

VerbandsMagazin

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

16 WORKSHOP:
DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND
MOBILITÄT VON MORGEN

26 LANDTAGSWAHLEN IN RHEINLAND-PFALZ



LANDTAGSWAHL
RHEINLAND-PFALZ
2021

4 SCHWERPUNKT – WOHNRAUMFÖRDERUNG

Frische Impulse und neue Bundesförderung
für das Förderjahr 2021



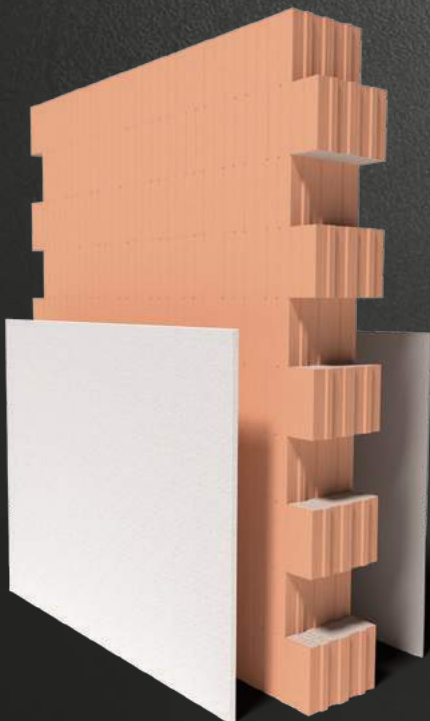
Verfüllte Poroton Ziegel

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

Förderbedingungen auf dem *Prüfstand*



Quelle: Roland Baege

„Wir brauchen eine angemessene Kompensation bei den Grunddarlehen, um nachfrageorientiert öffentlich geförderten Wohnraum zu realisieren“

In geübter Praxis erarbeitet der VdW-Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik zum Ende eines jeden Jahres Empfehlungen zur Überarbeitung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB). Und in gleicher Routine bringt das zuständige Ministerium zum Jahreswechsel ein Eckwertepapier zur beabsichtigten Novellierung der WFB heraus. Den zahlreichen Interessenverbänden wird daraufhin im Rahmen einer Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. So auch das Prozedere in diesem Jahr.

Ein Schwerpunkt des aktuellen Eckwertepapiers bildet die gutachterliche Überprüfung der Gebietskulissen durch das Institut RegioKontext, Berlin. Insider wissen, dass die Festlegung von Mietstufen in der Vergangenheit stets emotional begleitet wurde. Diese Brisanz wurde durch die im letzten Jahr vorgenommene Anpassung der Mietstufen 1+2 an die Konditionen der Stufe 3 bereits genommen. Sehr zu begrüßen ist die Berücksichtigung der Strahlungswirkung von Oberzentren und die nunmehr stadtreionale Betrachtung. Diese führt im Ergebnis zu Unterschieden von maximal einer Mietstufe in angrenzenden Kommunen.

Grundsätzlich vorteilhaft zu bewerten ist auch die Vereinfachung der Antragstellung durch den Wegfall von Zusatzdarlehen für Aufzüge und kleine Wohnungen (bis 55 Quadratmeter) bei gleichzeitiger Anpassung der Grunddarlehen. Der Arbeitskreis hat jedoch durch Musterberechnungen aufgezeigt, dass bei Überschreitung eines 1/3-Anteils von projektierten öffentlich geförderten Kleinwohnungen die Grunddarlehen – insbesondere unter Berücksichtigung der Preisdynamik bei Grundstücken und Baukosten – nicht ausreichend ausgestaltet sind. Bei dem Trend zur Singularisierung gewinnt in der Projektentwicklung die barrierefreie Kleinwohnung zunehmend an Bedeutung. Wenn zukünftig das Zusatzdarlehen für

Kleinwohnungen neben den Aufzugsdarlehen entfallen soll, ist die Forderung klar: Wir brauchen eine angemessene Kompensation bei den Grunddarlehen, um nachfrageorientiert öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren!

Nach wie vor beißt die Wohnungswirtschaft bei einem Thema auf Granit: Aus unserem Verständnis müsste der Gesetzgeber bei der Entwicklung belasteter Branchen höhere Förderanreize schaffen. Die Innenentwicklung ist ein klares politisches Ziel, warum dann bei der Berechnung der Standortaufbereitungskosten grundsätzlich nur 75 Prozent der Kosten anrechenbar sind, erschließt sich uns nicht. Mit der weiteren Quotierung (öffentlich geförderter Anteil) und damit Reduzierung des Standortaufbereitungsdarlehens verliert der Bestandhalter meist das Rennen gegenüber Bauträgern mit flexiblerer Preisgestaltungsmöglichkeit. Ein Aufeinanderzugehen wäre gut angelegtes Geld in gute Standorte.

Endlich! Der Gesetzgeber reagiert nach langem „Bretterbohren“ des Arbeitskreises auf die Entwicklung am Kapitalmarkt durch Umstellung der Berechnung des Verwaltungskostensatzes, nunmehr orientiert an den Restvalutenständen der öffentlichen Darlehen bei gleichzeitigem Wegfall des einmaligen Verwaltungskostenbeitrages von 0,4 Prozent. Auch wenn hier die NRW.BANK in der Zuständigkeit ist, sei angemerkt, dass zur Sicherung von öffentlich geförderten Beständen bei Altdarlehen analog verfahren werden sollte. Die Zeit ist hierfür gekommen!

Uwe Schramm

Vorstandsvorsitzender
WohnBau Westmünsterland eG
Vorsitzender Arbeitskreis
Wohnraumförderpolitik

4 Frische Impulse und neue Bundesförderung für das Förderjahr 2021



SCHWERPUNKT

- 4 **Frische Impulse und neue Bundesförderung für das Förderjahr 2021**
Wohnraumförderung 2021
- 6 **Grundlagenforschung für die Wohnungspolitik**
Gebietskulisse Wohnraumförderung und Wohnungsbedarfsprognose 2040
- 7 **„Die Wohnraumförderung wird digitaler und moderner“**
Der VdW Rheinland Westfalen im Interview mit Thomas Stausberg, Bereichsleiter Wohnraumförderung bei der NRW.BANK
- 8 **Im Landtag nachgehakt**
Wohnraumförderung und Klimaschutz
- 10 **Glückauf, Glückauf! Neubau- und Modernisierungsprojekte im Ruhrgebiet**
Bauliche Qualitäten in der öffentlichen Wohnraumförderung
- 12 **Neue Förderalternative als Ergänzung bestehender Programme**
Bundesförderung für effiziente Gebäude
- 13 **„Die klassische Wohnraumförderung und die alternativen Förderprogramme sind keine sich ausschließenden Alternativen, sondern sich durchaus ergänzende Finanzierungsbausteine!“**
Im Gespräch mit Thomas Becker, Bereichsleiter Finanzen, VIVAWEST Wohnen GmbH

- 14 **Rheinland-Pfalz hat gutes Instrument zur Wohnraumbindung geschaffen**
Erwerb von Belegungsrechten bei vermieteter Wohnung

AKTUELLES

- 15 **Bis zum 15.03.2021: Realisierte Neubaumodellprojekte gesucht!**
Forschungsprojekt des Bundes
- 16 **Kostenlos und informativ: Mobilitäts-Workshop für die Wohnungswirtschaft**
Intelligente Mobilität im Wohnquartier
- 17 **Aus Wohnraum wird Lebensraum**
Verein Wohnen in Genossenschaften veröffentlicht neue Studie
- 18 **Mit erfolgreichem Quartiersmanagement gegen soziale Probleme**
GdW-Studie
- 19 **Gemeinwohlorientierung im Fokus der europäischen Stadt**
Neue Leipzig Charta für europäische Stadtentwicklung
- Digital, live und interaktiv**
Save the date: Forum Personal 2021 goes digital
- 20 **Einreichungsfrist bis zum 23. Mai 2021 verlängert!**
Deutscher Holzbaupreis 2021

16 Kostenlos und informativ: Mobilitäts-Workshop für die Wohnungswirtschaft



- 21 **Auch in Krisenzeiten für gemeinnützige Projekte in Entwicklungsländern aktiv**
DESWOS: Globales Engagement der Wohnungswirtschaft

AKTUELLES NRW

- 22 **(Bezahlbares) Bauen und Wohnen im Fokus**
Stadtentwicklungsbericht NRW 2020
- 23 **NRW-Landesministerien rufen gemeinsam auf**
Landeswettbewerbe für Vorreiter bei innovativer Stadtplanung und urbaner Mobilität
- 24 **Elektromobilität auf der Tonspur**
Der VdW im ersten Podcast
- 25 **Erste Erfolge im gemeinsamen Kampf gegen Wohnungslosigkeit**
Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“

AKTUELLES RLP

- 26 **Rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft legt Positionen zur Landtagswahl vor**
Standpunkte der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft
- 28 **Wohnungspolitische Pläne der rheinland-pfälzischen Landesparteien**
Wahlprogramme im Überblick

22
(Bezahlbares) Bauen und Wohnen
im Fokus



29
Der Blick geht ins Umland



38
Von der Werksiedlung zum
modernen Wohnen im Grünen



29 **Der Blick geht ins Umland**
Bündnis für bezahlbares Bauen und
Wohnen

VDW-ARBEITSKREISE

- 30 **Im Mittelpunkt: ökologische und
digitale Lösungen**
Arbeitskreis Bauträgerwesen
**Empfehlungen für neues
Förderjahr diskutiert**
Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik
- 31 **Neue Orientierungshilfe für den
Einsatz von Videokonferenz-
systemen**
Arbeitskreis Datenschutz
- 32 **Mit breitem Themengebiet bei
erstmalig digitaler Sitzung**
Arbeitskreis Steuern und
Bilanzierung
- 33 **Kommunikation neu gedacht**
Arbeitskreis PR und Marketing

ARGEN/ NACHRUF

- 34 **Ein Jahr der Veränderung in der
ARGE RLP**
Arbeitsgemeinschaft rheinland-
pfälzischer Wohnungsunternehmen
Trauer um Achim Dahlheimer
Nachruf

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 36 **Anne Keilholz wird neuer
GAG-Vorstand**
GAG Immobilien AG
**Gemeinsam volle Kraft voraus –
elektrisch!**
E-Mobilität bei der WOGEDO
- 37 **Starker Tobak auf dem
stillen Örtchen**
Compliance-Kampagne der
VIVAWEST Wohnen GmbH
- 38 **Von der Werksiedlung zum
modernen Wohnen im Grünen**
Modernisierung und Neubau in
Duisburger Vonovia-Quartier
**Auszeichnung für zukunftsweisen-
des Quartier**
Stadt Dortmund überreicht Klima-
schutz-Plakette an die Spar- und
Bauverein eG
- 39 **Mobilitäts- und Stadtentwicklungs-
impulse für Duisburg**
GEBAG Duisburger Baugesellschaft
mbH
- 40 **LEG Immobilien AG bringt „Key for
Business“ nach Deutschland**
Digitale Effizienz und Sicherheit bei
der Paketzustellung

TERMINE

STEUERN

- 41 **Jahressteuergesetz 2020**
Einkommen- und Körperschaftsteuer
- 42 **Mieterstrom – Neues EEG und
Gewerbsteuerproblematik**
Gewerbsteuer
**Ab dem 1. Januar gelten wieder die
alten Umsatzsteuersätze von 19
Prozent und sieben Prozent**
Umsatzsteuer
- 43 **Homeoffice**
Einkommensteuer
Pendlerpauschale
Einkommensteuer

- 44 **RECHT**
47 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
50 **FÜR SIE GELESEN**
51 **SEMINARE**

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

WOHNRAUMFÖRDERUNG 2021

Frische Impulse und neue Bundesförderung für das Förderjahr 2021

Das Jahr 2020 sollte ganz im Lichte der Debatte um die bezahlbare Ausgestaltung des Klimaschutzes im Gebäudebestand stehen, bevor die Corona-Pandemie im März die Welt angehalten hat. Spätestens mit dem aufgrund der Infektionsentwicklung ausgerufenen Lockdown war klar, dass die Pandemie nicht ohne Auswirkungen auf die Wirtschaft bleiben wird und hat, auch durch die zahlreichen neuen Coronagesetze, zunächst Verunsicherung im Hinblick auf das perspektivische Investitionsgeschehen gebracht. Rund ein Jahr später kann man feststellen, dass die Wohnungswirtschaft bisher stabil durch die Krise gekommen ist. Die beiden Lockdowns und der verstärkte Trend zum Homeoffice haben dabei die Relevanz von gutem und bezahlbarem Wohnen in lebenswerten Quartieren nochmal deutlich unterstrichen.

Die jährliche Informationsveranstaltung zur NRW-Wohnraumförderung, ursprünglich geplant für den 12. März 2020, war dann auch die erste Verbandsveranstaltung, die als Präsenztermin der Corona-Lage zum Opfer fiel und in einem digitalen Format im Zusammenspiel mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung produziert wurde. Trotz der widrigen Umstände hat das Thema Wohnraumförderung eine zentrale Rolle in der Verbandsarbeit des Jahres 2020 gespielt.

WohneNRW – Tag der Wohnraumförderung

Der kontinuierliche Dialog mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung konnte unter anderem durch die Besichtigung von Projekten der Modernisierungsoffensive, die Sommertour mit GdW-Präsident Axel Gedaschko und die Expertenrunden zur Neuaufstellung der Gebietskulisse sowie den ersten „WohneNRW“ – Tag der Wohnraumförderung weitergeführt werden.

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach hat am 7. August 2020 gemeinsam mit Verbandsdirektor Alexander Rychter und zahlreichen Lokalpolitikern auch Projekte des Spar- und Bauvereins Velbert eG und der



Quelle: VdW RW

Die Wohnraumförderung setzt auch in diesem Jahr Impulse: Bei einem Quartiersbesuch am 05.02.2021 präsentierte Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau Münster GmbH mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. r.) die Modernisierung und Begrünung der Fassaden des Wohnquartiers der Wohn + Stadtbau GmbH in Münster-Aaseestadt. Durch die Maßnahmen wird ein Beitrag zum Klimaschutz im Quartier geleistet, der durch die Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung auch für die Mieter bezahlbar bleibt

GAG Immobilien AG in Velbert und Köln besucht, um die Leistungsfähigkeit der Landesförderung zu verdeutlichen. Begleitet wurde dieser Tag mit zahlreichen Social-Media-Aktivitäten von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, die die ganze Bandbreite geförderter Wohnungsprojekte und -quartiere aufgezeigt hat. In Velbert-Mitte präsentierte die Genossenschaft ihre Modernisierungsmaßnahme von 90 Wohnungen, in Köln-Mülheim präsentierte die GAG Immobilien AG mit dem Quartier Holsteinstraße einen mehrfach ausgezeichneten Neubau in integrierter Lage und in Köln-Chorweiler das mit 1.200 Wohnungen derzeit größte Förderprojekt, bei dem die Gesellschaft das ganze Stadtquartier prägend mit 50 Millionen Euro Eigenmitteln und 110 Millionen Euro Landesmitteln modernisiert.

Bereits im Juni hatte der Verband gemeinsam mit der Ministerin Projekte der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier!“ in Bochum, Herne, Castrop-Rauxel und Waltrop besucht. Die Modernisierungsoffensive hat sich im Jahr 2020 als großer Erfolg präsentiert. Insgesamt 27 der 29 Projekte werden von Mitgliedern des VdW Rheinland Westfalen umgesetzt. So entstehen 5000 modernisierte und 900 neue Wohnungen mit einem gesamten Investitionsvolumen von 615 Millionen Euro, von denen 330 Millionen Euro aus der Wohnraumförderung stammen.

Starkes Förderjahr trotz Corona

Mit der Umstellung in den Arbeitsprozessen in den Unternehmen und Behörden war zu befürchten, dass das Jahr 2020 auch für

den Wohnungsneubau und die Bestandsentwicklung eine besondere Herausforderung werden könnte. Die Umfragen des Verbandes hatten im April, Mai und Juni zwar eine Entspannung in der Geschäftstätigkeit angezeigt, aber es blieb unklar, ob die Situation in den öffentlichen Verwaltungen ein stabiles Antragsverfahren zulassen würde.

Umso erfreulicher ist es, dass sich die Förderzahlen auch im vermeintlichen Krisenjahr stabilisiert haben. Mit rund 1,037 Milliarden Euro lag das Förderergebnis über dem Niveau des Vorjahres. Davon konnten 8.603 Wohneinheiten neu gebaut werden. Ebenfalls positiv: Die für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen besonders zentralen Förderbereiche Mietwohnungsneubau (+ 2,3 Prozent) und Modernisierungsförderung (+ 10,5 Prozent) sind deutlich gewachsen.

Das weiterhin hohe Engagement der im VdW Rheinland Westfalen organisierten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zeigt, dass die Wohnungswirtschaft im Westen der zentrale Akteur bei der Neuschaffung von bezahlbarem und modernem Wohnraum in den Städten und Gemeinden des Landes ist.

Förderbedingungen weiterentwickelt

Die politische Dynamik im Bereich des Klimaschutzes und die wirtschaftliche Dynamik bedingt aber auch eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Wohnraumförderung. Immer höher werden die technischen Anforderungen an einen CO₂-neutral modernisierten Gebäudebestand. Darüber hinaus sollen zukünftig auch bei

den Baustoffen nachhaltige Kriterien gelten. Die Landesregierung hat reagiert und neue Eckpunkte für das Förderjahr 2021 vorgelegt. Demnach stehen auch für das kommende Jahr wieder 1,1 Milliarden Euro Gesamtförderbudget zur Verfügung, dazu kommen nicht abgerufene Mittel aus den Vorjahren. Darüber hinaus hat das MHKBG die Gebietskulisse für die Verteilung der Mittel auf Grundlage von Gutachten, die im nachfolgenden Artikel vorgestellt werden, überarbeitet und angepasst.

Nachfolgend haben wir für Sie die wichtigsten Eckpunkte für die Wohnraumförderung 2021 zusammengefasst:

- Anpassung des Verwaltungskostenbeitrags (VKB): der anfängliche Beitrag von 0,4 Prozent entfällt, der laufende Verwaltungskostenbeitrag wird auf Restvaluta umgestellt
- Vereinfachung der Förderrichtlinien: Die Neubauförderrichtlinien „Wohnraumförderbestimmungen“ (WFB), „Studierendenwohnheimbestimmungen“ (SWB) und „Bestimmungen für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot“ (BWB) werden zu einer einheitlichen Richtlinie zusammengefasst und somit vereinfacht
- Kumulation von Bundes- und Landesförderung möglich (z. B. Bundesförderung für effiziente Gebäude)
- Anpassung der Neubauförderung: Die Bewilligungsmieten steigen in den Mietenstufen 4 und 4+ um 20 ct/m² auf 6,40 €/m² bzw. 7,00 €/m² sowie in den Mietenstufen 1 bis 3 um 10ct/m² auf 5,90

€/m². Gleichzeitig wird die Grundpauschale in allen Mietenstufen um 4 Prozent angehoben und beträgt zukünftig 2.460 €/m² in der Mietenstufe 4+ sowie 2.360 €/m² in der Mietenstufe 4 und 2.180 €/m² in den Mietenstufen 1 bis 3. Für den zweiten Förderweg werden die Mieten und Grundpauschalen entsprechend angepasst. Mit der Erhöhung der Grundpauschalen sollen die Zusatzdarlehen für Kleinwohnungen, Familienwohnungen und Aufzüge zukünftig entfallen.

- Anpassung der Modernisierungsförderung: Erhöhung der Darlehensobergrenze auf 120.000 Euro pro Wohnung und Erweiterung der förderfähigen Maßnahmen (Photovoltaik). Darüber hinaus Anpassung der Bewilligungsmieten (Überschreitung der Mietobergrenzen wird auf 80 ct/m² begrenzt).
- Vereinfachung und Zusammenführung der städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen
- Modellversuch zum Ankauf und zur Verlängerung von Belegungsbindungen zunächst in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster



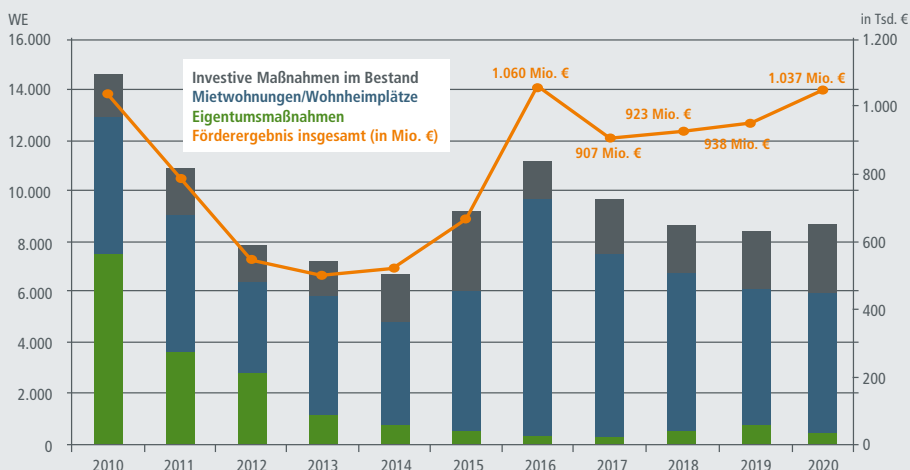
i INFORMATION



Am 24. Februar 2021 findet die jährliche Informationsveranstaltung zur NRW-Wohnraumförderung unter Beteiligung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung sowie der KfW-Bankengruppe statt.

Nähere Informationen zum Programm und zur Anmeldung finden Sie unter: <https://share.vdw-rw.de/WRF2021>

Förderergebnis und Wohneinheiten im Überblick



Quelle: NRW.BANK

GEBIETSKULISSE WOHNRAUMFÖRDERUNG UND WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE 2040

Grundlagenforschung für die Wohnungspolitik

Zur bedarfsgerechten Ausgestaltung der Wohnungspolitik des Landes im Allgemeinen und der Wohnraumförderung im Speziellen wurden nun zwei neue Grundlagengutachten vorgelegt. Für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat das Büro RegioKontext GmbH eine Neufassung der Gebietskulisse für die Wohnraumförderung erstellt. Um die quantitativen und qualitativen Neubaubedarfe für den Wohnungsbau abschätzen zu können, hat das Ministerium durch das Büro Gewos das „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ erarbeiten lassen.

Gebietskulissengutachten ordnet Förderkonditionen auf räumlicher Ebene

Das Gebietskulissengutachten für die Wohnraumförderung des Landes dient der Feststellung der Kosten und Bedarfe für den geförderten Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden des Landes NRW und der bedarfsgerechten Verteilung der Fördermittel. Sowohl für den Bereich des Mietwohnungsbaus als auch für das Wohneigentum werden auf der Basis verschiedener Angebots- und Nachfrageindikatoren insgesamt je vier Klassen gebildet.

Vorausgegangen war der Begutachtung eine Beteiligung von Institutionen und Verbänden im Rahmen eines mehrmals tagenden Expertenarbeitskreises, an dem auch der VdW Rheinland Westfalen beteiligt war. Gemeinsam mit dem Auftragnehmer RegioKontext GmbH aus Berlin wurden sowohl die Betrachtungsebenen der Kosten- und Bedarfsniveaus als auch die Indikatoren und die Gewichtung der Indikatoren transparent diskutiert.

Bereits zu Beginn des gemeinsamen Prozesses wurden gemeinsame Leitsätze für die Ausgestaltung der Gebietskulisse formuliert. Diese betrafen beispielsweise das gemeinsame Verständnis der räumlichen Betrachtungsebene, die Auswahl, Aktualität und Vergleichbarkeit der Indikatoren sowie die Gewichtung. Die Indikatoren

wurden alle aktualisiert und stammen aus dem Jahr 2019. Die Verhinderung starker (räumlicher) Brüche in der Wohnraumförderung soll durch eine raumstrukturelle Anpassung erfolgen. Mit der Betrachtung von Angebots- statt Bestandsmieten bei der Berechnung des Kostenniveaus und einer Klausel zur Verhinderung einer Diskrepanz von zwei Mietstufen zwischen angrenzenden Gemeinden wurden zwei zentrale Forderungen des VdW Rheinland Westfalen erfüllt.

Im Ergebnis wird ersichtlich, ob das Kosten- oder Bedarfsniveau niedrig, unterdurchschnittlich, überdurchschnittlich oder hoch ist. Auf dieser Einteilung basiert dann die Konditionierung der Wohnraumförderbestimmungen.

Wohnungsmarktprognose zeigt zukünftige Neubaubedarfe bis 2040 auf

Die im November neu vorgestellte Wohnungsmarktprognose bis 2040 für Nordrhein-Westfalen bildet eine Grundlage für die regional differenzierte Entwicklung qualitativer und quantitativer Wohnungsbedarfe. Demnach besteht über den Prognosezeitraum ein jährlicher Bedarf von 46.000 Wohneinheiten, wenn man die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebs IT.NRW zugrunde legt.

Die Prognose ist zudem eine realistische Grundlage für die lokale wohnungspolitische Diskussion zur bedarfsgerechten Entwicklung von mehr bezahlbarem, generationen- und klimagerechtem Wohnungsbau. Die Betrachtung der qualitativen Bedarfe zeigt, dass es auch jenseits der angespannten Schwarmstädte und Metropolräume weiterhin möglich sein muss, den Wohnungsbestand zeitgemäß weiterzuentwickeln.



Die Studie zur Wohnungsmarktprognose für das Jahr 2040 aktualisierte das Vorgängergutachten von 2016 und weist den Weg für die kommenden zwei Jahrzehnte

Das Vorgängergutachten aus dem Jahre 2016 musste aktualisiert werden, da die alte Prognose noch unter dem Eindruck hoher Zuwanderungszahlen von Geflüchteten stand. Im aktuellen Gutachten werden auch Schwerpunkte wie das altersgerechte und das bezahlbare Wohnen in den Blick genommen. Demnach fehlen bis 2040 rund 10.600 altengerechte Wohnungen pro Jahr. Auch für den bezahlbaren Wohnungsbau wird laut Gutachten ein steigender Bedarf prognostiziert. ON

- Die Gutachten können Sie auf der Website des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung unter folgendem Link herunterladen: <https://share.vdw-rw.de/gutachtenmhkg>

DER VDW RHEINLAND WESTFALEN IM INTERVIEW MIT THOMAS STAUSBERG, BEREICHSLEITER WOHNRAUMFÖRDERUNG BEI DER NRW.BANK



„Die Wohnraumförderung wird digitaler und moderner“

VM: 2020 war für die Wohnraumförderung ein sehr gutes Jahr. Welchen Beitrag leistet die NRW.BANK, damit auch in den kommenden Jahren ein gutes Ergebnis erzielt wird?

Thomas Stausberg: Das A und O für ein gutes Ergebnis sind attraktive Förderkonditionen. Diese haben MHKBG und NRW.BANK gemeinsam in den letzten Jahren immer wieder spürbar verbessert, damit das Förderangebot auch bei sich ändernden Marktbedingungen attraktiv, rentabel und modern bleibt.

Wir sehen aber auch, dass der persönliche Kontakt zu den Investoren wichtiger wird. Viel intensiver als früher begleiten und beraten wir heute Projekte von ihren ersten Ansätzen bis hin zur Fertigstellung. Zudem wird immer deutlicher, welchen Stellenwert ein flüssiger Antrags- und Bearbeitungsprozess unter Einbindung aller Beteiligten im Ablauf des gesamten Förderverfahrens hat und wie hilfreich dabei die Digitalisierung sein kann.

VM: In einem ersten Schritt hat sich die NRW.BANK dabei die Schnittstelle zu den Bewilligungsbehörden vorgenommen. Der Prozess der Eigentumsförderung wird digitalisiert. Was gibt es dazu Neues?

Thomas Stausberg: Wir haben ein sogenanntes WohnWeb (siehe Infokasten) entwickelt, das in Kürze live gehen wird. In intensiver Zusammenarbeit mit dem MHKBG und

sechs Bewilligungsbehörden als Entwicklungspartner haben wir in den letzten zwei Jahren daran gearbeitet, einen modernen, zukunftsfähigen Prozess in der Eigentumsförderung aufzusetzen.

Perspektivisch wollen wir natürlich möglichst viele unserer Förderprodukte umfassend digitalisieren. Daher werden wir uns als Nächstes die Prozesse in der Mietwohnraumförderung vornehmen. Diese Weiterentwicklung ist eingebettet in die umfangreiche Digitalisierungsstrategie des Landes und der NRW.BANK, die in den kommenden Jahren nach und nach umgesetzt wird.

VM: Was tun Sie noch, damit auch in den kommenden Jahren möglichst viel preisgebundener Wohnraum entsteht?

Thomas Stausberg: Noch ganz frisch ist die Entscheidung des MHKBG und der NRW.BANK zur Umstellung des Verwaltungskostenbeitrags (siehe Infokasten). Wir setzen hier ein Thema um, das vielfach an uns herangetragen wurde. Von dieser Kostenreduzierung für die Investoren versprechen wir uns einen deutlich positiven Impuls für mehr geförderten Wohnraum in Nordrhein-Westfalen. Preisgebundenen Wohnraum schaffen wir aber vor allem mit attraktiven Konditionen, flexiblen Förderprogrammen und, ganz wichtig: mit vereinten Kräften. Dafür bietet unsere langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem VdW und den zugehörigen Unternehmen eine gute Basis.

NRW.BANK

i WOHNWEB – DIGITALISIERUNG DER ÖFFENTLICHEN WOHNRAUMFÖRDERUNG SCHREITET VORAN

Das „WohnWeb“ ist eine webbasierte Portalanwendung, mit der Antrags- und Bearbeitungsprozesse in der Wohnraumförderung umfassend digitalisiert werden:

- Landesweit einheitliche Lösung in der öffentlichen Wohnraumförderung für alle 53 Bewilligungsbehörden
- Gemeinsame Entwicklung durch NRW.BANK und MHKBG unter enger Einbindung repräsentativer Bewilligungsbehörden
- Erste Produktversion mit Start im Februar 2021 zunächst für Eigentumsförderung
- Im Anschluss Ausbau für weitere Produkte wie Mietwohnraum- und Modernisierungsförderung
- Zudem geplante Anbindung von „WohnWeb“ an zukünftige landesweite Lösungen für Online-Antragstellung



Verwaltungskostenbeiträge werden günstiger

Die Verwaltungskostenbeiträge (VKB) in der öffentlichen Wohnraumförderung werden ab dem Förderjahr 2021 preislich deutlich attraktiver:

- Bei neuen Förderungen ersatzloser Wegfall des einmaligen VKB von 0,4 Prozent
- Zudem bei neuen Förderungen Berechnung des laufenden VKB in Höhe von 0,5 Prozent zukünftig nur noch vom jeweiligen Restkapital, nicht mehr vom ursprünglichen Darlehensbetrag
- Umsetzung der Änderung der Berechnungsgrundlage auf das Restkapital auch bei bestehenden Förderdarlehen mit Wirkung ab 1.7.2021



Quelle: Thomas Willemsen, Lokomotiv Fotografie

Im Landtag nachgehakt

WOHNRAUMFÖRDERUNG UND KLIMASCHUTZ >> Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen haben in der Vergangenheit viele Wohnquartiere und Wohnungen mit hoher Energieeffizienz, aber auch bezahlbaren Mietpreisen im Neubau entstehen lassen und energetisch modernisiert. Dabei griffen sie auch auf die Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung zurück und stehen dabei eng mit den Ansprechpartnern auf kommunaler und Landesebene in Kontakt. Doch wie blicken Vertreter der Landespolitik auf die Instrumente der Wohnraumförderung? Der VdW Rheinland Westfalen sprach mit den wohnungspolitischen Sprechern von CDU, SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen und stellte die Frage in den Raum: Werden die bestehenden Instrumente der Wohnraumförderung den klimapolitischen Anforderungen und Herausforderungen im Wohngebäudektor gerecht oder besteht noch Optimierungspotenzial – wenn ja, an welchen Stellen?

Fabian Schruppf, MdL, Sprecher für Bauen und Wohnen der CDU-Fraktion im Landtag NRW: 

„Wir setzen in Nordrhein-Westfalen auf zukunftsorientiertes, sauberes und nachhaltiges Bauen. Vor gut einem Jahr hat die NRW-Koalition daher zusammen mit einem breiten Bündnis aus Fachverbänden und Institutionen den Startschuss für einen Klimapakt „Wohnen“ gegeben. Unter dem Motto „Prima. Klima. Wohnen.“ leisten wir einen verstärkten Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beim Bauen, Wohnen und der Stadtentwicklung. Über eine verbesserte Modernisierungsförderung im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung bringen wir die Themen Energieeffizienz und Bezahlbarkeit des Wohnens in Einklang. Gleichzeitig wollen wir das Bauen mit Holz stärker

fördern. Denn diesem nachwachsenden Rohstoff kommt eine Schlüsselfunktion für effizienten und nachhaltigen Wohnungsbau zu. Bereits 2018 haben wir eine Expertenkommission „Bauen mit Holz“ ins Leben gerufen. Um das Bauen mit Holz stärker in den Fokus zu rücken, planen wir weitere Maßnahmen, z. B. im Bereich der Forschung und Hochschulstrategie. Was wir dabei allerdings nicht beabsichtigen, ist eine Bevorzugung einzelner Bauprodukte oder Bauweisen. Anders als Beton und Mauerwerk ist Holz für viele Einsatzbereiche, für die es geeignet ist, (noch) nicht etabliert. Deshalb wollen wir einerseits die Förderung des Holzbaus intensivieren, andererseits die „etablierten“ Bauweisen nicht aus den Augen verlieren.“



Quelle: Davina Sawieja

Stephen Paul, MdL, Sprecher für Heimat, Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung der FDP-Fraktion im Landtag NRW:

Freie Demokraten
FDP



Quelle: FDP-Landtagsfraktion NRW

„Wir haben die Wohnraumförderung in den vergangenen Jahren neu ausgerichtet. Über 1,1 Milliarden Euro stehen bei uns in Nordrhein-Westfalen jährlich bereit, um preisgünstigen Mietwohnraum zu modernisieren und neu zu bauen. Zu attraktiven, besten Konditionen. Das ist im bundesweiten Vergleich spitze! Das Land erweist sich damit als verlässlicher Partner für die Wohnungswirtschaft, die enorm wichtig ist. Allein in den Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen lebt etwa jeder vierte Bürger unseres Landes. Durch die Gestaltung ganzer Quartiere übernimmt die Wohnungswirtschaft vielerorts Verantwortung für die Stadtentwicklung.“

Die NRW-Koalition aus FDP und CDU legt Wert darauf, dass Städte sich sozial wie ökologisch nachhaltig entwickeln. Damit meine ich, dass alle Menschen

bei uns in Nordrhein-Westfalen Wohnangebote finden, die sie sich leisten können. Zur sozialen Nachhaltigkeit gehört auch eine Stadtplanung, die den bürgerschaftlichen Zusammenhalt und den gesellschaftlichen Frieden fördert. Mit der Wohnraumförderung sorgen wir dafür, dass der wachsende Aufwand für die Sanierung und den Neubau von Mietwohnraum nach heutigem energetischen Standard nicht voll auf die Miethöhe durchschlägt. Maßnahmen für eine höhere Energieeffizienz, etwa bei der Wärmedämmung, an Fenstern und Heizungsanlagen, machen bereits die Hälfte der Modernisierungsförderung aus. Den Einsatz neuester Techniken wie Power-to-Heat, die den CO₂-Ausstoß und zugleich die Heizkosten verringern, wollen wir förderfähig machen.

Arndt Klocke, MdL, Stv. Fraktionsvorsitzender, Sprecher für Verkehr, Bauen und Wohnen der Grünen-Fraktion im Landtag NRW:



Quelle: Grüne Landtagsfraktion NRW

„Die energetische Modernisierung von Gebäuden ist angesichts des drohenden Klimawandels unabdingbar, denn immerhin werden rund 30 Prozent des CO₂-Ausstoßes in Deutschland durch Gebäude verursacht. Hier liegt also viel Einsparungspotenzial zur Einhaltung der

Klimaschutzziele, aber auch auf den bislang ungenutzten Dächern viel Platz für klimafreundliche Energie- und Wärmeerzeugung. Zunächst ist es grundsätzlich positiv, dass das derzeitige Wohnraumförderprogramm auch für die Modernisierung von Gebäuden entsprechende Förderrichtlinien vorsieht. Allerdings sind diese aus Grüner Sicht noch nicht weitgehend genug. Zwar ist die Förderung von Fenstern, Wärmedämmung oder der Austausch von veralteten Heizsystemen wie Öl- oder Gasheizungen zuletzt durch die Bundesregierung verbessert worden, aber insbesondere für Mehrfamilienhäuser reichen die Zuschüsse und die steuerliche Absetzbarkeit nicht aus. Wichtig wäre darüber hinaus auch die dezentrale Energie- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie auf Mehrfamilienhäusern noch attraktiver zu gestalten. Zwar wurden in der jüngsten Neufassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes die Rahmenbedingungen für den Eigenverbrauch

verbessert, die Ungleichbehandlung von Mieter- und Eigenstrom bleibt jedoch bestehen. So werden die Chancen, die Energiewende mit Mieterstrom auf die Dächer der Städte zu tragen, weiterhin vertan. Auch die steuerlichen Fragen bleiben ungeklärt und erschweren es so für Wohnungsunternehmen, in Solaranlagen zu investieren. Abgesehen von diesen Fragen ist aber auch das Land gehalten, die Wohnraumförderung entsprechend anzupassen und zum Beispiel auch die energetische Sanierung und erneuerbare Strom- und Wärmeerzeugung von Immobilien zu fördern, die nicht der Mietpreisbindung unterliegen. Denn Ziel muss es neben der verstärkten Energieeinsparung und dezentralen -erzeugung auch sein, dass vor allem in den überhitzten Wohnungsmärkten die Mieterinnen und Mieter nicht noch zusätzlich finanziell belastet werden.“

Andreas Becker, MdL, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion im Landtag NRW:



„Die wohnungspolitische Schnittmenge von Wohnraumversorgung und Einhaltung der Klimaschutzziele beschäftigt die relevanten Akteure über die Jahre mit den immer gleichen reflexbehafteten Debatten. Im Kern muss es aber um die Frage gehen, mit welchen Maßnahmen die klimapolitischen Ziele, die die EU definiert hat, konkret erreicht werden können.

Die Entscheidung über die Erreichung dieser Ziele fällt im Bestand. Dort ist die Sanierungsquote immer noch viel zu gering. Insofern ist eine öffentliche Förderung von Maßnahmen der energetischen Sanierung von Wohnraum richtig. Von den rund 9 Millionen Wohnungen in NRW entfallen ca. 40 Prozent auf den von den privaten Eigentümern genutzten Bereich. Beim vermie-

teten Wohnraum ist die Wohnungswirtschaft nur zu rund einem Drittel in der Verantwortung, denn rund zwei Drittel der Mietwohnungen werden von privaten Kleinvermietern gestellt.

Die öffentliche Förderung des Landes zur energetischen Modernisierung von Wohnraum muss noch erhebliche Potenziale heben. Private Wohnungseigentümer und -vermieter müssen viel stärker in den Blick genommen und die Anstrengungen mit Blick auf die Bestände der Wohnungswirtschaft verstärkt werden. Das bedeutet deutlich mehr Fördergeld bereitzustellen und die zugehende Beratung mit individuellen, situativ-wirtschaftlichen Lösungen für den privaten Bereich massiv auszubauen. Ohne Massenerfolg im Bestand wird es keine Erreichung der Klimaschutzziele im Wohnungssektor geben.“



Quelle: Nicola Tanski



Quelle: VectorMine – stock.adobe.com

Glückauf, Glückauf! Neubau- und Modernisierungsprojekte im Ruhrgebiet



BAULICHE QUALITÄTEN IN DER ÖFFENTLICHEN WOHNRAUMFÖRDERUNG >> Dem großen Bedarf an modernem, zeitgemäßem, aber auch bezahlbarem Wohnraum begegnen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im größten Ballungsraum Deutschlands mit 5,1 Millionen Einwohnern zwischen Rhein und Ruhr zunehmend mit dem Abruf von Finanzmitteln der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Die ansprechenden Perspektiven sowie die steigende Relevanz der Instrumente der öffentlichen Wohnraumförderung werden derzeit von zwei Projekten unterstrichen: Das Neubauquartier Ostring/Beckstraße der Gesellschaft für Wohnen und Bauen Bottrop MbH (GBB) in einem ehemaligen Bergbauareal in Bottrop sowie das umfassende Modernisierungsprojekt „Wohnen am Europaplatz“ der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG (WHS) im Zentrum von Herne, wodurch die beiden Verbandsmitglieder sowohl auf dem lokalen Wohnungsmarkt als auch hinsichtlich des Städtebaus und der Quartiersentwicklung in den Revierkommunen Impulse setzen.

„Wo immer wir Modernisierungs- und Neubauprojekte planen, wird die öffentliche Förderung bevorzugt in Betracht gezogen“

So geschah es auch bei der Planung des Neubauquartiers in Bottrop-Batenbrock, in dem die GBB in der Jahresmitte 2021 mit dem ersten Bauabschnitt von 78 Wohnungen beginnen wird, von denen 60 aus Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung gebaut werden. Unweit der Tetraeder-Halde investiert die GBB rund 15 Millionen Euro in den Neubau moderner, komfortabler und generationengerechter Mietwohnungen, die in einem Zeitraum von fünf Jahren entstehen werden. Dafür konnte die GBB neben zinslosen Darlehen rund 1,7 Millionen Euro zusätzliche Fördermittel einwerben. Derzeit befindet sich auf der Liegenschaft noch der

älteste Bestand des kommunalen Wohnungsunternehmens mit 61 Wohneinheiten aus den frühen 1950er-Jahren, die größtenteils noch mit Kohleöfen beheizt werden und auch baulich aufgrund von schmalen Fluren und engen Grundrissen mit kleinen Bädern und Wohnzimmern nicht mehr den Anforderungen unserer Zeit entsprechen. „Eine fehlende Zentralheizung kann man einbauen, fehlende Balkone vorstellen, zugige Fenster ersetzen und Fassaden und Dächer dämmen. Ein immer wichtiger werdendes Merkmal, die Barrierefreiheit, lässt sich in klassischen Wohngebäuden der 1950er- bis 1970er-Jahre aber nicht nachrüsten. Ebenso wenig ein zeitgemäßer Schallschutz, der nur baukonstruktiv erreicht und nicht im Rahmen einer Modernisierung nachgerüstet werden kann“, erklärt Stephan Patz,

Geschäftsführer der GBB, die Entscheidung zugunsten des Rückbaus des Bestandes sowie des anschließenden Quartiersneubaus.

Im Rahmen einer Kooperation mit der Emschergenossenschaft wird das Neubauquartier mit einer Regenwassernutzungsanlage ausgestattet. Dabei wird Regenwasser für die Toilettenspülung verwendet, wobei die Mieter auch die Wahl haben werden, das aufbereitete Regenwasser etwa für das Wäschewaschen zu nutzen. Die GBB verfolgt dabei mit der Emschergenossenschaft das Ziel, Erfahrungen im Betrieb einer solchen Anlage in einem kleinen Quartier zu sammeln. Und das als Win-win-Situation: Die Mehrkosten für die Anlagentechnik stellt die Emschergenossenschaft aus eigenen Fördertöpfen bereit und die GBB-Mieter profitieren von innovativer Technik und Einsparungen bei den Frischwasser- und Entwässerungskosten.

Warum baut die GBB mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung?

„Das hat mehrere Gründe. Zum einen ist es unser satzungsgemäßer Auftrag als kommunales Wohnungsunternehmen, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Dafür sind wir da und möchten diese Herausforderung auch annehmen und erfolgreich umsetzen. Zum anderen: Weil der Bedarf da ist. Es gibt in unserer Stadt lange Wartelisten mit Haushalten, die eine moderne, komfortable, aber eben auch bezahlbare Wohnung suchen. Wir möchten unseren Beitrag leisten, diesen Bedarf zu decken, und Menschen Heimat und ein schönes Zuhause bieten, in dem sie sich wohl fühlen. Sehr gerne nenne ich



Auch der Klimaschutzaspekt wurde bei der Planung der GBB berücksichtigt: Die Flachdächer werden als Gründächer ausgeführt, sodass nur eine minimale Menge an Niederschlagswasser ins städtische Kanalnetz eingeleitet wird



aber auch noch einen weiteren Grund: Weil es Spaß macht. Die Bedingungen in NRW für den geförderten Wohnungsbau sind gut handhabbar, sinnvoll und angemessen. Die Genehmigungsverfahren laufen schnell und transparent, die Zusammenarbeit auf allen Ebenen – vom Amt für Wohnraumförderung hier in Bottrop über das Ministerium in Düsseldorf bis hin zur NRW.BANK – läuft hervorragend“, resümiert GBB-Geschäftsführer Stephan Patz.

Die WHS krepelt die Ärmel hoch: Genossenschaftliche Großmodernisierung „Wohnen am Europaplatz“

Auch die WHS entschied sich bei der Planung zur Modernisierung der fünf Hochhäuser mit 92 Wohneinheiten am zentral gelegenen Europaplatz in Herne zum Abruf von Finanzmitteln der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Dazu wurden von den 12,5 Millionen Euro Gesamtvolumen der Modernisierungsinvestition 9,2 Millionen Euro durch die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen bewilligt, davon 2,8 Millionen Euro als Tilgungsnachlass. Mit den anstehenden Maßnahmen werden die fünf Mehrfamilienhäuser auf den aktuellen Stand gebracht. Die Wohnanlage, die in den Jahren 1975/76 errichtet wurde, erhält dabei u. a. eine neu gestaltete Fassade, aufgewertete Eingangsbereiche und auch Barrieren werden abgebaut. Darüber hinaus steht eine umfangreiche energetische Sanierung der



Quelle: WHS

Nach der umfassenden Modernisierung werden die Qualitäten des urbanen Wohnquartiers „Wohnen am Europaplatz“ einen großen Mehrwert für die Wohnqualität der Mieter, aber auch in städtebaulicher Hinsicht darstellen

Objekte an. Dabei geht die WHS in die Vollen und nimmt die neuen Förderangebote für ökologisches Dämmen und das Erreichen eines überdurchschnittlichen energetischen Standards in Anspruch.

Zur Erreichung der Ziele des Modernisierungsvorhabens werden zahlreiche bauliche Maßnahmen umgesetzt, neben der Erneuerung und Dämmung der Fassaden werden auch sämtliche Fenster des Bestandes ausgetauscht, um neben mehr Energieeffizienz auch den Schallschutz zu verbessern. Zudem saniert die WHS sämtliche Balkone und Treppenhäuser sowie die Aufzuganlagen, erneuert die Eingangsbereiche und ermöglicht durch den Bau einer Tiefgarage mit mehr Stellplätzen auch die Anhebung des Gründeckels auf Erdgeschossniveau für einen barrierefreien Zugang.

Darüber hinaus richtet die Genossenschaft den Fokus bei der Großmodernisierung auch auf Energieeffizienz, die sie durch eine ansprechende Gestaltung einer parkähnlichen Außenanlage und einer Gemeinschaftsdachterrasse mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität vereint. Die neu einzusetzenden Dämmstoffe sind allesamt mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ oder nach dem „natureplus-Standard“ zertifiziert. Zusammen mit zusätzlichen Luft-Wärme-Pumpen wird ein KfW-100-Standard erreicht, der die zeitgemäßen Anforderungen an Klimafreundlichkeit im Gebäudesektor voll und ganz erfüllt.

Auch der Aspekt der Sicherheit wird am Europaplatz beachtet: Durch die Erneuerung der Wohnungstüren mit höherer Sicherheitsklasse und dem Einbau von Videosprechanlagen werden technische Mittel für mehr Schutz vor Einbrechern eingesetzt, die durch eine Aufweitung der Eingangsbereiche um bauliche Maßnahmen ergänzt werden. So wird die Sicherheit im zentral gelegenen Quartier erhöht und auch Einbrechern erfolgreich das Handwerk gelegt.

Die beiden Projekte zeigen: Die öffentliche Wohnraumförderung ist ein geeignetes und attraktives Mittel, um sowohl im Bestand als auch im Neubau von Wohnquartieren qualitativ hochwertig zu bauen und zu modernisieren. Gleichzeitig wird nicht nur die Bereitstellung von anspruchsvollem, modernem, generationengerechtem und bezahlbarem Wohnraum erreicht, es werden auch energetische und sicherheitstechnische Ansprüche unserer Zeit erfüllt.

AT/GBB/WHS



Quelle: WHS

Energieeffizienz und Bezahlbarkeit des Wohnens im Einklang: Bei einer Quartiersbesichtigung im Juli 2020 machte sich NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach vor Ort ein Bild vom Fortschritt der geförderten Maßnahme am Europaplatz in Herne. Dabei überreichte Ministerin Scharrenbach den Förderbescheid für die genossenschaftliche Großmodernisierung im Rahmen der Modernisierungsoffensive des Landes Nordrhein-Westfalen

BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE

Neue Förderalternative als Ergänzung bestehender Programme

Kurz vor Ablauf des Jahres hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie die neuen Förderrichtlinien zur „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ vorgelegt. Die Förderung bündelt, als Kernelement des nationalen Klimaschutzprogramms 2030, zukünftig die investiven Förderprogramme zur energetischen Sanierung von Gebäuden und besteht aus drei Teilprogrammen für Wohngebäude (BEG WG), Nichtwohngebäude (BEG NWG) und Einzelmaßnahmen (BEG EM). Die späte Kommunikation der Richtlinien ist der Verhandlung mit der EU-Kommission zur beihilferechtlichen Bewertung geschuldet.

Mit den nun vorliegenden Richtlinien soll das Förderangebot des Bundes modernisiert und vereinfacht werden. Die Anreize für Investitionen in Energieeffizienz und Erneuerbare Energien sollen somit spürbar verstärkt und die Sanierungsrate im Gebäudebereich weiter gesteigert werden. Jeder Fördertatbestand wird dabei sowohl als Zuschuss- wie auch als Kreditförderung angeboten. Zunächst wird das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Zuschüsse bearbeiten, die Kreditförderung wird über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) umgesetzt.

Bereits am 2. Januar 2021 ist die Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen (BEG

EM) durch das BAFA gestartet, die solche Maßnahmen fördert, die nicht einen Effizienzhausstandard für das gesamte Gebäude begründen. Über die Förderung für Wohngebäude und Nichtwohngebäude (BEG WG und NWG) werden systemische Maßnahmen gefördert, mit denen die jeweiligen Gebäude einen Effizienzstandard erreichen.

Folgende Maßnahmen werden in dem Rahmen gefördert:

- Maßnahmen an der Gebäudehülle (z. B. Außenwände, Dachflächen, der Austausch von Türen und Fenstern) mit 20 Prozent,
- Anlagentechnik (z. B. Einbau und Austausch oder Optimierung raumlufttechnischer Anlagen) mit 20 Prozent,
- Erneuerbare Energien für Heizungen (z. B. Wärmepumpen, Biomasseanlagen, Hybridheizungen oder Solarthermieanlagen) mit 20 bis 45 Prozent,
- Anschluss an ein erneuerbares Gebäude- oder Wärmenetz mit 30 bis 45 Prozent,
- Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (z. B. hydraulischer Abgleich inklusive Austausch von Heizungspumpen) mit 20 Prozent,
- sowie Digitalisierungsmaßnahmen zur Verbrauchsoptimierung (z. B. Efficiency Smart Home).

Auch die Fachplanung und Baubegleitung sind mit 50 Prozent der Kosten bis zu einem Betrag von 20.000 Euro pro Antrag und Jahr

förderfähig. Ebenso notwendige, vorbereitende Umfeldmaßnahmen wie beispielsweise der Ausbau und die Entsorgung alter Heizungen.

Die Höhe der förderfähigen Kosten unterscheidet sich je nach Teilprogramm. Bei den Einzelmaßnahmen beträgt sie in Wohngebäuden 60.000 Euro pro Wohneinheit. Für Vollsanierungen oder Neubauten werden bis zu 150.000 Euro der Kosten pro Wohneinheit im Teilprogramm Wohngebäude (BEG WG) (Nichtwohngebäude 2.000 €/m² Nettogrundfläche bei Nichtwohngebäuden (BEG NWG)), insgesamt jeweils bis maximal 30 Millionen Euro gefördert.

Die Förderung geht je nach Projekt (Neubau oder Sanierung) und Effizienzhausklasse mit Tilgungsnachlässen zwischen 17,5 Prozent und 50 Prozent einher.

Bei Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle oder der Anlagentechnik (außer Heizung) ist die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten notwendig, bei den weiteren förderfähigen Maßnahmen optional. Extrazuschüsse von 5 Prozent der Fördersumme werden bei der Nutzung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) gewährt.

ON

Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen
 Weitere Informationen finden Sie unter: www.bafa.de/beg

Quelle: BAFA

Gebäudehülle	Anlagentechnik	Wärmeerzeuger	Heizungsoptimierung
			
20 %	20 %	bis zu 45 %	20 %

bis zu 50 % von der Fachplanung + Baubegleitung

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
 Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative Commons Namensnennung - Nicht-Kommerziell-Keine Bearbeitungen 4.0 International Lizenz (CC BY-NC-ND/4.0)

i INFORMATION

Die Richtlinien zur Bundesförderung nebst technischen Mindestanforderungen (TMA) finden Sie auf der Website des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie unter folgendem Link:
<https://share.vdw-rw.de/begrichtlinien>

Mehr Details zur Bundesförderung erhalten Sie ebenfalls im Rahmen der Informationsveranstaltung zur NRW-Wohnraumförderung am 24. Februar 2021:
<https://share.vdw-rw.de/WRF2021>

„Die klassische Wohnraumförderung und die alternativen Förderprogramme sind keine sich ausschließenden Alternativen, sondern sich durchaus ergänzende Finanzierungsbausteine!“

IM GESPRÄCH MIT THOMAS BECKER, BEREICHSLEITER FINANZEN, VIVAWEST >> Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen nutzen eine Reihe von unterschiedlichen Förderinstrumenten. Der Verband sprach mit Thomas Becker, Bereichsleiter Finanzen bei VIVAWEST über unterschiedliche Förderprogramme und deren Verhältnis zur öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen.

VM: Welche alternativen Programme neben der Wohnraumförderung des Landes NRW wurden von Ihnen in der Vergangenheit diskutiert oder in Anspruch genommen?

Thomas Becker: Im Fokus der Betrachtungen der vergangenen Jahre standen vor allem unbesicherte Finanzierungsalternativen. Hier reicht das Spektrum von Anleihen und Schuldscheindarlehen über Finanzierungen mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) bis hin zu Commercial Paper Programmen.

Nicht zu vergessen sind aber auch klassische Bankangebote, die – je nach Bonität des Unternehmens – nicht immer besichert sein müssen. Auch hier reicht das Spektrum von kurzfristigen Geldmarktlinien über temporär unbesicherte Finanzierungen für z. B. Neubauten in der Bauphase bis hin zu Blankodarlehen mit durchaus langfristiger Zins- bzw. Kapitalbindung.

Auch die bekannten KfW-Programme und Fördermittel der Bundesländer sind regelmäßiger Bestandteil des Finanzierungsmixes.

VM: Welche Aspekte haben diese attraktiv gemacht?

Thomas Becker: Insbesondere die gewährten Tilgungsnachlässe machen die klassischen Förderprogramme für Neubau und Modernisierung interessant: Bei VIVAWEST valutieren aktuell sowohl durchgereichte KfW-Darlehen als auch Fördermittel der NRW.BANK jeweils im guten mittleren dreistelligen Millionen Euro Bereich.

Darüber hinaus hat VIVAWEST drei Kreditverträge mit der EIB vereinbart. So hat VIVAWEST in 2018 die deutschlandweit erste Finanzierung mit der EIB für energieeffiziente Neubauten unterzeichnet. Die Mittel über insgesamt 480 Millionen Euro werden



Quelle: VIVAWEST

Wohnquartier „Am Stadtpark“ in Bochum: Hier realisierte VIVAWEST aus Fördermitteln der KfW i. H. v. 8,4 Millionen Euro und der EIB i. H. v. rund 15 Millionen Euro mit einer Gesamtinvestition von rund 30 Millionen Euro den Neubau von 84 Wohnungen nach KfW-55-Standard

für den Bau von insgesamt mehr als 3.600 Wohneinheiten nach dem KfW-55-Standard in verschiedenen Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eingesetzt, teilweise auch zur Kofinanzierung von öffentlich gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum. Die Struktur dieser unbesicherten Finanzierungen bietet VIVAWEST ein Höchstmaß an Flexibilität zu günstigen Konditionen und wiegt die Nachteile auf: Aufgrund der internationalen Ausrichtung der EIB muss sich der Kreditnehmer einem langwierigen Prozess über die Kreditdokumentation stellen. Und bei der Gewährung von Blanko-Darlehen ist ohne externes Top-Rating die Einhaltung von Finanzkennzahlen unabdingbar.

VM: Welche Gründe haben letztendlich den Ausschlag gegeben, sich für oder gegen die alternativen Förderprogramme zu entscheiden? Was muss verbessert werden?

Thomas Becker: Zunächst einmal sind die klassische Wohnraumförderung und die alternativen Förderprogramme keine sich ausschließenden Alternativen, sondern sich durchaus ergänzende Finanzierungsbausteine!

So entstehen bei den beschriebenen EIB-Darlehen ausschließlich Neubauten im KfW-55-Standard, die zugehörigen KfW-Mittel wird VIVAWEST voll umfänglich parallel aufnehmen. Auch bei den kofinanzierten öffentlich geförderten Wohnungen haben die EIB-Mittel keine Landesfördermittel verdrängt.

Hilfreich für größere Wohnungsunternehmen wäre bei den Landesfördermitteln die Abkehr vom strengen Blick auf das einzelne Förderobjekt. Die Einbeziehung des Gedankens der Unternehmensfinanzierung wäre durchaus hilfreich.

In einigen Bundesländern reichen auch die Landesförderinstitute Mittel der KfW durch, dies ist in NRW leider nicht möglich. Die KfW-Bedingungen sind nicht auf große Bauvorhaben mit mehrjähriger Bauzeit ausgelegt. Hier wären z. B. Fristverlängerungen für den Abruf der Mittel ohne Bereitstellungszinsen hilfreich. Bei den Programmen der BAFA fällt es uns seit Mitte 2020 schwer, Ansprechpartner für die Diskussion einzelner Förderaspekte zu erreichen.

ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN BEI VERMIETETER WOHNUNG

Rheinland-Pfalz hat gutes Instrument zur Wohnraumbindung geschaffen

Die Zahl der sozial gebundenen Wohnungen in Rheinland-Pfalz wird bis 2032 auf etwa 28.000 abnehmen. Das prognostiziert der Landesrechnungshof Rheinland-Pfalz in seinem Jahresbericht 2020. 2006 lag die Zahl noch bei 77.200. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, setzt die Landesregierung auch weiter auf ein Instrument, das sie 2016 eingeführt hat: den Erwerb von Belegungsrechten bei vermieteter Wohnung.

Während in anderen Ländern die öffentliche Hand Belegungsrechte nur an leer stehenden Wohnungen erwerben kann, ist dies in Rheinland-Pfalz auch bei vermieteten Wohnungen möglich. Das hat zur Folge, dass mitunter ein großer Teil von Siedlungen für zehn Jahre in der Belegungsbindung gehalten werden kann, ohne umfangreiche Modernisierungen durchführen zu müssen. Das erscheint als gute Alternative. Denn der notwendige Kapitaleinsatz lässt es nicht zu, jede Siedlung zu modernisieren, die aus der Bindung ausläuft.

So hat etwa die Wohnbau Mainz GmbH 139 von insgesamt 412 Mietern der „Berliner Siedlung“ in der Bindung halten können (20 weitere Mieter sind noch über alte Belegungsrechte mit der Stadt Mainz gebunden). Dass dies nicht noch bei mehr Mietern gelungen ist, hängt auch damit zusammen, dass viele der Mieter inzwischen keinen Wohnberechtigungsschein mehr vorweisen können.

Einmaliger Zuschuss

Das Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwoh-



Die Wohnbau Mainz hat 139 Mieter in der „Berliner Siedlung“ durch das Belegungsrechte-Förderprogramm in der Bindung gehalten

nungen (781)“ der rheinland-pfälzischen Investitions- und Strukturbank (ISB) sieht vor, dass mit einem einmaligen Zuschuss gefördert wird, wenn das Einkommen der Mieter bis zu 40 Prozent über den im rheinland-pfälzischen Wohnraumfördergesetz festgelegten Einkommensgrenzen liegt (und ein Wohnberechtigungsschein vorliegt). Allerdings muss die Miete während des Bindungszeitraums 15 Prozent unter dem Mittelwert des maßgeblichen Mietspiegelfeldes liegen. Das Programm ist für Wohnungsunternehmen auch deshalb interessant, weil der Zuschuss am Anfang des Zehnjahreszeitraums ausgezahlt wird.

Berechnet wird der Zuschuss wie folgt: Preisunterschied \times 117,0744 \times Wohnfläche. Der Preisunterschied sind genau die 15-Prozent-Differenz zwischen der Miete, die das

Unternehmen während der zehnjährigen Bindungsdauer tatsächlich nimmt, und der, die es nach Mietspiegel nehmen dürfte. Bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung und einem Preisunterschied von 0,75 Euro liegt der Zuschuss demnach beispielsweise bei 6.146,41 Euro.

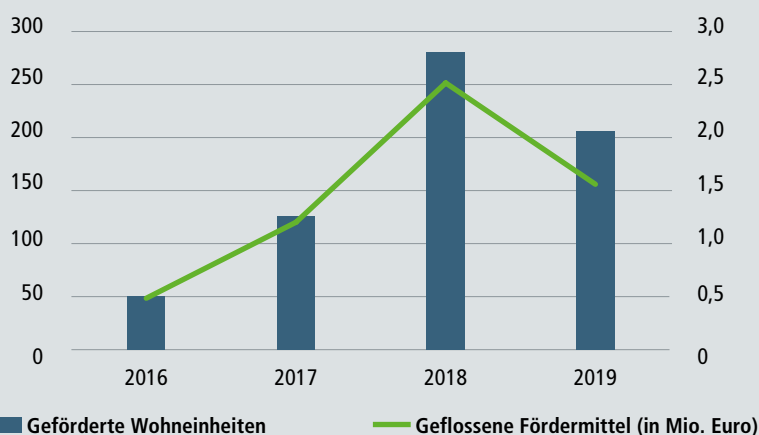
Die Mietwohnungen müssen zudem seit mindestens zehn Jahren bezugsfertig sein und dürfen keinen anderweitigen Belegungs- und Mietbindungen unterliegen. Wurden die Wohnungen in der Vergangenheit umfangreich modernisiert und sind so in eine jüngere Baualtersklasse gerutscht, gilt als Datum der Bezugsfertigkeit der Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen.

Die Abrufzahlen

Das neue Instrument wird insbesondere von Wohnungsunternehmen in großen Städten genutzt. Nach Angaben des Finanzministeriums sind seit 2016 bis November 2020 insgesamt 783 Wohnungen auf diese Weise in der Belegungsbindung gehalten worden. Mehr als 80 Prozent davon allein in den Städten Mainz und Ludwigshafen.

2019 gab das Finanzministerium für dieses Programm Zuschüsse in Höhe von 1,3 Millionen Euro (bei 206 geförderten Wohnungen) aus. Der bisher größte Mittelabruf erfolgte 2018 mit 280 Wohnungen und einer Gesamtzuschusssumme von 2,1 Millionen Euro. Die Landesregierung hat angekündigt, dieses Förderinstrument in Zukunft noch stärker zu bewerben.

Ergebnisse des Förderprogramms „Allgemeiner Erwerb von Belegungsrechten“



Quelle: ISB RLP/ eigene Darstellung

FORSCHUNGSPROJEKT DES BUNDES

Bis zum 15. März 2021: Realisierte Neubaumodellprojekte gesucht!

Im Rahmen des Forschungsprojekts „Bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen – Rahmenbedingungen und Determinanten für die Vereinbarkeit bezahlbarer Mieten und nachhaltiger Qualitäten durch eine Begrenzung der Bau- und Lebenszykluskosten“ werden bundesweit unter allen Bewerberprojekten bis zu 60 innovative Modellvorhaben durch ein Expertengremium ausgewählt. Gesucht werden qualifizierte Neubauprojekte, sowohl in Neubauquartieren als auch ergänzende Bebauungen in Bestandsquartieren, mit innovativen und ehrgeizigen Ansätzen zur Vereinbarkeit von Bezahlbarkeit und Zukunftsfähigkeit zum Zeitpunkt ihrer Entstehung, in der Gegenwart sowie möglichst in Zukunft.

Als Teil des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) wird das Forschungsprojekt durch das Bonner Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt sowie durch InWIS und Weeber+Partner wissenschaftlich begleitet. Die Auswahl der Modellvorhaben erfolgt durch ein Gremium unter Beteiligung von BMI, BBSR, Forschungsteam (InWIS, Weeber+Partner) und zwei externen Experten.

Die Bewerberprojekte müssen fertiggestellt und seit mindestens einem Jahr bewohnt sein, möglichst einen Anteil von zwei Dritteln, mindestens jedoch von 50 Prozent an Wohnungen mit niedrigem und mittlerem Preisniveau in Summe aufweisen, ab 2009 oder später genehmigt sein und mit Blick auf die Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2050 einen besseren Energieeffizienzstandard als den gesetzlichen aufweisen.

Die Ansätze, um bezahlbare Mieten und Verkaufspreise zu ermöglichen, können auf allen Handlungsebenen liegen: Gebäude, Wohnanlage, Quartier, Planung, Realisierung oder Bewirtschaftung. Ein Modellvorhaben kann ein Wohngebäude, eine Wohnanlage, ein Gebäudeensemble oder eine kleine Quartiers-/Siedlungseinheit sein. Im Vordergrund wird – unter dem Kriterium der Bezahlbarkeit – der Mietwohnungsbau stehen, wodurch das Forschungsprojekt die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen anspricht, die mit innovativen Projekten bezahlbares Wohnen mit Klimaschutz vereinen.

Hintergrund und Forschungsansatz

Die stark gestiegenen Wohnungsmieten und Kaufpreise in den Wachstumsregionen

Deutschlands machen es Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Vor diesem Hintergrund sucht die Politik zusammen mit Experten seit 2015 im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, in dem auch der VdW Rheinland Westfalen für die Verbandsmitglieder partizipiert, sowie seit Herbst 2018 mit der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen verstärkt nach Wegen, die Bezahlbarkeit von Wohnen und damit die angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu sichern.

Ein wesentliches Ziel ist, die Wohnungsmärkte durch qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnungsneubau zu entlasten. Die Begrenzung der Bau- und Lebenszykluskosten ist dabei ein zentraler Baustein. Gleichzeitig bestehen weitreichende Anforderungen durch die Klimaschutzziele im Gebäudebereich. Die Kernfrage ist, wie bezahlbarer und zugleich in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht nachhaltiger Wohnraum entstehen kann. Deshalb sind nicht nur die Begrenzung der Baukosten und der energetische Standard in die Betrachtung einzubeziehen. Es gilt auch, die Potenziale zu berücksichtigen, die sich aus dem Kontext des einzelnen Projekts ergeben. *AT/BBSR*

**i INFORMATION**

Der Erhebungsbogen für die Bewerbung steht online zur Verfügung:
www.bbsr.bund.de/bzbw

Für noch offene Rückfragen oder weitergehende Detailinformationen können Sie sich an Prof. Dr. Torsten Bölling, Geschäftsführer InWIS Forschung & Beratung GmbH, Tel.: 0234 89034-20, Mobil: 0151 11458293, E-Mail: torsten.boelting@inwis.de, wenden.

Die Bewerbungsfrist endet am 15. März 2021.

INTELLIGENTE MOBILITÄT IM WOHNQUARTIER

Kostenlos und informativ: Mobilitäts-Workshop für die Wohnungswirtschaft



80 Prozent aller Wege starten oder enden an der eigenen Haustür. Alternative Mobilitätsangebote am Wohnstandort und die dazugehörige Wissensvermittlung haben damit einen entscheidenden Einfluss darauf, welche Verkehrsmittel wir nutzen – und wieviel CO₂ wir damit ausstoßen. Angesichts der Tatsache, dass die CO₂-Emissionen im Verkehr als einzigem Sektor seit 1990 nicht gesunken sind, birgt das Handlungsfeld der wohnstandortnahen Mobilität noch enormes Potenzial für Klimaschutzmaßnahmen. Doch auch bei Fragen der Aufenthaltsqualität im Wohnquartier, der Flächeneffizienz und der Baukosten gewinnt das Thema immer mehr an Bedeutung.

Damit intelligente Mobilitätskonzepte im Bestand und im Neubau zum Standard werden, hat der ökologische Verkehrsclub VCD das Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ ins Leben gerufen, das bis 2023 vom Bundesumweltministerium gefördert wird. Ziel des Projekts ist es, dass Mieter im Wohnquartier ebenso leicht zu Fuß gehen und auf Fahrrad, Bus und Bahn sowie Sharing-Angebote zugreifen können wie auf den eigenen Pkw. Dazu bringt der VCD Wohnungswirtschaft, Kommunen, Mobilitätsdienstleister, Architekten und weitere Fachexperten aus dem Bau- und Planungsbereich an einen Tisch, um gemeinsam an Lösungen für klima- und sozialverträgliche Mobilitätsangebote am Wohnort zu arbeiten.

Bereits das Vorgängerprojekt „Wohnen leitet Mobilität“ ist auf reges fachübergreifendes Interesse gestoßen und hat durch Vernetzung und Wissenstransfer konkrete Maßnahmen wie die Umsetzung eines Mietertickets, die Anschaffung von Lastenrädern oder die Reduzierung des Stellplatzschlüssels bei Neubauprojekten mit auf den Weg gebracht. Daran knüpft das neue Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ an und



Die VBW Bauen und Wohnen GmbH setzt in Bochum Mobilstationen als einen Baustein wohnstandortnaher Mobilität ein

weitert seine Aktivitäten auf neue Projektregionen und Veranstaltungsformate aus. Erstmals ist das Projekt mit den Standorten Bochum und Witten nun auch in NRW vertreten und bietet neben interdisziplinären Netzwerktreffen, Fachforen zum Wissenstransfer auch Einzelberatungen und Beratungsworkshops für Akteure der Wohnungswirtschaft an.

Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sind beim Thema wohnstandortnahe Mobilität unterschiedlich weit. Während einige Akteure bereits seit Langem Mobilitätsangebote für ihre Mieter bereitstellen, stehen andere noch ganz am Anfang. Daher möchte der VCD e. V. in seinem ersten Beratungsworkshop am 09.03.2021 von 10 – 12 Uhr in das vielschichtige Themenfeld der „intelligenten Mobilität im Wohnquartier“ einführen und darauf eingehen, warum sich Engagement im Mobilitätsbereich für Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften lohnen kann und welchen Handlungsspielraum sie dabei besitzen.

Dazu wird Ralf Pelkmann, Mobilitätsmanager bei der ABGnova GmbH Frankfurt/M., u. a. praxisnahe Einblicke in bereits umgesetzte Maßnahmen im Wohnquartier aus Wohnungswirtschaftsperspektive gewähren.

Die Veranstaltung ist als offener und gemeinsamer Erfahrungs- und Fachaustausch der Wohnungswirtschaft angedacht, sodass alle Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften – unabhängig vom bisherigen Beschäftigungsgrad mit dem Themenfeld der wohnstandortnahen Mobilität – zur Teilnahme und zum Mitdiskutieren eingeladen sind.

Florian Klee, VCD e. V.

Workshop
09.03.2021

ANMELDUNG ZUM WORKSHOP

Bei Interesse an einer Teilnahme am Workshop „Intelligente Mobilität im Quartier“ registrieren Sie sich spätestens bis zum 02.03.2021 unter folgendem Link: share.vdw-rw.de/WorkshopMobilitaet

Um möglichst vielen unterschiedlichen Akteuren eine Teilnahme zu ermöglichen und auch digital eine vertrauliche Gesprächsatmosphäre entstehen zu lassen, ist die Anzahl der Plätze begrenzt.

Ansprechpartner für Rückfragen:

Florian Klee, Projektregionalkoordinator NRW, VCD e. V., per E-Mail an florian.klee@vcd.org oder mobil unter 0157-367 234 61.



Wohnen
und Mobilität

Bundesweites Netzwerk

VEREIN WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN VERÖFFENTLICHT NEUE STUDIE

Aus Wohnraum wird Lebensraum

Die Potenziale von Wohnungsgenossenschaften als Akteure im Quartier wurden in der jüngeren Vergangenheit auf verschiedene Weise unterstrichen. Hieran knüpft die Studie „Zuhause im Quartier“ an. Diese greift auf, ob und wie die Potenziale in der Praxis genutzt werden. Will man die Ergebnisse der Studie zusammenfassen, so lässt sich festhalten: Die Mitwirkung von Wohnungsgenossenschaften an der Quartierentwicklung ist Realität.

Schon das Angebot langfristiger Wohnverhältnisse und die damit verbundene relative Stabilität der Bewohnerstrukturen kann wesentliche Bedeutung für die Entwicklung von Quartieren haben. Darüber hinaus leistet die verlässliche Pflege und Entwicklung genossenschaftlicher Wohnungsbestände einen Beitrag zur Entwicklung von Stadtteilen. Die Präsenz der Genossenschaften im Quartier, für die eigene Bewohnerschaft wie für die anderen Akteure der Stadtteilentwicklung, ist zudem ein wesentlicher Faktor.

Hieran zeigt sich die Bedeutung der grundlegenden Prinzipien genossenschaftlichen Handelns für die Stadtteile. Aber das Spektrum der Aktivitäten ist noch breiter. Besonders das „Wohnen für alle Lebenslagen“ und eine ausdrückliche Gemeinschaftsorientierung sind Traditionsgenossenschaften und genossenschaftlichen Neugründungen besonders wichtig.

Die Aktivitäten im Stadtteil und für das Quartier sollten nicht als eine Art ‚Zusatzleistung‘ verstanden werden. Vielmehr liegen sie zumeist im unmittelbaren Interesse der Unternehmen sowie ihrer jetzigen und zukünftigen Bewohnerschaft. Letztlich gehe es immer auch um Mitgliederförderung als zentralem Unternehmenszweck, den Angeboten für nachbarschaftliches Zusammenleben, für das Wohnen im Alter oder Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Attraktivität und des Images des Quartiers.

Mit Blick auf die Gründerphase von Genossenschaften hat Klaus Novy einmal festgestellt: „Aus Wohnraum wird Lebens-

raum.“ Das Wohnen jenseits der eigenen vier Wände entsprach also schon immer der genossenschaftlichen Perspektive. Gemeinschaftsorientierung bringt das ebenso zum Ausdruck wie die Aufmerksamkeit für soziale, kulturelle und alltagspraktische Bedürfnisse der Bewohner. Diese richten sich nicht nur auf die eigene Wohnung und Siedlung, sondern auch deren Umfeld. Mit ihren Beiträgen zur Quartierentwicklung werden Wohnungsgenossenschaften dieser lebensweltlichen Perspektive gerecht und sind damit selbst „zuhause im Quartier“.

Franz-Bernd Große-Wilde (Vorstandsvorsitzender Wohnen in Genossenschaften e. V.):

„Unsere Quartiere prägen langfristig das Zuhause vieler Menschen unterschiedlichster Lebenslagen. Umso wichtiger ist es, Potenziale zur nachhaltigen Weiterentwicklung von Quartieren einzusetzen. Damit setzen die Verantwortlichen in den Genossenschaften handlungsorientierte Maßstäbe im wichtigen Praxistransfer.“

Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen):

„Die Studie unterstreicht die wichtige Rolle unserer Mitgliedsunternehmen in der Quartiersentwicklung. Um auf den angespannten Wohnungsmärkten nachhaltige Veränderungen umsetzen zu können, sind handlungsorientierte Studienergebnisse sehr wichtig.“



Zuhause im Quartier
Wohnungsgenossenschaften, Nachbarschaften, Stadtteile:
Zusammenhänge, Abhängigkeiten und Kooperationen

Wohnen in Genossenschaften e.V.



NetzwerkStadt
Forschung, Beratung, Kommunikation Center

Quelle: Verein Wohnen in Genossenschaften

- Weitere Informationen und Download der Studie unter www.wohnen-in-genossenschaften.de/publikationen



STUDIENAUFFRUF

Werden Sie Impulsgeber für die genossenschaftliche Studie „Nachhaltige Bestandsentwicklung von Freiräumen im genossenschaftlichen Wohnungsbau“.

Die wissenschaftliche Arbeit beschäftigt sich mit der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes unter den Gesichtspunkten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Unter folgendem Link finden sich weitere Informationen zur Teilnahme: <https://www.wohnen-in-genossenschaften.de/Nachhaltige-Bestandsentwicklung>

GDW-STUDIE

Mit erfolgreichem Quartiersmanagement gegen soziale Probleme

In gesellschaftlichen Ausnahmesituationen, wie dem aktuellen Lockdown aufgrund der Corona-Krise, nehmen soziale Spannungen sowohl innerhalb von Familien als auch in ganzen Wohnvierteln zu. Das haben Umfragen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. unter seinen Mitgliedern im Verlauf der COVID-19-Pandemie gezeigt. Angesichts wachsender sozialer Ungleichheit, kultureller Prozesse infolge von Zuwanderung und Integration sowie zunehmender Digitalisierung stand der soziale Zusammenhalt in vielen Wohnvierteln in Deutschland schon vor Beginn der Pandemie vor großen Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund gab der GdW die nun veröffentlichte Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“ in Auftrag.

Die Pandemie als Brandbeschleuniger

„Die Corona-Pandemie wirkt auch in den Wohnvierteln Deutschlands wie ein Katalysator: In belasteten Quartieren drohen sich die sozialen Probleme weiter zu verschärfen, in wenig belasteten Quartieren verstärken sich die sozialen Netzwerke infolge der Ausnahmesituation. Entscheidend ist dabei ein gut funktionierendes Quartiersmanagement, das entweder bereits existiert und verstärkt oder dringend aufgebaut werden muss“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW, anlässlich der Veröffentlichung der Studie.

Ein Anstieg von Gewalt, Ruhestörungen und Missachtungen der Hausordnung sowie interkulturelle und Generationenkonflikte waren und sind in manchen belasteten Wohnquartieren die Folge. Angesichts der gesteigerten Gefahr von Gewalt in Familien in Ausnahmesituationen wie der Corona-Pandemie unterstützt die Wohnungswirtschaft die Initiative „Stärker als Gewalt“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.

Effektive Lösungen für Wohnquartiere benötigt

„Ein Weiter so wie bisher kann es im Hinblick auf belastete Wohnquartiere nicht geben. Sonst werden Gewaltausbrüche wie in Stuttgart und Frankfurt am Main in diesem Jahr keine Einzelfälle bleiben. Was wir für ein friedliches Miteinander in den Wohnvierteln



Quelle: bluedesign - stock.adobe.com

zuallererst brauchen, ist politischer Wille“, forderte GdW-Präsident Gedaschko. Weit über die Bemühungen zur Unterstützung des Einzelhandels hinaus müssten angesichts der Corona-Pandemie mit ganzheitlichem Blick insbesondere auch Lösungen für die Wohnviertel abseits der Zentren und Einkaufsstraßen geschaffen werden. Ganz konkret sollte schnell ein bundesweites Kompetenzzentrum „Zusammenleben im Quartier“ eingerichtet werden, das durch Bundesmittel gefördert wird. Ergänzend sollte ein Innovationsprogramm aufgelegt werden, mit dem Forschungs- und Modellprojekte zur Stärkung des Zusammenlebens und der Teilhabe im Quartier finanziert werden können.

Ohne Quartiersmanagement wird es schwer

Die Vertiefungsstudie zeigt dazu die konkreten Erfolgsfaktoren auf: Stabile Quartiere brauchen ein strategisches und langfristig finanziertes Quartiersmanagement mit festen Orten und Sprechzeiten von „Kümmerern“. Zudem sind eine verstärkte Vernetzung und Kooperation aller Akteure aus Kommunen, Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern notwendig. Nicht zuletzt gilt es, die Quartiersbewohner mithilfe von Begegnungsräumen im Quartier, wie Nachbarschaftstreffs und öffentliche Veranstaltungen, für gemeinsame Aktivitäten zu mobilisieren. AT/GdW



INFORMATION



Die Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“ zeigt, dass deutlich mehr finanzielle und personelle Unterstützung für die Quartiersentwicklung vor Ort notwendig ist, um den sozialen Frieden in Deutschland langfristig zu wahren. In einem ersten großen Gutachten hatte das Institut Minor bereits 2019 herausgefunden, dass sich gesellschaftliche Unterschiede auch zunehmend in einem veränderten nachbarschaftlichen Zusammenleben widerspiegeln. Die im Auftrag des GdW erstellte Studie ist online abrufbar unter:

<https://share.vdw-rw.de/minor>

NEUE LEIPZIG CHARTA FÜR EUROPÄISCHE STADTENTWICKLUNG

Gemeinwohlorientierung im Fokus der europäischen Stadt

Die neue Leipzig Charta als Wegweiser für die Stadtentwicklungspolitik der EU legt ihren Fokus auf eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Durch ein transformatives Handeln auf drei städtischen Ebenen vom Quartier, über die Kommune bis zum funktional zusammenhängenden Raum sollen sich die Städte künftig gerecht, grün und produktiv ausrichten.

Die Charta spricht sowohl die Ballungszentren als auch die abgelegeneren Gemeinden an, in welchen gemeinwohlorientierte Dienstleistungen und Infrastruktur für alle inklusiv, bezahlbar und sicher verfügbar sein sollen. Unter Berücksichtigung der Digitalisierung bilden aus Sicht der EU die drei Dimensionen der gerechten, grünen und produktiven

Stadt die zukunftsweisenden Parameter. Dabei umfasst die gerechte Stadt sowohl eine Chancengleichheit als auch die umweltbezogene Gerechtigkeit, welche etwa den Zugang zu ökologischen Ressourcen, aber auch zu bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen beinhaltet. Die grüne Stadt zielt neben einem nachhaltigen Umgang mit der Flächennutzung auch auf eine klimaneutrale gesamtstädtische Kreislaufwirtschaft zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und eine multimodale und klimaneutrale Mobilität ab. In neuen Formen der Nutzungsgemischten Stadtquartiere sollen emissionsarme handwerkliche Produktionen und eine urbane Landwirtschaft zurück in das Wirtschaftssystem der Städte geholt werden.

Beim digitalen nationalen Stadtentwicklungskongress am 2. Dezember 2020 wurde die von den zuständigen Stadtentwicklungsministerien der EU-Mitgliedsstaaten getragene Charta einem breiten Fachpublikum aus Wissenschaft und Praxis vorgestellt. Der Kongress stieß auch weitere Themen an, die u. a. den bezahlbaren Wohnraum in Verknüpfung mit weiteren stadtpolitischen Themen wie Mobilität, grüne und blaue Infrastruktur sowie der Energieversorgung in den Blick nahmen. Das in der Charta benannte Ziel eines integrierten Ansatzes lässt auf eine steigende politische Unterstützung in der gemeinsamen Quartiersentwicklung von Wirtschaft und Kommune hoffen, die das vorhandene Engagement der Wohnungswirtschaft im Quartier weiter vorantreibt. *KK*

SAVE THE DATE: FORUM PERSONAL 2021

Digital, live und interaktiv!

Digitalisierung und Menschenorientierung in der zukünftigen Personalarbeit erfolgreich gestalten: Am 4. März 2021 öffnet die EBZ Akademie in Zusammenarbeit mit den Regionalverbänden der Wohnungswirtschaft und dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. die digitalen Tore.

Derzeit stehen viele Personalers in der Wohnungswirtschaft vor der Herausforderung, all die komplexen Personalthemen, die vor allem in den vergangenen Monaten eine dynamische Beschleunigung erfahren haben, zu managen. Zusammenarbeit im Homeoffice und die Umstellung der IT-Infrastruktur für mobiles Arbeiten sind nur zwei Beispiele für die vielen Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft stand – die sie aber auch meisterte! Nun gilt es den Blick (wieder) auf spannende Zukunftsthemen zu richten. Genau an dieser Stelle bietet das Forum Personal frische Impulse, neue Perspektiven und Keynotes absoluter Personalexperten. Wie viel Digitalisierung braucht die Personalarbeit? Wie können Unternehmen ihre

Belegschaften auch in der Zukunft digital fit machen? Wie gelingt die Verzahnung von Digitalisierung und klassischer Personalarbeit in der Praxis? Diese und weitere Aspekte der Personalarbeit werden im Rahmen des Forums Personal am 4. März 2021 diskutiert. Im Austausch mit Experten aus der Wohnungswirtschaft, aber auch anderen Branchen, stehen die aktuellen Trends und Entwicklungen in der Personalarbeit im Mittelpunkt.

Das Forum Personal wird als Austauschplattform dieses Jahr in einem digitalen Format ausgerichtet, zu der sich die Teilnehmer online und live dazuschalten können: Die Keynote-Speaker werden dabei ebenfalls live zu den Personalern der Wohnungswirtschaft sprechen und auch auf Rückfragen eingehen. Zudem besteht die Möglichkeit, auf zwei parallel laufende Themenpanels zuzugreifen, um die relevantesten Themen selbst auszuwählen. Im Nachgang werden alle Präsentationen und Aufzeichnungen der Expertenvorträge zum Download für



die Teilnehmer freigeschaltet. Um sich wie gewohnt am Konferenztage miteinander austauschen zu können, wird eine Networking-Lounge das digitale Forum Personal 2021 begleiten. *JH*



INFOS UND ANMELDUNG

Das ausführliche Programm der Veranstaltung lässt sich online unter www.ebz-training.de abrufen.

Über die Freitextsuche und mit der Angebotsnummer **SVA004949** lässt sich dort auch direkt die Anmeldung zum Forum Personal 2021 vornehmen. Der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf den Austausch zwischen Wohnungswirtschaft und Personalexperten – in diesem Jahr digital!

Einreichungsfrist bis zum 23. Mai 2021 verlängert!

DEUTSCHER HOLZBAUPREIS 2021 >> Die Verschiebung der LIGNA.21 in den Herbst 2021 hat auch Einfluss auf die Frist zur Einreichung von vorbildlichen Projekten für den Deutschen Holzbaupreis 2021: Bis einschließlich 23. Mai 2021 können interessante und wegweisende Holzbauprojekte eingereicht werden! Mit der Verschiebung geht auch die Hoffnung einher, die LIGNA.21 in Hannover als Präsenzveranstaltung durchführen zu können. Eine abschließende Entscheidung zum Veranstaltungsformat wird im Laufe des Jahres anhand der Entwicklung der Pandemie und der zusammenhängenden Einschränkungen gefällt. Durch die Verlängerung der Einreichungsfrist haben nun alle Projekte, die in der Zeit von Februar 2019 bis zum Abgabetermin am 23. Mai 2021 fertiggestellt wurden, die Chance, am Wettbewerb um den Deutschen Holzbaupreis 2021 teilzunehmen.



Quelle: Daniel Gerteiser

Interessenten können ihre Bewerberprojekte bereits jetzt schon auf der freigeschalteten Website www.deutscher-holzbaupreis.de hochladen. Dort sind alle Informationen zu den Kriterien, dem Bewerbungsverfahren und der Vergabe des renommierten Deutschen Holzbaupreises hinterlegt. Der Deutsche Holzbaupreis 2021 wird unter der Schirmherrschaft des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat von Holzbau Deutschland – Bund Deutscher Zimmermeister im Zentralverband des Deutschen Bauwesens ausgelobt. In Zusammenarbeit mit weiteren Branchenpartnern der deutschen Forst- und Holzwirtschaft sowie den Holzbau Deutschland Leistungspartnern wird der Deutsche Holzbaupreis im Namen des INFORMATIONSDIENSTES HOLZ vergeben.

Bauprojekte mit hoher gestalterischer Qualität gesucht

Mit dem Deutschen Holzbaupreis werden realisierte Gebäude und Gebäudekomponenten, die überwiegend aus Holz und Holzwerkstoffen sowie weiteren nachwachsenden Rohstoffen bestehen, ausgezeichnet. Sie zeigen, welche vielfältigen und unterschiedlichen Anwendungsmöglichkeiten bestehen, den Baustoff Holz gewinnbringend einzusetzen.

Die einzureichenden Bauprojekte (Bauwerke) sollen von hoher gestalterischer Qualität sein und, im Sinne der Nachhaltigkeit, umweltfreundliche und ressourcensparende Aspekte berücksichtigen. Die Auslobung erfolgt in den Kategorien Neubau, Gebäude im Bestand sowie innovative Planungs- und Baukonzepte.

Der renommierte Deutsche Holzbaupreis wird alle zwei Jahre ausgelobt. Er gilt als die wichtigste Auszeichnung für Gebäude aus Holz in Deutschland. Die Preisverleihung ist für den 28. September 2021 auf der Weltleitmesse LIGNA.21, dem zentralen Branchentreffpunkt der Holzbe- und -verarbeitenden Industrie, geplant. Die 24. LIGNA wird vom 27. September bis 1. Oktober 2021 auf dem Messegelände in Hannover stattfinden. Die im Zwei-Jahres-Turnus veranstaltete Fachmesse zählte 2019 über 90.000 Besucher aus dem In- und Ausland, davon über 41.000 internationale Gäste aus über 100 Ländern. Rund 1.500 Aussteller präsentierten ihr umfassendes Angebot an Werkzeugen, Maschinen und Anlagen.

Die Preisträger des Deutschen Holzbaupreises 2021 werden anschließend zwei Jahre lang

in einer von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt fachlich und finanziell geförderten Wanderausstellung „HOLZ.BAU.ARCHITEKTUR – Entwerfen, Konstruieren und Bauen mit Holz“ präsentiert. Diese wird nach ihrer Eröffnung auf der LIGNA.21 ihre Reise durch Deutschland antreten. Sie kann kostenfrei zur Präsentation beispielsweise bei Messen, Ausstellungen, im Rahmen von Fachtagungen o. Ä. bei Holzbau Deutschland ausgeliehen werden.

AT/Deutscher Holzbaupreis 2021



INFORMATION

Deutscher
Holzbau
Preis 2021

Auskünfte zu inhaltlichen und organisatorischen Fragen zur Einreichung erteilen Ihnen:

info@deutscher-holzbaupreis.de

Rolando Laube, Tel.: 030 20314-573

Sibylle Zeuch, Tel.: 030 20314-525

DESWOS: GLOBALES ENGAGEMENT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Auch in Krisenzeiten für gemeinnützige Projekte in Entwicklungsländern aktiv

Im Rahmen des virtuellen Tages der Wohnungswirtschaft 2020 am 23. November 2020 wurden Spendenschecks für die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. erstmals auf digitalem Wege entgegengenommen. Als langjähriger Unterstützer übergab Vodafone Kabel Deutschland GmbH auch in diesem Jahr einen Spendenscheck über 20.000 Euro für wohltätige Projekte auf der ganzen Welt an die DESWOS. Trotz eines Spendeneinbruchs aufgrund der andauernden Auswirkungen der globalen Pandemie konnten auch im vergangenen Jahr wieder – auch auf kreativen Wegen – Spendengelder für den guten Zweck gesammelt werden.

Gerhard Müller, Generalsekretär der DESWOS, nahm den Spendenscheck in Höhe von 20.000 Euro in einer virtuellen Übergabe von Christian Biechteler, Mitglied der Geschäftsleitung bei Vodafone Kabel Deutschland, mit großem Dank entgegen.

Unterstützt wird mit der Spende in Höhe von 20.000 Euro ein Projekt in Nepal. Im Bergdorf Bohrla wurde mithilfe der DESWOS ein Gesundheitszentrum errichtet, das den Menschen vor Ort eine bessere Gesundheitsversorgung ermöglichen soll. Die beschwerlichen Wege im Hochland des Himalayas stellen bereits gesunde Menschen vor Herausforderungen. Für kranke Menschen oder Schwangere können die Entfernungen zum nächsten Gesundheitszentrum aber über Leben und Tod entscheiden. Mit Blick auf die Pandemie erschien Vodafone ein Projekt, das die Gesundheit fördert, als die richtige Wahl. Als zentraler Auftrag der DESWOS gilt bis heute: Menschenwürdigen Wohnraum schaffen und die wirtschaftliche Existenz Notleidender Menschen sichern.

Trotz Spendeneinbruch für weltweit gutes Wohnen engagiert

„Wir freuen uns sehr über dieses Engagement und hoffen, dass noch weitere Unterstützer hinzukommen. Denn die Corona-Krise hat in diesem Jahr zu einem Einbruch der



Spendentätigkeit geführt“, sagt Müller. Die Entwicklungshilfeorganisation DESWOS sammelt v. a. bei öffentlichen Veranstaltungen Gelder, um Projekte in den Sparten Hausbau, Gesundheit und Bildung zu fördern. Ein Großteil dieser Veranstaltungen musste in diesem Jahr wegen der Ausbreitung des Coronavirus abgesagt werden, was sich auch in der Menge der Spenden niederschlägt.

„Im Verlauf der Corona-Pandemie hat sich gezeigt, dass wir in Deutschland trotz aller Einschränkungen und einer dauerhaft angespannten Lage unserer Wirtschaft und unseres Gesundheitssystems bislang vergleichsweise gut durch die Krise gekommen sind. Das ist längst nicht in allen Ländern so“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko auf dem virtuell ausgetragenen Tag der Wohnungswirtschaft 2020. Angesichts der außergewöhnlichen Situation in diesem Jahr hat die Wohnungswirtschaft bereits im Herbst mit einer besonderen Aktion reagiert: Zahlreiche Mitarbeiter aus Wohnungsunternehmen und Verbänden sammelten im Zuge eines Spendenmarathons unter dem Motto „Wohnen ist ein Menschenrecht“ in individuellen Läufen und Radfahrten insgesamt 1.250 Kilometer und dadurch rund 8.950 Euro an Spenden für die DESWOS – eines von mehreren Beispielen für kreative Spendeneinwerbung in diesem Jahr. Zudem verzichtet der GdW wie in den Vorjahren auf jegliche Weihnachtspresents und spendet die Summe von 4.500 Euro an die DESWOS. „Gerade die Menschen in Entwicklungsländern brauchen unsere Unterstützung, deshalb freut sich die DESWOS in der beginnenden Weihnachtszeit über jeden Euro und Cent – für die Hilfe zur Selbsthilfe von notleidenden Menschen in aller Welt.“

AT/GdW



Quelle: DESWOS

Eines von vielen Projekten der DESWOS unterstützt die Bewohner des Dorfes San Marcos in Nicaragua: Auf 100 Grundstücken werden u. a. Häuser saniert, Brunnen gebaut sowie 40 Maurer und Hilfsarbeiter ausgebildet

STADTENTWICKLUNGSBERICHT NRW 2020

(Bezahlbares) Bauen und Wohnen im Fokus

Der Stadtentwicklungsbericht des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) stellt die Themen „Bauen und Wohnen“ als Motoren der Stadtentwicklung in den Mittelpunkt seiner Betrachtung. Neben der Mobilisierung und Bereitstellung von Bauland, insbesondere in den regionalen Agglomerationen der wachsenden Großstädte, werden auch lebenswerte Quartiere, in denen Menschen „Platz für Arbeit und Freizeit, für Bildung, für Begegnung – über Generationen hinaus“ finden, in ihrer Bedeutung für die Stadtentwicklung herausgehoben. Ministerin Scharrenbach betont, dass die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in einem intakten Umfeld die zu lösende Aufgabe sei.

Bei der Wohnungsfrage setzt die Landesregierung auf einen regionalen Ansatz, da die Nachfrage in den Kernstädten u. a. durch mangelndes Bauland nicht aufgefangen werden kann. Mit den Landesinitiativen zur Baulandmobilisierung und Flächenentwicklung strebt das Ministerium an, in Kooperation mit den Landesentwicklungsgesellschaften die Aktivierung von Bauland für einen bezahlbaren Wohnraum voranzutreiben. Dass die Bemühungen Früchte tragen, zeigt die ansteigende Neubautätigkeit in Nordrhein-Westfalen, welche von einem Trend zu mehr Geschosswohnungsbau auch im Umland der Zentren getragen wird. So fällt die Bautätigkeit in den Umlandkommunen absolut betrachtet häufig sogar höher aus als in den Kernstädten. Zurückzuführen ist



Quelle: MHKBG NRW

Der Stadtentwicklungsbericht des MHKBG steht unter folgendem Link zum kostenlosen Download bereit:
<https://www.mhkgb.nrw/broschueren>

dies auch auf einen hohen Anteil brachfallender Bahnflächen, die Potenziale für den Wohnungsbau bergen. Dabei schafft die Entwicklung ganzer Stadtteile ein neues städtisches Image, wie bei dem Großprojekt 6-Seen-Wedau in Duisburg, und auch eine umweltschonende Mobilität wird vorangetragen.

Das Schaffen und Erhalten von lebenswerten Wohnquartieren strebt die Landesregierung durch einen ganzheitlichen Quartiersansatz im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ an. Mit einem verträglichen Mix von verschiedenen Nutzungen im Quartier werden kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen, die die Versorgung und Infrastruktur sichern und

Verkehr minimieren. Die Unterstützung geht folglich über die reine Wohnraumförderung hinaus und bietet mit der Städtebauförderung passende Anreize für die Dorfzentren, Innenstädte und Großwohnsiedlungen. Wohnen wird in dem Zusammenhang immer mehr zum Anker einer ausgleichenden ländlichen und urbanen Raumentwicklung.

Neben der funktionalen Mischung ist auch das soziale Miteinander in den Quartieren zu stärken. Dies fordert Sozialeinrichtungen und Stadtteilzentren als Orte der Begegnung und Teilhabe in der Nachbarschaft. In Bezug auf den Klimaschutz sollen ganzheitliche Konzepte Akteure vor Ort mit einbeziehen und durch erste schnelle Maßnahmen etwa Grün- und Freiflächen quantifizieren und gestalten. Die Arbeitshilfe „Prima.Klima.Wohnen“ und die Modernisierungsoffensive, die gemeinsam mit dem VdW und weiteren Verbänden vorangetrieben wurden, dienen als Unterstützung in der Entwicklung von energetischen Quartierserneuerungskonzepten.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen begreifen das Wohnen und Bauen schon lange als festen Bestandteil einer ganzheitlichen Stadtentwicklung und tragen aktiv zu lebenswerten und bezahlbaren Wohnquartieren bei. Ihre Bedeutung als Akteur der Stadtentwicklung unterstreicht auch die enge Kooperation zwischen dem Ministerium und der Wohnungswirtschaft durch die „Allianz für mehr Wohnungsbau“.

KK

LANDESWETTBEWERBE FÜR VORREITER BEI INNOVATIVER STADTPLANUNG UND URBANER MOBILITÄT

NRW-Landesministerien rufen gemeinsam auf

Das Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (VM) und das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) richten Landeswettbewerbe mit unterschiedlicher, aber dennoch miteinander verknüpften Schwerpunktsetzungen aus. Unter dem Motto „Mut in der Stadtplanung“ können kreative Vorschläge und Lösungen für die Zukunft der Stadt von morgen im Rahmen des Landeswettbewerbs „Zukunft Stadtraum“ beim MHKBG eingereicht werden, wohingegen beim Landeswettbewerb „Mobil.NRW – Mobilität in lebenswerten Städten“ Projekte zur Transformation und Stärkung städtischer Mobilitätssysteme in zentralen Innenstadtbereichen, Nebenzentren und Wohnquartieren beim NRW-Verkehrsministerium gefragt sind.

Der Landeswettbewerb „Zukunft Stadtraum“ des MHKBG richtet sich neben Städten und Gemeinden und bürgerschaftlichen Initiativen auch an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die beispielsweise im Rahmen eines Neubauprojekts hochwertige Räume schaffen und dabei die Aufenthaltsqualität und Begrünung, den ruhenden und fließenden Verkehr innovativ zusammendenken und so die Qualität des öffentlichen Raums vorantreiben.

Wettbewerb um die besten Konzepte

„Wir wollen öffentliche Räume und Straßen schaffen, wo sich die Bürgerinnen und Bürger sicher begegnen und von mehr Stadtnatur profitieren können. Dies umfasst auch Konzepte zur Anpassung der Flächen für die verschiedenen Verkehrsarten in unseren Städten. In einem ersten Schritt steht insgesamt ein Preisgeld in Höhe von 275.000 Euro für innovative Ideen für den Umbau in bestehenden Quartieren, Lösungen in Neubauquartieren sowie Konzepte zur Umnutzung des Straßenraums bereit. Die zehn überzeugendsten Entwürfe sollen in einem zweiten Schritt Mittel für die Umsetzung aus den Bereichen der Städtebauförderung oder Dorferneuerung erhalten. Bis zum 13. April 2021 können Ideen von Städten, bürgerschaftlichen Initiativen und Projektentwicklern eingereicht werden“, sagte Ministerin Ina Scharrenbach bei der Auslobung.



Quelle: Julien Eichinger – stock.adobe.com

Dazu können auch Neubauprojekte, z. B. Quartiersentwicklungen mit Wohn-, Einzelhandels- und/oder Büronutzung, vorgebracht werden, die sich mit der Zukunft des öffentlichen Raums und dem Wandel der Mobilität auseinandersetzen. Aufgrund der inhaltlichen Schnittstellen ist der Landeswettbewerb eng mit dem Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen abgestimmt. Das Verfahren wurde im Rahmen einer digitalen Kick-off-Veranstaltung am 10. Dezember 2020 ausgelobt und vorgestellt. Die Aufzeichnung der Veranstaltung und weitere Informationen sind online abrufbar unter: <https://share.vdw-rw.de/ZukunftStadtraum>

Für die Mobilität von morgen

Mit dem Landeswettbewerb „Mobil.NRW – Mobilität in lebenswerten Städten“ verfolgt das NRW-Verkehrsministerium das Ziel, Städte bei der Umsetzung von innovativen und zukunftsweisenden Konzepten zur Verbesserung des urbanen Mobilitätssystems zu unterstützen. Dafür stehen bis 2026 insgesamt 100 Millionen Euro zur Verfügung. Gesucht werden Projekte, die z. B. eine Stärkung des Fuß- und Radverkehrs oder eine noch dichtere Vernetzung von Bus und Bahn mit Bike- oder Carsharing-Angeboten bereitstellen. Dabei geht es nicht nur um Mobilität in Innenstädten, sondern auch in Nebenzentren und Wohnquartieren.

„Wir wollen keine Insellösungen – sondern Konzepte, die auf die Eigenheiten der jeweiligen Stadt angepasst werden können. Dass wir dazu gleich zwei Landeswettbewerbe starten, zeigt, wie wichtig der Landesregierung dieses Zukunftsthema ist“, so NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst zum Landeswettbewerb „Mobil.NRW – Mobilität in lebenswerten Städten“, zu dem Projektskizzen bis zum 16. April eingereicht werden können. Weitere Teilnahmebedingungen und Informationen finden sich unter: <https://share.vdw-rw.de/MobilNRW> AT



Quelle: MHKBG

Unter dem Motto „Mut in der Stadtplanung“ präsentierte das MHKBG NRW den Landeswettbewerb

DER VDW IM ERSTEN PODCAST

Elektromobilität auf der Tonspur

Podcast-Premiere im Tonstudio Electric Mojoland in Mülheim an der Ruhr: Im Gespräch zwischen VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Elektromobilität NRW mit Moderator René Steinberg am 9. Januar 2021 standen Fragen rund um Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft im Mittelpunkt. Dazu wurde zum ersten Mal der Podcast als Kommunikationskanal genutzt. Der aktuelle Stand der Elektromobilität innerhalb von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die zukünftige Perspektive der Branche, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, der Zusammenhang von grüner Energie, Mieterstrom und Ladeinfrastruktur – die vielfältigen Aspekte der Elektromobilität kamen allesamt zur Sprache. Entstanden ist ein Beitrag zur mehrteiligen Podcast-Reihe „ElektroMobilität NRW für unterwegs“, in der verschiedene Akteure das Zukunftsthema Elektromobilität aus unterschiedlichen Perspektiven betrachten.

Was hat die Wohnungswirtschaft überhaupt mit Elektromobilität zu tun? – Eine ganze Menge!

Die Wohnungswirtschaft im Verbandsgebiet reagiert schon jetzt auf sich ändernde Mobilitätsbedürfnisse, die politische Willensbildung sowie neue und sich verändernde gesetzliche Rahmenbedingungen, um weiterhin zukunftsfähige Wohn- und Stadtquartiere zu bauen und weiterzuentwickeln. „Sie sieht sich dementsprechend auch als Gestalter von klimafreundlicher Mobilität am Wohnstandort, dazu zählt auch Elektromobilität“, erklärte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Die sich verstärkende Ausbreitung von E-Automobilen spüren auch die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen. Die Anzahl der Fahrer von elektrischen Autos wächst und somit auch das Bewusstsein der Mieter für die passende Ladeinfrastruktur. Zugleich stellt sich für viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Frage, ob die derzeitigen Rahmenbedingungen den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht werden. Die Bereitschaft, ihren Teil zu dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des Klimaschutzes in Bezug auf die Mobilität von morgen zu leisten, ist bereits jetzt da.



Quelle: VdW RW

Moderator René Steinberg (r.) und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.) unterhielten sich im Podcast corona-konform hinter einer Plexiglasscheibe über die Perspektive der Wohnungswirtschaft auf die Elektromobilität

Was noch fehlt, ist neben der Erfassung des tatsächlichen Bedarfs auch die Klärung der Kompetenz-, Kosten- und Aufgabenverteilung zwischen der Wohnungswirtschaft und anderen Branchen, beispielsweise bei der Errichtung der Ladeinfrastruktur und der Abrechnung der Energie, sowohl im Verbrauch als auch bei der Erzeugung durch Mieterstrom, der im Bereich der Elektromobilität über riesiges Potenzial verfügt, wie Rychter weiter ausführte.

Wie sieht es bei den Fördermaßnahmen zur Elektromobilität aus?

Im Podcast sagte der VdW-Verbandsdirektor, dass es noch weiteren Nachholbedarf gebe, da die derzeitigen Förderinstrumente sehr stark auf die Bedürfnisse von Pkw-Käufern ausgerichtet seien, aber nicht den Herausforderungen für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gerecht werden. Es reiche nicht, die Ladeinfrastruktur zu fördern, die Hemmnisse seien im Prozess an verschiedenen Stellen gelagert, nicht erst am Stromkabel aus der Wallbox. Auch Änderungen von gesetzlichen Bestimmungen, beispielsweise durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), verursachen nach dem derzeitigen Stand Kosten und lassen die Frage nach der Verteilung zwischen Mieter und Vermieter offen. Die Förderung der Elektromobilität

dürfe kein Treiber der Mietkosten werden, da es den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zunehmend erschwert würde, klimafreundlichen und modernen, aber auch nach wie vor bezahlbaren Wohnraum anzubieten, erklärte Rychter. Zur Umsetzung des zukünftigen Megatrends der nachhaltigen Quartiersmobilität fehlt es der Wohnungswirtschaft derzeit auch noch an geeigneten Partnern. In Fragen der Elektromobilität steht den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die nicht kommerzielle, unabhängige Plattform ElektromobilitätNRW zur Seite. **AT**



INFORMATION

Digital trifft analog - der Podcast zwischen VdW Rheinland Westfalen und Elektromobilität NRW ist online abrufbar unter: <https://share.vdw-rw.de/podcast>

Weitere umfassende Informationen und Ansprechpartner für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unter: <https://www.elektromobilitaet.nrw/unternehmen/>

LANDESINITIATIVE „ENDLICH EIN ZUHAUSE“

Erste Erfolge im gemeinsamen Kampf gegen Wohnungslosigkeit

Knapp 750 zuvor wohnungslose Menschen haben durch die Aktivitäten von Wohnungsunternehmen im Rahmen der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ eine Wohnung gefunden. Darüber hinaus konnte bei mehr als 700 Menschen ein drohender Wohnungsverlust präventiv verhindert werden. Diese Zwischenbilanz zog Karl-Josef Laumann, Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen, und machte die Verlängerung der Initiative bekannt.

Seit ihrem Start im September 2019 und neun Monate nach dem Start der ersten „Kümmerer-Projekte“ vor Ort hat die Landesinitiative im vergangenen Jahr Fahrt aufgenommen. Mit 1.500 unterstützten Menschen, die entweder trotz starker Probleme in ihrer Wohnung bleiben konnten (Prävention) oder durch eine neue Wohnung aus der Wohnungslosigkeit geholt wurden (Wohnraumvermittlung), können erste Erfolge verzeichnet werden – und das trotz erschwerten Bedingungen durch die COVID-19-Pandemie. Insgesamt wurden bereits 2.700 Haushalte mit mehr als 4.000 Personen beraten.

In den 20 Kreisen und kreisfreien Städten des Landes, die besonders hohe Wohnungslosenzahlen aufweisen, stellt das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS) zusätzliche Mittel für die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft zur Verfügung. In diesen Kommunen betreuen sog. Kümmerer von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen und vermitteln sie in reguläre Wohnungen. Der Großteil wird durch die Kooperation



mit der Wohnungswirtschaft zur Verfügung gestellt – und damit ein wichtiger Beitrag zur Linderung eines großen gesellschaftlichen Problems geleistet (Hintergründe und praktische Einblicke finden sich in der Doppelausgabe des VerbandsMagazins 12/01 2020).

Dass die neue Kombination von Immobilienfachleuten und Sozialarbeitern in den Kümmerer-Teams besonders bei den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Anklang findet, zeigen

sowohl die Ende des Jahres vorgestellten Zahlen als auch der Austausch im fachlichen Beirat der Landesinitiative. Hier wurden viele regionale Ansprechpartner gelobt, die auch durch die Kooperationsvereinbarung von VdW Rheinland Westfalen, LEG Immobilien AG, Vivawest GmbH und Vonovia SE mit dem MAGS viel Unterstützung erfahren haben. Allerdings gibt es zwischen den einzelnen Kommunen starke Unterschiede in der Vermittlung und die Kooperation muss sich vielerorts noch weiterentwickeln. Der Bedarf an regulären Wohnungen zur Vermittlung bleibt weiter hoch. Im Bereich der Prävention bleibt der Datenschutz ein starkes Hemmnis, das alle Partner gemeinsam angehen wollen.

Damit dies auch in Zukunft geschieht, hat das MAGS die Weiterfinanzierung der 20 laufenden Projekte über 2020 hinaus bekannt gegeben und wird ab 2021 zusätzlich zwei Projekte in der Städteregion Aachen sowie im Kreis Düren finanzieren. Alle Kümmerer vor Ort sind daran interessiert, die Kontakte zu Wohnungsunternehmen auszubauen, um möglichst viele Menschen in ihren eigenen Wohnungen beraten und betreuen zu können. *AF*

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, Umsetzung gesetzlicher Vorgaben. Wie zum Beispiel bei der unterjährigen Information über Wärme- und Warmwasserverbrauch. Wir haben das Know-how, um individuelle und bedarfsgerechte Lösungen für Sie zu finden. Lernen Sie uns und unsere weiteren Leistungen kennen: www.skibatron.de

EIN FÜR DETAILS



Rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft legt Positionen zur Landtagswahl vor

STANDPUNKTE DER RHEINLAND-PFÄLZISCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> Am 14. März 2021 wird in Rheinland-Pfalz ein neuer Landtag gewählt. Wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, aber auch wie die Klimaschutzziele im Gebäudebereich gestemmt werden können, sind im Wahlkampf zentrale Diskussionspunkte. VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest, die in der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RLP) zusammenarbeiten, melden sich deshalb in der Öffentlichkeit mit einem eigenen Positionspapier zu Wort.



Quelle: Landtag RLP

Der Landtag in Mainz wird umgebaut. Wer hier demnächst einziehen darf, entscheiden die Wähler am 14. März

Zehn Themenfelder umfasst das Positionspapier zur Landtagswahl. Die darin enthaltenen Forderungen richten sich bereits an eine neue Landesregierung, die sich nach dem 14. März finden müssen wird. Das Spektrum der Forderungen der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft reicht von der Wohnraumförderung über ein landeseigenes Grundsteuergesetz und die Entwicklung des ländlichen Raums bis hin zu einer aktiven Baulandpolitik.

So fordern ARGE und Verbände, die Finanzmittel in der Wohnraumförderung auf Jahre hinaus zu verstetigen und die zurzeit guten Wohnraumförderkonditionen in Rheinland-Pfalz bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die aktuelle Landesregierung hatte die Kon-

ditionen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft 2019 verbessert und das Budget für das Jahr 2021 auf ein Kreditvolumen von 375 Millionen Euro erhöht.

Das kooperative Verfahren mit Verbänden beim Thema Wohnen spiegelt sich insbesondere im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen wider, das 2015 geschlossen wurde. Es hat bereits zahlreiche Impulse zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Rheinland-Pfalz gegeben: so beispielsweise zur Aktivierung des Wohnungsbaus in den Gemeinden, zu konzeptionellen Grundstücksvergaben und durch Hilfestellungen für schnelles und gutes Bauen. Kooperationsvereinbarungen zwischen dem Land und den Schwarmstädten haben den Abruf

der Wohnraumfördermittel angekurbelt. Die Wohnungswirtschaft fordert, dieses erfolgreiche Bündnis fortzusetzen und fortzuentwickeln.

Die Baulandfrage

Insbesondere die Frage, wie in Schwarmregionen Bauland günstig für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, wird die kommende Legislaturperiode prägen. Denn auf teurem Land kann kein bezahlbarer Wohnraum entstehen. Bund und Land haben bereits geregelt, dass sie ihre eigenen Grundstücke vergünstigt abgeben können, wenn darauf sozialgeförderte Wohnungen entstehen. Während ARGE und Verbände von den Kommunen einfordern, diese neuen Möglichkeiten auch zu nutzen

und selbst Bodenvorratspolitik zu betreiben, fordern sie die Landesregierung ihrerseits dazu auf, die Kommunen dazu finanziell auch in die Lage zu versetzen. Insbesondere überschuldete Städte und Gemeinden müssten entlastet werden. Darüber hinaus sollte das Land die Kommunen speziell auch beim Kauf von Grundstücken zum geförderten Wohnungsbau finanziell unterstützen.

Doch in Schwarmstädten wird zusätzliches Bauland nur begrenzt zu aktivieren sein, auch das Potenzial an Baulücken und Aufstockung ist endlich. So geraten zunehmend die umliegenden Gemeinden in den Blick: Sie müssen zur Kooperation mit der Stadt motiviert werden. Die Wohnungswirtschaft sieht in Kreiswohnungsbaugesellschaften einen Schlüssel, um diese Kooperation voranzutreiben. Allerdings müsse das Land den Umlandgemeinden auch konkrete finanzielle Anreize liefern, um sie zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu bewegen.

Klimaschutz durch Förderung

Die Kommunen spielen rechtlich bei der Bauleitplanung bzw. beim Schließen städtebaulicher Verträge eine große Rolle, was sie bei der Vorgabe der Quoten für sozial geförderten Wohnraum in einem Baugebiet immer mehr nutzen. Aus Sicht der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft sollte dieses Instrument bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Allerdings wendet sie sich gegen kommunale Vorgaben, einen bestimmten Baustoff vorzuschreiben, etwa Holz. Sie begrüßt zwar das Ziel, den Einsatz ressourcenschonender Baustoffe voranbringen zu wollen. Doch hält sie Vorgaben für den falschen Weg, hier seien finanzielle Förderanreize gefragt.

Ländlichen Raum entwickeln

Den Schwarmstädten stehen auch in Rheinland-Pfalz ländliche Gegenden gegenüber, deren Bevölkerungszahl abnimmt und deren Dorfkerne zunehmend Leerstände zu verzeichnen haben. Auch hier müssen Wohngebäude modernisiert und zum Teil auch neu gebaut werden. Denn zum einen nimmt das Durchschnittsalter der Menschen in diesen Gemeinden zu, weshalb altersgerechtes Wohnen ermöglicht werden soll. Zum anderen müssen auch hier die Gebäude energetisch modernisiert werden,

um die Klimaziele zu erreichen. Bedarfsgerechter Wohnraum ist darüber hinaus ein nicht zu unterschätzender Faktor, um ländliche Gebiete attraktiv zu halten. Dieser bedarfsgerechte Wohnraum muss deshalb auch in ländlichen Regionen vom



Die Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz, VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und die ARGE Rheinland-Pfalz entwickelten gemeinsam die Positionen

Land gefördert werden, so die Meinung der Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz.

Verbände und Arbeitsgemeinschaft fordern außerdem unter anderem von einer neuen Landesregierung, neben einem Ausbau des ÖPNV auch die Digitalisierung als Katalysator für eine dynamische Entwicklung des ländlichen Raums einzusetzen. Bedingung dafür sei ein schneller Glasfasernetzausbau.

Die Digitalisierung solle vom Land darüber hinaus auch in der Verwaltung vorangetrieben werden, um schnellere Baugenehmigungen zu ermöglichen. Gleichzeitig solle es unter anderem den Einsatz von Smart-Home-Anwendungen in Wohnungen fördern, was auch die Situation der Tele-Medizin und damit der medizinischen Versorgung auf dem Land verbessere.

Glasfaser und Grundsteuer

Ganz und gar kontraproduktiv für den Ausbau des Glasfasernetzes ist aus Sicht der rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen, wenn bei der Reform des Telekommunikationsgesetzes die Umlagefähigkeit der Betriebskosten zur Breitbandversorgung abgeschafft wird, wie dies zurzeit im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehen ist. Verbände und ARGE fordern das Land auf, ihren bundespolitischen Einfluss zu nutzen, um die Umlagefähigkeit zu erhalten. Denn nur dann könne der von den Wohnungsunternehmen in Kooperation mit den Telekommunikationsunternehmen geplante Netzausbau bis in die Wohnung hinein gewährleistet werden.

Die ungerechte Benachteiligung sozial orientierter Vermieter ist ein weiterer Punkt, den das Positionspapier thematisiert. Die aktuelle Landesregierung möchte das Bundesmodell zur Grundsteuer übernehmen, wonach bei der Berechnung der Steuer günstigere Mieten auf dem Grundstück nicht berücksichtigt werden. Es wird so stattdessen so getan, als fielen marktübliche Mieten an. Wer seine Wohnungen günstiger vermietet, wird so de facto bestraft, weil er dieselbe Steuer zahlt wie Vermieter, die eine höhere Miete verlangen. Die Wohnungswirtschaft dringt deshalb darauf, diese soziale Unwucht in einem landeseigenen Grundsteuergesetz zu beseitigen und bei der Steuerberechnung entweder ein reines Flächenmodell, ein Flächen-Lage-Modell oder Bodenrichtwertmodell einzuführen.

i ALLES AUF EINEN BLICK

Alle Positionen in ausführlicher Form sowie weitere Informationen zur Landtagswahl Rheinland-Pfalz finden Sie auf der Website des VdW Rheinland Westfalen unter www.vdw-rw.de/vdw-rw/landtagswahl-rheinland-pfalz

Ihr Ansprechpartner im Verband: Andreas Gröhbühl, Referent Landespolitik Rheinland-Pfalz, Presse und Medien, Tel.: 0174-2895833, E-Mail: a.groehbuehl@vdw-rw.de

Wohnungspolitische Pläne der rheinland-pfälzischen Landesparteien

WAHLPROGRAMME IM ÜBERBLICK >> Seit Ende Januar stehen die Landtagswahlprogramme der relevanten rheinland-pfälzischen Landesparteien fest. Hier ein Blick auf die wohnungspolitischen Schwerpunkte.

Freie Demokraten FDP

Die FDP macht sich unter anderem dafür stark, möglichst vielen Menschen den Zugang zum Eigenheim zu ermöglichen. Ortskerne sollen saniert und gestärkt werden. Gleichzeitig möchte die Partei durch vereinfachte Genehmigungsverfahren zum Beispiel zur Aufstockung von Gebäuden mehr Wohnraum schaffen. Bei Bauplatzmangel möchte sie Städten auch wieder erlauben, in den Randbereichen zu wachsen. Kommunen sollen neben Gewerbegrundstücken Flächen für Mitarbeiterwohnungen vorsehen dürfen. „Willkürliche“ Kappungsgrenzen, Mietpreisbremsen und eine Erhöhung des Wohngelds lehnen die Freien Demokraten ab. Stattdessen soll der Wohnungsbau nicht weiter durch Gebühren, Abgaben, EEG-Umlage und Co. für Wohnungsbauunternehmen und Mieter verteuert werden. Die Schwellenwerte im Landesentwicklungsplan IV, welche die Wohnbebauung begrenzen, sollen abgeschafft werden.

Das Wahlprogramm der FDP gibt's unter <https://wahl.fdp-rlp.de/wahlprogramm>.



Die Grünen möchten eine Pflicht zur Nutzung von Solaranlagen bei Neubauten, aber auch nach größeren Dachsanierungen einführen. Begrünte Fassaden und Dächer sollen überall da eingesetzt werden, wo es technisch möglich ist. Ihr Ziel ist ein landeseigenes Erneuerbare-Wärme-Gesetz, das schärfere Vorgaben formuliert. Gleichzeitig setzen sie sich auf Bundesebene für ein unbürokratisches Mieterstromgesetz ein. Fördern wollen sie den Einsatz ökologischer Baustoffe und den Verzicht auf fossile Energieträger. Kommunen sollen „rechtssichere Mietendeckel“ einführen dürfen; Mietpreisbremse und eine niedrigere Kappungsgrenze sollen in

weiteren Kommunen angewendet werden. Die Wohnraumförderung soll in ihren Bindungsdauern verlängert und mit dem Grundsatz zur Barrierefreiheit gekoppelt werden. Stadt- und Dorferneuerungsprogramme sollen an ökologische Kriterien gebunden werden. Zudem wollen sie eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen. Mit einem Bodenfonds soll das Land Kommunen beim Ankauf von Grundstücken unterstützen.

Das gesamte Wahlprogramm ist unter www.gruene-rlp.de abrufbar.



Die SPD setzt vor allem auf eine Fortentwicklung der in den vergangenen Jahren eingesetzten Instrumente, wie etwa eine kommunale Sozialquote in Neubaugebieten sowie die Mietpreisbremse und Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten. Den Bau von Wohnungen in kommunaler und genossenschaftlicher Hand will sie stärker fördern. Kommunen sollen dabei

unterstützt werden, Vorgaben zum Einsatz erneuerbarer Energien in Bebauungsplänen zu machen. Außerdem will die SPD das Landesentwicklungsprogramm mehr auf soziale und ökologische Belange hin ausrichten.

Das gesamte Wahlprogramm gibt's unter www.spd-rlp.de.

CDU

Die CDU will sozialen Wohnraum weiter fördern und Bauland auch im ländlichen Raum aktivieren. In Ballungszentren sollen Staatsbedienstetenwohnungen entstehen. Es soll ein landeseigenes Grundsteuergesetz geben. Wer Familien mit Kindern Wohnungen vermietet, soll bessere Abschreibungsmöglichkeiten erhalten. Die Flächenversiegelung will die CDU minimie-

ren und ökologische Maßnahmen in Siedlungen fördern. Für Photovoltaik sieht die Union auf Dachflächen viel Potenzial. Flächendeckend wollen die Christdemokraten außerdem „smart metering“ einführen.

Das gesamte CDU-Wahlprogramm gibt's unter www.cdurlp.de.



Der Blick geht ins Umland

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES BAUEN UND WOHNEN >> Nachdem das rheinland-pfälzische Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen in den ersten fünf Jahren vom Ringen um bessere Konditionen in der Wohnraumförderung bestimmt wurde, zeichnet sich nun ein neuer Schwerpunkt ab: die Beziehung von Stadt und Umland. Ein Baustein dafür: die neue Baulandinitiative.



Quelle: Kerstin Selle – stock.adobe.com

Was den Mittelabruf der Wohnraumförderung betraf, konnte die rheinland-pfälzische Finanzministerin, Doris Ahnen, auf der Plenumsitzung des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen Mitte November 2020 Gutes verkünden. Die Mittel wurden 2020 voll ausgeschöpft, im Haushaltsentwurf steht für 2021 eine Erhöhung des Budgets auf 375 Millionen Euro an. Dazu beigetragen hätten zum einen die Kooperationsvereinbarungen mit fünf Städten, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist, und zum anderen die besseren Konditionen der Wohnraumförderung.

Damit ist die Arbeit im Bündnis aber noch lange nicht beendet. Denn Wohnraum ist in den sog. Schwarmstädten immer noch knapp. Der Blick richtet sich daher ins Umland, wo kleinere Gemeinden aktiviert werden sollen, ebenfalls günstigen Wohnraum zu ermöglichen. Ein Mittel, um das zu schaffen, soll die neue Baulandinitiative sein, die Ahnen in der Plenumsitzung ansprach. Das Land will Modellgemeinden mit Fördergeldern aus dem Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) dabei unterstützen, Bauland zu entwickeln.

„Gut wohnen in der Region!“

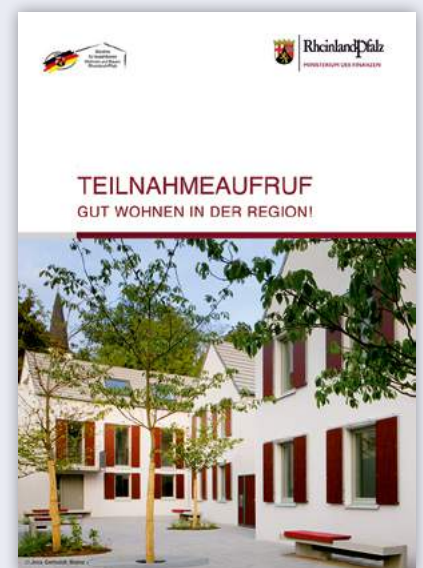
Inzwischen ist der Aufruf mit dem Titel „Gut wohnen in der Region!“ an die Gemein-

den erfolgt. Gefördert werden entweder modellhafte Flächenaktivierungen, also konkrete Projekte, oder interkommunale Kooperationen bei der Siedlungsflächenentwicklung. Den Gemeinden werden eine grundlegende Beratung und Moderation kostenlos zur Verfügung gestellt, außerdem ist eine Förderung für die Umsetzung von Maßnahmen und Projekten vorgesehen. Dabei können förderfähige Kosten für nicht investive Maßnahmen mit bis zu 90 Prozent, maximal bis zu 250.000 Euro je Gemeinde, gefördert werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde einen Kooperationsvertrag zur Wohnraumförderung mit dem Land unterschreibt, also auf dem Bauland geförderten Wohnraum schafft.

Ein Mittel, um in umliegenden Gemeinden Bauland für bezahlbaren Wohnraum zu aktivieren, kann die Gründung einer Kreiswohnungsbau-Gesellschaft sein. Diesen Weg geht gerade der Kreis Mainz-Bingen. Der Kreisbeigeordnete Steffen Wolf berichtete im Plenum, dass der Kreistag kurz vor dem grundsätzlichen Beschluss stehe, eine Wohnungsbau-Gesellschaft zu gründen. Man habe ein rechtliches Konstrukt gefunden, das die Umsetzung von Projekten auf Kreisebene erlaube, ohne in die Kompetenzen der Gemeinden einzugreifen. Es würden für jedes Projekt eigene Gesellschaften

gegründet, bei denen die entsprechende Gemeinde, in der das Projekt entwickelt wird, die Mehrheit besitzt.

Die Kooperationsmöglichkeiten zwischen Stadt- und Umland werden das Bündnis also noch länger beschäftigen. AG



Quelle: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

Die Landesregierung ruft Kommunen zur modellhaften Baulandentwicklung auf

ARBEITSKREIS BAUTRÄGERWESEN

Im Mittelpunkt: ökologische und digitale Lösungen

Am 25. November 2020 fand die erste virtuelle Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen mit einer Vielzahl spannender Themen statt. Trotz des neuen Formats gelang der Austausch unter den Teilnehmern des Arbeitskreises Bauträgerwesen hervorragend.

Eingangs begrüßte der Arbeitskreis Bauträgerwesen zwei neue Mitglieder. Der Verbandsrat hat Frank Schmeink, Leiter Neubau/Niederlassungsleiter Köln der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, sowie Dennis Böttcher, Vorstand der Bauverein Haan eG, in den Arbeitskreis Bauträgerwesen bestellt.

Bereits in der letzten Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen beschäftigten sich die Mitglieder anhand verschiedener Studien mit den Auswirkungen der energetischen Standards auf die Baukostenentwicklung. In der Herbstsitzung vertieften die Teilnehmer dieses Thema noch einmal anhand konkre-



Quelle: Andrey Popov - stock.adobe.com

ter Beispiele anderer innovativer Wohnungsunternehmen und Kommunen. Dabei zeigte sich ein Trend weg von der Fokussierung auf den energetischen Standard eines einzelnen Gebäudes hin zur Gesamtbetrachtung der CO₂-Bilanz des Gebäudes und des Quartiers. Zusammengefasst stellten die Teilnehmer fest, dass der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz liefern kann, doch allein die Erhöhung der baulichen Anforderungen bzw. die Festsetzung eines

einheitlichen Standards nicht die Lösung ist. Erforderlich sei eine Gesamtqualitätsbetrachtung.

Ein weiterer Schwerpunkt der Sitzung bezog sich auf das Building Information Modeling (BIM). Rainer Backwinkel, Abteilungsleiter Bauabteilung, VBW Bauen und Wohnen GmbH, berichtete schon 2019 in einer Sitzung des Arbeitskreises, dass die VBW aktuell an der Implementierung von BIM arbeite. Architektin Ina Sommer, VBW Bauen und Wohnen GmbH, informierte die Mitglieder des Arbeitskreises über den aktuellen Stand der Umsetzung in der VBW Bauen und Wohnen GmbH und zeigte anhand praktischer Beispiele auf, was BIM leisten kann.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen ist für den 20. April 2021 geplant. Ob dann wieder eine Präsenzveranstaltung möglich ist, wird abhängig von den dann aktuellen Gegebenheiten der COVID-19-Pandemie entschieden. ES

ARBEITSKREIS WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

Empfehlungen für neues Förderjahr diskutiert

Bereits am 25. November 2020 hatte sich der Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik zu seiner zweiten digitalen Sitzung im Jahr getroffen. Im Mittelpunkt der Novembersitzung steht traditionell der Austausch über die Herausforderungen des vergangenen Förderjahres und die Diskussion um die Empfehlungen des Arbeitskreises an das Landesbauministerium.



Quelle: MQ-Illustrations - stock.adobe.com

Beinahe vollständig hatten sich die Mitglieder des Arbeitskreises zur Videokonferenz eingefunden. Nach seiner Begrüßung und der Feststellung der Tagesordnung verkündete der Vorsitzende Uwe Schramm zunächst eine Personalie. Herr Ingo Frömbing, Prokurist der GAG Immobilien AG und bisheriger stellvertretender Vorsitzender des Arbeitskreises, hatte unterjährig seinen Rückzug aus dem Arbeitskreis angezeigt. Herr Schramm schlug als Nachfolger Herrn Michael Kempf, Hauptabteilungsleiter Betriebswirtschaft der GAG Immobilien AG, vor, der bereits seit mehreren Jahren Mitglied im Arbeitskreis ist und im Anschluss auch einstimmig vom Arbeitskreis gewählt wurde.

Aus dem Brüsseler GdW-Büro konnte der Arbeitskreis Dr. Özgür Öner begrüßen, der als Gast zugeschaltet war. Dr. Öner berichtete über den Stand der „Renovation Wave“, mit

der die EU-Kommission die Modernisierung des Gebäudebestandes vorantreiben will.

Anschließend berichtete Oliver Niermann, Koordinator des Arbeitskreises, über das neue Gutachten zur Gebietskulisse für die Wohnraumförderung. Das Gutachten bildet die Grundlage für die Verteilung der Wohnraumfördermittel in NRW und wurde in mehreren Sitzungen gemeinsam mit dem zuständigen Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung sowie zahlreichen betroffenen Verbänden und Institutionen diskutiert und vom Büro RegioKontext GmbH neu aufgestellt.

Im Anschluss wurden vom Arbeitskreis gemeinsam Empfehlungen zur Wohnraumförderung zusammengetragen, die dem Ministerium als Stellungnahme zugesandt wurden. ON

ARBEITSKREIS DATENSCHUTZ

Neue Orientierungshilfe für den Einsatz von Videokonferenzsystemen

Am 2. Dezember 2020 fand die zweite virtuelle Sitzung des Arbeitskreises Datenschutz statt. Die Themen waren wieder vielfältig, die Mitglieder des Arbeitskreises berieten über Neuerungen im Beschäftigtendatenschutz, datenschutzrechtliche Anforderungen an die Durchführung von Videokonferenzen und Herausforderungen bei einer Datenübermittlung in ein Drittland außerhalb der Europäischen Union.

Zu Beginn der Sitzung wurde Rechtsanwältin Patricia Will vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft als Gast begrüßt. Frau Will berichtete über die Änderungen im Beschäftigtendatenschutz durch das zweite Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz. Die zur Benennung eines Datenschutzbeauftragten maßgebliche Personenzahl wurde von zehn auf zwanzig Mitarbeiter erhöht. Entscheidend ist dabei die Zahl der Personen, die dauerhaft an der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten beteiligt sind. Unabhängig von der Personenzahl ist ein Datenschutzbeauftragter zu benennen, wenn die verantwortliche Stelle Verarbeitungen vornimmt, die einer Datenschutzfolgeabschätzung nach Art. 35 DSGVO unterliegen, oder personenbezogene Daten geschäftsmäßig zum Zwecke der Übermittlung, der anonymisierten Übermittlung oder für Zwecke der Markt- und Meinungsforschung verarbeitet werden.

Datenschutzbeauftragter für Betriebsrat?

Anschließend diskutierte der Arbeitskreis die aktuelle Rechtsprechung zu der Frage, ob der Betriebsrat eine eigene verantwortliche Stelle ist und ebenfalls eine Bestellpflicht für einen Datenschutzbeauftragten hat. In der aufsichtsrechtlichen Wahrnehmung scheint sich hingegen die Tendenz durchzusetzen, dass der Betriebsrat als eigener Verantwortlicher anzusehen ist. Die seit Geltung der DSGVO mit der Frage befassten Gerichte sprachen sich bislang überwiegend dafür aus, dass der Betriebsrat weiterhin als Teil des verantwortlichen Arbeitgebers anzusehen ist. Für die Gegenauffassung streitet bislang nur ein einzelnes Urteil des LAG Sachsen-Anhalt vom 18. Dezember 2018 (Az.: 4 Ta-BV 19/17), nach dem der Betriebsrat über den Zweck einer von ihm vorgenommenen



Quelle: VdWRW

Trotz der aktuell sehr dynamischen Entwicklung bei der Digitalisierung – der Datenschutz muss berücksichtigt werden

Einsicht in Bruttoentgeltlisten selbst entscheidet und daher auch Verantwortlicher im Sinne des DSGVO ist. Eine Entscheidung des BAG bzw. EuGH zur Verantwortlichkeit des Betriebsrats nach Geltung der DSGVO steht aus.

Patricia Will teilte in diesem Zusammenhang mit, dass der Betriebsrat sich bisher lediglich selbst kontrolliert habe und der Datenschutzbeauftragte des Arbeitgebers die Datenverarbeitungsprozesse des Betriebsrats nicht kontrollieren durfte. Dies sei jedoch durch die DSGVO nunmehr hinfällig, da das Betriebsverfassungsgesetz nicht über der DSGVO stehe und mithin eine Kontrolle des Betriebsrates durch den Datenschutzbeauftragten geboten sei. Der Betriebsrat habe keine datenschutzrechtliche Sonderstellung mehr.

Löschfunktion im ERP

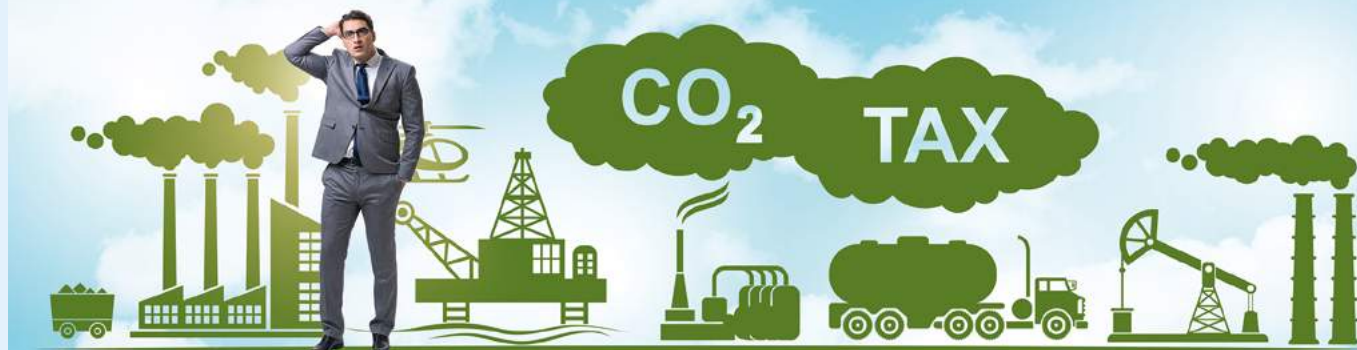
Als weitere Gäste nahmen Dirk Rasquin, Regionaldirektor Vertrieb, Raphael Küppersbusch, Solution Manager, und Bernd Steinmann vom Fachbetrieb der Aareon Deutschland GmbH teil. Die Referenten erklärten die Löschfunktionen im ERP-System Wodis Sigma, Release 11. Insbesondere wurde der

Unterschied der sogenannten Standard- und Komfortlösung erläutert.

Die VdW-Referentinnen Lisa Metzger und Cindy Merz stellten abschließend unter anderem die neuen Handlungsempfehlungen der Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit (GDD) für eine Datenübermittlung in ein Drittland vor sowie die neue Orientierungshilfe nebst Checkliste der Datenschutzkonferenz (DSK) für den Einsatz von Videokonferenzsystemen, die nun auch auf der Website des LDI NRW abrufbar ist. Die Orientierungshilfe erläutert datenschutzrechtliche Anforderungen an die Anschaffung und Nutzung von Videokonferenzsystemen durch Unternehmen. Die Checkliste soll den Verantwortlichen bei der Überprüfung, ob ein Videokonferenzsystem datenschutzkonform ist, sowie bei der Erfüllung seiner Transparenz- und Dokumentationspflichten unterstützen.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Datenschutz ist für den 16. März 2021 geplant. Ob dann wieder eine Präsenzveranstaltung möglich ist, wird abhängig von den dann aktuellen Gegebenheiten der COVID-19-Pandemie entschieden.

LM



ARBEITSKREIS STEUERN UND BILANZIERUNG

Mit breitem Themengebiet bei erstmals digitaler Sitzung

Am 12. November 2020 fand der Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung als Videokonferenz statt. Die Themen waren u. a. CO₂-Bepreisung, steuergesetzliche Entwicklungen auf Bundesebene, insbesondere die Umsatzsteuersatzänderung für das 2. Halbjahr 2020, Mieterstrom sowie die Grundsteuerreform – Dateninformationsbedarf der Finanzverwaltung und Datenverknüpfung.

Mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz wird ab 2021 ein nationales Emissionshandelsystem etabliert. Erfasst werden die Emissionen aus der Verbrennung fossiler Heiz- und Kraftstoffe in den Sektoren Gebäude und Verkehr, insbesondere Heizöl, Flüssiggas, Erdgas, Kohle, Benzin und Diesel. Unternehmen, die diese Heiz- und Kraftstoffe in Verkehr bringen, müssen ab 2021 in Höhe der damit verbundenen CO₂-Emissionen Zertifikate kaufen und werden deren Preis auf den Energiepreis aufschlagen. Beispielsweise ist für das Jahr 2021 ein nationaler CO₂-Preis für die Sektoren Gebäude in Höhe von 25 Euro pro Tonne CO₂ geplant. Dieser Festpreis soll bis 2025 jährlich steigen.

Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 wurde zusätzlich festgelegt, dass Änderungen im Mietrecht geprüft werden, die eine begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung vorsehen. Zu der begrenzten

Umlagefähigkeit gibt es noch keinerlei offiziellen Entwurf.

Es wird berichtet, dass für einzelne Unternehmen mit dem örtlichen Energieversorger Kostenschätzungen vorgenommen und im Wirtschaftsplan entsprechende Aufwendungen ab 2021 berücksichtigt wurden (50-prozentige Umlagefähigkeit). In Abhängigkeit von der Anzahl eigener Wohnungen wird ein jährlicher Aufwand von mehreren hunderttausend Euro geschätzt.

Jürgen Gnewuch, WP/StB des VdW Rheinland Westfalen, berichtete zum Thema Mieterstrom. Wohnungsunternehmen können Strom durch Photovoltaik-Anlagen auf den Gebäudedächern oder durch Blockheizkraftwerke im Eigenbetrieb erzeugen. Alternativ können Dachflächen oder die Anlagen an einen Dritten (Contractor) vermietet werden. Für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung schädlich sind der Eigenbetrieb (Stromlieferung ins Netz oder an Mieter), die Vermietung der Anlage, die Verpachtung von Flächen an Tochterunternehmen oder an Gesellschafter; unschädlich ist lediglich die Vermietung von Flächen an Schwestergesellschaften, Energieunternehmen oder sonstige nicht verbundene Dritte. Für Vermietungsgenossenschaften ergibt sich für alle Gestaltungen eine nicht begünstigte Tätigkeit, die allerdings bei Einhaltung der 10-Prozent- bzw. 20 Prozent-Grenze keine

Auswirkung auf den steuerfreien Status als Vermietungsgenossenschaft hat. Umsatzsteuerlich ist die Stromlieferung an Mieter eine umsatzsteuerfreie Nebenleistung zur Wohnungsvermietung; es besteht kein Vorsteuerabzug. Erfolgt die Stromlieferung in das Netz, ist die Stromlieferung umsatzsteuerpflichtig und der Vorsteuerabzug gegeben. Am 18. Dezember 2020 haben Bundestag und Bundesrat Verbesserungen beim Mieterstrom im Rahmen des Gesetzes zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2021) verabschiedet.

Prof. Dr. Michael Pannen berichtete zur Grundsteuerreform, bei der bisher nicht bekannt ist, wie sich das Land Nordrhein-Westfalen bzgl. der Länderöffnungsklausel verhält. Der VdW Rheinland Westfalen hat sich gegenüber der Landesregierung dahingehend geäußert, dass das Bodenwertmodell oder auch das Flächen-Lage-Modell (vgl. Niedersachsen und Hamburg) für Nordrhein-Westfalen sinnvoll sein können. Des Weiteren berichtete Prof. Dr. Pannen zu den Ermittlungsarbeiten der Grundstückseigentümer, damit die neuen Bemessungsgrundlagen seitens des Finanzamtes festgestellt werden können. So soll es bei den bisherigen Steuernummern (für die Einheitswerte) auch zukünftig bleiben. Bzgl. der Anwendung des Bundesmodells wird das BMF Anwendungsschreiben veröffentlichten.

JG

ARBEITSKREIS PR UND MARKETING

Kommunikation neu gedacht

Am 3. Dezember 2020 kamen die Kommunikationsexperten aus den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen im Arbeitskreis PR und Marketing in einer Videokonferenz zusammen. Dominierendes Thema der normalerweise halbjährlich stattfindenden Sitzung, die im März 2020 coronabedingt kurzfristig ausfallen musste, war die Kommunikation in der Coronakrise. Wenn persönliche Kontakte mit Mietern nur noch eingeschränkt möglich sind oder ganz wegfallen, sind neue Ideen gefragt.

Wie diese aussehen können, zeigte Christiane Kretz von der GAG Immobilien AG. Schon kurz nach Beginn des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 war die GAG online - mit Unterstützungsangeboten, aktuellen Maßnahmen und Regeln in den Beständen, mit Tipps zu Hygiene und Nachbarschaftsaktionen sowie Anregungen für Freizeitalternativen.

Vor allem aber stellte sie als erste Kölner Institution regelmäßig sogenannte Innenhofständchen auf die Beine. Unter dem Motto „#zohus hält m'r zosamme“ fanden 23 dieser Ständchen statt. Auf Facebook und Instagram gab es dafür 700.000 Auf-

rufe. Und als im Sommer viele Reisepläne durchkreuzt wurden, sorgte die GAG mit Veedels-Postkarten für Aufsehen. Auf www.veedels-postkarten.de konnte man Karten von seinem Kölner Stadtteil als Urlaubspostkarte verschicken. Dies nutzen 90.000 Menschen. Der Generator wurde bereits ein zweites Mal für Weihnachts-Postkarten bei einem digitalen Adventskalender in der Vorweihnachtszeit eingesetzt.

Für ihre kreative Kommunikation erhielt die GAG beim Annual Multimedia Award für die Innenhofständchen die goldene Auszeichnung in der Kategorie „Events im Internet“. Silber gab es für die Veedels-Postkarten in der Kategorie „Krisen-Kommunikation“. Die Postkarten wurden außerdem für den Deutschen Preis für Online-Kommunikation nominiert.

Auch Veranstaltungen fordern ein Umdenken

Doch nicht nur im Kontakt mit Mietern sind neue Ideen gefragt. Auch bei der Konzeption und Umsetzung von Veranstaltungen zwingt die Coronakrise zum Umdenken. Alexander Flatters verantwortet im VdW Rheinland Westfalen unter anderem Großveranstal-

tungen wie das VdW-Forum Wohnungswirtschaft oder den VdW-Verbandstag, die im Jahr 2020 beide digital stattfanden. In der Arbeitskreissitzung zog er mit der Teilnehmerrunde ein erstes Fazit, was den Erfolg von derartigen Formaten angeht, die in den letzten Monaten vielfach an die Stelle tradierter Veranstaltungen getreten sind. Neben dem Aufbau technischer Kompetenz und Ausstattung sollten sich alle Veranstaltenden vergegenwärtigen, dass digitale Veranstaltungen ihren eigenen Gesetzen folgen. Die Situation am Bildschirm erfordert kürzere Programmpunkte und ein kompaktes Programm, niedrigschwellige technische Zugangsvoraussetzungen für die Teilnehmer erhöhen die Akzeptanz. Nicht zuletzt sollte geprüft werden, ob ein risikoreiches „Live-Format“ wirklich nötig ist.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises findet im März 2021 statt. *KS/Jörg Fleischer*

■ Mehr zum GAG-Projekt

<https://www.gag-koeln.de/corona-massnahmen-vdw/>
Passwort: CoronaGAG1913



Quelle: GAG Immobilien AG

Innenhofständchen im Quartier: Um in schweren Zeiten ein Zeichen des Zusammenhalts zu setzen und Zuversicht zu stiften, organisierte die GAG Immobilien AG zahlreiche Innenhofständchen. Auch die Kölsche Partyband Hühner trat auf und erntete begeisterten Applaus von den Fenstern und Balkonen

ARBEITSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFÄLZISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN**Ein Jahr der Veränderung in der ARGE RLP**

Abschied und Neuanfang bestimmten die vergangene Arbeitsausschusssitzung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen. Sowohl personell als auch politisch. 2021 ist ein Jahr der Veränderung in der ARGE RLP.

Die letzte Arbeitsausschusssitzung von Roswitha Sinz fand digital statt. Am 1. Dezember 2020 verabschiedete sie sich von den Mitgliedern des Arbeitsausschusses in den Ruhestand, vorgestellt wurden ihre Nachfolger, Andreas Gröhbühl aufseiten des VdW Rheinland Westfalen und Matthias Berger aufseiten des VdW südwest. Ihre nächste Aufgabe wird die Begleitung der Landtagswahl sein. Der Arbeitsausschuss beschloss, ein eigenes Positionspapier zu verfassen und dieses medial unter anderem durch mehrere Pressemitteilungen in Szene zu setzen. Positionspapier und Pressemitteilungen werden auf www.vdw-rw.de veröffentlicht. Und eine neue Legislaturperiode bedeutet auch

immer einen politischen Neuanfang, weil die Positionen der Parteien neu verhandelt werden.

Terminlich steht im kommenden Jahr für die ARGE neben der Landtagswahl die Sommerfachreise mit dem Landesfinanzministerium, der Parlamentarische Abend und das Wohnungspolitische Gespräch mit den dann neuen wohnungspolitischen Sprechern der Landtagsfraktionen an. Zudem kündigt sich ein weiterer Abschied an. Nachdem Roswitha Sinz bei der Mitgliederversammlung im Frühling gebührend auch von allen Mitgliedern verabschiedet werden wird, tritt Thomas Will bei der Mitgliederversammlung im Herbst nicht erneut für das Amt des ARGE-Vorsitzenden an.

Thematisiert wurden darüber hinaus neben den Entwicklungen im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen auch die neuen Konditionen der Wohnraumförderung.

Die Unternehmensvertreter bestätigten den Eindruck des ARGE-Vorsitzenden Thomas Will, dass vor allem die Bedingungen im Gebäudemodernisierungsprogramm sehr gut seien. Das gelte insbesondere, wenn die Kreditsumme in Höhe von 100.000 Euro pro Wohnung voll ausgeschöpft werde. **AG**



Thomas Will, Vorsitzender der ARGE RLP, hört im Herbst 2021 auf

NACHRUF**Trauer um Achim Dahlheimer**

Der langjährige Mitarbeiter des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) und überzeugte Fürsprecher für bauliche Qualitäten im bezahlbaren Wohnen verstarb am 20. Dezember 2020 viel zu früh mit 62 Jahren.

Als stellvertretender Geschäftsführer verantwortete Achim Dahlheimer in den 1990er-Jahren die Presse und Öffentlichkeitsarbeit der Internationalen Bauausstellung IBA Emscher Park. Diese Erfahrungen prägten ihn und bestärkten ihn in seiner Überzeugung, dass Qualitäten in Architektur und Stadtplanung bis hin zur Infrastruktur einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag leisten und die Politik maßgeblich für die Rahmenbedingungen einer positiven Entwicklung verantwortlich sei. So wechselte Achim Dahlheimer nach Abschluss der IBA in das nordrhein-westfälische Bauministerium. Dort setzte

er sich viele Jahre vor allem für gleichwertige Lebens- und Wohnverhältnisse fernab der Metropolen und Ballungszentren in baukulturell ansprechenden Wohngebäuden ein, die bezahlbaren Wohnraum für breite gesellschaftliche Schichten bieten.

Dabei war Achim Dahlheimer maßgeblich an der Entwicklung und Gestaltung der „NRW Regionalen“ beteiligt, die sich als Strukturförderprogramme in der Landespolitik etablieren konnten und seither den regionalen Ausgleich zwischen dem urbanen und ländlichen Raum Nordrhein-Westfalens vorantreiben.


Auch der Verein Baukultur Nordrhein-Westfalen verdankt ihm viel. Die verschiedenen Landesinitiativen der Baukultur in NRW ab 2001 sowie das Museum für Architektur und Ingenieurkunst ab 2005 mit je eigenen Geschäftsstellen wären ohne seine Mitwirkung nur schwer denkbar. Seine Beteiligung an der Stärkung der Baukulturinitiativen im Land wirken bis heute und wurden Grundlage für



die aktuellen Aufgabenfelder von Baukultur Nordrhein-Westfalen.

Die Wohnungswirtschaft nimmt Anteil an der Trauer um einen vehementen und kompetenten Vertreter sozialer, baukultureller sowie städtebaulicher Anliegen im Bereich Wohnen.

*AT/Baukultur
Nordrhein-Westfalen*



Die Allbau GmbH ist mit rund 18.000 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter in Essen. Mit 100 Jahren Erfahrung verantworten wir die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen, realisieren Neubau- und Modernisierungsprojekte und stehen für erstklassigen Kundenservice. Wir verbinden soziale, ökonomische sowie ökologische Nachhaltigkeit und zeigen, dass Klimaschutz, lebenswerte Quartiere und bezahlbare Mieten vereinbar sind.

Im Ressort Technisches Projektmanagement ist ab sofort in Vollzeit im Bereich Baumanagement folgende Position zu besetzen:

Bereichsleitung (m/w/d)

Ihre Aufgaben bei uns:

- Direkte Führung, Betreuung und Koordination von 15 Mitarbeitern (m/w/d)
- Verantwortliche Projektleitung und Bauherrenvertretung für alle zugewiesenen Projekte und Bauvorhaben in der Ausschreibungs- und Ausführungsphase
- Controlling (Kontrolle und Steuerung) von Kosten, Terminen, Qualitäten und Risiken für alle zugewiesenen Projekte und Bauvorhaben
- Verantwortliche Steuerung der Vorbereitung und Durchführung von Ausschreibungen und Vergaben, Bewertung von Bietern und Verhandlungsführung
- Bewertung von internen und externen Planungsleistungen mit dem Schwerpunkt Hochbau
- Umsetzung der baurechtlichen Genehmigungen
- Bautechnische Bewertung von Immobilien und Maßnahmen als Grundlage für Kostenermittlungen

Damit überzeugen Sie uns:

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium mit der Fachrichtung Bauingenieurwesen oder Architektur
- Umfangreiche und fundierte Berufserfahrung in der Realisierung und Steuerung von Bauprojekten
- Erfahrung in der zeitgemäßen Führung von Teams
- Kommunikationsstärke und Durchsetzungsfähigkeit
- Kosten- und Qualitätsbewusstsein sowie Problemlösungskompetenz
- Kundenorientiertes Denken und Handeln
- Überdurchschnittliches Engagement, verbindliches Auftreten, präsentations- und verhandlungssicher sowie eine strukturierte Arbeitsweise
- Führerschein Klasse B (III)

Das sind unsere Benefits:

- Ein Team, das sich auf Sie freut
- Innovative Neubau- und Bestandsinvestitionen im Stadtgebiet der wachsenden Großstadt Essen
- Ein hochwertiges, modernes Arbeitsumfeld
- Ein anspruchsvolles, spannendes und abwechslungsreiches Aufgabengebiet sowie Vertrauen in Ihre Fähigkeiten
- Umfassende Einarbeitung und Betreuung
- Gute fachliche und persönliche Entwicklungsmöglichkeiten
- Eine leistungsgerechte Bezahlung und zusätzliche Leistungen über das Gehalt hinaus
- Ihre Gesundheit sowie die Balance zwischen Arbeit und Privatleben sind uns wichtig

Wir haben Sie überzeugt?

Dann senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen an:

karriere@allbau.de oder an
Allbau Managementgesellschaft mbH
Stabsstelle Personal und Interne Verwaltung
Kastanienallee 25
45127 Essen

www.allbau.de / Tel.: 0201 2207-0

GAG IMMOBILIEN AG

Anne Keilholz wird neuer GAG-Vorstand

Die GAG Immobilien AG hat ihre Suche nach einer langfristigen Nachfolgeregelung auf der Vorstandposition erfolgreich beendet: Anne Keilholz beginnt spätestens im Sommer 2021 ihre Arbeit im Vorstand der größten Vermieterin der Rheinmetropole Köln. Sie löst dann Ingo Frömbling ab, der zum Jahreswechsel vorübergehend die Nachfolge von Uwe Eichner antritt. Bei der GAG übernimmt sie die Ressorts Finanzen und Interne Dienste mit den Bereichen Personal, IT und Projektorganisation.

Ihre berufliche Karriere begann Keilholz nach dem Studium der Betriebswirtschaft 1995 bei der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben in Berlin. Nach weiteren immobilienwirtschaftlichen Stationen in Frankfurt, Wiesbaden und Luxemburg kam sie 2014 zur STADT UND LAND Wohnbauten GmbH in Berlin. Künftig wird sie gemeinsam mit Kathrin Möller

als Vorstand für die Bereiche Technik und Immobilienwirtschaft die GAG Immobilien AG führen.

„Wir sind sehr froh, dass die Nachfolgeregelung so schnell und einvernehmlich zu einem guten Ende geführt werden konnte. Wir freuen uns sehr, mit Keilholz eine Top-Führungskraft mit immobilienwirtschaftlichem Hintergrund und Erfahrung in der kommunalen Wohnungswirtschaft gefunden zu haben“, kommentierte der GAG-Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Ott die Berufung des neuen Vorstandsmitglieds.

Keilholz freut sich bereits auf die GAG: „Ich freue mich auf dieses traditionsreiche Unternehmen, seine Mitarbeitenden, die Mieterschaft und die rheinische Lebensfreude im Allgemeinen. Da ich das Rheinland gut kenne, wird die Eingewöhnung sicherlich nicht lange dauern.“

Besser hier zu Hause



Auch Möller ist von ihrer zukünftigen Vorstandskollegin überzeugt: „Mit diesem Team sind wir bestens gerüstet, die anstehenden Herausforderungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu meistern.“ GAG/AT



Anne Keilholz verbrachte ihre Kindheit und Jugend im Rheinland und kehrt nach Nordrhein-Westfalen auf die Vorstandposition der GAG zurück

E-MOBILITÄT BEI DER WOGEDO

Gemeinsam volle Kraft voraus – elektrisch!



Bernd Ebbers (Abteilung Betriebskosten der WOGEDO), Nicole Woznica (Stadtwerke Düsseldorf), Dirk Mowinski (Vorstand der WOGEDO) und Edgar Augel (Stadtmobil) an der neuen Carsharing-Station im WOGEDO-Quartier in Düsseldorf-Lierenfeld (v. l.)

Die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) hat zusammen mit zwei Kooperationspartnern in Düsseldorf-Lierenfeld ein Carsharing-Projekt zur nachhaltigen und zukunftsweisenden E-Mobilität ins Leben gerufen. So entstand an der Posener Straße/Alleinstener Straße ein stationsgebundener Carsharing-Standort mit zwei Elektro-Autos, die nun darauf warten, entliehen und genutzt zu werden. Während der Geschäftszeiten

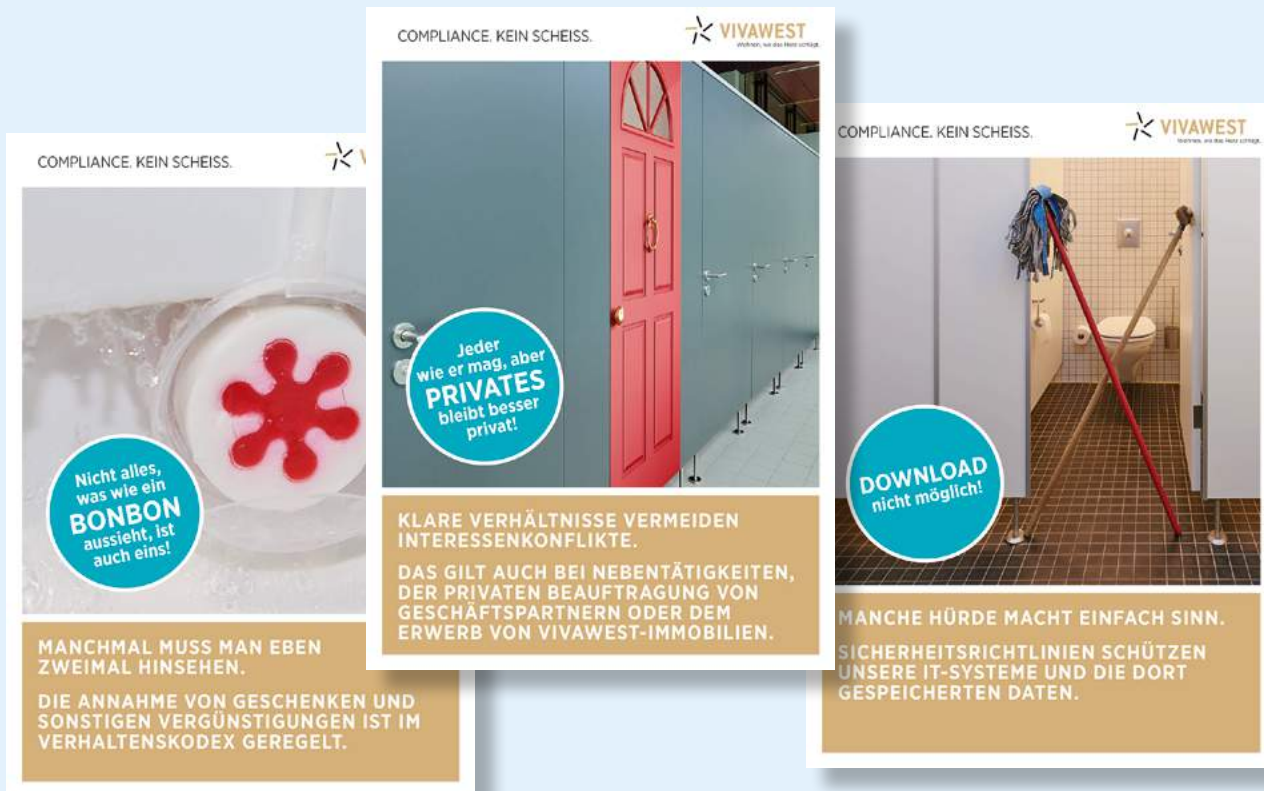
der WOGEDO nutzen die Mitarbeiter der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft den elektrisch betriebenen E-Golf und E-Smart, nachmittags und an den Wochenenden stehen die modernen und umweltfreundlichen Fahrzeuge den Anwohnern im Umkreis zur Verfügung. Gebucht werden die Fahrzeuge per App – das ermöglicht den einfachen, flexiblen und schnellen Zugang zu nachhaltiger Mobilität, direkt vor der eigenen Wohnungstür.

Umgesetzt wird das Angebot gemeinsam mit zwei Kooperationspartnern: Den Stadtwerken Düsseldorf und dem Carsharing-Anbieter Stadtmobil aus Essen. Angetrieben werden die Autos durch zertifizierten Ökostrom der Stadtwerke, der vollständig umweltschonend durch Wasserkraft erzeugt wird. Das ist gleich doppelt klimafreundlich – einerseits durch die Art der Energiegewinnung und andererseits beim emissionsfreien Energieverbrauch. Darüber hinaus freuen sich Anwohner über den flüsterleisen Antrieb der Elektroautos, der die Umgebungsgeräusche deutlich minimiert.

„Wir möchten unseren Beitrag für einen gesünderen Lebensraum leisten und gleichzeitig die Flexibilität und den Anreiz erhöhen, auch ohne Auto zur Arbeit zu kommen“, so WOGEDO-Vorstand Dirk Mowinski. „Wir freuen uns sehr, dass wir mit diesem tollen Angebot zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beitragen können und die Luft so ein Stück sauberer machen. Zudem bieten wir den Menschen im Quartier eine neue und flexible Form der Mobilität.“ WOGEDO/AT

COMPLIANCE-KAMPAGNE DER VIVAWEST WOHNEN GMBH

Starker Tobak auf dem stillen Örtchen



Quelle: VIVAWEST

Compliance ist integraler Bestandteil der Unternehmenskultur von VIVAWEST. Daher legt das Unternehmen auch viel Wert auf eine aufmerksamkeitswirksame und einprägsame Kommunikation dieses bedeutsamen Themas. Mit einer außergewöhnlichen Plakatkampagne hat VIVAWEST ihre Mitarbeiter im vergangenen Jahr erneut für die wichtigsten Compliance-Regeln sensibilisiert.

Dass es mit einer gewissen Portion Augenzwinkern anstelle eines erhobenen Zeigefingers gelingen kann, Mitarbeiter auch für tendenziell eher „trockenere“ Themen und Regelwerke zu gewinnen, hat der Fachbereich Compliance von VIVAWEST bereits im Jahr 2016 mit der 7-teiligen Videoclipreihe „Compliance TV“ unter Beweis gestellt. Daran angeknüpft und die Compliance-Themen im Bewusstsein der Belegschaft vertieft, hat nun eine Plakatkampagne, die im vergangenen Jahr gestartet wurde. „Das Ziel war es, mit kleinem Budget in kurzen Abständen wechselnde Compliance-Botschaften eingängig zu platzieren“, sagt Nana Vomfell,

Leiterin des Fachbereichs Compliance bei VIVAWEST.

Eingeleitet durch einen Intranetartikel wurden zwischen August und Oktober 2020 in drei Phasen je zwei Plakatsmotive ausgehängt. Diese haben die Aspekte Interessenkonflikte, Datenschutz, Datensparsamkeit, Geschenke, IT-Sicherheit und Umgang mit Ressourcen im Arbeitsalltag thematisiert. Die einzelnen Schaltungen hatten jeweils eine Standzeit von zwei Wochen, auf die dann eine Pause folgte. „So wollten wir sicherstellen, dass die neuen Motive auch wieder wahrgenommen wurden“, sagt Sebastian Winkler, Mitarbeiter im Fachbereich Compliance von VIVAWEST.

Neben einer offensiv-provokanten Ansprache über ein plakatives Motiv und ein entsprechendes Wording liegt die Besonderheit der Kampagne im Ort der Plakatierung: Hierfür hat man nicht etwa die Cafeteria oder andere Gemeinschaftsräume des Unternehmens gewählt, sondern – wie man es gelegentlich auch aus der Gastronomie kennt – gut sichtbare Standorte in den Toiletten der Verwaltungsgebäude und al-

len ständig besetzten Außenstellen von VIVAWEST. „Dieser Ort garantiert eine gewisse ‚Einwirkzeit‘ und somit eine hohe Wahrnehmung der Botschaften“, weiß Fachbereichsleiterin Nana Vomfell. „Und auch der Kampagnentitel ‚Compliance. Kein Scheiß.‘ ist zwar sehr salopp, aber auch entsprechend aufmerksamkeitswirksam“, ergänzt sie.

Neben einem für alle Mitarbeiter, Führungskräfte und Geschäftspartner geltenden „Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance“ werden die über 2.000 Mitarbeiter von VIVAWEST regelmäßig zu Compliance- und Datenschutzthemen geschult. „Doch die rechtlichen Anforderungen, denen unsere Mitarbeiter heute gerecht werden müssen, sind so vielschichtig und erklärungsbedürftig wie noch nie“, weiß Nana Vomfell. Die Einhaltung dieser Anforderungen hat für VIVAWEST höchste Priorität und soll daher auch weiterhin durch begleitende Kommunikationsmaßnahmen wie „Compliance TV“ und die Plakatkampagne unterstützt werden.

VIVAWEST/KS

MODERNISIERUNG UND NEUBAU IN DUISBURGER VONOVIA-QUARTIER

Von der Werksiedlung zum modernen Wohnen im Grünen

Mit einem Investitionsvolumen von rund 27 Mio. Euro wird das Quartier neue Qualitäten im Wohnen und in der Freiraumgestaltung erhalten. Die Wohngebäude werden nach erfolgreicher Modernisierung über eine verbesserte Wärmedämmung, neue Fenster sowie neu gestaltete Eingangs- und Außenbereiche verfügen. Vor den Erdgeschosswohnungen werden Terrassen errichtet, die anderen Wohnungen erhalten Balkone.

„Bei den geplanten Maßnahmen möchten wir möglichst viele Wünsche und Anregungen der Mieterinnen und Mieter berücksichtigen,“ so Vonovia Regionalbereichsleiter Sebastian Lott. „Daher informieren wir nicht nur frühzeitig, sondern laden ausdrücklich zum Dialog und zum Mitgestalten ein.“ Dies gilt vor allem für das Wohnumfeld. Vonovia plant, die Außenanlage unter anderem mit neuen Gemeinschaftsplätzen, Sitzgelegenheiten, Spielgeräten für Kinder oder Bewegungsangeboten für Erwachsene aufzuwerten. Auch die Jüngsten werden mit einem Malwettbewerb in die Abfrage eingebunden.

Mario Stamerra, Vonovia Geschäftsführer West, betont die Tragweite des Projektes:



Fast wie der New Yorker Central Park – zusammen mit neuen wohnlichen Qualitäten nach der Modernisierung wird auch die Neugestaltung der Grünflächen des Vonovia-Quartiers in Duisburg-Hüttenheim zum Verweilen einladen

„Ganzheitliche Quartiersentwicklungen, die den Herausforderungen unserer Zeit unter anderem bei Klimaschutz und demografischem Wandel, aber auch dem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum Rechnung tragen,

haben bei Vonovia oberste Priorität. Vor diesem Hintergrund freuen wir uns, bei den Modernisierungen in Hüttenheim gleich mehrere zentrale Zielsetzungen in großem Maßstab realisieren zu können.“ AT/Vonovia SE

STADT DORTMUND ÜBERREICHT KLIMASCHUTZ-PLAKETTE AN DIE SPAR- UND BAUVEREIN EG

Auszeichnung für zukunftsweisendes Quartier



Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

Das klima-, energie- und umweltfreundliche Energie-Plus-Quartier am Daelweg in Dortmund-Schüren der Spar- und Bauverein eG wurde mit einer Klimaschutz-Plakette zertifiziert. Im Rahmen eines gemeinsamen Termins überreichten Dortmunds Oberbürgermeister Thomas Westphal und Gerald Kampert, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund, die Auszeichnung dem Vorstandsvorsitzenden der Spar- und Bauverein eG, Franz-Bernd Große-Wilde.

Im Daelweg hat die Spar- und Bauverein eG im Jubiläumsjahr 2018 und im darauffolgenden Jahr insgesamt 61 Wohnungen

und 17 Einfamilienhäuser neu errichtet, die im Betrieb weniger Energie benötigen als sie produzieren. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels eines Erdgas-Blockheizkraftwerks, zudem verfügen die hochwertigen Wohnungen über kontrollierte Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung. Das „Plus“ an Energie wird über das Blockheizkraftwerk in Kombination mit den Photovoltaikanlagen auf den frei stehenden Einfamilienhäusern erzeugt. Insgesamt übertrifft das Quartier die gesetzlichen Anforderungen des KfW-55-Standards an ressourcenschonenden Neubau um 30 Prozent und leistet einen bedeutenden Teil an der städtischen Förderinitiative „100 Energie-Plus-Häuser für Dortmund“.

Sparbau/AT



Barrierefreier und familienfreundlicher Wohnraum im Energie-Plus-Quartier

GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH



Mobilitäts- und Stadtentwicklungsimpulse für Duisburg



Die für das Wohnquartier charakteristischen Hallensegmente zwischen den Wohngebäuden bleiben erhalten und stellen die architektonische Qualitäten des Theisen-Geländes in Duisburg-Hochfeld sicher

Im November letzten Jahres setzte das kommunale Wohnungsunternehmen aus Duisburg mit dem Siegerentwurf eines Architektenwettbewerbs für die Neuplanung des Theisen-Geländes den Grundstein für eine Aufwertung des Stadtteils Duisburg-Hochfeld. Außerdem geht die GEBAG neue Wege für nachhaltige Quartiersmobilität: An 25 Standorten im Duisburger Stadtgebiet, in den Quartieren der GEBAG, stehen seit November 2020 in Kooperation mit dem Metropolradruhr Fahrradleihsystem Nextbike insgesamt 125 Mietfahräder bereit, um nachhaltig von A nach B zu gelangen.

Die GEBAG hatte im Sommer 2020 gemeinsam mit der Stadt Duisburg zu dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb in zwei Bearbeitungsphasen insgesamt elf Teams von Architekturbüros und Landschaftsplanern eingeladen. Inhalt der Auslobung war die Neuplanung des insgesamt rund drei Hektar großen Theisen-Geländes mit ca. 200 Wohnungen, hierbei sollte eine Mischung aus überwiegend öffentlich geförderten, aber auch frei finanzierten Einheiten vorgesehen werden. Auch eine sechsheftige Kindertagesstätte sowie eine mögliche Erweiterung des Geländes der Grundschule

Friedenstraße sollten in der Planung berücksichtigt werden. Eine besondere Herausforderung stellten die denkmalgeschützten Hallensegmente auf dem Gelände dar, welche vollumfänglich erhalten bleiben sollen.

Zum Sieger kürte die Jury den Entwurf des Teams Schönborn Schmitz Architekten aus Berlin mit Querfeldeins Landschaft, Dresden. Die Jury zu ihrer Entscheidung: „Alles in allem berücksichtigt der Entwurf sehr gut öffentliche und private Nutzungsstrukturen.

Die Sprache der Architektur ist an die Backsteinarchitektur der Hallen angelegt und verbindet alt und neu miteinander.“

„In dem Areal steckt großes Entwicklungspotenzial und das Projekt steht stellvertretend für die nachhaltige Stadtentwicklung in Duisburg. Durch die Neugestaltung wird ein modernes citynahes Lebens- und Wohnumfeld geschaffen, das Hochfeld als Stadtteil aufwertet“, sagte Sören Link, Oberbürgermeister der Stadt Duisburg. *AT/GEBAG*



Kooperation für Quartiersmobilität: GEBAG-Mieter genießen Sonderkonditionen für alle Leihräder von Nextbike: 30 Minuten kostenlose Nutzung pro Ausleihe



DIGITALE EFFIZIENZ UND SICHERHEIT BEI DER PAKETZUSTELLUNG

LEG Immobilien AG bringt „Key for Business“ nach Deutschland

Das US-Unternehmen Amazon und die LEG AG unterschrieben am 15.12.2020 eine Kooperationsvereinbarung und werden gemeinsam Amazons innovatives Zugangssystem „Key for Business“ erstmals in Quartieren installieren. Noch während des Weihnachtsgeschäftes verbaute Amazon in einer deutschlandweiten ersten Pilotphase in 251 Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf und Monheim am Rhein einen virtuellen Gebäudeschlüssel. Dies erlaubt es den Amazon-Lieferanten künftig dort – sicher und kontaktlos – Waren direkt in den Häusern zu platzieren und ermöglicht gleichzeitig den Kunden, ihre Sendungen flexibler zu erhalten.

Der „Key for Business“ wird über ein Zusatz-Bauteil aktiviert, das jeweils an der Hauseingangstür installiert wird. Darüber können Amazon-Pakete sicher, transparent und unabhängig von der Anwesenheit des Mieters zugestellt werden. Denn das Gerät erstellt einen virtuellen Schlüssel, der es Amazon-Fahrern ermöglicht, über eine App das jewei-



Quelle: Daria Nipot – stock.adobe.com

lige Haus zu betreten, für das eine Lieferung vorgesehen ist. Nach Ablieferung erlischt die Zugangsmöglichkeit wieder – zudem speichert das Bauteil keinerlei Mieterdaten. Mit der Kooperation kann die LEG gleich mehrere Vorteile für die Anwohner schaffen: Der attraktive „Key for Business“-Service ist kostenlos für die Kunden, ermöglicht durch die Haftung von Amazon sichere, aber auch zeitlich flexible Zustellung nach Wunsch des Empfängers und bietet durch die kontaktlose

Zustellung Sicherheit vor Infektionen bei der Aushändigung der Pakete.

„Wir freuen uns sehr, dass wir mit „Key for Business“ auf eine innovative Lösung setzen können, die unseren Kunden den Empfang von Lieferungen deutlich vereinfacht – und kontaktlos zudem noch sicherer ist“, so Laura Wagener, Leiterin der LEG-Abteilung Operative Optimierung und Projekte. LEG/AT



Termine Verband		
VdW-Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0	Dienstag, 23. Februar 2021	digital
Genossenschaftsausschuss	Mittwoch, 3. März 2021	digital
VdW-Mietrechtstag	Donnerstag, 4. März 2021	digital
VdW-Arbeitskreis Datenschutz	Dienstag, 16. März 2021	digital
VdW-Präsidium	Mittwoch, 17. März 2021	digital
VdW-Beirat	Mittwoch, 17. März 2021	digital
VdW-Finanzausschuss	Mittwoch, 17. März 2021	digital
VdW-Verbandsrat	Mittwoch, 17. März 2021	digital

EINKOMMEN- UND KÖRPERSCHAFTSTEUER

Jahressteuergesetz 2020

Der Bundestag hat am 16. Dezember 2020 das Jahressteuergesetz 2020 verabschiedet. Der Bundesrat hat am 18. Dezember 2020 zugestimmt. Enthalten sind umfangreiche Änderungen in verschiedenen Steuergesetzen.

Einkommensteuerrecht

1. Einführung einer Homeoffice-Pauschale

Liegt kein häusliches Arbeitszimmer vor oder wird auf einen Abzug der Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer verzichtet, kann der Steuerpflichtige nach § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b Satz 4 Einkommensteuergesetz (EStG) für jeden Kalendertag, an dem er seine betriebliche oder berufliche Tätigkeit ausschließlich in der häuslichen Wohnung ausübt und keine außerhalb der häuslichen Wohnung belegene Betätigungsstätte aufsucht, für seine gesamte betriebliche und berufliche Betätigung einen Betrag von fünf Euro abziehen, höchstens 600 Euro im Wirtschafts- oder Kalenderjahr. Die Homeoffice-Pauschale wird in die Werbungskostenpauschale eingerechnet und nicht zusätzlich gewährt.

Der Typusbegriff des häuslichen Arbeitszimmers ist keine Tatbestandsvoraussetzung für den Abzug der Pauschale, sodass die Tätigkeit beispielsweise auch in der Küche oder im Wohnzimmer ausgeübt werden kann. Mit der Tagespauschale sind alle (Mehr-)Aufwendungen für die Nutzung der häuslichen Wohnung abgegolten. Es gilt keine Einschränkung für den Fall, dass bei gemeinsam Nutzungsberechtigten einer Wohnung (auch) ein anderer eigene Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer abzieht.

Dieses gilt für nach dem 31. Dezember 2019 und vor dem 1. Januar 2022 in der häuslichen Wohnung ausgeübte Tätigkeiten.

2. Fristverlängerung für Corona-Sonderzahlungen

Die Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 11a EStG für aufgrund der Corona-Krise an Arbeitnehmer gezahlte Beihilfen und Unterstützungen bis zur Höhe von 1.500 Euro war bisher bis zum 31. Dezember 2020 befristet. Die Frist wird bis zum Juni 2021 verlängert. Die Fristverlängerung führt aber nicht dazu, dass eine Corona-Beihilfe im ersten Halbjahr 2021 nochmals in Höhe von 1.500 Euro steuerfrei bezahlt werden kann.

3. Anhebung der Freigrenze für Sachbezüge

Die monatliche Freigrenze für Sachbezüge in § 8 Abs. 2 Satz 11 wird von 44 Euro auf 55 Euro angehoben (ab 1. Januar 2022).

4. Erhöhung des Übungsleiterfreibetrags und der Ehrenamtszuschale

Der Übungsleiterfreibetrag wird von 2.400 Euro auf 3.000 Euro erhöht (§ 3 Nr. 26 Satz 1 EStG). Der Ehrenamtsfreibetrag wird von 720 Euro auf 840 Euro erhöht (§ 3 Nr. 26a Satz 1 EStG). Die Freibeträge sind zuletzt für Veranlagungszeiträume ab 2013 angepasst worden.

Gilt ab 2021

5. Bewertungsabschlag bei Mietvorteilen

Vorteile, die der Arbeitgeber oder ein Dritter dem Arbeitnehmer aufgrund des Dienstverhältnisses in Form einer unentgeltlichen oder verbilligten Überlassung von Wohnraum gewährt, stellen nach § 19 Abs. 1 i.V.m. § 8 I EStG einen steuerpflichtigen Sachbezug dar. Ab dem Kalenderjahr 2020 ist bei der Bewertung von bestimmten Mietvorteilen nach § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG ein Bewertungsabschlag zu berücksichtigen (eingeführt durch Jahressteuergesetz 2019). Dieser beträgt ein Drittel vom ortsüblichen Mietwert. Die nach Anwendung des Bewertungsabschlags ermittelte Vergleichsmiete ist dann Bemessungsgrundlage für die Bewertung der Mietvorteile. Durch eine Ergänzung dieser Vorschrift wird der Anwendungsbereich auf verbundene Unternehmen ausgeweitet (Konzernklausel).

Dieses gilt erstmals für Leistungen, die in einem nach dem 31. Dezember 2019 endenden Lohnzahlungszeitraum zugewendet werden.

6. Bescheinigung für den Lohnsteuerabzug

Ein neuer § 39e Abs. 8 Satz 2 EStG soll sicherstellen, dass auch der Arbeitgeber die Möglichkeit hat, die Bescheinigung für den Lohnsteuerabzug für den Arbeitnehmer zu beantragen, wenn keine Identifikationsnummer zugeteilt wurde. Der Arbeitnehmer muss ihn dazu bevollmächtigen.

Gilt ab 2021

7. Anhebung der Grenze für den vereinfachten Zuwendungsnachweis

Spenden und Mitgliedsbeiträge zur Förderung steuerbegünstigter Zwecke können als

Sonderausgaben steuerlich geltend gemacht werden. Der Betrag, bis zu dem ein vereinfachter Zuwendungsnachweis möglich ist, wird von 200 Euro auf 300 Euro angehoben (§ 50 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV)).

Gilt ab 2021

8. Datenaustausch zwischen privaten Krankenversicherungen, Finanzverwaltung und Arbeitgebern

Die Einführung eines Datenaustauschs zwischen den Unternehmen der privaten Krankenversicherung, der Finanzverwaltung und den Arbeitgebern soll die im Lohnsteuerabzugsverfahren bestehenden Verfahren mittels Papierbescheinigungen vollständig ersetzen (§§ 39 ff. EStG).

Die Neuregelungen können im Rahmen eines Pilotprojekts bereits ab 2023 angewendet werden (Echtdaten). Der Regelbetrieb soll ab dem 1. Februar 2024 starten.

Körperschaftsteuerrecht

Steuerbefreiung für vorübergehende Unterbringung von Wohnungslosen

In § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 6 Körperschaftsteuergesetz (KStG) wird die bisher im Billigkeitswege gewährte Steuerbefreiung für die vorübergehende Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern in Wohnungen von steuerbefreiten Genossenschaften und Vereinen (vgl. Bundesministerium der Finanzen (BMF), Schreiben vom 20. November 2014, IV C 2 - S 2730/0-01) in das Körperschaftsteuergesetz überführt. Dabei wird der Anwendungsbereich auf alle Wohnungen erweitert, sodass neben Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern auch beispielsweise Obdachlose von der Regelung erfasst werden. Die Regelung gilt auch für Mietverträge, die die Wohnungsgenossenschaft oder der Verein mit gemeinnützigen Körperschaften zur Unterbringung von Wohnungslosen abschließt.

Für die Gewerbesteuer gilt diese Steuerbefreiung entsprechend (vgl. § 3 Nr. 15 Gewerbesteuer-Gesetz (GewStG)).

Gilt seit 2020



GEWERBESTEUER**Mieterstrom – Neues EEG und Gewerbesteuerproblematik**

Am 17. Dezember 2020 hat der Bundestag das Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energierechtlicher Vorschriften – EEG 2021 verabschiedet und am 18. Dezember 2020 hat es den Bundesrat passiert. Ziel des Gesetzes ist es, dass 2030 der Anteil von Strom aus erneuerbaren Energien auf 65 Prozent steigt und noch vor 2050 der gesamte erzeugte wie verbrauchte Strom in Deutschland treibhausgasneutral wird.

Das Gesetz enthält substanzielle Verbesserungen für Mieterstrom. Das EEG tritt –

nach Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt – zum 1. Januar 2021 in Kraft.

Außerdem hat der Deutsche Bundestag zum EEG eine Entschließung angenommen. Darin fordert der Bundestag die Bundesregierung auf, unverzüglich einen Regelungsvorschlag vorzulegen, der es dem Deutschen Bundestag ermöglicht, eine gesetzliche Regelung zu beschließen, nach der Wohnungsunternehmen die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer nicht verlieren, wenn sie u. a. Mieterstrom über Solaranlagen auf ihren Gebäuden erzeugen und veräußern (allgemeine Ausnahme). Dem vorausgegangen war das

gemeinsame Bekenntnis von GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) und VKU (Verband kommunaler Unternehmen), dass bis zu einer Neugestaltung der Umlage- und Entgeltsystematik die Erzeugung und Veräußerung selbst erzeugten Stroms aus Mieterstromanlagen die Gewerbesteuerfreiheit der Vermietungserträge nicht gefährden soll.

Die Wohnungswirtschaft hofft, dass noch in dieser Legislaturperiode eine Lösung der gewerbesteuerlichen Problematik gefunden wird. JG

UMSATZSTEUER**Ab dem 1. Januar gelten wieder die alten Umsatzsteuersätze von 19 Prozent und sieben Prozent**

Im Rahmen der Rückkehr zu den Steuersätzen von 19 Prozent und sieben Prozent stellen sich ähnliche praktische Umsetzungsschwierigkeiten wie bei der Einführung der zeitlich befristeten Steuersatzsenkung. Die Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 30. Juni 2020 und 4. November 2020 geben wichtige Hinweise.

Voraus- und Anzahlungsrechnungen, die in der Niedrigsteuerphase gestellt wurden und für die das Entgelt auch in diesem Zeitraum vereinnahmt wird, sind mit dem USt-Satz von 16 Prozent bzw. fünf Prozent auszuweisen. Allerdings wird es nicht beanstandet, wenn bei einer Vereinnahmung in der Niedrigsteuerphase der Steuersatz von 19 Prozent bzw. sieben Prozent angewandt und

in Rechnung gestellt wird, sofern feststeht, dass die jeweilige Leistung erst nach dem 31. Dezember 2020 erbracht wird.

An- oder Vorauszahlungen, die vor dem 1. Januar 2021 in Rechnung gestellt und nach dem 31. Dezember 2020 vereinnahmt werden, sind mit einem Steuersatz von 19 Prozent bzw. sieben Prozent zu versteuern, auch wenn die Rechnung einen geringeren Steuersatz aufweist.

Bloße An- und Vorauszahlungen sind vom Ausstellen von Einzweck-Gutscheinen abzugrenzen. Bei Letzterem stehen der Ort der Leistung und die für diese Umsätze geschuldete Steuer fest. Es liegt aber keine individualisierte Stückschuld vor, für die der Gutschein eingelöst werden müsste. Wenn

dagegen ein einzelner, bereits konkretisierter Leistungsgegenstand feststeht, handelt es sich gemäß den Ausführungen des BMF-Schreibens vom 4. November 2020 um eine An- oder Vorauszahlung. Dies ist immer dann der Fall, wenn der Gutschein für einen verbindlich bestellten Leistungsgegenstand unter Ausschluss eines späteren Umtauschs, einer Barauszahlung oder einer Übertragung des Gutscheins auf andere Verkäufer bzw. Käufer ausgestellt wird.

Bei einer An- oder Vorauszahlung ist die Umsatzsteuer bei Zahlung vor dem 1. Januar 2021 zunächst mit einem Steuersatz von 16 Prozent bzw. fünf Prozent zu berechnen. Bei Lieferung des Gegenstands nach dem 31. Dezember 2020 hat dann eine Berichtigung auf 19 Prozent bzw. sieben Prozent im Zeitpunkt der Leistungsausführung zu erfolgen. Steht bereits im Zeitpunkt der Zahlung der An- oder Vorauszahlung fest, dass die Lieferung erst nach dem 31. Dezember 2020 erfolgen wird, kann die An- oder Vorauszahlung bereits mit 19 Prozent versteuert werden. Handelt es sich jedoch um einen Einzweck-Gutschein, der vor dem 1. Januar 2021 ausgegeben wird, bleibt es bei der Versteuerung als Einzweck-Gutschein mit 16 Prozent bzw. fünf Prozent, auch wenn die Einlösung erst nach dem 31. Dezember 2020 erfolgt. JG

NETTO-WARENWERT :		MWST	
NETTOWERT	% MWST		
37,88	A=16,00%	19%	6,06
37,79	B= 5,00%	7%	1,89

Quelle: mhmh17 - stock.adobe.com



EINKOMMENSTEUER

Homeoffice

Zurzeit wird statt des Büroarbeitsplatzes die eigene Wohnung häufig zum neuen Arbeitsplatz. Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer sind grundsätzlich nicht abzugsfähig (vgl. Jahressteuergesetz 2020, Einführung einer Homeoffice-Pauschale). Allerdings ist ein Abzug ausnahmsweise zulässig, wenn das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet – was zurzeit der Fall sein kann. Hier bleibt es bislang bei den auch vor Corona zu beachtenden Regeln: Es gilt ein Höchstbetrag von 1.250 Euro bei den Werbungskosten (für Ehegatten jeweils separat bis zum Höchstbetrag).

Wer ein häusliches Arbeitszimmer geltend machen will, sollte beachten, dass eine klare räumliche Trennung von Arbeits- und Wohnbereich wichtig ist. Also: Nicht den Arbeitsplatz an den Küchentisch verlegen, sondern ein Zimmer (weitgehend) zum Arbeitszimmer umfunktionieren. Eine private Nutzung des Arbeitszimmers von bis zu zehn Prozent ist zulässig. Es muss aber außerhalb des Arbeitszimmers noch genügend Platz zum Wohnen bleiben. Eindeutig private Gegenstände, sollten möglichst nicht im Arbeitszimmer stehen. Zu den absetzungsfähigen Kosten zählen z. B. Malerarbeiten, für Eigentümer auch Schuldzinsen, Hausratversicherung, Miete und Nebenkosten.

JG

EINKOMMENSTEUER

Pendlerpauschale

Ab dem 1. Januar 2021 steigt die Pendlerpauschale von 30 Cent auf 35 Cent – und zwar ab dem 21. Entfernungskilometer, der zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte des Arbeitnehmers liegt. Für Entfernung bis 20 Kilometer bleibt es bei der Pauschale von 30 Cent.

Hinweis: Ab dem 1. Januar 2024 wird die Pendlerpauschale dann in einem weiteren Schritt auf 38 Cent erhöht (ebenfalls ab dem 21. Kilometer). Im Einkommensteuergesetz ist geregelt, dass diese Erhöhung nur bis einschließlich des Veranlagungszeitraums 2026 gilt.

Beispiel: Arbeitnehmerin A legt an 220 Tagen einen Arbeitsweg von 40 Kilometern (einfache Wegstrecke) zurück. Ihre Entfernungspauschale berechnet sich 2021 wie folgt:

Für die ersten 20 Kilometer:
 $220 \text{ Tage} \times 20 \text{ km} \times 0,30 \text{ €} = 1.320 \text{ €}$

Für die weiteren 20 Kilometer:
 $220 \text{ Tage} \times 20 \text{ km} \times 0,35 \text{ €} = 1.540 \text{ €}$

Insgesamt steht A für das Jahr 2021 also eine Entfernungspauschale von 2.860 Euro zu.

Geringverdiener, die mit ihrem zu versteuernden Einkommen unterhalb des Grundfreibetrags liegen (Grundfreibetrag für Ledige 2021: 9.696 Euro) und deshalb keine Steuern zahlen müssen, profitieren nicht von der erhöhten Entfernungspauschale. Sie erhalten deshalb ab 2021 eine sog. Mobilitätsprämie (ebenfalls bis 2026 befristet): Ist ihr einfacher Weg zur Arbeit weiter als 20 Kilometer, erhalten sie ab dem 21. Kilometer 14 Prozent des erhöhten Kilometersatzes (2021 bis 2023 also 4,9 Cent pro Kilometer) ausgezahlt.

Hinweis: Die Mobilitätsprämie muss in der Einkommensteuererklärung beantragt werden. Wie das Antragsverfahren konkret aussieht, wird sich voraussichtlich im Frühjahr 2021 klären, wenn die Formulare für das Steuerjahr 2021 erstellt werden. Fest steht aber schon jetzt: Die Abgabe einer Steuererklärung und die explizite Beantragung der Mobilitätsprämie sind erforderlich, um in den Genuss dieser Prämie zu kommen. JG



Quelle: Gina Sanders - stock.adobe.com

BGH-URTEILE VOM 9. DEZEMBER 2020 – VIII ZR 238/18 UND VIII ZR 371/18

Bundesgerichtshof zu Ansprüchen des Mieters auf Schadensersatz nach einem Auszug aus der Mietwohnung aufgrund pflichtwidrigen Verhaltens des Vermieters

Wer wegen eines Fehlverhaltens des Vermieters umziehen muss, der kann grundsätzlich dadurch entstehende Kosten ersetzt verlangen. Der u. a. für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat in zwei Verfahren jedoch entschieden, dass ein Mieter, der infolge einer Pflichtverletzung des Vermieters aus der Wohnung auszieht und keine neue Wohnung anmietet, sondern Wohnungs- oder Hauseigentum erwirbt, die zum Zwecke des Eigentumserwerbs angefallenen Maklerkosten nicht als Schadensersatz vom Vermieter ersetzt verlangen kann.

Der Kläger im ersten Fall (Verfahren VIII ZR 238/18) war Mieter einer Wohnung in Berlin. Ihm wurde zum 31. August 2012 wegen Eigenbedarfs gekündigt. Mithilfe eines Maklers kaufte er sich eine Eigentumswohnung. Dafür stellte ihm dieser fast 30.000 Euro Provision in Rechnung. Weil der Vermieter

die Wohnung, aus der er den klagenden Mieter wegen Eigenbedarfs trieb, tatsächlich aber nie nutzte, hielt der Ex-Mieter den Eigenbedarf nur für vorgetäuscht und klagte auf Schadensersatz.

Zur Begründung hat das einen solchen Anspruch (anders als das Amtsgericht) bejahende Landgericht ausgeführt, der Kläger könne von der Beklagten wegen Verletzung der nachvertraglichen Treuepflicht (§ 280 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) auch die für den Ersatzwohnungskauf angefallenen Maklerkosten verlangen. Denn die Beklagte sei nicht nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist, sondern darüber hinaus bis zum Ablauf der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist verpflichtet gewesen, den Kläger über den nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs zu informieren. Zu dem hiernach erstattungsfähigen Schaden zählten auch die für die Vermittlung der Eigentumswohnung angefallenen Maklerkosten. Es

könne keinen Unterschied machen, ob sich der Kläger dafür entscheide – wie hier – Eigentum zu erwerben oder (nochmals) eine Wohnung anzumieten.

In dem zweiten Fall (Verfahren VIII ZR 371/18) begehrte der Mieter ebenfalls den Ersatz von Kündigungsfolgeschäden. Er hatte im Streit fristlos gekündigt, u. a. mit der Begründung, ein vom Vermieter beauftragter Handwerker habe seinen Balkon ohne sein Einverständnis betreten. Unter Einschaltung eines Maklers erwarb der Beklagte am 24. August 2013 in der Nähe seiner von der bisherigen Mietwohnung 250 Kilometer entfernten Arbeitsstelle ein Einfamilienhaus, das im Dezember 2013 bezugsfertig wurde. Am 30. September 2013 räumte der Beklagte die Mietwohnung und bezog eine Zwischenunterkunft. Die Maklerkosten für den Hauserwerb von gut 13.000 Euro, die Umzugskosten, die Kosten der Übergangsunterkunft sowie die Kosten für den Umbau



Quelle: fotomowo – stock.adobe.com

und Wiedereinbau seiner Einbauküche sollte ihm sein früherer Vermieter wegen Pflichtverletzung ersetzen.

Die Widerklage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, zwar komme grundsätzlich ein Schadensersatzanspruch des Beklagten aus § 280 Abs. 1 BGB in Betracht, weil der Mieter aufgrund des pflichtwidrigen Verhaltens des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen sei. Zwar könnten Zweifel daran bestehen, ob die Kündigung überhaupt kausal auf die Pflichtverletzung zurückzuführen sei. Dies könne jedoch dahinstehen, weil die geltend gemachten Schäden jedenfalls nicht ersatzfähig seien. Es seien nur solche Schäden zurechenbar, die bei Anmietung einer Ersatzwohnung in der Nähe der bisherigen angefallen wären. Vorliegend habe der Beklagte jedoch Eigentum erworben und dies unter Verlagerung seines Lebensmittelpunktes. Es handele sich daher weder um vergleichbaren noch um angemessenen Ersatzwohnraum. Vielmehr habe der Beklagte anlässlich der Kündigung seine Lebensumstände so verändert, dass die in der Folge getätigten Aufwendungen nicht mehr zurechenbar auf die Pflichtverletzung des Klägers zurückzuführen seien.

Die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof hat in beiden Fällen entschieden, dass die Maklerkosten, welche die jeweiligen Mieter zwecks Erwerbs einer Eigentumswohnung beziehungsweise eines Hauses zu Eigentum aufgewandt haben, keinen erstattungsfähigen Schaden darstellen.

Im Verfahren VIII ZR 371/18 hat das Berufungsgericht eine den Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigende Pflichtverletzung rechtsfehlerfrei bejaht.

Im Verfahren VIII ZR 238/18 hingegen ist bereits eine Pflichtverletzung der Vermieterin nicht rechtsfehlerfrei festgestellt. Zwar handelt ein Vermieter pflichtwidrig und ist dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine Kündigung des Mietvertrags schuldhaft auf einen in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) stützt oder er den Mieter nicht über einen späteren Wegfall des geltend gemachten Eigenbedarfs informiert. Diese Hinweispflicht besteht jedoch nur bis zum



Ablauf der Kündigungsfrist und nicht – wie vom Berufungsgericht angenommen – bis zum Ablauf der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist.

Ob hiernach der Vermieterin eine Pflichtverletzung vorzuwerfen ist, konnte im Ergebnis offenbleiben. Denn die Schadensersatzpflicht des pflichtwidrig handelnden Vermieters umfasst nicht die Maklerkosten, die einem Mieter entstehen, der von der Anmietung einer neuen Wohnung absieht und stattdessen Wohnungs- oder Hauseigentum erwirbt.


Zwar stellt der Erwerb von Eigentum an einer Wohnung beziehungsweise einem Hausanwesen vorliegend noch eine adäquat kausale Reaktion des Mieters auf eine (unterstellte) Pflichtverletzung des Vermieters dar. Denn es lag nicht außerhalb des zu erwartenden Verlaufs der Dinge, dass die Mieter den notwendigen Wohnungswechsel zum Anlass nahmen, ihre Wohnbedürfnisse künftig nicht in angemieteten, sondern eigenen Räumlichkeiten zu befriedigen und zu dessen Erwerb einen Makler einschalten.

Jedoch sind die im Zuge des Eigentumserwerbs aufgewandten Maklerkosten nicht mehr vom Schutzzweck der jeweils verletzten Vertragspflicht umfasst. Denn eine vertragliche Haftung – hier der jeweiligen Vermieter – besteht nur für diejenigen äquivalenten und adäquaten Schadensfolgen, zu deren Abwendung die verletzte Vertragspflicht übernommen wurde. Der Schaden muss in einem inneren Zusammenhang mit dem (verletzten) Gebrauchserhaltungsinteresse des Mieters stehen, was bezüglich der Maklerkosten nicht der Fall ist. Denn die Mieter haben mithilfe des Maklers nicht lediglich ihren Besitzverlust (an der bishe-

rigen Wohnung) ausgeglichen, sondern im Vergleich zu ihrer bisherigen Stellung eine hiervon zu unterscheidende (Rechts-)Stellung als Eigentümer eingenommen.

Zudem ist dieses (Nutzungs-)Recht nicht zeitlich begrenzt. Demgegenüber gehört es zum Wesen des Mietvertrags, dass dem Mieter (lediglich) ein Anspruch auf Gebrauchsüberlassung auf Zeit zusteht. Diese zeitliche Begrenzung ist auch zu berücksichtigen, wenn es um die Bestimmung der Ersatzfähigkeit von Schäden des Mieters in Fällen wie den vorliegenden geht. Durch den Abschluss des Mietvertrags hatte der Mieter sein Interesse an der Erlangung eines zeitlich begrenzten Gebrauchsrechts gezeigt. Erwirbt er eine Wohnung bzw. ein Hausanwesen zu Eigentum, verfolgt er bezüglich der Deckung seines Wohnbedarfs andere Interessen als bisher.

Im Verfahren VIII ZR 371/18 hat der Bundesgerichtshof das Verfahren an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit geprüft werden kann, ob dem Mieter ein Anspruch auf Ersatz der weiter geltend gemachten Kündigungsfolgeschäden in Form der Übergangsunterkunft sowie der Kosten für den Aus- und Umbau der Einbauküche zusteht. Im Gegensatz zu den Maklerkosten für den Eigentumserwerb stehen diese Schäden noch in dem gebotenen inneren Zusammenhang zur Vertragspflichtverletzung des Vermieters.

Im Verfahren 238/18 hat der Senat das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und die Entscheidung des Amtsgerichts wiederhergestellt, das die Klage wegen der für den Kauf einer Eigentumswohnung aufgewandten Maklerkosten abgewiesen hatte. 

MIETRECHT

Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung

Betriebskostenabrechnungen bieten nicht selten Streitpotenzial. Zum Teil stellen sich Fragen zur Umlagefähigkeit verschiedener Kosten. Regelmäßig ist aber auch der Umfang des Rechts des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung umstritten. In einer jüngsten Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil v. 9. Dezember 2020, VIII ZR 118/19) hat dieser entschieden, dass sich das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung nicht nur auf Rechnungen erstreckt, sondern auch auf die zugehörigen Zahlungsbelege.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Klägerin begehrt eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung. Sie gewährte dem Beklagten Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Rechnungsbelege; eine darüber hinaus vom Beklagten verlangte Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege lehnte sie ab. Die Klägerin verklagte den Beklagten auf

Nachzahlung. Der Beklagte war der Ansicht, dass ihm zunächst ein Anspruch auf Einsicht in die zugehörigen Zahlungsbelege zustehe.

Die Gerichte stimmten dem zu. Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Ausgleich der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung derzeit nicht zu, weil sie dem Beklagten die begehrte Einsicht (auch) in die Zahlungsbelege nicht gewährt habe und dem Beklagten daher ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht zustehe. Die Abrechnungspflicht des Vermieters umfasse die Vorlage von Belegen, soweit diese erteilt zu werden pflegten (§ 259 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Lügen Zahlungsbelege zum Nachweis der Erfüllung von Forderungen gegenüber dem Gläubiger vor, sei kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb dem Abrechnungsempfänger eine Einsichtnahme in diese Belege verweigert werden sollte. Der Mieter solle überprüfen können, ob der Vermieter die Rechnungsbeträge, so wie in der Abrechnung ausgewiesen, beglichen und nicht etwa Kürzungen vorgenommen oder von Preisnachlässen oder Ähnlichem profitiert habe. Denn nur

mithilfe dieser Belege werde der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Anders möge es sich allenfalls dann verhalten, wenn Zahlungsbelege nicht vorlägen, etwa weil Rechnungen (z. B. mangels Fälligkeit) noch nicht beglichen worden seien.

Da der Kläger von seinem Leistungsverweigerungsrecht Gebrauch gemacht habe, sei die Vermieterin zur Vorlage verpflichtet.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zusteht, solange ihm Belegeinsicht nicht gewährt wird. Der Darlegung eines besonderen Interesses bedarf es dabei nicht. Es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren. ES



Quelle: fizkes – stock.adobe.com

NEUER MITARBEITER BEI DER UKBS ZIEHT EIN

Wowi – der Chatbot für die Wohnungswirtschaft



Ihr guter Nachbar

Das Wort „Digitalisierung“ ist heutzutage in aller Munde und macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Als eins der ersten Wohnungsunternehmen in NRW ist die Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft (UKBS) auf den Zug der Digitalisierung aufgesprungen und hat in Zusammenarbeit mit der VIVAI Software AG den Mieterservice 2.0 ins Leben gerufen. Über den Chatbot Wowi auf der Unternehmenswebseite können Mieter auch außerhalb der Geschäftszeiten Schäden melden, Einzelheiten aus der Hausordnung erfragen oder Beschwerden einreichen. Und die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt ...

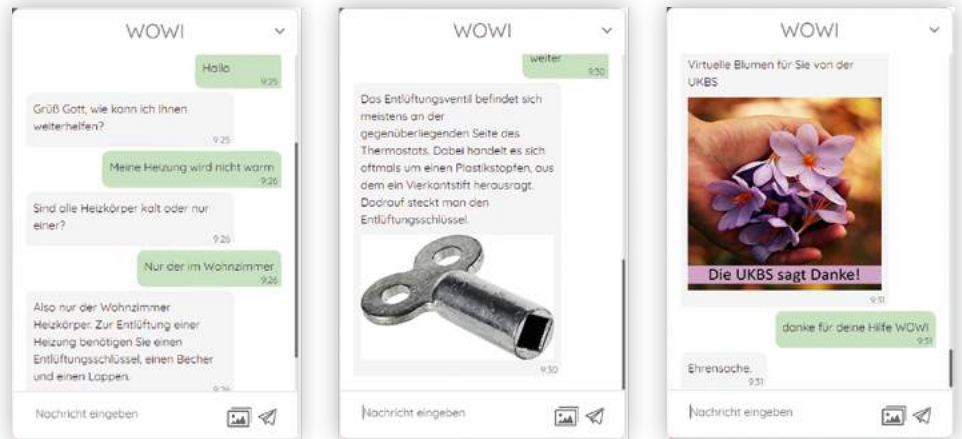
Pünktlich zum Jahreswechsel ist die Webseite <https://www.ukbs.de/> der UKBS in ihrem neuen Design online gegangen. Im Zuge der Neustrukturierung wurde nicht nur der Webseite ein neues Gewand verpasst, sondern auch das Mieterportal erstrahlt jetzt in einem neuen, modernen Look.

Schnelle Hilfe, rund um die Uhr

„Als neuer Mitbewohner und Mitarbeiter auf unserer Webseite ist unser digitaler Kollege Wowi bei uns eingezogen. Er steht den Mietern täglich 24 Stunden mit Rat und Tat zur Seite, denn als Chatbot braucht Wowi keinen Schlaf. Über Wowi können unsere Mieter auch außerhalb unserer offiziellen Geschäftszeiten einen Schaden melden, Einzelheiten aus ihrem Mietvertrag oder der Hausordnung erfragen, eine Beschwerde einreichen oder kleinere Problemchen, wie einen gluckernenden Heizkörper, per Schritt-für-Schritt-Anleitung einfach selber lösen“, lobt Alexander Krawczyk, Prokurist der UKBS.

Von der Wohnungswirtschaft an die Wohnungswirtschaft

Wowi ist speziell auf die Wohnungswirtschaft trainiert – quasi von der Wohnungswirtschaft an die Wohnungswirtschaft! „Ziel war es, unser ServiceCenter zu entlasten, damit sich unsere Mitarbeiter wieder den ‚wichtigeren‘ Aufgaben widmen können, und trotzdem die Bedürfnisse unserer Kunden nach sofortiger Hilfe nicht zu vernachlässigen. Mit diesen Herausforderungen im Gepäck ist in vielen Gesprächen und Abstimmungen mit Herrn



Quelle: UKBS

Horster-Möller von VIVAI unser Wowi entstanden“, erläutert Krawczyk.

Erfahrungen aus der Praxis

Allerdings war der Weg zum heutigen Wissensstand von Wowi alles andere als eine leichte Aufgabe. Über ein Jahr Entwicklungsarbeit zwischen der UKBS und der VIVAI Software AG sind in Wowi geflossen. „Zahlreiche Stunden Programmierarbeit, Wissensabgleich und Abstimmungen mit einem Datenschutzbeauftragten haben sich aber mehr als gelohnt“, freut sich Krawczyk.

Daneben gab und gibt es natürlich noch einige Verständigungsprobleme zwischen Mietern und Wowi. Auf Mieterseite muss eine Sensibilisierung dafür erfolgen, dass Wowi nicht ganze Aufsätze sofort korrekt bearbeiten kann. Von Vorteil sind hier kurze, prägnante Schlagwörter wie „Beschwerde“, „Schadensmeldung“ oder „Vermieterbescheinigung“. Aktuell wird Wowi auch eher von neugierigen Interessenten und Interessierten genutzt, wobei der Kontakt nach der Datenschutzabfrage schnell abbricht. „Hier braucht wirklich keiner Scheu haben. Alle Chats und Daten werden von uns vertraulich und DSGVO-konform behandelt“, so Krawczyk. Primär erreichen Wowi Fragen zur Wohnungssuche. So lässt sich natürlich das komplette Potenzial von Wowi schlecht entfalten. Denn hinter Wowi steht neben einer KI eine komplette Datenbank mit Daten, die jederzeit abrufbereit sind. Sei es zu Fragen rund um den Mietvertrag oder verknüpfte Dokumente. „Die Möglichkeiten sind nahezu unbe-

grenzt“, visioniert Thomas Horster-Möller, Vorstandsvorsitzender der VIVAI Software AG, der Wowi das digitale Leben eingehaucht hat. Neben den genannten Topics hat Wowi auch einige „Easter Eggs“ versteckt und kann so beispielsweise Smalltalk halten, Witze erzählen oder Zitate und Slogans raushauen.

Zurzeit zählt die UKBS auf die Anbindung von Wowi an den WhatsApp-Manager und die Telefonanlage. „Hier sehe ich die beste Möglichkeit, mit unseren Mietern zu kommunizieren, da WhatsApp in unserem Unternehmen stark frequentiert ist“, erläutert Krawczyk.

UKBS/VIVAI

i INFORMATION

Die Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft ist seit 1939 als führendes Wohnungsunternehmen mit insgesamt ca. 3.000 Wohnungen in den Kreisstädten Unna, Bergkamen, Kamen, Fröndenberg, Bönen, Holzwickede und in der Stadt Hamm vertreten.

Die VIVAI Software AG unterstützt seit ihrer Gründung 1996 als unabhängiger Dienstleister Konzerne, Regierungsinstitutionen und mittelständische Unternehmen durch innovative Beratungs- und Umsetzungslösungen. Besonders spezialisiert hat sie sich über die Jahre in den Bereichen IoT, IT-Services, E-Health und Chatbots.

SERVICEMONITOR WOHNEN 2020

Mieter wünschen sich digitale Kommunikationsangebote

Mieter in Deutschland möchten in Zukunft verstärkt digital mit ihrem Vermieter kommunizieren. Das fand das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte immo.consult in der Studie „Servicemonitor Wohnen 2020“ heraus. Im Rahmen der Studie sind 1.000 Mieter aus ganz Deutschland befragt worden. Die Befragungsergebnisse im Überblick:

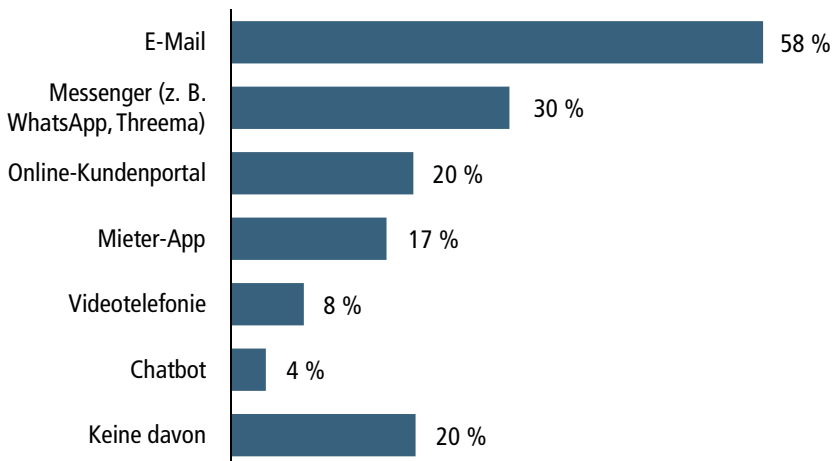
Bisher greifen die meisten Mieter (57 Prozent) zum Telefon, wenn sie ein Anliegen an ihren Vermieter haben. Dieser Kontaktweg wird häufig als einfach und schnell empfunden. Am Telefon lassen sich Fragen zum Teil sofort beantworten. 19 Prozent der Befragten schreiben eine E-Mail, 16 Prozent suchen die Geschäftsstelle auf, wenn sie ihren Vermieter kontaktieren möchten. Eine Mieter-App bevorzugen aktuell nur vier Prozent. Dieser Kommunikationskanal ist v. a. bei Paar- und Singlehaushalten unter 30 Jahren beliebt.

Perspektivisch würden 58 Prozent der Mieter jedoch gern per E-Mail und 30 Prozent via Messenger – wie z. B. WhatsApp – mit ihrem Vermieter kommunizieren. Ein Kundenportal würden 20 Prozent gern nutzen, eine Mieter-App 17 Prozent. Weniger gefragt sind hingegen noch Videotelefonate und der Einsatz von Chatbots – also automatisierter Kommunikation.

Die Entwicklung entspricht dem heutigen Kommunikationsverhalten der Mieter im

Gewohnte Kontaktwege sind auch im Kontakt mit dem Vermieter gewünscht

Angaben in % aller Befragten, Mehrfachantworten möglich



Perspektivisch gewünschte Kontaktkanäle zum Vermieter

Quelle: Servicemonitor Wohnen 2020 / Analyse & Konzepte immo.consult

Allgemeinen. 64 Prozent von ihnen nutzen täglich Whatsapp, 15 Prozent immerhin mehrmals pro Woche. Die Experten von Analyse & Konzepte immo.consult beobachten, dass die Akzeptanz für digitale Kommunikationsangebote der Vermieter stetig zunimmt. Je leichter es für die Mieter ist, über digitale Kanäle ihr Anliegen zu klären, desto größer sei die Akzeptanz. Voraussetzung hierfür sei folglich, dass die Angebote vermietetseitig entsprechend kundenorientiert gestaltet werden.

LM

i INFORMATION

Über den „Servicemonitor Wohnen“: Seit zwölf Jahren veröffentlicht Analyse & Konzepte alle zwei Jahre den Servicemonitor Wohnen. Er untersucht, was Mietern im Kontakt mit ihrem Vermieter besonders wichtig ist und wie sich ihre Wünsche verändern. 2020 wurden dafür 1.000 Mieter aus ganz Deutschland befragt.

Über Analyse & Konzepte immo.consult:

Die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH hat sich als unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen auf die Wohnungswirtschaft und den Immobilienmarkt spezialisiert. Zum Leistungsspektrum gehören die Organisationsberatung für Wohnungsunternehmen genauso wie die Erstellung von Wohnungsmarkt- und Standortanalysen sowie Mietspiegeln und Grundlagenforschung zum Wohnungsmarkt.
www.analyse-konzepte.de

Telefon bisher noch das wichtigste Kontakt-Medium

Wie nehmen Sie bevorzugt den Kontakt zu Ihrem Vermieter auf?



Aktuell bevorzugte Kontaktkanäle zum Vermieter

Quelle: Servicemonitor Wohnen 2020 / Analyse & Konzepte immo.consult

BUNDESKABINETT VERABSCHIEDET TKG-NOVELLE

Investitionshemmnis für Investitionen in die Digitalisierung

Das Bundeskabinett hat am 16. Dezember 2020 einen Gesetzentwurf für die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKMoG - Telekommunikationsmodernisierungsgesetz) auf den Weg gebracht. Sollte der Gesetzentwurf den Bundestag passieren, würde das für die Wohnungswirtschaft fatale und v. a. unsoziale Folgen auslösen und Investitionen in die dringend notwendige Digitalisierung hemmen.

Inhaltlich wurde der Entwurf im Hinblick auf einen von fünf auf zwei Jahre verkürzten Bestandsschutz für die Anwendung von Ziffer 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) noch weiter verschärft. Zeitgleich soll ein Opt-out-Recht für Mieter installiert werden. Nach Auffassung des GdW und weiterer Expertenmeinungen fehlen für den Gesetzentwurf die **europa- oder telekommunikationsrechtlichen Grundlagen**, sodass die Regelungen einen ungerechtfertigten Eingriff in das Mietrecht darstellen. Die Folgen wären weitreichend:

Mieter, insbesondere mit geringem Einkommen, würden deutlich höher belastet. Eine aktuelle Befragung bei den VdW/GdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften hat ergeben, dass trotz künftig deutlich vermehrten Glasfaserinvestitionen die Höhe der umzulegenden Entgelte weiterhin günstig bleibt. So geben 75 Prozent der befragten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften eine Umlage von maximal acht Euro pro Monat, 50 Prozent sogar nur von fünf Euro pro Monat an. Das ist erheblich niedriger als bei Einzelabschlüssen mit Unternehmen der Telekommunikationswirtschaft. Bei Wegfall der Umlagefähigkeit würden vergleichbare Entgelte damit um 100 bis 200 Euro pro Jahr und Haushalt höher liegen. Und Haushalte mit geringem Einkommen, deren Kosten der Unterkunft vom Sozialhilfeträger übernommen werden, müssten diese Kosten künftig aus der eigenen Tasche bezahlen.

Bundesweit planen nach den Befragungsergebnissen die GdW-Verbandsmitglieder bei den derzeitigen Rahmenbedingungen bis



Quelle: Sigtrix - stock.adobe.com

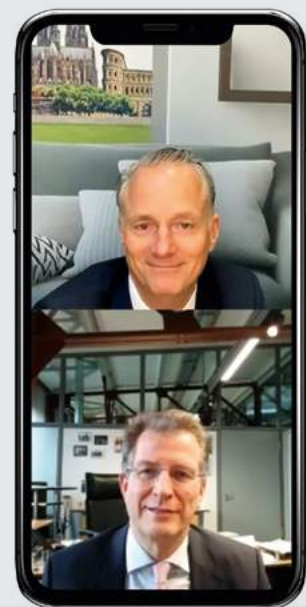
Ende 2025 zwei Millionen Wohnungen an Glasfasernetze anzubinden, davon alleine rund ein Viertel in Nordrhein-Westfalen. Wie immer wieder von der Wohnungswirtschaft verdeutlicht, wird dem Glasfaserausbau, jedenfalls durch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, damit schlichtweg die Kalkulations- und Investitionsgrundlage entzogen. Bei Wegfall der Umlageoption wird ein Großteil dieser Planungen nicht ausgeführt werden können.

Kaum nachzuvollziehen ist auch aus der Sicht der Wohnungswirtschaft der kurzfristige Eingriff in laufende Verträge und die De-facto-Abschaffung des Bestandsschutzes. Vorgesehen ist laut Entwurf eine zweijährige Frist. Für Tausende laufende Gestattungsverträge zwischen Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern sowie für Millionen von Mietern werde damit kurzfristig ein vertragsrechtliches Chaos ausgelöst und eine für Staat, Investoren und Mieter effiziente Breitbandförderung würde beendet werden.

Voraussichtlich wird der Bundesrat im Rahmen der Plenarsitzung am 12. Februar 2021 zum TKMoG beraten, sodass von einer Stellungnahme-Frist bis Ende Januar 2021 an den Bundesrat auszugehen ist. Über den weiteren Gesetzesverlauf wird im VerbandsMagazin fortlaufend berichtet (Berichtsstand: Mitte Januar 2021).

LM/GdW

i INSTALIVE-TALK ZUR TKG-NOVELLE



Quelle: VdW RW/Statement GmbH

Am 7. Januar 2021 erörterten VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Dr. Ralf Brauksiepe, Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest Wohnen GmbH, im digitalen Live-Gespräch die Auswirkungen der TKG-Novelle auf die Wohnungswirtschaft.

Der digitale Austausch ist auch nach der Liveschalte weiterhin abrufbar unter: <https://www.instagram.com/vdw.rw>

STÄDTEBAU UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Programmatik der Stadterneuerung

Das Jahrbuch Stadterneuerung setzt sich seit 1991 mit der zunehmend vielfältigeren Praxis der Stadterneuerung in Deutschland und Perspektiven aus dem internationalen Ausland auseinander. Es erscheint regelmäßig als Sammelband wissenschaftlicher Beiträge zu wechselnden Schwerpunktthemen, die durch weitere Beiträge in den nachstehenden Rubriken ergänzt werden: **Geschichte und Theorie der Stadterneuerung, Praxisfelder der Stadterneuerung, Stadterneuerung im Ausland, Lehre und Forschung sowie Berichte und Rezensionen.**

Im zuletzt veröffentlichten Teil des Sammelbandes aus dem Jahr 2019 bilden die Herausgeber Uwe Altrock, Detlef Kurth, Ronald Kunze, Holger Schmidt und Gisela Schmitt wieder mit zahlreichen weiteren Autoren und Beiträgen die aktuellen Entwicklungen auf dem Gebiet des Städtebaus ab und liefern eine umfangreiche Perspek-

tive auf die vielfältigen Aspekte urbaner Zentren und deren Qualitäten.

Die Bestandteile einer ganzheitlichen Betrachtung der Stadterneuerung werden in insgesamt 18 Beiträgen aus dem Blickwinkel von 29 Autoren betrachtet und miteinander verknüpft, um dem Leser umfassendes Wissen aus interdisziplinärer Perspektive auf die Städte und deren Entwicklung zu bieten. Neben den Kommunen als wichtigstem Akteur in der Stadtentwicklung werden aber u. a. auch Stiftungen, zivilgesellschaftliche Akteure und eben auch die Wohnungswirtschaft in einzelnen Kapiteln thematisiert und Potenziale zur Erhöhung der Qualitäten des öffentlichen Raums aufgeführt, aber auch Leistungsstände und historische Entwicklungen aufgezeigt. Das Praxisbeispiel und Studienprojekt „Kaiserslautern Nordwest“ bildet den Abschluss des umfassenden und vielfältig ausgerichteten Sammelbandes.

AT



Quelle: Springer VS

- Altrock, Uwe/Kurth, Detlef/Kunze, Ronald/Schmidt, Holger/Schmitt, Gisela (Hrsg.): **Programmatik der Stadterneuerung – Jahrbuch Stadterneuerung 2019, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 416 Seiten, Softcover, ISBN 978-3-658-26764-3, 44,99 Euro**

WOHNEN IM KONTEXT WIRTSCHAFTSPOLITISCHER ZUSAMMENHÄNGE

Wirtschaftspolitisches Wissen für die Wohnungswirtschaft

Was hat das niedrige Marktzinsniveau mit dem deutschen Immobilienboom zu tun? Wie kamen die historisch niedrigen Zinsen überhaupt zustande? Und welche Möglichkeiten haben staatliche Institutionen, auf ungewollte Entwicklungen zu reagieren? In seinem Werk „Wirtschaftspolitisches Wissen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Märkte und Staatsinterventionen“ stellt Markus Knüfermann wirtschaftspolitische Überlegungen und Erklärungen für Einflussfaktoren auf die Entwicklung des deutschen Wohnungs- und Immobilienmarkts vor. Der an der EBZ – European School of Applied Sciences tätige Professor fasst dabei wirtschaftspolitische Grundlagen für Akteure aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammen und vermittelt aufschlussreiches Hintergrundwissen.



Quelle: Springer Gabler

Über eine Einführung in die Wirtschaftspolitik und das volkswirtschaftliche Denken, Finanzmärkte und staatliche Eingriffe in diese, Grundlagen wirtschaftspolitischer Theorien der Mikro- und Makroökonomik, Fiskal-, Geld- und Außenwirtschaftspoli-

tik als Politikfelder staatlicher Steuerung und fallstudienartige Debatten führt der Autor den Leser in fünf Kapiteln durch eine fundierte Zusammenstellung wirtschaftspolitischer Analysepunkte und Fragestellungen. Besonders interessant: Im Kapitel der Fallstudien findet sich ein eigener Abschnitt mit einer Untersuchung des öffentlichen Wohnungsbaus.

Mit Geleitwort von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

AT

- Knüfermann, Markus: **Wirtschaftspolitisches Wissen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Märkte und Staatsinterventionen, 1. Auflage 2019, Springer Gabler, 222 Seiten, ISBN 978-3-658-22911-5, 27,99 Euro**

SEMINARE FEBRUAR UND MÄRZ 2021

16.02.2021	Hamburg – Hybrid	Neue DIN 5008 und andere Stolperfallen	Dr. Steffen Walter	4
16.02.2021	Hannover – Hybrid	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – Wann das „normale“ Mietrecht gilt und wann nicht	Detlef Wendt	3
17.02.2021	Hannover – Hybrid	„Ruhe bitte!“ – Beschwerden über Lärm erfolgreich bearbeiten	Robert Montau	3
17.02.2021	Online	Führung auf Distanz	Susanne Fehlhaber	3
18.02.2021	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	Massimo Füllbeck	2
18.02.2021	Hamburg – Hybrid	Der Runde Tisch – Mediationstechniken und Nachbarschaftskonflikte	Robert Montau	4
18.02.2021	Hannover – Hybrid	Richtiges Mahnen, Klagen und Vollstrecken	Beate Heilmann	3
22.02.2021	Online	„Das WEG auf den Kopf gestellt“ – Die WEG-Reform in 3 Teilen: Teil 1	Massimo Füllbeck	2
22.02.2021	Hamburg – Hybrid	WEG-Novelle	Dr. Kai Mediger	4
22.02.2021	Schwerin	Überzeugend argumentieren und schlagfertig kontern	Dr. Holger Eisold	4
22.02.2021	Hannover – Hybrid	BOOST YOUR OFFICE: Schlüsselkompetenzen für die moderne Assistenz	Tanja Bögner	3
23.02.2021	Online	„Das WEG auf den Kopf gestellt“ – Die WEG-Reform in 3 Teilen: Teil 2	Massimo Füllbeck	2
23.02.2021	Online	Mietrecht in 60 Minuten – Teil 2: Kündigung des Mietverhältnisses	Gudrun Kleiner	2
23.02.2021	Hamburg – Hybrid	Mietrechtliche Folgen bei Tod des Mieters	Mario Viehweger	4
23.02.2021	Hannover – Hybrid	Betriebswirtschaftliche Grundlagen für Techniker in der Wohnungswirtschaft	Kerstin Bonkl	3
23.02.2021	Online	SOS – Rettung vor der E-Mail-Flut	Anja Schmitt	3
24.02.2021	Online	„Das WEG auf den Kopf gestellt“ – Die WEG-Reform in 3 Teilen: Teil 3	Massimo Füllbeck	2
24.02.2021	Hannover – Hybrid	Brandschutz im Wohnungsbestand und -neubau	Gotthard Grieseler	3
24.02.2021	Hamburg – Hybrid	CO ₂ -Reduktion bis 2030 – der unternehmensindividuelle Klimapfad	Dr. Norbert Raschper	4
24.02.2021	Schwerin	Wohnungsabnahme, Wohnungsübergabe und Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
25.02.2021	Hannover – Hybrid	Fallstricke der Wohnungsabnahme – Ein Rundumschlag für Einsteiger	Tobias Pianka	3
01.03.2021	Hannover – Hybrid	Motiviert und eigenständig in der Ausbildung: Ressourcen und Stärken nutzen	Iris Kadenbach	3
01.03 – 02.03.2021	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“	Heike David	3
02.03.2021	Hannover – Hybrid	Dokumentenmanagement – Wie Sie sich jetzt auf die Digitalisierung vorbereiten	Anja König	3
02.03.2021	Bochum	Das 1×1 der Betriebskostenabrechnung für Gewerbeimmobilien	Sebastian Raape	2
02.03.2021	Bochum	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter	Detlef Wendt	2
02.03.2021	Online	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
02.03.2021	Online	Investitionsrechnung	Christian Gebhardt, Michael Neitzel	2
03.03.2021	Bochum	Grundkurs zertifizierter Mediator Grundlagenmodul 2	Christian Thomas	2
03.03.2021	Bochum – Hybrid	Bauliche Veränderung nach der WEG-Reform 2020	Massimo Füllbeck	2
03.03.2021	Bochum – Hybrid	Müll, Schimmel, Lärm: Verhaltensänderung vom Mieter fordern	Robert Montau	2

SEMINARE FEBRUAR UND MÄRZ 2021



Quelle: ty – stock.adobe.com

03.03.2021	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich Wirtschafts- und Sozialkunde	Heike David	3
04.03.2021	Hannover	Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die Vorbereitungslehrgänge	Heike David	3
04.03.2021	Hannover	Lohnsteuer 2021	Michael Blenkers	3
06.03.2021	Bochum	Das Aufsichtsratsmitglied der Wohnungsgenossenschaft	Heinrich Kleine-Arndt	2
08.03.2021	Hannover - Hybrid	Mein Mieter macht, was er will	Detlef Wendt	3
09.03.2021	Online	Bilanzierung – Was es zu beachten gilt	Christian Gebhardt	2
09.03.2021	Hannover - Hybrid	Grundlagen der Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung der ImmoWertV-E 2021	Prof. Dr. Michaela Hellerforth	3
10.03.2021	Hannover - Hybrid	Das Grundbuch – Grundlagen von A – Z	Dietmar Neumann	3
10.03.2021	Online	Webinar für Beiräte und Eigentümer: Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	Massimo Füllbeck	2
11.03.2021	Online	Verkehrssicherungspflichten – Kompakt in 60 Minuten	Dr. Armin Hartmann	2
11.03.2021	Bochum	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum	Jürgen Jankowski, Marina Hofmeister	2
11.03.2021	Hannover - Hybrid	Bei Google an die Spitze: Suchmaschinen-Marketing für Wohnungsunternehmen	Hanno Schmidt	3
12.03.2021	Online	Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – kompakt	Prof. Dr. Michaela Hellerforth	3
15.03.2021	Online	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Auftreten und Kommunikation	Janis Bailitis	4
15.03.2021	Online	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung A – Z in 3 Teilen: Teil 1	Massimo Füllbeck	2
16.03.2021	Hannover - Hybrid	Rechtssichere Planung von barrierefreiem Wohnraum – Fachgerechte Anwendung nach § 49 NBauO	Elke Schmidt	3
16.03.2021	Online	Professionelle Personalauswahl	Dörthe Kleine-Pollmann	3
16.03.2021	Hamburg - Hybrid	Abschluss von Gewerberaummietverträgen	Erhard Abitz	4
16.03.2021	Online	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung A – Z in 3 Teilen: Teil 2	Massimo Füllbeck	2
16.03.2021	Online	Mietrecht in 60 Minuten – Teil 3: Streit im Treppenhaus	Gudrun Kleiner	2

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*), Isabel Brähler (*IB*)
- 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