwendungen des Arbeitnehmers für den Erwerb und die Nutzung der Ladevorrichtung im Sinne der Rn. 20.

Pauschale Zuschüsse des Arbeitgebers für die Nutzung einer privaten Ladevorrichtung des Arbeitnehmers können pauschal besteuert werden, wenn die Aufwendungen für die Nutzung regelmäßig wiederkehren und soweit der Arbeitnehmer die entstandenen Aufwendungen für einen repräsentativen Zeitraum von drei Monaten im Einzelnen nachweist. Die Pauschalierung der Lohnsteuer auf Grundlage des durchschnittlichen nachgewiesenen Betrags ist grundsätzlich so lange zulässig, bis sich die Verhältnisse wesentlich ändern.

5. Reisekosten

Nutzt der Arbeitnehmer sein privates Elektrofahrzeug oder Hybridelektrofahrzeug für Dienstreisen, kann er anstelle der tatsächlichen Kosten die gesetzlich festgelegten pauschalen Kilometersätze (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4a Satz 2 EStG) aus Vereinfachungsgründen auch dann ansetzen, wenn der Arbeitnehmer nach § 3 Nr. 46 EStG steuerfreie Vorteile oder nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG pauschal besteuerte Leistungen und Zuschüsse vom Arbeitgeber für dieses Elektrofahrzeug oder Hybridelektrofahrzeug erhält.

Beim Ansatz der tatsächlichen Fahrtkosten (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4a Satz 1 EStG) sind diese steuerfreien Vorteile oder pauschal besteu-

erten Leistungen und Zuschüsse nicht in die Gesamtaufwendungen des Arbeitnehmers einzubeziehen.

6. Zusätzlichkeitsvoraussetzung

Voraussetzung ist, dass die geldwerten Vorteile und Leistungen sowie die Zuschüsse zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn erbracht werden. Der steuerliche Vorteil ist damit insbesondere im Rahmen von Gehaltsverzicht oder -umwandlungen ausgeschlossen, vgl. BMF-Schreiben vom 5. Februar 2020.

7. Aufzeichnungen im Lohnkonto

Der Arbeitgeber ist nicht verpflichtet, die steuerfreien Vorteile im Sinne des § 3 Nr. 46 EStG im Lohnkonto des Arbeitnehmers aufzuzeichnen, vgl. auch § 4 Abs. 2 Nr. 4 Satz 1 Lohnsteuer-Durchführungsverordnung (LStDV). Dies gilt aus Vereinfachungsgründen auch für Vorteile im Sinne des § 3 Nr. 46 EStG, die vor dem 30. Juni 2020 gewährt wurden.

Erhebt der Arbeitgeber die Lohnsteuer pauschal nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG, sind die Aufwendungen des Arbeitgebers für den Erwerb der Ladevorrichtung, die Zuschüsse des Arbeitgebers und die bezuschussten Aufwendungen des Arbeitnehmers für den Erwerb und die Nutzung der Ladevorrichtung im Sinne der Rn. 20 nachzuweisen. Der Arbeitgeber hat diese Unterlagen als Belege zum Lohnkonto aufzubewahren. JG

LOHNSTEUER

Privater Nutzungsanteil bei einem extern aufladbaren Hybridelektrofahrzeug

Für den Ansatz des halben Listenpreises im Rahmen der Ein-Prozent-Regelung bzw. der halben Anschaffungskosten im Rahmen der Fahrtenbuchmethode müssen bei extern aufladbaren Hybridelektrofahrzeugen die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Elektromobilitätsgesetzes (EmoG) erfüllt sein (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG)). Das Fahrzeug darf eine Kohlendioxidemission von höchstens 50 Gramm je gefahrenen Kilometer haben oder dessen Reichweite unter ausschließlicher Nutzung der elektrischen

Antriebsmaschine muss mindestens 40 Kilometer betragen. Diese Regelung gilt für Fahrzeuge, die nach dem 31. Dezember 2018 und vor dem 1. Januar 2022 angeschafft worden sind.

Sofern im Einzelfall kein Herstellernachweis zu den Voraussetzungen des EmoG vorgelegt werden kann, kann hilfsweise auf die Fahrzeugliste des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) der förderfähigen Plug-in-Hybrid-Fahrzeuge (Stand 23. Juli 2020) zurückgegriffen werden. Ggf. kann auch das sog. E-Kennzeichen als Nachweis anerkannt werden. Dieses

wird nur bestimmten Plug-in-Hybriden ohne weiteren Herstellernachweis erteilt. JG



Quelle: rh2010 - stock.adobe.com

UMSATZSTEUER**Zeitlich befristete Absenkung des Umsatzsteuersatzes im 2. Halbjahr 2020 – BMF-Schreiben vom 4. November 2020**

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat in einem weiteren Schreiben noch einmal Stellung zu der vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 zeitlich befristeten Absenkung des Umsatzsteuersatzes von 19 Prozent auf 16 Prozent bzw. der Anhebung auf 19 Prozent ab dem 1. Januar 2021 Stellung genommen (siehe auch unser Rundschreiben vom 2. Juli 2020).

Auf drei Punkte weisen wir hin:**1) Punkt 1 „Voraus- und Anzahlungsrechnungen“ (Tz. 1–4)**

Das BMF gibt noch einmal Hinweise zum Umgang mit Voraus- und Anzahlungsrechnungen, wenn Rechnungsstellung, Ausführung der Lieferung/Leistung und Entgeltvereinnahmung in Zeiträume mit unterschiedlichen Umsatzsteuersätzen fallen.

2) Punkt 8 „Sonder- und Ausgleichszahlungen bei Miet- oder Leasingverträgen“ (Tz. 15) [in Verbindung mit Tz. 23 ff. des BMF-Schreibens vom 30. Juni 2020 – Dauerleistungen (Teilleistungen)]

Der Bundesverband GdW ist an das BMF mit der Frage herangetreten, wie im Bereich der gewerblichen Vermietung mit Option zur Umsatzsteuer mit der für das zweite Halbjahr 2020 abgesenkten Umsatzsteuer von 19 Prozent auf 16 Prozent bei der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2020 (1. Januar 2020 – 31. Dezember 2020) umgegangen werden müsse.

Das BMF hat gegenüber dem GdW und in Tz. 15 des BMF-Schreibens vom 4. November 2020 klargestellt, dass sich die Anwendung des zutreffenden Umsatzsteuersatzes nach dem Zeitpunkt der Ausführung der jeweiligen Hauptleistung richtet, und zwar unabhängig davon, ob die Sonder- oder Ausgleichszahlung im Rahmen eines Mietvertrages der Haupt- oder einer Nebenleistung zuzurechnen ist. Die Sonder- oder Ausgleichszahlung ist grundsätzlich zeitanteilig der jeweiligen Hauptleistung

zuzuordnen. Andere sachgerechte Aufteilungsmethoden sind aber ebenfalls zulässig.

Das bestätigt die Auffassung, dass die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2020 bei gewerblicher Vermietung mit Option zur Umsatzsteuer mit zwei Steuersätzen – 1. Halbjahr 2020 19 Prozent und 2. Halbjahr 2020 16 Prozent – zu erfolgen hat. Die Betriebskosten sind (grundsätzlich) zeitanteilig der Hauptleistung (das wäre der monatliche Mietzahlungszeitraum) zuzuordnen. Damit dürfte auch eine 50-50-Aufteilung der Betriebskosten auf das 1. Halbjahr 2020 und das 2. Halbjahr 2020 zulässig sein.

Ergänzend weisen wir auf den Aufsatz von Fritz Schmidt in NWB 45/2020, S. 3306, Befristete Umsatzsteuersatzsenkung 2020 – zur Behandlung der Betriebskosten zur Vermietungsleistung nach dem BMF-Schreiben vom 30. Juni 2020 hin.

3) Punkt 14 „Wiederkehrende Leistungen“ (Tz. 21) [in Verbindung mit Tz. 23 ff. des**BMF-Schreibens vom 30. Juni 2020 – Dauerleistungen]**

Das BMF vertritt in Tz. 21 des BMF-Schreibens vom 4. November 2020 die Auffassung, dass vom Begriff der Dauerleistung i. S. d. Tz. 23 des BMF-Schreibens vom 30. Juni 2020 solche wiederkehrenden Leistungen nicht erfasst sind, die zeitpunktbezogen in regelmäßigen Abständen einmal oder mehrfach jährlich erbracht werden. Diese Leistungen werden am Tag jeder einzelnen Leistungserbringung ausgeführt.

Als Beispiel hierfür wird ein „jährlicher Wartungsvertrag“ genannt:

Eine als „jährlicher Wartungsvertrag“ bezeichnete Vereinbarung hat folgenden Inhalt: Der Anbieter verpflichtet sich, die Anlage einmal jährlich zu überprüfen. Bei der Überprüfung wird die Funktionstüchtigkeit überprüft und ein Überprüfungsprotokoll erstellt; für Leistungen, die über die Kontrollarbeiten hinausgehen, erhält der Kunde ein gesondertes Angebot; der Preis beträgt



Quelle: Philip Steury – stock.adobe.com

KÖRPERSCHAFTSTEUER

Verdeckte Gewinnausschüttung an nahestehende Person

Finanzgericht Münster, Urteil vom 24. Juni 2020 – 13 K 2542/17 K, G –, vorläufig nicht rechtskräftig.

1. Eine verdeckte Gewinnausschüttung kann auch dann in Betracht kommen, wenn die Zuwendung nicht unmittelbar an den Gesellschafter, sondern an eine ihm nahestehende Person bewirkt wird.
2. Da das „Nahestehen“ lediglich ein Indiz für eine Veranlassung durch das

Gesellschaftsverhältnis ist, reicht zu dessen Begründung jede Beziehung zwischen einem Gesellschafter und dem Dritten aus, die den Schluss zulässt, sie habe die Vorteilszuwendung der Kapitalgesellschaft an den Dritten beeinflusst. Derartige Beziehungen können familienrechtlicher, gesellschaftsrechtlicher, schuldrechtlicher oder auch rein tatsächlicher Art sein (vgl. Bundesfinanzhof-Rechtsprechung). JG

jährlich xxx Euro. Die Zahlung wird zehn Tage nach Erhalt der Rechnung fällig; diese Vereinbarung ist bis drei Monate vor Ablauf des Kalenderjahres kündbar.

Bewertung des BMF: Es handelt sich nicht um eine Dauerleistung, da keine durchgehende Leistungsbereitschaft bzw. -erbringung geschuldet wird, sondern um

eine zeitpunktbezogen zu erbringende Tätigkeit, die lediglich zivilrechtlich in ein Dauerschuldverhältnis gekleidet ist. Der Steuersatz richtet sich nach dem Tag der Leistungserbringung.

Für Fragen steht die Steuerabteilung des Verbandes gerne zur Verfügung. JG

UMSATZSTEUER

Absenkung des Umsatzsteuersatzes im 2. Halbjahr 2020 – Abrechnungen von Strom, Gas, Wasser etc.



Quelle: vectorpouch – stock.adobe.com

Lieferungen bzw. sonstige Leistungen von Strom, Gas, Wasser, Abwasserbeseitigung (soweit nicht hoheitlich organisiert), Kälte und Wärme durch Versorgungsunternehmen an Kunden stellen Dauerrechtsverhältnisse.

Leistung und Abrechnung nach Ablesezeiträumen (z. B. vierteljährlich):

- Entweder: gesonderte Ablesung = Abrechnung der Lieferungen/Leistungen 1. Juli bis 31. Dezember 2020
- oder (Nichtbeanstandung für Ablesezeiträume, die regulär nach dem 30. Juni 2020 und/oder vor dem 1. Januar 2021 enden): Ergebnisse der Abrechnung werden im Verhältnis der Tage vor und ab dem 1. Juli 2020 aufgeteilt
- oder (Nichtbeanstandung für Ablesezeiträume, die regulär nach dem 31. Dezember 2020 enden): Abrechnung im Verhältnis der Tage vor und ab dem 1. Januar 2021

Hinweis: Ist der Ablesezeitraum länger als drei Monate, hat das Versorgungsunternehmen bei der Aufteilung grundsätzlich eine Gewichtung vorzunehmen, damit die Verbrauchsunterschiede in den Zeiträumen vor und ab dem Stichtag entsprechend berücksichtigt werden. Soweit wesentliche Verbrauchsunterschiede nicht bestehen, kann auf die Gewichtung verzichtet werden. JG



BGH-URTEIL VOM 19. AUGUST 2020, AZ.: VIII ZR 374/18

Vormiete bei zwischenzeitlicher Gewerbevermietung

Mit seinem Urteil vom 19. August 2020 stellt der Bundesgerichtshof (BGH) klar, dass ein Vermieter sich für die zulässige Höchstmiete nicht auf die vom vorherigen Mieter zuletzt geschuldete „Vormiete“ berufen kann, wenn er die Wohnräume zwischenzeitlich als Büro vermietet hatte.

Wurde für eine Gemeinde oder Stadt ein „angespannter Wohnungsmarkt“ erkannt und somit die Mietpreisbremse eingeführt, ist der Mietpreis für Bestandswohnungen zunächst auf 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt (§ 556d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Diese Begrenzung gilt u. a. nicht, wenn schon die Vormiete höher war. Nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB kann ein Vermieter eine im vorherigen Mietverhältnis vereinbarte Miete, die die nach der Mietpreisbremse an sich zulässige Miete von maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigt, auch im neuen Mietverhältnis verlangen.

Welche Mietverhältnisse im Rahmen der Vormiete zur berücksichtigen sind, hatte nunmehr der BGH zu entscheiden. Als „Vormiete“ kommt nur die in einem Wohnraummietverhältnis vereinbarte Miete in Betracht und nicht etwa eine in einem ganz anderen Marktsegment (wie einem Gewerberaummietverhältnis) erzielte Miete. Dies ergibt sich auch aus der Gesetzesbegründung.

Der Sachverhalt

Die Klägerin ist seit dem 1. Mai 2016 Mieterin einer ca. 76 Quadratmeter großen Zweizimmerwohnung der Beklagten in Berlin. Die Parteien vereinbarten zu Mietbeginn eine monatliche Nettokaltmiete von 950 Euro. Die Wohnung liegt nach der am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin vom 28. April 2015 (Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) 2015, 101) in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 1, 2 BGB.

Von Dezember 2012 bis Ende April 2016 hatte die Beklagte die Wohnung aufgrund eines Gewerberaummietvertrags für eine

Gesamtmiete von monatlich 900 Euro zur Büronutzung vermietet. Zuvor – von September 2011 bis September 2012 – waren die Räume zu einer Nettokaltmiete von 950 Euro an Frau C. zu Wohnzwecken vermietet.

Mit Schreiben vom 24. April 2017 rügte die Klägerin, die Nettokaltmiete von 950 Euro übersteige nach dem Berliner Mietspiegel 2015 die ortsübliche Vergleichsmiete von 8,27 €/m² um mehr als zehn Prozent; die Mietpreisvereinbarung sei daher insoweit unwirksam. Sie forderte die Beklagte auf, ausgehend von einer im Mietvertrag genannten Wohnungsgröße von 80 Quadratmeter einer Mietreduzierung um 222,24 Euro auf 727,76 Euro (ca. 9,10 €/m² × 80 m²) monatlich zuzustimmen und begehrte Auskunft über die für die Zulässigkeit der vertraglich vorgesehenen Miete maßgeblichen Tatsachen.

Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin – unter Zugrundelegung einer von ihr mit 76,45 Quadratmeter angegebenen tatsächlichen Wohnfläche – die Rückzahlung von 1.527,24 Euro überzahlter Miete für die Monate Mai bis Oktober 2017 (je 254,54 Euro pro Monat) nebst Zinsen sowie die Feststellung begehrt, dass die zwischen den Parteien getroffene Abrede über die geschuldete Nettomiete unwirksam sei, soweit die Miete die zulässige Höchstmiete von 695,46 Euro (ca. 9,10 €/m² × 76,45 m²) übersteige.

Das Amtsgericht Berlin-Mitte gab der Klage statt. Die dagegen gerichtete Berufung war vor dem Landgericht (LG) Berlin erfolgreich: Unabhängig von der Frage, ob die im BGB verankerte Mietpreisbremse verfassungswidrig sei – wovon das LG ausgeht, sei die von den Parteien getroffene Mietzinsabrede wirksam. Die Vermieterin habe für die zu Wohnzwecken vermieteten Räume schon einmal eine (Vor)Miete von 950 Euro vereinbart.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrte die Klägerin – mit Ausnahme eines Teilbetrags von 193,80 Euro – die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH verwies die Sache an das LG Berlin zurück. Aus Sicht der Bundesrichter können mit der vom LG Berlin gegebenen Begründung weder das Feststellungsbegehren der Mieterin abgewiesen noch der von ihr verfolgte Anspruch auf Rückerstattung überzahlter Miete verneint werden. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts stehe diesen Ansprüchen nicht entgegen, dass die Eigentümerin die mit ihr vereinbarte Nettokaltmiete von 950 Euro in gleicher Höhe bereits im „vorletzten“ Mietverhältnis mit einer anderen Mieterin vereinbart hatte.

Wie das Berufungsgericht unter Hinweis auf die Gesetzesbegründung nach Auffassung des BGH zutreffend angenommen hat, muss es sich bei dem Vormietverhältnis um ein Wohnraummietverhältnis handeln, denn andernfalls hätte es keiner Ausführungen dazu bedurft, dass das Vormietverhältnis seinerseits den Anforderungen der §§ 556d BGB ff. entsprechen müsse (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 30).

Vielmehr sei die Ausnahmevorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB dahin auszulegen, dass als „vorheriger Mieter“ ausschließlich der direkte Mietvorgänger in Betracht komme und diesem die Wohnung ebenfalls zu Wohnzwecken vermietet gewesen sein müsse.

Aus Sicht des BGH kommt dabei als „Vormiete“ nur die in einem Wohnraummietverhältnis vereinbarte Miete in Betracht und nicht etwa eine in einem ganz anderen Marktsegment (wie einem Gewerberaummietverhältnis) erzielte Miete. Bereits der Wortlaut des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB lege es zumindest nahe, dass es sich bei der darin bezeichneten „Vormiete“ um eine solche aus einem unmittelbar vorangegangenen Mietverhältnis handeln muss. Denn der Begriff der „Vormiete“ wird dort definiert als „die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete“. Nach allgemeinem Sprachgebrauch ist mit „der vorherige Mieter“ regelmäßig der (zeitlich) letzte Vormieter gemeint, und nicht irgendein Mieter, der die Räume in der Vergangenheit einmal innehatte.

PRIVATES NACHBARRECHT

Nachbarstreitigkeiten ums Grün

Zum Schutz der Insekten und des Ökosystems sind Schottergärten nach den Bauordnungen der meisten Länder nicht zulässig. So regelt beispielsweise auch die Bauordnung Nordrhein-Westfalen, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Auch immer mehr Bauungspläne treffen Regelungen zur Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke. Doch Sträucher und Pflanzen sorgen auch immer mal wieder für Streit unter Nachbarn; insbesondere dann, wenn diese unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehen. Überhängende Zweige, Laub oder hinübertretende Wurzeln sorgen für Ärger und beschäftigen die Gerichte.

Nachstehend werden drei jüngere Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) zu Nachbarstreitigkeiten ums Grün zusammengefasst:

Grenzabstand eingehalten – Birken dürfen bleiben

In einer jüngeren Entscheidung des BGH (BGH, Urteil vom 20. September 2019, Az. V ZR 218/18) streiten die Nachbarn wegen den von Birken ausgehenden Immissionen (Pollenflug, Herabfallen der Samen, Früchte, Blätter). Er verlangt Beseitigung der ca. 18 Meter hohen und mehr als zwei Meter von der Grundstücksgrenze entfernt stehenden Birken.

Dies lehnt der BGH jedoch ab.

Der BGH stellt fest, dass der Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der von einem darauf befindlichen Baum (hier: Birken) ausgehenden natürlichen Immissionen auf benachbarte Grundstücke nur dann „Störer“ ist, wenn er sein Grundstück nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet. Hieran fehle es in aller Regel jedoch, wenn die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten seien. Ein Anspruch auf Beseitigung des Baums lasse sich in diesem Fall regelmäßig auch nicht aus dem nach-

barlichen Gemeinschaftsverhältnis herleiten. Halte der Grundstückseigentümer die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen ein, so habe der Eigentümer des Nachbargrundstücks wegen der Beeinträchtigungen durch die von den Anpflanzungen ausgehenden natürlichen Immissionen auch keinen Ausgleichsanspruch.

Duldungspflicht herübertretender Zweige des Nachbarn?

Auf dem Grundstück des Nachbarn steht im Bereich der gemeinsamen Grenze u. a. eine Douglasie, deren Äste in einer Höhe von mindestens drei Meter im Mittel 5,4 Meter auf das Grundstück des Nachbarn hinübertreten. Nadeln und Zapfen fallen auf die Grundstückseinfahrt. Der Nachbar verlangt daher den Rückschnitt der überhängenden Äste und Zweige.

Der BGH gab ihm Recht (BGH, Urteil vom 14. Juni 2019, Az. V ZR 102/18).

Zunächst stellt der BGH fest, dass der Eigentümer eines Grundstücks herübertretende Zweige abschneiden könne, wenn er dem Besitzer des Nachbargrundstücks eine angemessene Frist zur Beseitigung bestimmt hat und die Beseitigung nicht innerhalb der Frist erfolgt (§ 910 Abs. 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Daneben habe der Nachbar aber auch einen Anspruch auf Beseitigung der Zweige durch den Nachbarn (§ 1004 Abs. 1 BGB). Der Eigentümer müsse nämlich dafür Sorge tragen, dass die Zweige eines Baums oder eines Strauchs nicht über die Grenzen seines Grundstücks hinauswachsen. Die Ansprüche seien jedoch ausgeschlossen, wenn die Zweige die Benutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen. Im konkreten Fall fielen von den herübertretenden Ästen der Douglasie Nadeln und Zapfen in einem Umfang von ca. 480 Liter pro Jahr auf die Garageneinfahrt des Nachbarn und verunreinigen diese. Das stelle eine objektive Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung dar, die als nicht gänzlich unerheblich anzusehen sei.

Laub vom Nachbarn – Geldausgleich?

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Auf dem Grundstück eines Nachbarn stehen unmittelbar an der Grenze

verschiedene hochgewachsene Bäume. Der Nachbar fordert die Beseitigung der Bäume. Diese verschatteten das Grundstück, bewirkten starken Laubfall und Vermoosung des Hauses und beeinträchtigten überdies die gärtnerische Nutzung des Grundstücks erheblich. Hilfsweise fordert der Nachbar, den Überhang an der Flurstücksgrenze zu entfernen und die Bäume in der Höhe auf drei Meter zu kürzen.

Der BGH stellt fest, dass ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch gegeben sei, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgingen, sofern er hierdurch Nachteile erleide, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteige (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog). Dieser nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch setze voraus, dass der in Anspruch genommene Grundstückseigentümer für die Eigentumsbeeinträchtigung durch Laubabwurf der Bäume verantwortlich sei. Dies sei jedenfalls dann zu bejahen, wenn die Bäume unter Verletzung der einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen über den Grenzabstand unterhalten werden und sich die Nutzung des störenden Grundstücks deshalb nicht mehr im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung halte.

Dieser Anspruch bestehe auch dann, wenn der Nachbar deren Beseitigung oder Zurückschneiden wegen des Ablaufs der dafür in dem Landesnachbarrecht vorgesehenen Ausschlussfrist nicht mehr verlangen könne. In dem Fall stehe ihm für den erhöhten Reinigungsaufwand infolge des Abfallens von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen dieser Bäume ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zu.

Da die Vorinstanz bislang noch keine Feststellungen dazu getroffen habe, ob es sich bei dem Laubabwurf um eine wesentliche Beeinträchtigung handele, hat der BGH die Sache an dieses zurück verwiesen.

Abschließend stellt der BGH fest, dass ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch ausgeschlossen ist, falls das Naturschutzrecht dem Störer verbietet, die Einwirkung auf das Grundstück des Gestörten zu unterlassen oder abzustellen.

ES

EU-KOMMISSION LEGT AKTIONSPLAN VOR**Renovierungswelle für Europa kommt**

Am 14. Oktober 2020 hat die EU-Kommission die lang erwartete Kommunikation zu einer Renovierungswelle für Europa veröffentlicht. Dabei handelt es sich um einen Aktionsplan, der lange bestehende Barrieren für energie- und ressourceneffiziente Modernisierungen aufbrechen soll. Der Aktionsplan verfolgt das Ziel, bis 2030 insgesamt 35 Millionen Gebäude in Europa energetisch zu modernisieren und die Sanierungsrate damit auf zwei Prozent zu verdoppeln. Die Strategie der EU-Kommission sieht finanzielle Unterstützung u. a. aus dem Corona-Aufbauplan Next Generation EU vor.

Auf Gebäude entfallen rund 40 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs in der EU und 36 Prozent der durch den Energieverbrauch bedingten Treibhausgasemissionen. Die Renovierung von Gebäuden ist von entscheidender Bedeutung, will man bis 2050 klimaneutral werden. Mit dem Aktionsplan will die EU-Kommission eine Renovierungswelle in Europa auslösen.

Welche quantitativen Ziele sind im Aktionsplan festgelegt?

Die jährliche Renovierungsrate in der EU gilt es von derzeit einem Prozent bis 2030 mindestens zu verdoppeln, also mehr als 35 Millionen Gebäude zu renovieren und damit bis zu 160.000 zusätzliche „grüne Arbeitsplätze“ im Baugewerbe zu schaffen. Der Bezugsrahmen ist bereits das noch nicht gesetzlich verankerte EU-Ziel von -55 Prozent Treibhausgas-Reduktion bis 2030 gegenüber 1990. Im Gebäudesektor sollen nun EU-weit bis 2030 gegenüber 2015 die Treibhausgasemissionen um 60 Prozent und der Endenergieverbrauch für Heizung und Kühlung um 18 Prozent sinken. Im Mittelpunkt steht die Renovierung öffentlicher Gebäude, von Schulen, Krankenhäusern und Sozialwohnungen.

Welche Legislativvorschläge wird die Kommission annehmen?

Die Strategie gibt zunächst die große Linie vor. Konkrete Gesetzgebungsvorhaben sollen in den nächsten Monaten folgen. Ansatzpunkte zur Umsetzung sind die Überarbeitung der EU-Richtlinien zur Gesamtenergieeffizienz (EPBD), zu erneuerbaren

Energien (RED) und über Energieeffizienz (EED) sowie viele weitere Punkte. Alle Initiativen sollen durch Konsultationen der Stakeholder begleitet werden. EU-Richtlinien gelten im Gegensatz zu Verordnungen nicht unmittelbar, sondern müssen erst von den Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgesetzt werden.

Wie funktioniert die Renovierungswelle? Welche Maßnahmen verfolgt die Kommission?

Vorschriften, Finanzmittel und technische Hilfe aus der gesamten Wertschöpfungskette der Renovierung werden in den Dienst der Renovierungswelle gestellt. Bestehende Hindernisse sollen durch Maßnahmen und Instrumente beseitigt werden.

Die EU verfolgt nach eigenen Aussagen erstmalig einen integrierten Ansatz, der sieben Hauptpunkte enthält: Energieeffizienz, Dekarbonisierung und Integration erneuerbarer Energien aus lokalen Quellen, Denken im Lebenszyklus und Kreislauf, hohe Umwelt- und Gesundheitsstandards, gemeinsame Bewältigung der grünen und digitalen Transformation und Respekt für ästhetische und Architekturqualität.

Insgesamt plant die Kommission 23 Schlüsselmaßnahmen. Die nachfolgenden Maßnahmen sind nicht ganz identisch mit den EU-Maßnahmen, weil sie einige der wichtigsten Punkte nicht direkt adressieren bzw. in den Mitgliedsstaaten gelöst werden müssen.

Strengere Vorschriften in Bezug auf die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden:

Schrittweise Einführung verpflichtender Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz bestehender Gebäude, aktualisierte und harmonisierte Vorschriften für Energieausweise, mögliche Ausweitung der Renovierungsanforderungen für den öffentlichen Sektor. In einer Folgenabschätzung sollen verschiedene Optionen in Bezug auf Höhe, Umfang und Zeitpunkt dieser Anforderungen und grüne Vergabekriterien für öffentliche Gebäude geprüft werden. Die Kommission möchte Anfang 2021 einen Leitfaden zum Grundsatz „Energy Efficiency First“ herausgeben.

Gezielte Finanzierung gewährleisten: Damit bis 2030 eine Reduktion der Emissionen um 55 Prozent bestehender Klimaziele erreicht wird, müssten jährlich zusätzlich rund 275 Milliarden Euro in die Renovierung von Gebäuden investiert werden. Rund 37 Prozent der Mittel der Aufbau- und Resilienzfazilität von 672,5 Milliarden Euro im Rahmen des Wiederaufbaufonds „Next Generation EU“ sind für nachhaltige Projekte vorgesehen, z. B. die Renovierung von Gebäuden. Es sollen weitere Mittel im Rahmen der Kohäsionspolitik und von „InvestEU“ zum Einsatz kommen. Regeln für die Kombination verschiedener Finanzierungskanäle sollen vereinfacht und Anreize für private Finanzierungen durch „grüne Kredite“ gesetzt werden.

Vereinfachung der Beihilferegulungen: Die Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO) soll vereinfacht und klarer sowie leichter anwendbar werden.

Förderung der Dekarbonisierung von Heizung und Kühlung: Das Potenzial lokaler erneuerbarer Energien soll eingesetzt werden. Das Thema soll im Rahmen der Überarbeitung der Richtlinie über erneuerbare Energien angegangen werden. Es sollen die Rechtsvorschriften zum Ökodesign und zur Energiekennzeichnung überarbeitet werden.

Ausbau der Kapazitäten für Renovierungsprojekte: Technische Unterstützung der nationalen und lokalen Behörden, Ausbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen zugunsten von Beschäftigten für die neuen „grünen Arbeitsplätze“, ein neues „Europäisches Bauhaus“ als ein gefördertes interdisziplinäres Projekt.

Förderung nachhaltiger Bauprodukte und -dienstleistungen: Es soll ein Vorschlag zur Überarbeitung der Bauprodukten-Verordnung mit Nachhaltigkeitskriterien für die Aufnahme von Bauprodukten in Bauwerken erfolgen. Überprüfung der in der EU-Gesetzgebung für Bau- und Abbruchabfälle festgelegten Ziele für die stoffliche Verwertung. Die Kommission betont die Bedeutung passiver und biobasierter Baulösungen, insbesondere eine verstärkte Nutzung von Holz.

Integration der digitalen und erneuerbaren Dimension im Bau-Ökosystem:

Entwicklung standardisierter nachhaltiger industrieller Lösungen, Wiederverwendung von Abfallmaterial, Fahrplan 2050 für die Verringerung der CO₂-Emissionen in Gebäuden über den Lebenszyklus. Im Mittelpunkt stehen stadtteilbezogene Konzepte für lokale Gemeinschaften, um energieeffiziente Lösungen zu etablieren. Der neue „Smart Readiness Indicator“ soll digitalfreundliche Renovierungen fördern.

Zugang zu gesundem Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen:

Ermöglichung einer Finanzierung nationaler Energieeffizienz- und Energiesparprogramme für einkommensschwache Haushalte durch Einnahmen aus dem Europäischen Emissionshandlungssystem (ETS), Einbeziehung aller Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe unter die Emissionsobergrenze des ETS. Es soll die Energiearmut bekämpft werden, wovon 34 Millionen Menschen in der EU betroffen sind. In diesem Rahmen sollen 100 Bezirke als Modelle für bezahlbaren Wohnraum definiert werden.

Wie bewertet die Wohnungswirtschaft die Renovierungswelle?

Die geplante Verdoppelung der Sanierungsrate im Gebäudebereich ist extrem ambitioniert. Sie wird sich nur dann sozialverträglich und wirtschaftlich umsetzen lassen, wenn die Wohnungsunternehmen für die notwendigen energetischen Modernisierungen direkte Zuschüsse erhalten. Diese Zuschüsse dürfen für die Unternehmen keine Beihilfe darstellen. Darauf weisen auch die europäischen Vermieter- und Mieterverbände bereits seit mehreren Monaten gemeinsam und mit Nachdruck hin.

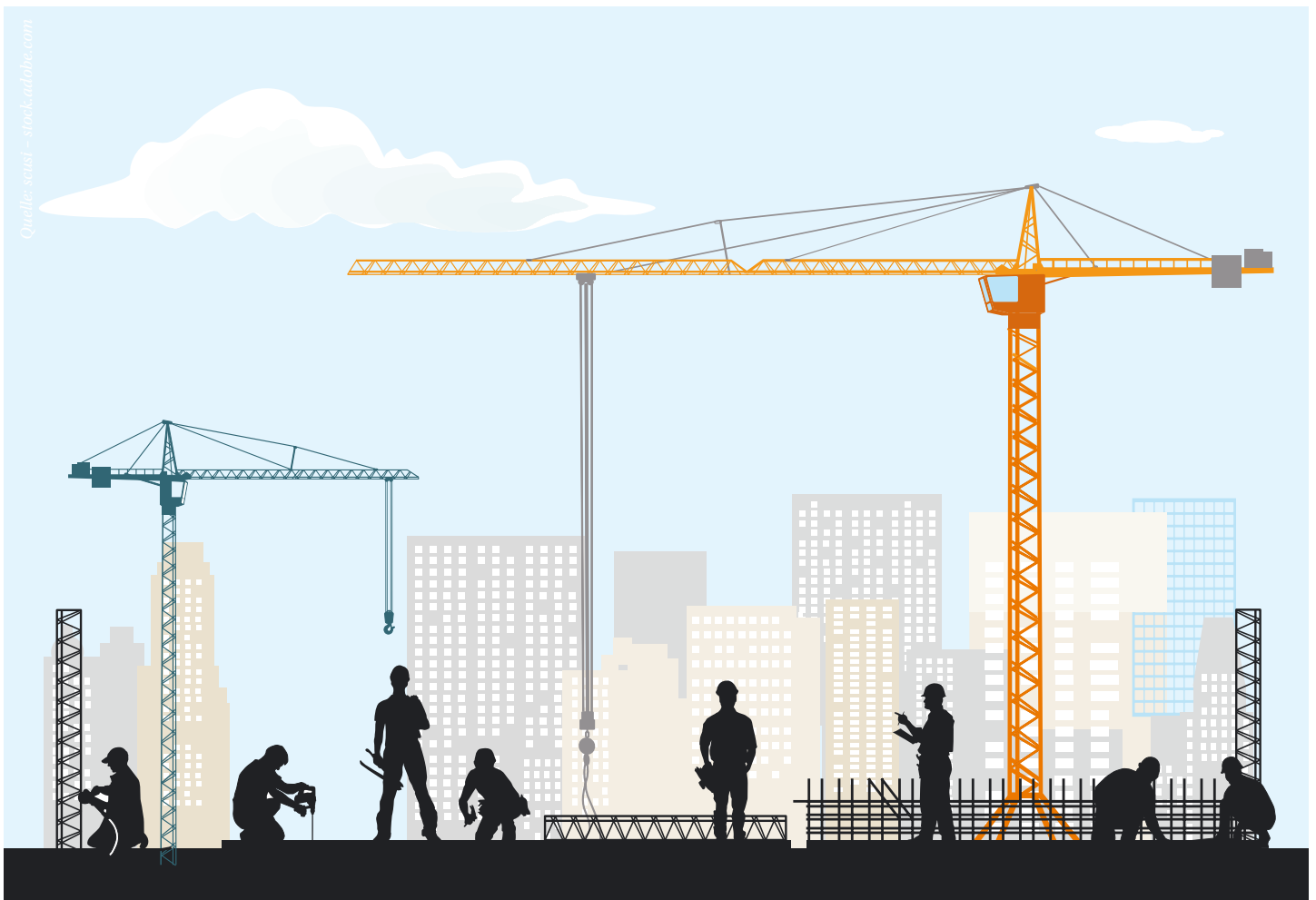
Für Gebäude, in denen Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen wohnen, sind dabei Zuschüsse von bis zu 50 Prozent der Modernisierungskosten notwendig. Die Bundesrepublik muss deshalb die finanziellen Mittel in Milliardenhöhe, die die EU-Kommission für die energetische Modernisierung zur Verfügung stellt, auch vollständig für entsprechende Zuschüsse verwenden. Andernfalls wird Klimaschutz beim Wohnen gleichbedeutend mit Miet-

erhöhungen bis hin zu Verdrängung. Die europäischen Vorstellungen verbindlicher energetischer Mindeststandards lösen das Problem mangelnder Wirtschaftlichkeit und Mietzahlungsfähigkeit nicht.

Für mehr und v. a. bezahlbaren Klimaschutz beim Wohnen ist ein Paradigmenwechsel notwendig. Es muss analysiert werden, warum trotz hunderter Milliarden von Investitionen in die energetische Gebäudesanierung in den vergangenen Jahren der Raumwärmeverbrauch und die CO₂-Emissionen bei Wohngebäuden nicht abnehmen.

Die Wohnungswirtschaft empfiehlt eine Steuerung von Investitionen und Förderung, die sich nach CO₂-Emissionen richtet. Insbesondere muss es Wohnungsunternehmen endlich ermöglicht werden, Strom vor Ort durch erneuerbare Energien und als Nebenleistung zur Vermietung zu erzeugen. Neben Mieterstrommodellen sollte die Senkung von CO₂-Emissionen mit Blick auf die Zusammenhänge in ganzen Wohnquartieren im Fokus stehen.

GdW/LM



TELEKOMMUNIKATIONSMODERNISIERUNGSGESETZ**Neuer Diskussionsentwurf erntet erneut viel Kritik**

Zur Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) besteht innerhalb der Bundesregierung noch keine Einigung, es gibt noch erheblichen Diskussions- und Anpassungsbedarf. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur haben einen neuen Diskussionsentwurf am 6. November 2020 vorgelegt. Die Wohnungswirtschaft sowie Partnerverbände bewerten den Entwurf äußerst kritisch.

Im Rahmen der anstehenden Novellierung des Telekommunikationsrechts stellt das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) u. a. eine Einschränkung und Abschaffung der Umlageoption des Breitbandanschlusses nach § 2 Ziffer 15 Betriebskostenverordnung zur Diskussion. Dies hätte massive negative Auswirkungen auf künftige Glasfaser- und Breitbandinvestitionen und den Wettbewerb um Verträge mit der Wohnungswirtschaft. Zudem würden Entgelte von rund zwölf Millionen Haushalten teilweise deutlich steigen – besonders auch zulasten von Transferhaushalten.

In den vergangenen Monaten hat die Wohnungswirtschaft auf Bundes-, Landes- und Unternehmensebene zahlreiche Gespräche geführt, um auf die negativen rechtlichen, sozialen und ökonomischen Auswirkungen hinzuweisen. Die gemeinsamen Bemühungen zeigen erste Erfolge. Wie bereits in der vergangenen Ausgabe des VerbandsMagazins berichtet, haben sich die Bauminister von Bund und Ländern bei der 136. Bau-

ministerkonferenz dem Vernehmen nach mit breiter Mehrheit und auf nordrhein-westfälische Initiative hin für einen Erhalt der mierechtlichen Umlagefähigkeit ausgesprochen. Keine höheren Anschlussentgelte für Rundfunk- und Fernsehen fordert auch die Arbeitsgruppe Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen der SPD-Bundestagsfraktion. Der CDU-Wirtschaftsrat und die Landesmedienanstalt Hamburg/SH haben sich ebenfalls der Position angeschlossen.

Das BMWi hat nun am 6. November 2020 einen neuen Diskussionsentwurf zur Modernisierung des Telekommunikationsgesetzes (TKMoG) u. a. an Verbände gesendet mit der Aufforderung zur Stellungnahme. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) hat eine entsprechende Stellungnahme eingereicht, um die Positionen der Wohnungswirtschaft zu vertreten. Der Diskussionsentwurf beinhaltet immer noch eine Ausstiegsklausel für Mieter aus dem Sammelinkasso (Opt-out-Regelung) als auch das Ende der Umlagefähigkeit der Kabelanschlussgebühren nach dem 31. Dezember 2025. Es gibt also keine Änderung in diesen Punkten im Vergleich zu dem Referentenentwurf vom 7. August 2020. Dies wird von der Wohnungswirtschaft kritisch beurteilt, auch Partnerverbände schlossen sich an. So mahnt der Breitbandverband ANGA in seiner Pressemitteilung vom 10. November 2020, dass der Gesetzentwurf zahlreiche Änderungen am geltenden TK-Rechtsrahmen vorsieht, die den Gigabit-Ausbau bremsen, statt ihn zu beschleunigen. ANGA-Präsident Thomas Braun fordert: „Die Neufassung des

Telekommunikationsgesetzes sollte genutzt werden, um dem Gigabit-Ausbau und damit auch der Digitalisierung in Deutschland den Weg zu ebnen. Die Corona-Pandemie hat uns deutlich vor Augen geführt, wie wichtig leistungsfähige Breitbandnetze bis in jede Wohnung für alle Lebensbereiche sind. Das muss sich auch im Rechtsrahmen widerspiegeln.“

Hinzukommen könnten nach dem Entwurf weitere Belastungen für Netzbetreiber und Wohnungswirtschaft im Bereich Verbraucherschutz. Offen ist derzeit insbesondere, ob Telekommunikationsverträge künftig eine Vertragslaufzeit von nur noch zwölf statt wie bisher 24 Monaten haben dürfen. Sollte sich die Bundesregierung – abweichend von den europäischen Vorgaben – auf zwölf Monate festlegen, dürfte sich das in höheren Preisen für die Kunden niederschlagen und keinerlei Investitionssicherheit für den Netzausbau bedeuten.

Noch steht eine Einigung der Bundesministerien zur Modernisierung des Telekommunikationsgesetzes (TKMoG) aus. Dies beinhaltet die Chance, einen juristisch unbegründeten Eingriff in das Mietrecht noch abwenden zu können. Der VdW Rheinland Westfalen wird sich daher noch mal in einem offenen Brief an die zuständigen Ministerien wenden und seine Gesprächsreihen mit Bundestagsabgeordneten fortführen. *LM*

- Die Stellungnahme der BID zum Diskussionsentwurf des TKMoG steht unter <https://share.vdw-rw.de/TKG> zur Verfügung.



ABSCHLUSSBERICHT WOHNEN SELBSTBESTIMMT!

Innovative, inklusive Wohnformen für Menschen mit komplexen Behinderungen

Wie lässt sich dafür Sorge tragen, dass Menschen mit Behinderungen selbstbestimmt leben und an der Gesellschaft partizipieren können? Und welche Relevanz besitzt dabei der Bereich Wohnen? Mit diesen Fragen hat sich das vom Stiftungsbereich Bethel.regional durchgeführte Projekt „Wohnen selbstbestimmt!“ auseinandergesetzt. Der frei zugängliche, online abrufbare Abschlussbericht des Projektes liefert Antworten auf die vorgestellten Leitfragen und beachtet auch weitere Aspekte der Inklusion.

Mit dem Bundesteilhabegesetz (BTHG) aus dem Jahr 2016 setzte die Bundesregierung die UN-Behindertenrechtskonvention um, die die unabhängige Lebensführung von Menschen mit Behinderungen im Sinne von Selbstbestimmung und Teilhabe zum Ziel hat. Das schließt auch die Möglichkeit der Entscheidung ein, wo und mit wem ein Mensch mit Behinderung wohnen will. Das bisherige Leistungsrecht (Eingliederungshilfe) hat das Wahlrecht bzw. eine Berücksichtigung von Wohnwünschen insbesondere für Menschen mit komplexen Behinderungen und hohem Unterstützungsbedarf weitgehend ausgeschlossen. Zur flächendeckenden Umsetzung des BTHG und zur Stärkung des Wahlrechts von Menschen mit Behinderungen hat die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW ein vom Stiftungsbereich Bethel.regional beantragtes Projekt gefördert, in dem die strukturellen Rahmenbedingungen und die individuellen Wünsche, insbesondere von Menschen mit hohen Unterstützungsbedarfen, in Bezug auf das individuelle Wohnen erhoben und der daraus resultierende Bedarf an entsprechendem Wohnraum eingeschätzt wurden.

Innerhalb des Projektes wurden neben den persönlichen Wünschen und Erwartungen an Wohnformen von Menschen mit Behinderung auch die politischen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekte untersucht. So konnten fördernde und



hemmende Aspekte identifiziert werden, um als Ergebnis am Ende des Berichts Empfehlungen für die zukünftige Umsetzung der UN-Konvention in Nordrhein-Westfalen abzugeben.

Darüber hinaus wurde in diesem Projekt erarbeitet, ob sich die spezifischen Wohnbedürfnisse und Wohnbedarfe von Menschen mit Behinderungen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisieren lassen und wie die Rahmenbedingungen des Wohnens und der Unterstützung von Menschen mit Behinderungen gestaltet sein

müssen. Dazu sind im Projekt Empfehlungen erarbeitet worden. Das ergebnisoffene Projekt hat zahlreiche erwartete, vermutete, aber auch überraschende Ergebnisse geliefert. Eindeutig ist das Ergebnis im Hinblick auf die Wohnwünsche. Die Menschen mit Behinderungen haben ebenso viele wie vielfältige Wünsche zum Wohnen wie Menschen ohne Behinderungen. AT

- Der Abschlussbericht ist kostenlos unter <http://wohnen-selbstbestimmt.de/abschlussbericht-geht-in-den-druck/> abrufbar.

Quelle: Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel

SEMINARE IM DEZEMBER 2020 BIS FEBRUAR 2021

11.01.2021	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Auftreten und Kommunikation	Janis Bailitis	4
15.01.2021	Online	Quereinsteiger in der Wohnungswirtschaft – Immobilienpezifisches Fachwissen	Christian Thomas	2
18.01.2021	Online	Der Controller der Zukunft	Nicole Jekel	2
18.01.2021	Online	Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen, richtiges Protokollieren und erfolgreiches Veranstaltungsmanagement	Tanja Bögner	4
18.01.2021	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: In Gesprächen überzeugen (Beispiel der Vermietung)	Janis Bailitis	4
18.01.2021	Online	„Das WEG wird auf den Kopf gestellt“ – Die WEG-Reform in 3 Teilen: Teil 1	Massimo Füllbeck	2
19.01.2021	Online	„Das WEG wird auf den Kopf gestellt“ – Die WEG-Reform in 3 Teilen: Teil 2	Massimo Füllbeck	2
19.01.2021	Schwerin	Wohnungsabnahme, Wohnungsübergabe und Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
19.01.2021	Online	DIGITAL OVERLOAD – Tricks für den Alltag zum digitalen Detox	Anja Schmitt	4
20.01.2021	Online	„Das WEG wird auf den Kopf gestellt“ – Die WEG-Reform in 3 Teilen: Teil 3	Massimo Füllbeck	2
21.01.2021	Bochum	Führungskräftetraining	Diverse	2
22.01.2021	Online	Quereinsteiger in der Wohnungswirtschaft – Immobilienpezifisches Fachwissen	Christian Thomas	2
25.01.2021	Hamburg	WEG-Novelle	Dr. Kai Mediger	4
27.01.2021	Online	10 Zutaten für eine korrekte Hausgeldabrechnung	Massimo Füllbeck	2
27.01.2021	Online	Digi-Praxis #1: Digitale Standortbestimmung für Wohnungsunternehmen	Natalie Nüssli	4
28.01.2021	Hamburg	Nachträge und Bauablaufstörungen – Abwicklungen und Dokumentationen nach VOB/B und BGB	Frank Zillmer	4
29.01.2021	Online	Quereinsteiger in der Wohnungswirtschaft – Immobilienpezifisches Fachwissen	Christian Thomas	2
01.02.– 02.02.2021	Hannover	Grundlagen der Wohnungseigentumsverwaltung	Heike David	3
04.02.2021	Hannover	Grundlagen der Mietenbuchhaltung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Heike David	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*), Alexander Flatters (*AF*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Andreas Gröhbühl (*AG*),
Christina Göbel (*CG*), Jennifer Hoppen (*JH*), Kristina Klee (*KK*), Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*),
Oliver Niermann (*ON*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Eva Stelzner (*ES*),
Angelos Tsiokas (*AT*)
- 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