

VerbandsMagazin

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



20 FÜR GLEICHWERTIGE LEBENSVERHÄLTNISSE:
WOHNUNGSWIRTSCHAFT LEGT ABSCHLUSSBERICHT VOR

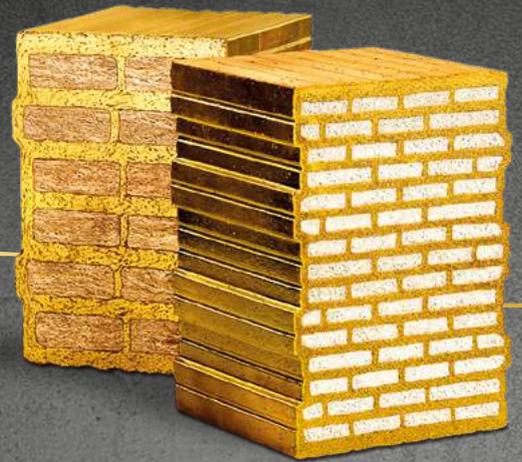
18 WOHNGIPFEL 2021:
BUND BILANZIERT DIE WOHNRAUMOFFENSIVE

4 SCHWERPUNKT – AUF DIESEN BODEN KANN MAN BAUEN
Aktive Bodenpolitik für mehr bezahlbaren Wohnraum

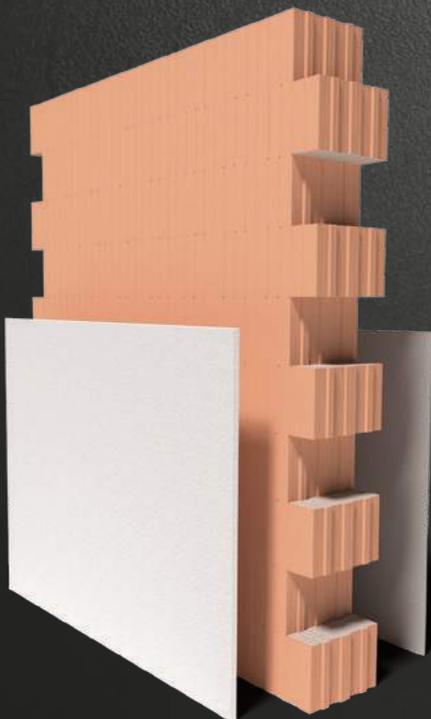
Verfüllte Poroton Ziegel

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

Eine aktive *Bodenpolitik* für eine gemeinwohlorientierte Wohnraumentwicklung



Quelle: Roland Baege

„Ohne bezahlbaren Boden kann kein bezahlbarer Wohnraum entstehen“

Die Entwicklung von neuen lebendigen Nachbarschaften, in denen die Mieterinnen und Mieter sich gegenseitig unterstützen, nachhaltige Mobilitätsformen gefördert werden und gleichzeitig der Wohnraum auch für einkommensschwächere Haushalte erschwinglich bleibt, sind wichtige Beiträge zur nachhaltigen und zukunftsgerichteten Stadtentwicklung, den die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bereits in vielen Kommunen leisten. Doch erfordert dies auch die Bereitstellung und Verfügbarkeit von günstigem Bauland. Denn ohne bezahlbaren Boden kann kein bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Beim Wohngipfel zieht die Bundesregierung nun ihre eigene wohnungspolitische Bilanz, doch die großen Reformen bei der Baulandpolitik blieben bis jetzt aus. Eine Einigung zum kontrovers diskutierten Baulandmobilisierungsgesetz gibt es bis heute nicht. Dabei ist seit Jahrzehnten bekannt, dass die Erleichterungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und eine preisliche Steuerung des Bodenmarktes notwendig sind, um einen gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu ermöglichen.

Sowohl die nordrhein-westfälische als auch die rheinland-pfälzische Landesregierung gehen hier in die Offensive und setzen auf eine kooperative Baulandpolitik zwischen Land und Kommune. Wir begrüßen diesen Ansatz, der vielerorts auch auf kommunaler Ebene zwischen Wohnungswirtschaft und Verwaltung fortgesetzt wird. Sie stellen die Vergabe von Bauland in einen konzeptionellen Kontext, der moderate Mieten fokussiert und Bodenpreise zweitrangig macht.

In diesem Heft werden gute Beispiele für aktives bodenpolitisches Handeln aufgezeigt, die auch weitere Akteure motivieren sollen. Boden ist ein begrenztes Gut, dies führt zu Knappheit – sowohl in den Ballungszentren als auch in ländlicheren Regionen. Genau deswegen ist es wichtig, durch bodenpolitisches Handeln eine gemeinwohlorientierte und bezahlbare Wohnraumentwicklung voranzutreiben und somit den Boden gezielt zu nutzen und zu schützen.

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen

4 Auf diesen Boden kann man bauen



SCHWERPUNKT

- 4 Auf diesen Boden kann man bauen**
Aktive Bodenpolitik für mehr bezahlbaren Wohnraum
- 6 Basis für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**
Gastbeitrag von Prof. Dr. Arno Bunzel, Prokurist, Stellvertretender Wissenschaftlicher Direktor und Institutsleiter sowie Leiter Bereich Stadtentwicklung, Recht, Soziales des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU)
- 7 Aktive Bodenpolitik als Fundament der Stadtentwicklung**
Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik
- 8 Land und Kommunen setzen auf Kooperation**
Landesinitiative BAU.LAND.LEBEN
- 9 NRW.URBAN als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit ein wertvoller Partner**
Interview mit Heinz Weifels, Prokurist und Bereichsleiter Projektmanagement der NRW.URBAN Service GmbH
- 10 „In der Perspektive den richtigen Blick behalten“**
Baulandmobilisierung in der Stadt Münster
- 11 Grundstücksakquise durch Beteiligung an Investorenauswahlverfahren**
Intergeneratives Wohnen als Folgenutzung eines ehemaligen Sportplatzes

- 12 Die Konzeptvergabe aus Sicht eines kirchlichen Wohnungsunternehmens**
Interview mit Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH
- 13 Eine Win-win-Situation**
Flächentausch zwischen Stadt und Baugenossenschaft Dormagen
- 14 Wohnbau Dinslaken übernimmt Initiative**
Erbbaurecht
- 15 Hans-Jochen Vogel: „Grund und Boden sind keine Ware“**
Gastbeitrag von Martin Schulz, Vorsitzender der Friedrich-Ebert-Stiftung

AKTUELLES

- 16 Entschließung des Europäischen Parlaments zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum**
„Recht auf Wohnen“ einklagbar machen
- 17 Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern so hoch wie zuletzt 1997**
Statistisches Bundesamt veröffentlicht Zahlen zu Wohngebäuden und -flächen
- 18 Bundesregierung zieht positive Bilanz, Verbände reagieren verhalten**
Bilanz der Wohnraumoffensive des Bundes

16 Entschließung des Europäischen Parlaments zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum



- 20 Wohnungswirtschaft macht sich für gleichwertige Lebensverhältnisse stark**
Abschlussbericht Projekt „Regionale Ausgleich stärken“
- 22 Bundesrat stimmt gegen ersatzlose Streichung der Betriebskostenumlage**
Novelle des Telekommunikationsgesetzes
- 23 Der eLearning Award 2021 geht an das EBZ!**
Digitale Bildung

AKTUELLES NRW

- 24 Gesetzgeber stellt weitere Weichen für mehr bezahlbaren Wohnraum**
Novellierung der Landesbauordnung 2018
- 25 Wie kommen die Waren ins Wohnquartier?**
Bündnis-Tag des NRW-Landesverkehrsministeriums
- 26 Drinnen digital, draußen persönlich**
VdW-Forum und Parlamentarischer Abend 2021

27
VdW Rheinland Westfalen bringt sich mit seinen Positionen in rheinland-pfälzischen Wahlkampf ein



42
Umfassende Modernisierung im Sinne der Mietpreisbremse



46
Smartes Zugangsmanagement dank digitaler Schließsysteme



AKTUELLES RLP

- 27 **VdW Rheinland Westfalen bringt sich mit seinen Positionen in rheinland-pfälzischen Wahlkampf ein**
Landtagswahl Rheinland-Pfalz 2021
„Wohnungsbaugesellschaft am Mittelrhein“ gegründet
Neues kommunales Unternehmen
- 28 **Wie das Wohnumfeld Verbrechen verhindert**
Sicherheitspartnerschaft Rheinland-Pfalz
- 29 **Klimabündnis Rheinland-Pfalz: Wie viel Holz soll's sein?**
Ressourcenschonender Bau
Neue Landesbauordnung, Klimaschutzkonzept und Aktionsplan zur Armutsbekämpfung beschlossen
Gesetzgebung in Rheinland-Pfalz

VDW-ARBEITSKREISE

- 30 **Geplante Gesetzesänderungen bringen neue Herausforderungen**
Erste digitale Sitzung des AK Compliance
Wie digital werden wir in der Zukunft wohnen?
Virtuelle Sitzung des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0

VERBAND UND GREMIEN

- 31 **Der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen bekommt zwei neue Gesichter**
Neubesetzungen im VdW-Verbandsrat
Neues Unternehmensprofil auf LinkedIn
Der VdW „netzwerk“ weiter
- 32 **Neuer Spartenvorsitzender blickt auf wohnungswirtschaftliche Herausforderungen in den Kommunen**
Interview mit Norbert Riffel, Geschäftsführer VBW Wohnen GmbH, Spartenvorsitzender der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen sowie stellvertretender Vorsitzender des VdW-Präsidiums

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 33 **„Wohnen und Mobilität“ verbindet Wohnungswirtschaft und Wissenschaft**
Verband und Arbeitsgemeinschaften unterstützen Forschungsprojekte

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 34 **Die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH wird 70**
Kirchliches Wohnungsunternehmen feiert Jubiläum
- 35 **Quartiersnahes Projekt zur Bildungsförderung**
Kooperation zwischen LEG Immobilien AG und Organisation von und für Studierende der ersten Generation

TERMINE

JUBILÄEN

- 37 **VdW Rheinland Westfalen und Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH ehren Helmut-Gerhard Marx**
Silberne Ehrennadel

- 38 **STEUERN**
- 41 **RECHT**
- 44 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
- 47 **SEMINARE**

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

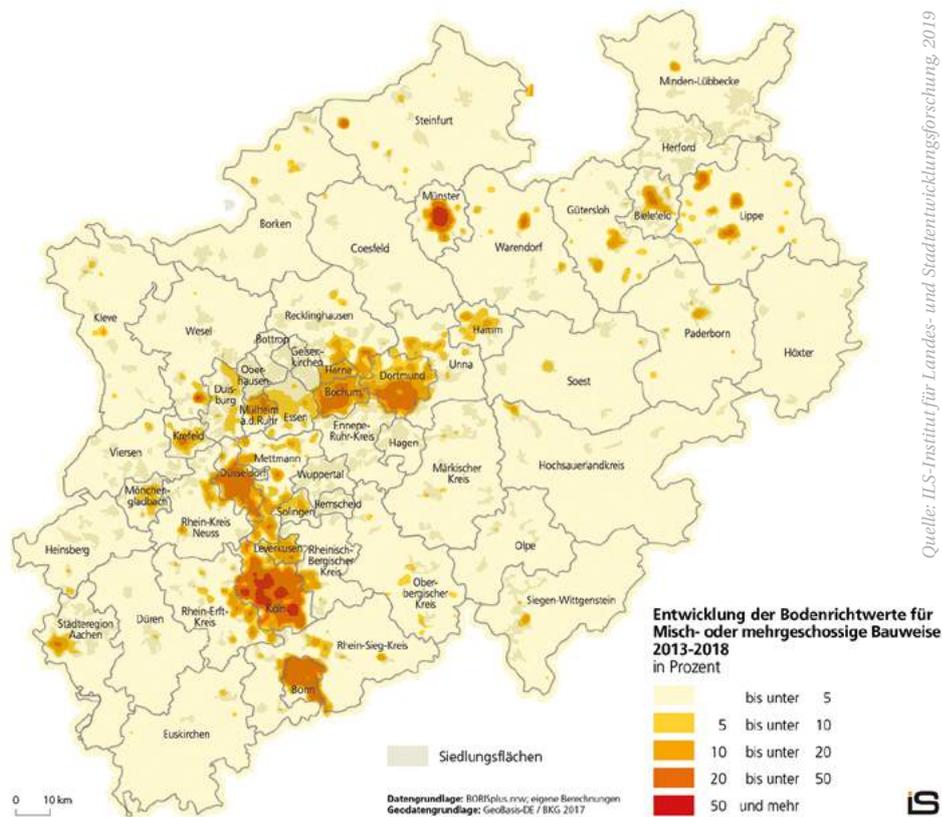
Auf diesen Boden kann man bauen

AKTIVE BODENPOLITIK FÜR MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM >> Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum ist stets auch die Frage nach verfügbarem und vor allem bezahlbarem Boden. Der Zugang genau dazu erweist sich für immer mehr Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als große Herausforderung. Denn der dem Wohnungsmarkt vorgelagerte Bauland- und Bodenmarkt gilt vor allem in den boomenden Großstädten, aber zunehmend auch in ländlichen Kommunen als Entwicklungshemmnis, wenn es um den Neubau von bezahlbarem Wohnraum geht. Zentraler Faktor für Wohnungsmengpässe ist der Mangel an verfügbarem, geeignetem und spekulationsbefreitem Bauland samt dazugehörigem Baurecht. Der daraus resultierende Druck auf den Markt führt zu steigenden Preisen. Doch wo liegt der Ursprung dieser Probleme? Als Lösung kann eine preisdämpfende und nutzungsgerechte Steuerung des Faktors Boden durch politisches Handeln dienen. Die Wege, welche wohnungswirtschaftliche und politische Akteure dazu finden, sind vielfältig.

Mehr Bauland für alle

Während in den klassischen Mechanismen des Marktes die Vermehrbarkeit von Gütern die Knappheit überwinden kann, ist das Gut Boden nicht vermehrbar – und obendrein ist es auch räumlich gebunden. Um eine gemeinwohlorientierte und bezahlbare Wohnraumversorgung auf dem begrenzten Gut Boden sicherzustellen, ist neben einer aktiven Wohnungspolitik auch eine aktive Bauland- und Bodenpolitik auf allen administrativen Ebenen erforderlich. Doch sind viele Kommunen und auch der Bund und die Länder in den 1990er- und 2000er-Jahren davon ausgegangen, dass die „Wohnungsfrage“ geklärt sei. Selbst wenn sie noch eine aktive Bodenvorratspolitik betrieben haben, so wurde diese mit den Jahren in den meisten Kommunen eingestellt. Mit neuen Engpässen auf den Wohnungsmärkten und damit einem neuen Bedarf an bezahlbarem Bauland haben nur wenige Gemeinden gerechnet. Jedoch unterliegt der Wohnungsmarkt einer ständigen Transformation. Die zunehmende Verstädterung, welche sich vor allem durch Zuzüge von jungen Menschen in die Groß- und Universitätsstädte zeigt, geht einher mit einer Suburbanisierung in den städtischen Randlagen. Der steigende Anteil an Singlehaushalten und der ausbleibende Generationenwechsel in Einfamilienhausbeständen hat einen höheren Pro-Kopf-Verbrauch von Wohnraum zur Folge. Alles zusammen führt zu einer steigenden Nachfrage und steigenden Preisen nicht nur auf den Mietwohnungs-, sondern auch auf den Bodenmärkten.

Auch die Coronapandemie kann die Preisentwicklung nicht dämpfen, auch wenn



Quelle: ILS-Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, 2019

Die steigenden Bodenpreise führen zu weniger Flächen für bezahlbares Wohnen, wie die Entwicklung der mittleren Bodenrichtwerte für Misch- oder mehrgeschossige Bauweise zwischen 2013 und 2018 in €/m² verdeutlicht

eine zunehmende Ortsunabhängigkeit von Berufstätigen und finanzielle Engpässe vieler Haushalte dies erwarten ließen. Niedrige Zinsen auf den Finanzmärkten verschärfen die Schieflage auf dem Bodenmarkt zusätzlich. Der Handel mit Immobilien und Boden ist lukrativer denn je. Viele Grundstücke bleiben als reine Spekulationsobjekte für ausschließlich gewinnorientierte Akteure auf

dem Wohnungsmarkt brach liegen, das fördert den Flächenmangel zusätzlich. Darauf steuernd einzuwirken ist für viele Kommunen aufgrund mangelnder eigener Flächen nur noch schwer möglich.

Nutzungsmix statt nutzt uns nichts

Neben den Konflikten in der Baulandentwicklung sind für ein ganzheitliches Ver-

ständnis die konkurrierenden Nutzungen auf dem Bodenmarkt zu betrachten. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung, die den Schutz vor und die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt, ist ein ressourcenschonender Umgang mit dem Boden essenziell. Dies beinhaltet auch konkurrierende Nutzungen – Landwirtschaft, Gewerbe, Grün- und Freiflächen, Infrastruktur und Wohnen – in Einklang zu bringen. Zudem sind zum Erreichen einer möglichst geringen Neuversiegelung ganzheitliche Konzepte zu entwickeln, die funktionsgemischte europäische Stadtstrukturen ermöglichen. Neben der Prämisse der Innen- vor Außenentwicklung erfordert dies auch eine Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen.

Den richtigen Rahmen setzen

Die Verfügbarkeit, Zugänglichkeit und Bezahlbarkeit von Flächen wird auch im wissenschaftlichen Diskurs als Herausforderung für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum anerkannt. Auf Bundesebene hat die Baulandkommission – welche auch vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) beraten wurde – bereits im Jahr 2019 eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik der Kommunen in Kooperation mit der Landesentwicklung, eine umfassende Ausschöpfung der baurechtlichen Instrumentarien und eine finanzielle Unterstützung von Bund und Ländern bei der Flächenentwicklung gefordert. Münden sollen diese Vorgaben in einer Novellierung des Baugesetzbuches, welche sich aktuell im Gesetzgebungsverfahren befindet. Diese Novellierung beinhaltet

zahlreiche rechtliche Änderungen im Sinne einer gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung. So sollen eine stärkere kommunale Hand, die auch ins Eigentumsrecht eingreift, und weitreichende Lockerungen der gesetzlichen Vorgaben für bezahlbaren Wohnraum sorgen.

Gemeinsam statt allein

Die Planungshoheit in der Wohnungspolitik liegt weitgehend bei den Kommunen. Durch den zunehmenden Druck sind aber auch Bund und Länder zum Handeln aufgefordert. So fördert das Land Rheinland-Pfalz unter anderem kooperative Prozesse für eine interkommunale Siedlungsflächenentwicklung und NRW steht mit seiner Initiative Bau.Land.Leben den Kommunen in der kooperativen Baulandpolitik zur Seite. Gemeinsam mit ihren Entwicklungsgesellschaften BEG und NRW.URBAN unterstützt die Landesregierung die Kommunen bei der Entwicklung von Wohnbauflächen und der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Der kooperative Ansatz wird auch in baulandpolitisch sehr aktiven Kommunen wie Münster mit den alten und neuen Eigentümern der Flächen verfolgt.

Kreative und aktive Liegenschaftspolitik führt zum Erfolg

Während in Zeiten von angespannten Haushaltskassen und einer geringeren Nachfrage nicht nur kommunale Flächen möglichst gewinnbringend veräußert wurden, wenden sich immer mehr Kommunen von der reinen ökonomischen Betrachtung des Bodenmark-

tes einer nachhaltigeren Bodenpolitik zu. So stehen zunehmend das Konzept und die Förderung der sozioökologischen Stadtentwicklung statt des monetären Höchstwerts des Grundstücks im Fokus. Und das sowohl in den Großstädten wie Düsseldorf als auch in ländlich geprägten Regionen wie dem Münsterland. Der Werkzeugkasten, welcher den Kommunen zur Verfügung gestellt wird, enthält eine Vielzahl von Instrumenten – von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im großen Maßstab bis zum Baugebot auf einzelnen Grundstücken – und bedarf oft nur einer zielgerichteten Anwendung. Dass eine aktive Bodenvorratspolitik bezahlbares Wohnen langfristig steuern kann, zeigt auch die neue Attraktivität des Erbbaurechts. Mit angemessenen Konditionen lässt sich daraus ein Vorteil für Kommune und Wohnungsunternehmen erzielen. Und ein weiteres Beispiel aus der Praxis auf den nachfolgenden Seiten dieses Schwerpunktes zeigt, dass der reine Flächentausch den monetären Wert des Bodens außen vorlassen kann.

Der Schwerpunkt dieser Ausgabe zeigt eine Vielzahl dieser Stellschrauben für eine nachhaltige Bodenpolitik zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum auf. Es sind die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen, die viele stadtentwicklungspolitische Aufgaben in ihren Quartieren und Beständen wahrnehmen und für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum den Kommunen kooperativ zur Seite stehen.




Quelle: Hanna – stock.adobe.com

GASTBEITRAG VON PROF. DR. ARNO BUNZEL, PROKURIST, STELLVERTRETENDER WISSENSCHAFTLICHER DIREKTOR UND INSTITUTSLEITER SOWIE LEITER BEREICH STADTENTWICKLUNG, RECHT, SOZIALES DES DEUTSCHEN INSTITUTS FÜR URBANISTIK (DIFU)

Basis für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne Weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden.“ Treffender als dies das Bundesverfassungsgericht bereits vor mehr als 50 Jahren in einem Beschluss vom 12. Januar 1967 (1 BvR 169/63) formuliert hat, lässt sich kaum zum Ausdruck bringen, warum eine kluge Bodenpolitik auch für bezahlbaren Wohnraum essenziell ist.

Knappheit bedingt, dass bei Nachfrageüberhang die Preise für Grund und Boden steigen. Die Bodenpreissteigerung liegt dabei deutlich über der allgemeinen Preisentwicklung wie sie im Verbraucherpreisindex zum Ausdruck kommt. Diese Entwicklung ist bei Vernachlässigung zy-

klischer Schwankungen konstant. Seit der Finanzkrise 2008 und durch die anhaltende Niedrigzinspolitik der Notenbanken hat sich diese Tendenz noch deutlich verstärkt. Denn neben der Knappheit befeuert auch eine verstärkte Nachfrage nach Boden als Anlageobjekt die Bodenpreisentwicklung. Dieses „Landbanking“ führt dabei zugleich zu einer weiteren Verknappung, denn nicht selten ist nicht die bauliche Entwicklung von Grundstücken, sondern die gewinnbringende Weiterveräußerung das hinter dem Investment stehende Interesse.

Für den Wohnungsbau hat dies zwei Effekte: Zum einen verengt sich das Angebot an Flächen für den Wohnungsneubau zusätzlich durch das spekulative Liegenlassen von Baugrundstücken. Zum anderen steigen die Kosten von Wohnungsbauvorhaben, getrieben durch die Grundstückskosten, weit stärker als die Verbraucherpreise im Allgemeinen. Generell gilt, dass im Wohnungsneubau der Anteil an den Gesamtkosten, den Bauträger für den Grunderwerb aufbringen müssen, stetig größer wird. Angesichts der Entwicklung der Kostenmieten wird es im Wohnungsneubau nicht nur in Hochpreisregionen zunehmend schwerer, Wohnungen zu einem für mittlere Einkommensgruppen passenden Mietpreisniveau anzubieten.

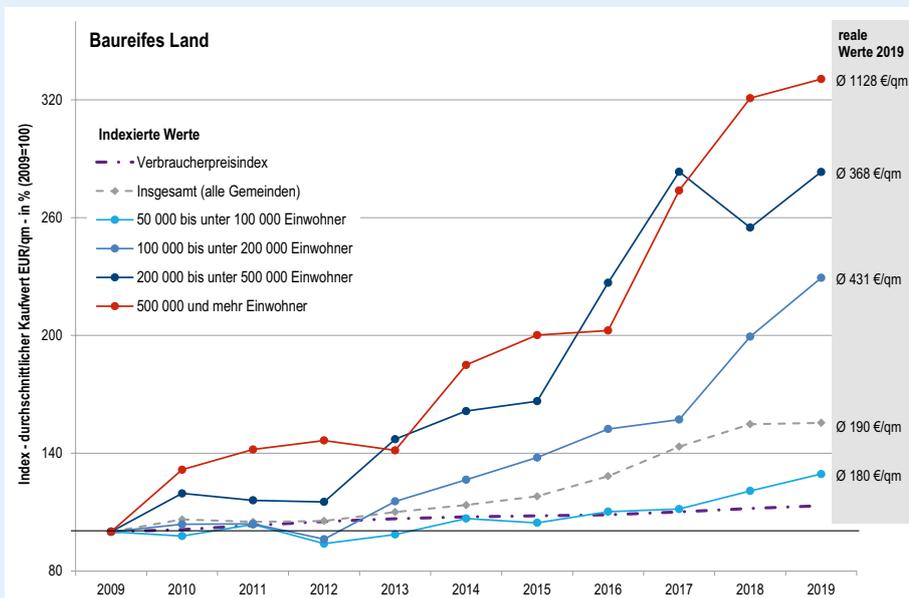


Quelle: Difu

Aus dieser „Kostenfalle“ hilft der klassische marktwirtschaftliche Ansatz der Erhöhung des Angebots nicht. Denn Boden ist nicht vermehrbar. Neuausweisungen stoßen auf wachsende und komplexe Abwägungsprobleme und auch auf wachsende Widerstände aus der Bevölkerung. Erforderlich ist deshalb eine aktive kommunale Bodenpolitik, das heißt die strategische und operative Nutzung der Ressource Boden für eine gemeinwohlorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung. Dem kommunalen Liegenschaftsvermögen kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu, da Liegenschaften in kommunalem Eigentum einer allein marktgetriebenen Entwicklung entzogen und für nicht oder weniger renditeorientierte Ziele der Stadtentwicklung wie dem Wohnungsbau für mittlere und untere Einkommensgruppen bereitgestellt werden können.

Hierauf basierende Baulandmodelle wie etwa in Münster oder Ulm verschaffen den Städten eine für die Bodenpreisentwicklung bedeutsame Stellung bei Angebot und Nachfrage nach Bauerwartungs- und Bauland. Der Zwischenerwerb durch die Kommunen verhindert eine spekulative Vorwegnahme der noch durch Planung und Erschließung zu bewirkenden Wertschöpfung. Es wird nur dort Baurecht geschaffen, wo dies für die Städte zu fairen und kostendeckenden Konditionen möglich ist. Weniger stark steigende Grundstückspreise führen zur Kostensenkung im Wohnungsbau. Städte sollten sich entsprechend aufstellen und das gesamte städtebaurechtliche Instrumentarium und die immobilienwirtschaftlichen Optionen nutzen.

Prof. Dr. Arno Bunzel, Difu



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2020

STUDIE DES DEUTSCHEN INSTITUTS FÜR URBANISTIK

Aktive Bodenpolitik als Fundament der Stadtentwicklung

„Städte benötigen Flächen für den sozialen Wohnungsbau, für die Entwicklung tragfähiger Gewerbestrukturen im Rahmen der Wirtschaftspolitik genauso wie für soziale und andere Infrastrukturen und nicht zuletzt, um den Erfordernissen zur Anpassung an den Klimawandel gerecht zu werden. Stadtentwicklung muss deshalb die Instrumente der Liegenschaftspolitik mit denen des Städtebaurechts zusammenbringen. Nur so können die Städte ihrer Verantwortung für das Gemeinwohl und die Gewährleistung der Daseinsvorsorge auf lange Sicht gerecht werden“, leiten die Autoren Luise Adrian, Arno Bunzel, Daniela Michalski und Ricarda Pätzold im Vorwort zur Publikation „Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik ein.

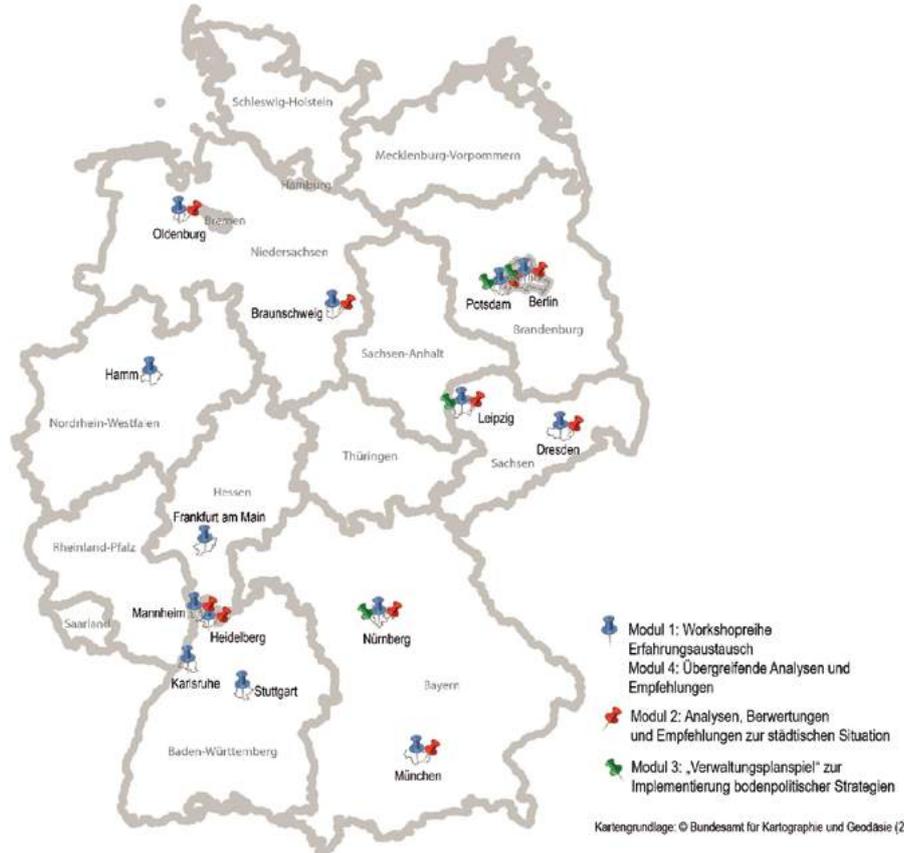
Die von der Fachkommission Stadtentwicklung des Deutschen Städtetages angestoßene Studie, die als Kooperationsprojekt von der Fachkommission Liegenschaften des Deutschen Städtetages und dem Deutschen Institut für Urbanistik begleitet wurde, nimmt 14 Städte in ganz Deutschland in den Fokus und stellt konkrete Punkte zur Prüfung und Weiterentwicklung der kommunalen Bodenpolitik in den untersuchten Städten bereit.

Das Kooperationsprojekt „Kommunale Bodenpolitik“

Das gemeinsame Anliegen der teilnehmenden Kommunen bestand darin, die kommunale Bodenpolitik an der Schnittstelle zwischen den Feldern Stadtentwicklung und Liegenschaften in den jeweiligen Kommunen zu reflektieren und ggf. nötige Schritte zur Optimierung einzuleiten. Die Kombination der beiden Untersuchungsfelder bezog sich auf das Ziel, auf dieser Basis eine integrierte und feldübergreifende bodenpolitische Strategie zu entwickeln, die zu einem abgestimmten Handeln führen sollte.

Die Bestandteile des Projektes

Zur Untersuchung wurde ein Forschungsdesign entwickelt, das aus vier Modulen bestand: Strategieentwicklung, Konfliktfelder, Operative Handlungsfelder sowie Schlussfolgerungen. Auf Grundlage der Studienergebnisse in den 14 Kommunen bilden



Die 14 teilnehmenden Kommunen im Überblick: Aufgrund der teils großen Unterschiede zwischen den Kommunen konnte in der Studie eine Vielzahl an bodenpolitischen Rahmenbedingungen untersucht werden

Empfehlungen an Bund und Länder den Abschluss der Studie. Die Studienergebnisse und Empfehlungen bewegen sich daher in einer großen Spannweite – abhängig von den vielfältigen Gegebenheiten und Herausforderungen, vor denen die Kommunen stehen – zwischen der Entwicklung einer Ankaufsstrategie, der Nutzung des kommunalen Vorkaufsrechts zur Aktivierung bestehender Baurechte, der Optimierung eines bestehenden Baulandmodells bis hin zur Entwicklung von Eckpunkten eines bodenpolitischen Grundsatzbeschlusses und einer Erarbeitung eines Baulandmodells. Denn so unterschiedlich die Voraussetzungen in den teilnehmenden Kommunen im Querschnitt auch seien, eine aktive Bodenpolitik trägt zentral zu lebenswerten Wohnquartieren und Städten sowie zu erschwinglichem Wohnraum bei.

AT

i INFORMATION

Die Studie „Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik ist unter folgendem Link kostenlos zum Download abrufbar:

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

LANDESINITIATIVE BAU.LAND.LEBEN

Land und Kommunen setzen auf Kooperation

Thomas Lennertz leitet seit November 2019 die Abteilung für Stadt- und Flächenentwicklung im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Vor dem Wechsel war er 18 Jahre Geschäftsführer einer Landestochter zur Entwicklung von Bahnimmobilien (Bahnflächenentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen – BEG NRW). Allerdings war er bereits vor dieser Zeit elf Jahre Referatsleiter bzw. Referent für Flächenpolitik in der für Stadtentwicklung zuständigen Abteilung verschiedener Ministerien. Aktuelle Arbeitsschwerpunkte sind die Stärkung der Innenstädte, die Entwicklung des Rheinischen Reviers, das Management von Landesliegenschaften und die Entwicklung von Brachflächen.

VM: Zur Bewältigung welcher boden- und liegenschaftspolitischen Herausforderungen bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wurde die Landesinitiative Bau.Land.Leben ins Leben gerufen?

Thomas Lennertz: Wer bezahlbare Wohnungen bauen will, benötigt bezahlbares Bauland. Dies gilt in den Ballungsräumen ebenso wie in den ländlichen Räumen. Gleichzeitig soll im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Ausweitung neuer Flächen vermindert werden. Hier setzt die Landesinitiative Bau.Land.Leben an. Sie hilft den Kommunen durch die Bereitstellung von personellem und wirtschaftlichem Know-how und durch die Aufklärung über direkte Angebote zur Förderung. Damit werden Kommunen in die Lage versetzt, Bauland dort zu entwickeln,



Quelle: MHKGB

Thomas Lennertz, Abteilungsleiter Stadt- und Flächenentwicklung im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

wo es benötigt und nachgefragt wird, ohne dass ihre Entscheidungskompetenzen und Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Die Städte und Gemeinden bleiben die entscheidenden Instanzen auf dem Weg zu mehr und schnellerer Planung. Mit Bau.Land.Leben wurden die bestehenden Instrumente zur Aktivierung von Bauland zusammengefasst und gebündelt. Sie sind damit für die Kommunen übersichtlicher dargestellt und handhabbarer einzusetzen.

VM: In welcher Form unterstützt das Land mit seiner Initiative bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland?

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



Thomas Lennertz: Die Initiative Bau.Land.Leben hat insgesamt fünf Werkzeuge, mit denen die Kommunen vor allem aufgeklärt und beraten werden. Das geht von der Ermittlung planerischer und wirtschaftlicher Potenziale von Flächen (Bau.Land.Check) über Rahmenplanungen für Standorte an Schienenhaltepunkten (Bau.Land.Bahn) oder die Aktivierung untergenutzter oder brachgefallener Flächen (Bau.Land.Partner) bis zur Hilfestellung bei der Entwicklung neuer Baugebiete (Bau.Land.Kommunal) und der Organisation regelmäßiger Austausche aller Akteure in Form von Werkstattgesprächen und Planungshilfen (Bau.Land.Forum). Die Kommunen erhalten in allen Fragen der Baulandaktivierung kompetente Unterstützung.

VM: Was ist aus Ihrer Sicht der größte Erfolg der Landesinitiative im letzten Jahr?

Thomas Lennertz: Das Beste an der Landesinitiative ist die Kommunikation. Viele Kommunen sind sich durch die Initiative bewusst geworden, dass sie beim Land umfangreiche Angebote der Unterstützung und Beratung in allen Fragen der Baulandaktivierung finden. Dies gilt für Fragen der Nachverdichtung, der Folgenutzung oder einer Baulandentwicklung. Viele Städte und Gemeinden kämpfen inzwischen mit einem strukturellen Fachkräftemangel. Die landeseigene Entwicklungsgesellschaft NRW.URBAN stellt ihre Ressourcen zur Verfügung. Sie unterstützt die Kommunen beratend und fachlich fundiert, ohne kommunale Entscheidungen und Handlungsbefugnisse einzuschränken. Damit ist eine wichtige Grundlage für vertrauensvolle Zusammenarbeit gelegt, um das Ausweisen von Bauland und/oder Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Nicht zuletzt unterstützt NRW.URBAN auch im Falle mangelnder Akzeptanz von Entwicklungsprozessen bei der unmittelbar betroffenen oder benachbarten Bevölkerung. Auch im Falle von Widerständen und Klagen ist es wichtig, alle Interessen an einem Tisch zu diskutieren.



Quelle: SFI0 CRACHO - stock.adobe.com

INTERVIEW MIT HEINZ WEIFELS, PROKURIST UND BEREICHSLEITER PROJEKTMANAGEMENT DER NRW.URBAN SERVICE GMBH

NRW.URBAN als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit ein wertvoller Partner



Quelle NRW.URBAN

Bereits seit 1993 ist Heinz Weifels bei NRW.URBAN tätig, seit 2018 als Bereichsleiter Projektmanagement und Prokurist. Als Projektleiter besitzt er langjährige Erfahrung in der Vorbereitung und Umsetzung großer Entwicklungs- und Konversionsprojekte. Über seine Funktion als Bereichsleiter hinaus ist Heinz Weifels Produktverantwortlicher und Teamleiter für das Landesprogramm Bau.Land.Partner NRW.

VM: Welche Aufgaben übernimmt NRW.URBAN in der Landesinitiative Bau.Land.Leben zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum?

Heinz Weifels: Die Verfügbarkeit von Bauland ist meistens das Nadelöhr, wenn es um die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum geht. Das Land NRW hat deshalb die Landestochter NRW.URBAN mit der Durchführung wesentlicher Bausteine der Initiative Bau.Land.Leben beauftragt. Ein Baustein ist Bau.Land.Partner. Hier werden in einem dialogorientierten Verfahren Kommunen und Grundstückseigentümer in über 270 Standorten zur Aufklärung von Entwicklungshemmnissen

von vorgentzten Liegenschaften und Flächen zusammengebracht.

Ein weiterer Baustein ist Bau.Land.Kommunal. In diesem Programm können Kommunen ihre Baulandentwicklung treuhänderisch mit Unterstützung der NRW.URBAN betreiben und die Finanzierung der Entwicklungskosten über ein landesverbürgtes Darlehen der NRW.BANK sicherstellen. Voraussetzung zur Aufnahme sind u. a. eine Beteiligung an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, eine gute ÖPNV-Anbindung, der Bedarf an Wohnraum bzw. Bauland und die Bereitschaft, 30 Prozent der Bruttogeschossfläche im Wohngebiet dem geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Unterstützungsangebot Bau.Land.Bahn stehen NRW.URBAN und BEG Hand in Hand zur Seite, um geeignete Grundstücke an der Bahn bei der Mobilisierung von Bauland gezielt unter die Lupe zu nehmen: für mehr Siedlungsentwicklung dort, wo sie infrastrukturell bestens eingebunden ist.

VM: An welchen Stellen sehen Sie den höchsten kommunalen Unterstützungsbedarf bei der Flächenentwicklung?

Heinz Weifels: Den höchsten Unterstützungsbedarf sehen wir hinsichtlich zusätzlicher personeller und fachlicher Ressourcen, um die oftmals zeitintensiven Herausforderungen im Innenbereich zu bewältigen. Um vorgentzte Flächen in eine neue Entwicklung zu bringen, ist in der Regel ein höherer personeller und finanzieller Aufwand erforderlich als Freiflächen erstmalig als Bauland auszuweisen: Wenn Gebäude oder Gleise zurückzubauen sind, wenn die Natur sie bereits zurückerobert hat oder wenn ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht, ist eine gründliche gutachterliche Aufklärung erforderlich. Hier hilft Bau.Land.Partner, die Aktivierung von Brachflächen auf den Weg zu bringen. Das heißt nicht, dass die erstmalige Entwicklung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnraum



durch Kommunen ein Selbstläufer ist; sie birgt u. U. ebenso vielerlei Tücken. Bei Verhandlungen mit einer Vielzahl von Flächeneigentümern steht – je nach Sachlage – das Programm Bau.Land.Kommunal beratend zur Seite. In vielen Kommunen – das sind nicht nur Großstädte, sondern auch kleinere Kommunen – kann NRW.URBAN als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit ein wertvoller Partner sein.

VM: Über welche Wege können Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Zugang zu den entwickelten Bauflächen erhalten?

Heinz Weifels: Grundsätzlich können alle interessierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Kontakt mit NRW.URBAN aufnehmen und sich auf eine Interessentenliste setzen lassen. Sobald die Vermarktung von Baugrundstücken in einer Kommune, für die das Interesse hinterlegt ist, beginnt, werden sie über die konkrete Vorgehensweise informiert. Darüber hinaus können die Unternehmen natürlich jederzeit ihr Interesse direkt bei den Kommunen bekunden, mit denen wir zusammenarbeiten.

Die Vermarktung von Baugrundstücken erfolgt zunehmend auf der Homepage von NRW.URBAN oder auf projektbezogenen Homepages der Kommunen. Ein weiterer Zugang zum Grundstücksmarkt kann durch einen Kontakt über das MHKBG erfolgen, da die Baugebiete der Kooperativen Baulandentwicklung mit einer Sozialquote von 30 Prozent für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vermarktet werden. Insgesamt gewinnen Konzeptvergaben zunehmend als Steuerungsinstrument an Bedeutung und werden entsprechend nachgefragt.

BAULANDMOBILISIERUNG IN DER STADT MÜNSTER

„In der Perspektive den richtigen Blick behalten“

Matthias Peck ist Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit der Stadt Münster. Die Stadt gilt in Nordrhein-Westfalen oft als Vorbild für eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik. Im Interview berichtet der Dezernent über das strategische Handeln seiner Kommune.

VM: Wo liegen die größten Herausforderungen in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Münster und was ist das Besondere in Ihrem Handeln?

Matthias Peck: Die Stadt Münster steht vor einem hohen Wachstumsdruck mit einer gleichzeitigen Begrenztheit des Gutes Boden. Dabei ist es wichtig, dass man in der Perspektive den richtigen Blick behält, das heißt wir wollen Gesellschaften, in denen alle ihren Platz haben, und wir wollen nicht, dass das Einkommen bestimmt, wer in einer Stadt wohnen darf und wer nicht. Mit steigenden Bodenpreisen steigen allerdings auch die Mieten, sodass wir die Wohnungsunternehmen mit der Bereitstellung von günstigem Bauland unterstützen möchten.

Mit dem Beschluss zur Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) hat der Rat schon 2014 einstimmig entschieden wieder in die strategische Liegenschaftspolitik einzusteigen und die Bodenbevorzugung zu aktivieren. Dieser besagt, dass bei der Neuausweisung von Grundstücken dort Baurecht geschaffen wird, wo zunächst 50 Prozent des Baulands an die Stadt verkauft wird. Die Stadt Münster verpflichtet sich mit dem Grunderwerb keinen Gewinn zu machen und alle Kosten transparent offenzulegen. Außerdem sind auf der städtischen Fläche 60 Prozent des Wohnraums durch die Wohnraumförderung zu binden. Die anderen 50 Prozent kann der Eigentümer frei vermarkten. Wir dürfen dennoch nicht unter dem gutachterlich ermittelten Grundstückswert veräußern, aber wir können hart an die Grenzen gehen.

VM: Wie kommen die Flächen an die Wohnungsunternehmen? Welche Instrumente nutzen Sie und welche Erfahrungen haben Sie in der Kooperation mit der Wohnungswirtschaft?

Matthias Peck: Die Stadt Münster nutzt verschiedene Wege die Flächen an den Markt zu bringen. Im Geschosswohnungsbau und bei Grundstücken von besonderer Bedeutung, etwa durch ihre Nähe zur Kita, werden seit dem letzten Jahr alle Grundstücke nur noch im Erbbaurecht weitergegeben. Zudem machen wir in der Regel Konzeptvergaben mit Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau, klimapolitischen Aspekten, der Ausrichtung ins Quartier und zur Mobilität - stets abhängig von den Gegebenheiten des jeweiligen Standorts. Bei größeren Baugebieten verpflichten wir uns zusätzlich einen Teil für gemeinschaftliche Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus haben wir ein bundesweit einzigartiges Konzept entwickelt, das „Bieten auf die Startmiete“. Der gutachterlich ermittelte Grundstückswert ist als Kaufpreis festgesetzt. Wir geben den Baustandard, den Wohnungsmix, der darauf zu errichten ist, und die Höhe der Startmiete, die die Vermieter hinterher abrufen, vor. Es bekommt

derjenige den Zuschlag, der die niedrigste Startmiete bietet. Diese ist rechtlich jedoch nicht einklagbar, da es mietrechtlich geschützt ist und da wollen wir natürlich auch nicht dran.

VM: Wie schätzen Sie den Erfolg Ihres Handelns ein?

Matthias Peck: Eine Erfolgsgrundlage ist natürlich die wachsende Stadt. Der Ansatz kann in Städte mit anderen Ausgangslagen nicht eins zu eins übertragen werden. Doch es ist gut, da gegenseitig voneinander zu lernen und zu handeln, um Erfahrungen zu sammeln. Wir haben das Konzept SoBoMü aus München übernommen und ergänzt. Auch mit Bielefeld stehen wir in einem engen Dialog.

Der Erfolg der Strategie zeigt sich unter anderem im sozialgeförderten Wohnungsbau. Wir haben vom Rat die Vorgabe bekommen mindestens 300 geförderte Wohnungen zu bewilligen, das haben wir 2020 mit 550 bewilligten Anträgen deutlich übertroffen. Die Bewilligung übersteigt somit die aus der Bindung fallenden Wohnungen, doch der Druck auf den Markt ist immer noch immens.



Quelle: Stadt MS

INTERGENERATIVES WOHNEN ALS FOLGENUTZUNG EINES EHEMALIGEN SPORTPLATZES

Grundstücksakquise durch Beteiligung an Investorenauswahlverfahren

Die Gemeinde Senden, eine kleinere Kommune im prosperierenden Münsteraner Umland, initiierte zur Suche eines Investors, Architekten und Betreibers ein einphasiges Investorenauswahlverfahren für die Folgenutzung eines ehemaligen Sportplatzes. Ziel der Konzeptvergabe war die Schaffung intergenerativen Wohnens mit angegliederten Service-Einrichtungen. Dabei stand für die Gemeinde die Qualität der Projektentwicklung gleichermaßen im Vordergrund wie die Umsetzung der Vorgaben zum Nutzungsmix. Aber auch die Erfahrung und Philosophie der Wettbewerbsteilnehmer sollte bei der Konzeptvergabe berücksichtigt werden. Mit dem Projekt war die politische Idealvorstellung verbunden, dass jeder Sendener Bürger – so lange wie möglich – ein eigenständiges Leben in seiner vertrauten Umgebung führen könne. Ein Quartiersplatz soll die Voraussetzung für gelebte Nachbarschaft und den Austausch von Generationen schaffen.

Um das attraktive Baufeld zu akquirieren, schloss sich die WohnBau Westmünsterland für die Teilnahme am Investorenauswahlverfahren mit einem starken regionalen Partner mit Pflegekompetenz zusammen. Gewonnen werden konnte die Heilig-Geist-Stiftung aus Dülmen (in Kooperation mit dem St. Johannes-Pflegeheim, Senden) als weiterer Investor für eine Teilfläche und Betreiber der geplanten Altenpflegeeinrichtungen. Das Büro Verwohlt Architekten BDA aus Emsdetten flankierte mit seinen Erfahrungen in der baulichen Umsetzung von Sozialimmobilien das Team. Es wurde gemeinsam ein Konzept erarbeitet, das die baurechtlichen und konzeptionellen Anforderungen erfüllt, dabei aber auch wirtschaftliche Zielsetzungen nicht außer Acht lässt. Aufgrund der vorhandenen Marktkenntnis wurde die Planungsaufgabe in enger Abstimmung zwischen Betreiber und Investor in Teilen modifiziert und zu einem eigenständigen Konzept weiterentwickelt. Nach Bewertung der Beurteilungs- und Zuschlagskriterien (1. Städtebauliche Einfügung; 2. Architekturqualität; 3. Wohnqualität; 4. Erfüllung der Planungsaufgabe; 5. Realisierbarkeit; 6. Wirtschaftlichkeit) erhielt unsere Investorengemeinschaft den



Quelle: Frank Peterschröder

Früher ein Sportplatz, jetzt ein intergeneratives Wohnquartier, in dem Generationengerechtigkeit großgeschrieben wird

Zuschlag für die Durchführung des Projekts. Das Grundstück wurde seitens der Gemeinde Senden freigeräumt und zum Bodenrichtwert veräußert. „Mit Höchstgebotsverfahren haben Kommunen – wenn überhaupt – nur kurz Freude. Städtebauliche, architektonische und soziale Stadttrendite wird mit fairen Konzeptvergaben erzielt; und zwar langfristig“, so Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der WohnBau Westmünsterland eG.

Das Projekt im Detail

Geschaffen werden bis zum Sommer 2021 ein stationäres Altenheim mit 69 Plätzen, zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften sowie vier in das Altenheim integrierte eigenständige Wohnungen, die bei Bedarf Angehörigen zur Verfügung gestellt werden können. Weiter entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit einer Tagespflegeeinrichtung, einem Pflegedienstbüro und 50 Wohnungen vorrangig für ein bis zwei Personen. 50 Prozent der natürlich barrierefreien Wohnungen sind bedingt durch die öffentliche Förderung preisreduziert anzubieten. Grundsätzlich stehen jedem Bewohner wahlweise Betreuungsangebote des örtlichen Pflegedienstes zur Verfügung. Zentrum dieses neuen Quartiers bildet ein kleiner halböffentlicher Quartiersplatz, der unter anderem für Nachbarschaftsfeste genutzt werden soll und eine direkte Anbindung an das angrenzende

Waldstück als Naherholungsgebiet schafft. Alle Voraussetzungen für funktionierende und gelebte Nachbarschaft – wie sie im Münsterland Tradition hat – sind ebenso wie Sicherheit im Alter mit dieser Projektentwicklung geschaffen.

Stephan Riedel



Quelle: Frank Peterschröder

Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der Wohnbau Westmünsterland eG, und Vorstandsmitglied Dr. Stefan Jägering (v. l.)

INTERVIEW MIT THOMAS HUMMELSBECK, GESCHÄFTSFÜHRER DER RHEINWOHNUNGSBAU GMBH

Die Konzeptvergabe aus Sicht eines kirchlichen Wohnungsunternehmens



Quelle: Rheinwohnungsbau

Als Wohnungsunternehmen mit Sitz in Düsseldorf ist die Rheinwohnungsbau GmbH kontinuierlich auf der Suche nach bezahlbaren Grundstücken in der Landeshauptstadt. Im Interview berichtet Rheinwohnungsbau-Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck über die Vor- und Nachteile von Konzeptvergaben und die Herausforderungen, die für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften darin stecken.

VM: Wie schätzen Sie als kirchliches Wohnungsunternehmen das Instrument der Konzeptvergabe zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ein? Wo sehen Sie seinen Mehrwert für die Stadtentwicklung?

Thomas Hummelsbeck: Wir haben zuletzt an zwei Vergaben der öffentlichen Hand mit unterschiedlichen Erfahrungen teilgenommen. Im Ersten ging es um ein landeseigenes Grundstück, welches mit Vorgaben des Handlungskonzeptes Wohnungen der Stadt Düsseldorf versehen war. Leider gab es kein wirkliches konzeptionelles Verfahren, sondern es war lediglich der Nachweis umfangreicher Erfahrungen im geförderten Wohnungsbau und der Quartiersentwicklung zu erbringen. Zu bestimmten Stichtagen mussten sämtliche Bieter Grundstückskaufpreisangebote trotz fehlender Planungsparameter abgeben. So entwickelte sich der Preis dynamisch und nach der zweiten Preisrunde wurden wir kurz und knapp verabschiedet. Kein gutes Beispiel für Transparenz.

Für ein weiteres Quartier in Düsseldorf gab es ein richtiges Konzeptverfahren mit hoher Transparenz und einem Scoringmodell. Unterteilt in vier Bewertungsbereiche konnten maximal 100 Punkte erzielt werden, wobei der Kaufpreis mit 30 Punkten, Gestaltung und Nutzungskonzept im Idealfall mit 60 Punkten und das ökologische Konzept mit 10 Punkten benotet wurden. Neben der Beantwortung eines umfangreichen Fragenkatalogs musste jeder Teilnehmer ein Architekturkonzept in Vorentwurfsqualität liefern und war gezwungen, schon in dieser frühen Phase klare Quartiersstrukturen zu erarbeiten, um ans Ziel zu kommen. Denn ein



hohes Kaufpreisangebot in der Hoffnung einer maximalen Grundstücksausnutzung abzugeben reichte nicht. So bekam, nach unserer Beobachtung, eine städtebaulich sehr ansprechende Lösung in Verbindung mit einem sehr hohen Anteil preisregulierter Wohnungen den Zuschlag. Da ist die Enttäuschung als Zweitplatzierte nicht so hoch, als wenn nur der Preis Vergabekriterium gewesen wäre, was hier definitiv nicht der Fall war.

VM: Wie unterscheiden sich in Ihrer Praxis die Neubauvorgaben mit Konzeptvergabe von klassischen Neubauvorhaben?

Thomas Hummelsbeck: Bei Konzeptvergaben müssen zu einem frühen Zeitpunkt bereits umfangreiche Planungsleistungen erbracht und Nutzungskonzepte ausgearbeitet werden. Diese kosten Zeit, Kapazitäten und Geld, ohne sicher sein zu können, am Ende auch den Zuschlag zu erhalten. Bei einem klassischen Neubauvorhaben sichert man sich ein Grundstück anhand bestimmter Ausnutzungsparameter (GFZ/GRZ) und begibt sich i. d. R. erst nach Ankauf in die Planungsphase.

VM: Vor welche Herausforderungen stellt Sie das Vergabeverfahren? Was wünschen Sie sich zur Optimierung des Instruments in der Umsetzung?

Thomas Hummelsbeck: Die größte Herausforderung ist die Bindung von Personal und Planungskapazitäten. Das kann man bei ausgewählten Grundstücken investieren, ist aber im Regelfall nicht zu stemmen. Wir waren über einen mehrwöchigen Zeitraum gefordert und Planungsleistungen für solche Verfahren werden, je nach Marktlage, dauerhaft nicht von den Beteiligten subventioniert. Hier wünschen wir uns ein strafferes, nicht in diese Bearbeitungstiefe gehendes Verfahren und die Konzentration auf eine klare Beschreibung des Quartiers- und Nutzungskonzeptes.



Quelle: Rheinwohnungsbau

Leider nur Platz 2, dennoch konnte das Konzept der Rheinwohnungsbau durch seine Gestaltung und das ökologische Konzept punkten

FLÄCHENTAUSCH ZWISCHEN STADT UND BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN

Eine Win-win-Situation

Die Stadt Dormagen benötigt dringend öffentlich geförderten Wohnraum. Dennoch schien das bislang unbebaute städtische Grundstück Am Hagedorn 17 a nicht für diese Bebauung geeignet. Der Grund: Es gab keinen direkten Zugang zur Straße. Wege hätten nur über ein Grundstück der Baugenossenschaft Dormagen eG realisiert werden können. Die Lösung: ein beispielloser Grundstückstausch in Dormagen.

Die Stadt Dormagen plant, das Grundstück Am Hagedorn 17 a zum Teil für einen sogenannten Bürgerpark mit Spielplatz zu nutzen – sodass aber eine noch circa 600 Quadratmeter große Fläche übrig bliebe, die sinnvoll als Baufläche dienen könnte. Während die Stadt Dormagen zur Realisation des Bürgerparks Teilflächen der Baugenossenschaft Dormagen benötigte, war die Baugenossenschaft unterdessen interessiert an der noch freien Teilbaufläche: Durch die vorteilhafte Lage würde diese die geplante Quartiersentwicklung im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs sinnvoll ergänzen. Und so kam es zum Flächentausch zwischen der Baugenossenschaft und der Stadt Dormagen, von dem letztendlich beide Partner profitieren.

Konkret heißt das: Die Baugenossenschaft tauschte 1.500 Quadratmeter große Grundstücksflächen, überwiegend aus Wegflächen



Die Baugenossenschaft hat viel vor: Im Rahmen der Quartiersentwicklung passen die 14 neuen geplanten Wohnungen auf dem erworbenen Grundstück als Ersatzwohnungen für die Mieter gut ins Gesamtkonzept



Die beiden Vorstände der Baugenossenschaft Dormagen eG (v. l.: Martin Klemmer und Axel Tomahogh-Seeth) freuen sich über den eher ungewöhnlichen, aber erfolgreich abgeschlossenen Grundstückstauschvertrag mit der Stadt

bestehend, gegen das circa 600 Quadratmeter große Baugrundstück von der Stadt. Einzige Bedingung vonseiten der Stadt: Es müsse öffentlich geförderter Wohnraum entstehen. Somit kann die Stadt Dormagen ihren Bürgerpark realisieren und gleichzeitig werden dringend benötigte neue Wohnungen errichtet.

Dieser Bedingung kommt die Baugenossenschaft Dormagen nach: Für die 14 neu gebauten Wohnungen gibt die Baugenossenschaft bindungsfreie Wohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeignete Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) an die Stadt Dormagen. Es werden etwa zwölf adäquate Wohneinheiten aus ihrem Bestand mit 960 Quadratmeter Wohnfläche in öffentlich geförderten Wohnraum mit Belegungsbindung umgewandelt. Dieses Modell der „mittelbaren öffentlichen Förderung“ ist für die Baugenossenschaft und die Stadt Dormagen neu. Offen ist derzeit noch die Auswahl der Wohnungen, um den vollen Erhalt der Förderung zu garantieren: Die erste Möglichkeit sei eine Auswahl einzelner Wohnungen quer durch den Bestand mit dem Vorteil einer durchmischten Sozialstruktur in den Häusern. Die zweite Möglichkeit: Die Umwandlung von Wohnungen aus einem oder zwei Häusern, was einfacher umzusetzen sei – so eine strategische Überlegung der Baugenossenschaft. Denkbar wäre, einen

Teil der circa 40 Wohnungen, die an die Stadt vermietet sind und in denen vorwiegend Geflüchtete wohnen, in geförderten Wohnraum umzuwandeln.

Und was plant die Baugenossenschaft Dormagen auf dem getauschten Grundstück? „Hier bauen wir 14 frei finanzierte Wohneinheiten im Wege der mittelbaren öffentlichen Förderung. Im Rahmen unserer Quartiersentwicklung wird dort Bestandsrückbau und Neubau erfolgen. Es bietet sich an, diese Mieter in den neuen Wohnungen Am Hagedorn 17 a unterzubringen – zum Beispiel als Ersatz- oder Zwischenwohnung. Das ist für uns ein großer Vorteil! Vor allem auch in unserer Kommunikation mit den Bewohnern. Mithilfe von Berichten und Infoveranstaltungen informieren wir im Vorfeld offen und transparent über unsere Vorhaben“, betonen der kaufmännische Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG Axel Tomahogh-Seeth und der technische Vorstand Martin Klemmer.

Zusätzlich zum Neubau der Baugenossenschaft wird auch eine Teilfläche des Grundstücks von der Stadt als Bürgerpark hergerichtet. Die Baugenossenschaft plant für ihr Gebäude mit einem Baubeginn Ende 2021, sodass die 14 frei finanzierten Wohnungen Ende 2022 bezugsfertig sind.

Martin Klemmer, Axel Tomahogh-Seeth

Quelle: Baugenossenschaft Dormagen eG

ERBBAURECHT

Wohnbau Dinslaken übernimmt Initiative



Quelle: Wohnbau Dinslaken

Wilhelm Krechter ist Geschäftsführer der Wohnbau Dinslaken GmbH, einer ehemaligen Kreissiedlungsgesellschaft mit überwiegend kommunalen Beteiligungen. Auf einem ehemaligen Schulstandort errichtete die Wohnbau Dinslaken GmbH gemeinsam mit dem GeparDIN e. V. Wohnraum für mehrere Generationen durch die Anwendung des Erbbaurechts.

VM: Wie ist es zu der Anwendung des Erbbaurechts beim Projekt Helenenstraße in Dinslaken gekommen?

Wilhelm Krechter: Seit dem Jahr 2016 ist die Wohnbau Dinslaken mit der Stadt Dinslaken in Gesprächen, die dringliche Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum zu verbessern. Von der Kommune wird ein besonders hoher Bedarf an barrierefreien Wohnungen festgestellt, den sie allein nicht bedienen kann. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Dinslaken uns eine städtische Grundstücksfläche an der Helenenstraße, ein ehemaliges Schulgrundstück, angeboten. In enger Zusammenarbeit mit dem Planungsdezernenten hat die Wohnbau Dinslaken einen Bebauungsvorschlag in hoher städtebaulicher Qualität, unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange und Vorgaben der WFB-Förderbestimmungen, erarbeitet.

In der Planungsphase zeigte sich bereits sehr früh, dass die Refinanzierung des Grundstückswertes zum Verkehrswert aufgrund der städtebaulich verträglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche bei gleichzeitiger Errichtung von preiswertem Wohnraum mit überwiegend öffentlicher Förderung nicht

möglich sei. Dies veranlasste uns der Stadt Dinslaken anzubieten, das Grundstück im Wege eines Erbbaurechts zu einem verminderten Erbbauzins zu erwerben.

Dies bot sich der Kommune als gute Alternative zur Veräußerung des ehemaligen Schulgrundstückes an. Ein Erbbauzins unterhalb der üblichen Konditionen wurde in der Politik als gutes Mittel zur Förderung von preiswertem und gefördertem Wohnraum begrüßt. Schließlich bleibt die Kommune als Erbbaurechtsgeberin über die gesamte Vertragslaufzeit mit dem Grundstückseigentümer verbunden. Bauliche Veränderungen oder Belastungen im Grundbuch bedürfen grundsätzlich der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers.

Ein weiterer Vorteil war es, Einnahmen langfristig zu generieren, anstatt einen „Verkauf von Tafelsilber“ vorzunehmen. Auf diesem Wege können die wohnungspolitischen Ziele erreicht werden.

VM: Welche konzeptionellen Vorgaben musste das Projekt durch die Erbbaurechtsvergabe erfüllen?

Wilhelm Krechter: Die Vergabe des Grundstückes erfolgte zu folgenden Bedingungen:

- als Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren zu einem verminderten Erbbauzins,
- die Vergabekonditionen sind an den Bebauungsvorschlag mit einem Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzier-

ten Wohnungen sowie einem Gemeinschaftsraum gebunden,

- bei anderweitiger, insbesondere höherwertiger Nutzung, z. B. Eigentumswohnungen, ist ein erhöhter Erbbauzins zu zahlen,
- es besteht die Verpflichtung, das Erbbaurechtsgrundstück innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans gem. Bebauungsvorschlag zu bebauen,
- unsere Gesellschaft erhält ein Rücktrittsrecht vom Erbbaurechtsvertrag, falls für den vereinbarten Bebauungsvorschlag kein Baurecht geschaffen werden kann oder eine Förderzusage nicht erteilt wird.

VM: Welchen Ratschlag würden Sie anderen Wohnungsunternehmen- und genossenschaftlichen im Umgang mit dem Erbbaurecht an die Hand geben?

Wilhelm Krechter: Es ist wichtig, alle Beteiligten frühzeitig in die konzeptionelle Planung mit einzubeziehen und die wirtschaftlichen Auswirkungen auf Planungsanforderungen, -wünsche sowie verschiedener -varianten darzustellen. Gremiumsmitglieder und Entscheider in Politik und Ausschüssen sind die grundsätzlichen Bedingungen eines Erbbaurechtsvertrages näherzubringen. Auf einen dann abgestimmten Bebauungsvorschlag werden die Bedingungen für den auf das Projekt abgestimmten Erbbaurechtsvertrag abgeleitet und fixiert. Der abgeschlossene Erbbaurechtsvertrag ist quasi der Handlungsstrang für die Realisierung eines Projekts.



Quelle: Wohnbau Dinslaken

Hans-Jochen Vogel: „Grund und Boden sind keine Ware“

GASTBEITRAG VON MARTIN SCHULZ, VORSITZENDER DER FRIEDRICH-EBERT-STIFTUNG >> Auf teurem Grund und Boden kann kein bezahlbarer Wohnraum entstehen – deshalb brauchen wir eine dem Gemeinwohl verpflichtete Bodenpolitik. So lautet das Credo von Hans-Jochen Vogel, das er im Rahmen seiner 2019 erschienen Streitschrift „Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar“ nachdrücklich vertritt.



Quelle: FES/Reiner Zensen

Schon nach der Lektüre der ersten Zeilen wird deutlich: Hans-Jochen Vogels Ringen um Lösungen, die seit Jahrzehnten unablässig stark ansteigenden Bodenpreise und die daraus resultierenden Preissprünge bei Baukosten und Mieten in den Großstädten einzudämmen, war seine Lebensaufgabe. Sie reichte bis in seine Zeit als Münchener Oberbürgermeister und späterer Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in den 60er- und 70er-Jahren. Der Münchener Stadtrat forderte damals auf seine Initiative hin ein erweitertes Vorkaufrecht für Kommunen und ein Baugebot, aber auch einen Planungswertausgleich und eine Bodengewinnsteuer. Manche Forderungen wurden in den Baurechtsnovellen der darauffolgenden Jahre aufgegriffen, aber sie entsprachen seinen Vorstellungen von einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik nur in Ansätzen. Zugleich hat er später selbstkritisch vermerkt, das Thema nicht dauerhaft vorangetrieben zu haben.

Als zu Beginn der 2010er-Jahre die Mieten explodierten, war die Bodenfrage wieder hochaktuell und Hans-Jochen Vogel nahm an der Debatte erneut lebhaft teil. Sein Vorschlag zur Einrichtung einer Enquete-Kommission zur Bodenpolitik wurde dann in Form einer Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ Realität, und ihre Vorschläge bildeten die Grundlage für den im parlamentarischen Verfahren befindlichen Gesetzentwurf zur Baulandmobilisierung.

„Grund und Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Er darf daher nicht dem unübersehbaren Spiel der Marktkräfte und dem Belieben des Einzelnen überlassen werden, sondern muss in den Dienst der Allgemeinheit gestellt werden.“ Statt an spekulativen Gewinnerwartungen müsse sich der Wert des Bodens an einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Nutzung messen lassen – in seiner Funktion als wesentliche Grundlage der Daseinsvorsorge auch für kommende Generationen. Dies war die klare Botschaft von Hans-Jochen Vogel.

Folgerichtig postulierte er, Eigentum an Grund und Boden „so weit wie möglich aus dem Herrschaftsbereich des Marktes herauszulösen und den sozialen Regeln des Allgemeinwohls zu unterstellen“, jedenfalls in dem Maße, in dem er wohnungsrelevant ist. Er plädierte für mehr Grund und Boden in öffentlichem, v. a. kommunalem Eigentum, die Überlassung von Grundstücken nur noch im Erbbaurecht, aber auch für die zügige Bebauung freier Flächen im Sinne einer breiten Mischung mit Angeboten an Mietergruppen und Eigentumserwerber gleichermaßen. Und er regte an, über die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit nachzudenken. Die Mietpreisbremse hielt er für eine vorübergehende Hilfsmaßnahme, die gleichwohl nicht zur Lösung des Gesamtproblems taue.

Seine Forderung nach der Abschöpfung leistungsloser Bodengewinne zum Wohl der Allgemeinheit sei ein Gebot der Gerechtigkeit. Neben der Grund- und Grunderwerbssteuer nahm er die Abschaffung der Zehn-Jahresfrist im Einkommenssteuerrecht und die Einführung eines Planungswertausgleichs, der ihm ganz besonders am Herzen lag, in den Blick, was dafür Sorge tragen sollte, dass Grundeigentümer für Grundstückswertsteigerungen infolge kommunaler Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen eine entsprechende Geldzahlung

an die Gemeinde zu leisten hätten. Er appellierte schließlich an alle Beteiligten, sich mit seinen Vorschlägen für eine gerechte Bodenordnung zu beschäftigen. Der Verweis auf zwei einschlägige Zitate zum Thema am Ende seiner Streitschrift, eines von Willy Brandt aus dem Jahr 1974 und eines von Konrad Adenauer aus dem Jahr 1920, macht zweierlei deutlich: Die Bodenfrage ist viel älter als vielen bewusst ist, und sie machte früher an Parteigrenzen nicht halt. Ein Fingerzeig an Regierung und Parlament, die Novelle des Baugesetzbuches rasch zu verabschieden.

Die Friedrich-Ebert-Stiftung hat, unter Mitwirkung von Olaf Scholz, am 3. Februar, dem Tag, an dem Hans-Jochen Vogel 95 Jahre alt geworden wäre, eine Gedenkveranstaltung zu seinen Ehren ausgerichtet, die der Thematik eines gerechten Bodenrechts gewidmet war.

Martin Schulz



Quelle: Herder

- Hans-Jochen Vogel, „Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar“, 1. Edition 18. November 2019, Verlag Herder, Taschenbuch 80 Seiten, ISBN 978-3-451-07216-1, 12,00 Euro

„RECHT AUF WOHNEN“ EINKLAGBAR MACHEN

Entschließung des Europäischen Parlaments zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum

Am 21. Januar 2021 nahm das Europäische Parlament den Initiativbericht „Zugang zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum für alle“ mit großer Mehrheit an. In dem Entschluss wird gefordert, dass das Recht auf angemessenen Wohnraum durch geltende europäische und nationale Rechtsvorschriften als grundlegendes Menschenrecht anerkannt wird. Diese Forderung richtet sich an die Europäische Kommission und an die 27 Mitgliedstaaten, eine kohärente Antwort auf die Wohnungskrise in Europa zu finden, die sich zudem mit der COVID-19-Pandemie weiter verschärft hat.

Initiativberichte des Europäischen Parlaments haben keinen legislativen Charakter, aber sie stellen eine politische Positionsbestimmung der Europaabgeordneten dar. So soll der Zugang zu sauberem und hochwertigem Trinkwasser, angemessener Sanitärversorgung und Hygiene sowie der Anschluss an Abwasser- und Wassernetze gewährleistet sein. Ein EU-weites Ziel zur Beendigung der Obdachlosigkeit soll bis 2030 gefordert und Wohnkosten per Gesetz bezahlbar gehalten werden. In den letzten Jahren ist immer wieder auf die Wohnungskrise in der EU aufmerksam gemacht worden. Der Entschluss des Parlaments zeigt, dass nun auch die politische Dimension des Wohnens an Bedeutung gewonnen hat. Es ist daher wichtig, auch im Hinblick auf die Folgen der anhaltenden Pandemie, sozialverträgliche Lösungen zu finden und sozi-

alen und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten.

Der Zugang zu angemessenem Wohnraum in der gesamten EU muss gefördert werden.

Wohnungswirtschaft Deutschland: Kein Handlungsbedarf für mehr Regulierung

Es gibt heute noch große Unterschiede zwischen den Wohnsituationen in den einzelnen Mitgliedstaaten – beispielsweise wenn man Deutschland mit Ländern wie Rumänien und Bulgarien vergleicht. Insbesondere in diesen Ländern muss viel getan werden, um die Wohnsituation zu verbessern. Die Ziele, Obdachlosigkeit zu bekämpfen und Kurzzeitvermietungen zu Urlaubszwecken einzuschränken, sind vollumfänglich zu unterstützen. Durch das im Vergleich zu anderen EU-Mitgliedstaaten sehr gute, vielfältige Sicherungssystem der Bundesrepublik stellt sich die Situation in Deutschland aber deutlich besser dar als in den meisten anderen Ländern der EU. Darum ist die Forderung, den Wohnraum in Europa durch weitere gesetzliche Eingriffe bezahlbar halten zu wollen, mit Blick auf den bereits sehr stark regulierten deutschen Wohnungsmarkt kontraproduktiv. Schon jetzt wirkt die Vielzahl der über die vergangenen Jahre „angehäuften“ Regulierungen beim Wohnen und Bauen in Deutschland als Neubau-Bremse und ist damit einer der Hauptgründe für den Wohnungsmangel in Großstädten. Die Forderung nach mehr Regulierung sollte sich daher nicht flächendeckend auf alle EU-Mitgliedstaaten beziehen, die teil-

weise bereits einen stark regulierten Wohnungsmarkt haben. Der deutsche Wohnungsmarkt gehört laut der Definition des EU-Parlaments zu den bezahlbaren Wohnungsmärkten in Europa. Die Wohnkosten liegen hierzulande mit durchschnittlich rund 30 Prozent des Einkommens deutlich unter der vom EU-Parlament genannten Obergrenze von 40 Prozent. Es besteht in Deutschland also kein Handlungsbedarf für mehr Regulierung, sondern für mehr bezahlbaren Wohnungsbau.

EU-Renovierungswelle: Kommt die Kofinanzierung aus Europa?

Die deutsche Wohnungswirtschaft begrüßt die Forderung, Investitionshemmnisse im EU-Wettbewerbsrecht durch Streichung der engen Zielgruppe für den sozialen Wohnungsbau in den EU-Beihilfavorschriften zu beseitigen. In der Vergangenheit hat diese Einschränkung zu Problemen in mehreren Mitgliedstaaten geführt. In den Niederlanden führte die Einführung der engeren Definition des europäischen sozialen Wohnungsbaus dazu, dass geförderte Wohnungen abhängig vom Einkommenslimit einer Person vergeben werden, obwohl bis dahin eine Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung vorgesehen war. Eine Streichung der engen Zielgruppendefinition erleichtert es den Mitgliedstaaten, ihre Kompetenzen für die Gestaltung der Wohnraumversorgung rechtssicher wahrzunehmen. Für Deutschland wäre dies ein klares Signal, dass durch geförderten Wohnungsbau eine ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung mit sozial durchmischten Quartieren für breite Schichten der Bevölkerung auch weiterhin möglich ist.

Generell ist zu begrüßen, dass eine EU-Kofinanzierung unter anderem für die sogenannte EU-Renovierungswelle ermöglicht werden soll, um den CO₂-Ausstoß im Gebäudebereich zu senken. Allerdings muss Deutschland diese Zuschüsse auch mit Kraft einsetzen, sodass trotz der erwünschten kostenintensiven Maßnahmen am Ende die Miete bezahlbar bleibt. *Öner, GdW*



Quelle: Gréaud Paul – Stock.adobe.com

STATISTISCHES BUNDESAMT VERÖFFENTLICHT ZAHLEN ZU WOHNGEBÄUDEN UND -FLÄCHEN

Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern so hoch wie zuletzt 1997

Die zahlreichen Herausforderungen rund um den Wunsch nach einer modernen und qualitätvollen Wohnung in einem lebenswerten Quartier in einer attraktiven Stadt, gestiegene Bau- und Bewirtschaftungskosten sowie das verstärkte Bewusstsein um klimaeffiziente und nachhaltig gebaute Wohngebäude schlägt sich auch in den Daten zu den genehmigten Wohnhäusern nieder. Von den bundesweit insgesamt 288.000 Wohnungen, die von Januar bis November 2020 genehmigt wurden, sollen 169.000 in Mehrfamilienhäusern entstehen, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) am 25. Februar 2021 mitteilte. Das entspricht einem Anteil von 59 Prozent. Demgegenüber standen 109.000 genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – ein Anteil von 38 Prozent. Die übrigen Genehmigungen betrafen Wohnheime.

Die Anzahl der genehmigten Projekte setzt dabei den Trend der letzten Jahre weiter fort: Bereits im Jahr 2019 hatte sich der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser auf 40 Prozent der Wohngebäude zugunsten der Mehrfamilienwohnhäuser verringert. Und schon im Jahr 2015 entstanden erstmals seit 1997 wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Größe der genehmigten Wohnungen im Jahr 2019

Die rund 14.400 im Jahr 2019 fertiggestellten Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 143.000 Wohneinheiten wiesen eine durchschnitt-



liche Wohnfläche von 78 Quadratmetern auf und waren somit in etwa halb so groß wie Wohnungen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern neu gebaut wurden: Diese bemessen sich auf durchschnittlich 152 Quadratmeter Wohnfläche. Frei stehende Einfamilienhäuser übertrafen die Fläche mit 157 Quadratmetern im Durchschnitt sogar nochmal leicht.

Weniger, aber größer?

Seit 1999 zeigten sich dabei zwei Trends: Einerseits nahm die Zahl der neu gebauten Einfamilienhäuser bis ins Jahr 2019 um die Hälfte ab, andererseits boten die Einfamilienhäuser im Durchschnitt rund 14 Prozent mehr Wohnfläche als noch im Jahr 1999.

Eine ähnliche Entwicklung zeigte sich bei den Mehrfamilienhäusern: Auch hier wurden 2019 insgesamt rund 6500 Gebäude weniger fertiggestellt als 1999 (209.000). Die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden nahm ebenfalls ab, wenn auch weniger deutlich: Gegenüber 1999 (167.000) ging sie um 15 Prozent zurück. Ein möglicher Grund hierfür: Wohnungen im

Jahr 1999 boten mit durchschnittlich 73 Quadratmetern knapp 7 Prozent weniger Wohnfläche als eine durchschnittliche Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Jahr 2019.

Anteil der Wohnbaufläche in kreisfreien Großstädten

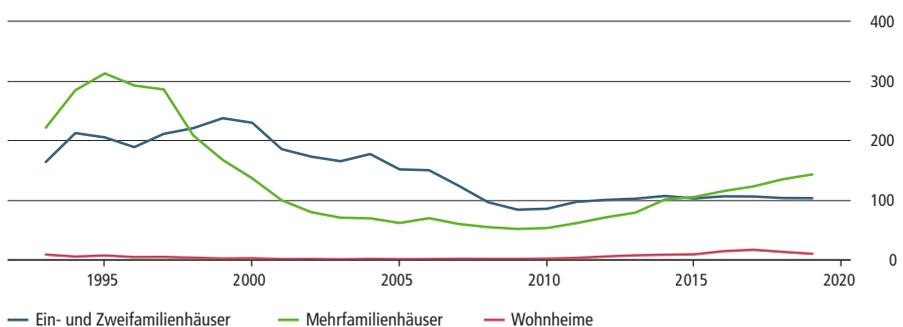
Im Jahr 2019 lag der Anteil der Wohnbaufläche an der gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinden bundesweit bei 27,7 Prozent. Deutliche Unterschiede gibt es hier zwischen urbanen und ländlichen Gebieten. 2019 waren 31,9 Prozent und somit knapp ein Drittel der Siedlungs- und Verkehrsfläche in kreisfreien Großstädten durch Wohnnutzung belegt. In dünner besiedelten, ländlich geprägten Kreisen waren es mit 22,6 Prozent etwas weniger als ein Viertel. Der übrige Teil der Siedlungs- und Verkehrsfläche wird für andere Zwecke genutzt, etwa öffentliche Einrichtungen, Industrie- und Gewerbe, Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen sowie Verkehrswege.

Wenig Einfamilienhäuser in Großstädten

Auch wenn zuletzt weniger Einfamilienhäuser gebaut wurden, dominieren sie noch immer deutlich den Bestand: Zwei Drittel (66,7 Prozent) aller Wohngebäude hierzulande waren im Jahr 2019 Einfamilienhäuser. Gemeinsam mit den Zweifamilienhäusern betrug der Anteil sogar rund 83 Prozent. Einfamilienhäuser benötigen Platz, deshalb sind sie in Großstädten deutlich seltener zu finden. So ist deren Anteil in Stuttgart mit 35,4 Prozent am geringsten; es folgen mit jeweils 40,1 Prozent Düsseldorf, Frankfurt am Main und Gelsenkirchen auch zwei Kommunen im Verbandsgebiet.

AT

Neu gebaute Wohnungen
in Tausend



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

BILANZ DER WOHNRAUMOFFENSIVE DES BUNDES

Bundesregierung zieht positive Bilanz, Verbände reagieren verhalten

Rund zweieinhalb Jahre nach dem Wohngipfel im Kanzleramt hat die Bundesregierung umfänglich in einer prominent besetzten Digitalveranstaltung Bilanz gezogen. Neben Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, Bauminister Horst Seehofer, Finanzminister Olaf Scholz und Wirtschaftsminister Peter Altmaier waren in der Runde der Ländervertreter auch NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach sowie zahlreiche Vertreter aus Bundestag, den kommunalen Spitzenverbänden und den Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf der abwechslungsreichen Veranstaltung vertreten.

Was bisher geschah

Im September 2018 hatte die Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel das halbe Bundeskabinett, zahlreiche Landesminister, Vertreter von Städten und Gemeinden und Fachleute aus Wissenschaft und Verbänden versammelt, um gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln, um vor allem den bezahlbaren Wohnungsbau in Deutschland anzukurbeln. Unter den drei thematischen Feldern „Investive Impulse für den Wohnungsbau“, „Bezahlbarkeit des Wohnens sichern“ und „Baukostensenkung und Fachkräftesicherung“ wurden zahlreiche Vereinbarungen von der Stärkung des sozialen Wohnungsbaus über das Baukindergeld und die Weiterentwicklung der Städtebauförderung und des Mietrechts bis zur Wohngeldreform und der Weiterentwicklung und Harmonisierung der Landesbauordnungen formuliert und beschlossen.

Mit der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) wurde eigens ein Gremium gegründet, das vor allem strategische Hinweise zur Verbesserung der Baulandbereitstellung formulieren sollte. Die Vorlage der Ergebnisse der Kommission im Juli 2019 hatte aber bereits für gemischte Reaktionen in der Verbändelandschaft gesorgt.

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen sollte dann, gemeinsam mit den Länderregierungen und den kommunalen Spitzenverbänden die „Umsetzung der



Bund, Länder und Kommunen im Austausch

Vereinbarungen des Wohngipfels begleiten und gegebenenfalls weitere Initiativen zur Zielerreichung beim Wohnungsneubau anstoßen“.

Übergreifendes Ziel des Wohngipfels war die Schaffung von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in Deutschland bis zum Ende der Legislaturperiode.

Bundesregierung ist zufrieden

Mit der „Bilanz der Wohnraumoffensive“ am 23. Februar 2021 sollten nun die Erfolge der Bundesinitiative benannt und gleich auch der wohnungspolitische Handlungsbedarf für die kommende Legislaturperiode von 2021 bis 2025 bestimmt werden. Pandemiebedingt fand die Veranstaltung digital unter Zuschaltung aller Beteiligten statt. Bundesbauminister Horst Seehofer zeigte sich in seiner Begrüßung dann auch optimistisch in Bezug auf das 1,5 Millionen-Ziel: „Auch wenn viele Verbände ein Vergnügen haben, dies infrage zu stellen: Wir werden unser Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode erreichen“. Allein im Pandemie-Jahr 2020 seien demnach 300.000 Wohneinheiten entstanden – der höchste Stand in 20 Jahren. Es sei schon viel umgesetzt worden, so Seehofer, nun dürfe man sich aber nicht zurücklehnen, sondern müsse die Erfolge verstetigen. (Eine Liste der umgesetzten Vereinbarungen

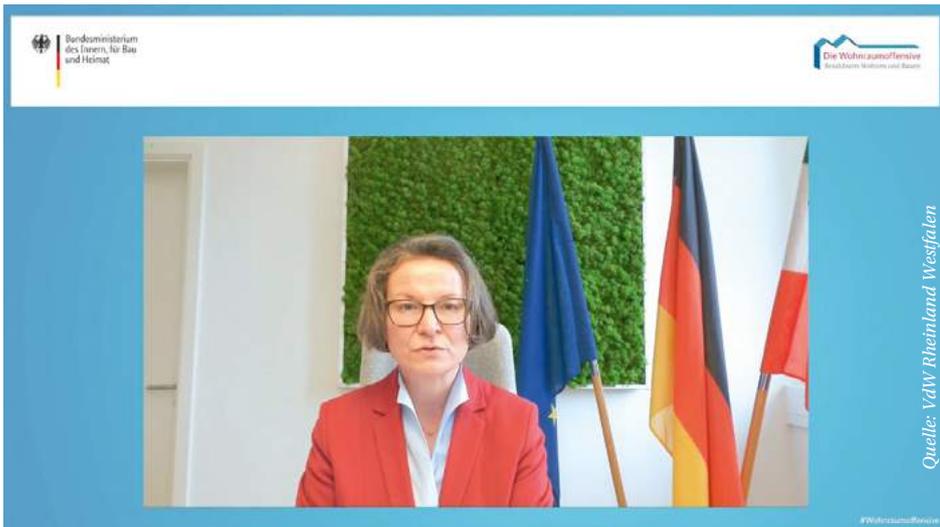
finden Sie unter dem am Artikelende aufgeführten Link).

Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier ergriff die Gelegenheit, um auf die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung hinzuweisen. Bundesjustizministerin Christine Lambrecht betonte die mietrechtlichen Bemühungen der Bundesregierung, Finanzminister Olaf Scholz wies auf die Anstrengungen der Bundesregierung in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau hin, für die man sogar das Grundgesetz geändert habe. Sogar Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel lobte die Strategie, sowohl die Anbieterseite durch investive Impulse zu stärken als auch die Nachfrager durch die Sicherung der Bezahlbarkeit zu schützen, obwohl ihr „das Thema der Mietenregulierung nicht in die politische Wiege gelegt worden“ sei.

In der weiteren Diskussion musste sich der Bundesbauminister aber den Vorwurf gefallen lassen, dass von den angestrebten 1,5 Millionen Wohnungen nur 1,2 Millionen Wohnungen gebaut wurden und der Minister auch den Bauüberhang in seine Erfolgsbilanz einbezogen hat.

Bündnispartner diskutieren kontrovers

Den Austausch zwischen Bund, Ländern und Kommunen nutzte Markus Lewe, Vizepräsident des Deutschen Städtetags und Oberbürger-



Ministerin Ina Scharrenbach im Talk bei der Wohnraumoffensive

germeister der Stadt Münster, auch für einen Hinweis auf die erfolgreiche Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen im Bereich der sozialen Wohnraumförderung und lobte die Grundgesetzänderung zur Verstetigung der Bundesmittel. Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung in Nordrhein-Westfalen, verwies auf die Relevanz bezahlbarer Grundstücke und stellte klar, dass die Initiative der Bundesregierung es dem Land NRW ermöglicht hat, seine Unterstützungsangebote im Rahmen der Initiative Bau.Land.Leben schnell umzusetzen. Wichtig, so Scharrenbach, sei eine Rückkehr zu einer aktiven Liegenschaftspolitik. Insofern hoffe man auf eine zügige Umsetzung eines möglichst flexiblen Baulandmobilisierungsgesetzes.

Anschließend stand dann auch eine Bewertung mit den Bündnispartnern aus

Wohnungswirtschaft, Gewerkschaften und Mietervereinen sowie eine Diskussion zur Zukunft der Wohnraumoffensive mit Mitgliedern des Bundestages aller Fraktionen auf dem Tagungsprogramm, ergänzt um einen Fachvortrag des Leiters des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Dr. Markus Eltges, zur derzeitigen Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten und einem Gespräch zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Bau- und Immobilienmärkte mit dem scheidenden Vorsitzenden des Sachverständigenrates für Wirtschaft, Prof. Dr. Lars Feld.

GdW sieht noch Luft nach oben

Von Verbänden und Opposition kam erwartungsgemäß Kritik sowohl zum Stand als auch der Art der Umsetzung der wohnungspolitischen Vereinbarungen, die sich bereits im Vorfeld in der Presseberichterstattung

niedergeschlagen hatte. Erwartungsgemäß war die Runde der bau- und wohnungspolitischen Abgeordneten aus den Bundestagsfraktionen in ihrer Bewertung der Ergebnisse der Offensive bereits sehr vom nahenden Bundestagswahlkampf geprägt.

Vor dem Hintergrund der derzeit erhitzt geführten wohnungspolitischen Debatte zwischen Bezahlbarkeit der Mieten und den notwendigen Investitionen hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand kritisierten die immobilienpolitischen Verbände die regulatorischen Eingriffe auf den Wohnungsmarkt und die mangelhafte Geschwindigkeit bei der Schaffung von Bauland. Vor dem Hintergrund herrscht wenig Verständnis, dass eines der Herzstücke der Wohnraumoffensive, die Novellierung des Baugesetzbuches, die auch Vorschläge der Baulandkommission enthalten soll, immer noch in der koalitionsinternen Diskussion steht. Auch bei einer Anhörung zum Gesetz im Bundestag wurden vor allem die Regelungsinhalte zum Baugebot und zum Umwandlungsverbot von den anwesenden Experten bemängelt.

Der Bundesverband GdW hat die Bemühungen der Bundesregierung sowie der Länder- und kommunalen Ebene im Vorhinein zur Bilanzveranstaltung benotet. Das Ergebnis fällt mit einer 4,4 durchwachsen aus. Besonders deutlich wird die Umsetzungslücke zwischen den staatlichen Ebenen bei eben jener Baugesetzbuchnovelle: Statt die Empfehlungen der Baulandkommission umzusetzen, bliebe schon der Entwurf der Bundesregierung weit hinter den Beschlussempfehlungen zurück. Das Gesetz beschränkt sich vor allem auf eine Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht.

Aus Sicht des Bundesverbandes benötigt es in der neuen Legislaturperiode dringend ein eigenes Ministerium für Bauen und Wohnen und eine Nachjustierung der Strategie der Wohnraumoffensive, um die hohen Ziele überhaupt erreichen zu können. ON

- Details zur Umsetzung der Maßnahmen der Wohnraumoffensive finden Sie unter: <https://www.die-wohnraumoffensive.de>



Die baupolitischen Sprecher im Dialog

ABSCHLUSSBERICHT PROJEKT „REGIONALEN AUSGLEICH STÄRKEN“

Wohnungswirtschaft macht sich für gleichwertige Lebensverhältnisse stark

Nach zwei Jahren Projektlaufzeit mit intensiver Zusammenarbeit wurde im Dezember 2020 der Abschlussbericht zum Gemeinschaftsprojekt „Regionale Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ veröffentlicht. Damit blickt der VdW Rheinland Westfalen als bundesweit größter Regionalverband zurück auf ein 2018 gestartetes Projekt mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, mehreren Regionalverbänden und weiteren assoziierten Partnern: DKB Deutsche Kreditbank AG, DZ HYP, Kreissparkasse Köln und NRW. BANK. Der Abschlussbericht enthält aufschlussreiche Erkenntnisse für die Zusammenarbeit von regionalen Akteuren und für die notwendigen begleitenden politischen Maßnahmen.

„Gleichwertige Lebensverhältnisse sind ein wichtiges Thema für die Wohnungswirtschaft“, sagte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. „Wir beobachten, dass im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen starke Städte und Metropolregionen mit hohen Zuzugsraten und einem Mangel vor allem an bezahlbaren Wohnungen wirtschaftlich prosperierenden Standorten gegenüberstehen, deren Qualitäten als Wohn- und Lebensstandort aber in unserer Wahrnehmung noch nicht gleichberechtigt gewürdigt werden. Wohnungsnot und Leerstände stehen einander diametral gegenüber.“

Neben einer optimierten Baulandentwicklung für hoch verdichtete Gebiete, lassen sich vor allem auf Basis der räumlichen Verflechtungen in Nordrhein-Westfalen Synergiepotenziale zwischen den einzelnen Räumen identifizieren. Das lässt der Abschlussbericht auch über die Landesgrenzen hinaus erkennen: Die Lebensbedingungen in



Quelle: Tartila – stock.adobe.com

Deutschland sind von großen regionalen Unterschieden geprägt. In Deutschlands Großstädten sehen sich Menschen mit Wohnungsmangel konfrontiert, gleichzeitig stehen in anderen Regionen Wohnungen leer. Während Ballungsregionen Bewohner mit einem attraktiven Arbeitsplatz-, Infrastruktur- und Kulturangebot anlocken, haben ländlichere Regionen mit schwindender Attraktivität und einer schrumpfenden Bevölkerung zu kämpfen.

„Bisher ist nicht zu erkennen, dass für einen Ausgleich der bundesweit unterschiedlichen Lebensbedingungen der notwendige ‚Ruck‘ durch Deutschland geht“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Die von der Bundesregierung eingesetzte Kommission ‚Gleichwertige Lebensverhältnisse‘ hat bereits Mitte 2019 ihre Empfehlungen vorgelegt, aber passiert ist nichts. Deshalb haben wir als Wohnungswirtschaft selbst frühzeitig die Initiative ergriffen und uns mit einem großen bundesweiten Gemeinschaftsprojekt in sieben Regionen quer durch Deutschland aktiv für den Ausgleich regionaler Unterschiede eingesetzt.“ Mit Erfolg: Auch wenn die bundesweite Initiative zeigt, dass es in Deutschland flächendeckend an einer wirksamen, regional verankerten Wohnungs- und Baulandpolitik fehlt, wurden in den vergangenen zwei Jahren zahlreiche maßgebliche Akteure auf kommunaler und regionaler Ebene an einen Tisch gebracht, um den notwendigen Dialog herzustellen. Viele Kooperationen für bessere Stadt- und Umlandbeziehungen konnten initiiert und die Vernetzung verbessert werden.

„Die Heterogenität der Wohnungsmärkte an den nordrhein-westfälischen Projektstandorten Köln, Duisburg, Ost- und Südwestfalen hält große Herausforderungen, aber auch große Chancen bereit“, sagte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Diese gilt es zu nutzen, für lebenswerte, zukunftsfähige und vor allem bezahlbare Wohn- und Stadtquartiere im ganzen Land. Wir freuen uns daher außerordentlich, dass Nordrhein-Westfalen durch die unterschiedlichen Fallstudienregionen intensiv in den Blick genommen worden ist.“

LB/AT



INFORMATION



Quelle: Quaestio Forschung & Beratung GmbH

Der vollständige Abschlussbericht des Projektes steht unter folgendem Link zum Download bereit:

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

Nordrhein-westfälische Schwerpunktregionen

DUISBURG:

Stadtentwicklung auf 90 Hektar Bahnfläche

Die **GE BAG Duisburger Baugesellschaft mbH** engagiert sich als städtisches Wohnungsunternehmen in der Flächenentwicklung, unter anderem mit dem Projekt „6-Seen-Wedau – Wohnen am Wasser“. Mit seinen rund 3.000 geplanten Wohnungen und der Nähe zur Düsseldorfer Stadtgrenze ist das Vorhaben zugleich geeignet, Impulse für die Stadtentwicklung des Duisburger Südens zu setzen und eine Entlastung für den angespannten Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Düsseldorf zu leisten.

OSTWESTFALEN-LIPPE:

Attraktivität für Fachkräfte

In der mittelständisch geprägten Industrie- und Wirtschaftsregion Ostwestfalen-Lippe stehen sich eine positive wirtschaftliche Entwicklung und rückläufige Bevölkerungszahlen gegenüber. Hier hat die **Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH** gemeinsam mit lokal ansässigen Unternehmen die Fachkräftesituation in den Blick genommen. In mehreren Workshops wurden überschneidende Interessen und mögliche gemeinsame Handlungsansätze diskutiert. Zukünftig wird das gemeinsame Engagement zur Fachkräftegewinnung fortgesetzt. Zuvor hat die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH in Kooperation mit den regionalen Unternehmen bereits Gästewohnungen zur Unterbringung neu angeworbener Fachkräfte und/oder zeitlich befristeter Mitarbeiter angeboten.

In der Region Bielefeld stand die Wohnungsbauentwicklung in einem Teilprojekt im Fokus. In einem **gemeinsamen Workshop der Wohnungswirtschaft mit kommunalen Vertretern aus Bielefeld** und den angrenzenden Städten und Gemeinden wurde diskutiert, wie die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum über die Stadt Bielefeld hinaus in der Region bedient werden kann und welche planerischen und infrastrukturellen Herausforderungen dazu noch überwunden werden müssen.

KÖLN:

Regionale Kooperation in der Baulandentwicklung

Wie kann die regionale Kooperation in der Baulandentwicklung gestärkt werden? Hierzu hat die **Arbeitsgemeinschaft der Kölner Wohnungsunternehmen** im Rahmen des Projekts gemeinsam mit ausgewählten Kommunalvertretern und weiteren Experten aus Wissenschaft und Verwaltung Entwicklungspotenziale diskutiert.

Das Projekt ist dabei zum Ergebnis gekommen, dass die Bemühungen um eine regional abgestimmte Entwicklungspolitik erhöht werden müssen, um in der gesamten Region die Potenziale für attraktive Wohnungsangebote zu heben. Dafür ist vor allem eine Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung notwendig. Projekte zur verkehrlichen Vernetzung der Region müssen mit höherer Priorität und beschleunigt durchgeführt werden. Die regionale Arbeitsgemeinschaft wird das Thema mit eigenen Angeboten weiterverfolgen und sich ausgehend von den erzielten Ergebnissen für eine Weiterentwicklung der regionalen Zusammenarbeit einsetzen.



SÜDWESTFALEN:

Wohnstandorte stärken und zukunftsfähig gestalten

Die **Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft in Südwestfalen** hat sich vorgenommen, Beiträge zur Sicherung der Lebensqualität zu leisten und damit die Kommunen bei der Sicherung der Daseinsvorsorge und die regionale Wirtschaft bei der Fachkräfteakquise zu unterstützen. Fokussiert auf die Themen „Mobilität“ und „Verkehr“ wurden in thematischen Werkstätten die Kooperationsmöglichkeiten mit den Akteuren in diesen Handlungsfeldern erörtert, wobei die Arbeitsgemeinschaft an bestehendes Engagement anknüpfen konnte.

So hat die **Meinerzhagener Baugesellschaft mbH** bereits ein Ärztehaus realisiert, das derzeit weiterentwickelt wird und einen wichtigen Beitrag zur medizinischen Versorgung der Region leistet. Die kommunale Wohnungsgesellschaft Werdohl mbH engagiert sich in Zusammenarbeit mit der Werdohl Marketing GmbH intensiv für den Ausbau und die Verbesserung eines regionalen Radweges und begleitender touristischer Angebote entlang der Lenneroute.

NOVELLE DES TELEKOMMUNIKATIONSGESETZES

Bundesrat stimmt gegen ersatzlose Streichung der Betriebskostenumlage

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 12. Februar 2021 mehrheitlich gegen den Plan der Bundesregierung gestimmt, bei der Novelle des Telekommunikationsgesetzes die bewährte Betriebskostenumlage zu streichen. Sie sichert Mieterhaushalten in Mehrfamilienhäusern eine günstige Fernseh- und Breitbandversorgung. Die Entscheidung des Bundesrates wird von der Wohnungswirtschaft ausdrücklich begrüßt.

Der VdW Rheinland Westfalen und der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen sprechen sich bei der laufenden Novellierung des Telekommunikationsgesetzes gemeinsam dafür aus, die Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses in der Betriebskostenverordnung grundsätzlich zu erhalten. Gleichzeitig unterstützen beide Verbände, ein Opt-out-Recht des Mieters einzuführen – also ein Kündigungsrecht für einen individuellen Ausstieg aus der Umlagefinanzierung und der Nutzung des Breitbandanschlusses. Damit schließen sich die Regionalverbände der Position ihrer Bundesverbände an.

Wenn die Betriebskostenumlage gänzlich gestrichen wird, müssen zwingend Einzelverträge mit der Telekommunikationswirtschaft geschlossen werden. Die Wohnungswirtschaft prognostiziert, dass bei einem Wegfall der Umlagefähigkeit vergleichbare Entgelte damit um 100 bis 200 Euro pro Jahr und Haushalt höher liegen würden. Und Haushalte mit geringem Einkommen, deren Kosten der Unterkunft vom Sozialhilfeträger übernommen werden, müssten diese Kosten künftig aus der eigenen Tasche bezahlen. Deutscher Mieterbund und Wohnungswirt-

schaft weisen darauf hin, dass dafür gesorgt werden muss, dass Kabelgebühren auch weiterhin für Transferleistungsempfänger übernommen werden, sei es als Kosten der Unterkunft oder als Bestandteil des dann entsprechend zu erhöhenden Regelbedarfs.

Um neue, für die Mieter ebenfalls günstige Lösungen zu ermöglichen und die Opt-out-Option insgesamt wirtschaftlich schultern zu können, fordern die sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen ein entschädigungsloses Sonderkündigungsrecht für Verträge mit Telekommunikationsunternehmen, die auf Abrechnungsbasis der Betriebskostenverordnung abgeschlossen wurden. Die Wohnungswirtschaft steht auch unter der Opt-out-Bedingung zu ihrer Zusage, bundesweit in den kommenden fünf Jahren zwei Millionen Wohnungen an Glasfasernetze anzuschließen, davon alleine rund ein Viertel in Nordrhein-Westfalen. Wesentliche Voraussetzung dieser Zusage ist aber, dass eine unbefristet geltende Umlagefähigkeit bestehen bleibt.

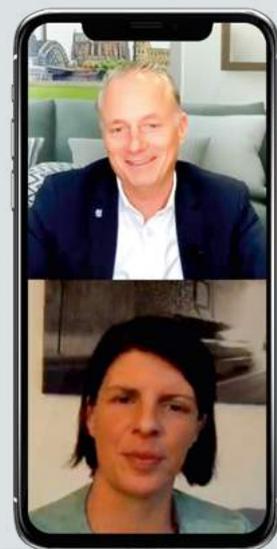
Der Bundesrat hält an der Betriebskostenumlage fest: Ein wichtiges Signal für 12,5 Millionen Mieterhaushalte und Wohnungswirtschaft

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 12. Februar 2021 mehrheitlich gegen den Regierungsplan, die Betriebskostenumlage ersatzlos abzuschaffen, gestimmt. Auch die Bauministerkonferenz hatte bereits am 25. September 2020 ein klares Votum für den Erhalt der Betriebskostenumlage abgegeben, so auch der Bundesratsausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung in seiner Sitzung am 28. Januar 2021.

Es soll nun geprüft werden, wie die Regelung geändert werden kann mit dem Ziel „größtmögliche Investitionsanreize“ für den Ausbau schneller Internetleitungen zu schaffen.

Der Verlauf des weiteren Gesetzgebungsverfahrens bleibt nun weiterhin offen. Nach dem Votum des Bundesrats ist die zweite und dritte Lesung des Gesetzes im Bundestag für Mitte April vorgesehen. LM

i INFORMATION



Quelle: VdW RW/Statement GmbH

Am 27. Januar 2021 erläuterten VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Sarah Primus, Landesgeschäftsführerin des Mieterbundes NRW, im digitalen Live-Gespräch die gemeinsame Position zur TKG-Novelle.

Darüber hinaus tauschte sich Alexander Rychter am 8. Februar 2021 auch mit MdB Reinhard Houben, wirtschaftspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, zur TKG-Novelle aus. Der Bundespolitiker erklärte die Position der FDP und gab einen Ausblick, wie das Gesetzgebungsverfahren nun weitergeht. Der digitale Austausch ist auch nach der Liveschalte weiterhin abrufbar unter:

<https://www.instagram.com/vdw.rw>



Quelle: Jess rodriguez - stock.adobe.com

DIGITALE BILDUNG

Der eLearning Award 2021 geht an das EBZ!

Die Lernplattform „EBZ4U – Immobilienwissen on demand“ der EBZ Akademie wird seit Mai 2020 angewendet und überzeugte schnell die vielen Anwender und Experten aus der Wohnungswirtschaft und dem Bildungsbereich. Kreiert von den Personalentwicklern der EBZ Akademie und aufbauend auf dem Mobile Learning System Lemon®, gab es nun hohe Anerkennung: Eine Fachjury kürte aus zahlreichen Einreichungen innovativer und zukunftsweisender eLearning-Projekte aus Deutschland, der Schweiz und Österreich die digitale Lernplattform EBZ4U und zeichnete sie mit dem eLearning AWARD 2021 in der Kategorie „Mobile Learning“ aus.

„Wir sind sehr glücklich, mit dem eLearning AWARD eine Bestätigung unseres Ansatzes erhalten zu haben. Gemeinsam haben wir mit

Lemon® und dem EBZ4U-System den Schritt zum Mobile Learning geschafft. Die App bietet Lernenden und uns als EBZ alles, was man unter modernem Lerndesign versteht: Einerseits schnelle, mobile Inhalte mit hohem Videoanteil und andererseits eine komfortable und einfache Administration mit vielen Reporting-Möglichkeiten“, sagt Stephan Hacke, Teamleiter und Projektverantwortlicher der EBZ Akademie.

Die Lern-App EBZ4U ist speziell auf die Belange der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zugeschnitten und stellt eLearning-Inhalte zur Verfügung. Die App läuft systemunabhängig, also auf PC, mobilen iOS- oder Android-Endgeräten, und ist online und offline, eben: on demand nutzbar. Zudem hat EBZ4U als digitale, stetig erweiterbare Lernbibliothek eine Fülle von Wissensinhalten aus allen The-

menfeldern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Portfolio. Hoch im Kurs stehen derzeit Themenspecials wie die MaBV-Pakete: Dabei werden die Weiterbildungspflichten nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für Makler und Verwalter aufbereitet. Neben der Wissensüberprüfung ist auch die Zertifizierung (samt Zertifikat zum Ausdruck) via App möglich.

Die Corona-Pandemie übte auch auf die EBZ Akademie einen hohen Druck aus. Diese beschleunigte den Transfer von zahlreichen eigenen Präsenzangeboten in digitale Angebote. Die Anstrengungen lohnten sich: Die Lernapp EBZ4U konnte nach einer Testphase im März bereits Mitte Mai 2020 an den Start gehen. Seitdem ist das Angebot der Lernapp kontinuierlich ausgebaut und auf gegenwärtig über 150 Kurse erweitert worden. AT/EBZ



Anzeige

Die Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Plettenberg e.G. ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit Tradition. Seit fast 80 Jahren stehen wir in Plettenberg und Herscheid mit unseren rund 1300 eigenen und 600 verwalteten Wohnungen für eine sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung und leisten im kommunalen Umfeld Beiträge zur nachhaltigen Quartiers- und kooperativen Stadtentwicklung. Über unsere Tochtergesellschaft betreiben wir das Bauträgergeschäft.

In Nachfolge suchen wir zum 01.01.2022 ein

Hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w/d)

Neben der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sind Sie gemeinsam mit drei nebenamtlichen Vorständen im Schwerpunkt für die sozial verantwortbare Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes verantwortlich. Ihnen obliegen die zur nachhaltigen Bestandssicherung erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Vermietung. In das Aufgabengebiet fallen darüber hinaus die Projektentwicklung und Bautechnik. Des Weiteren repräsentieren Sie die Genossenschaft und sind Ansprechpartner/in für Mitglieder, Dienstleister und kommunale Einrichtungen. Sie pflegen eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Ihren Vorstandskollegen, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Mitarbeitern der Genossenschaft.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen Kenntnissen. Sie haben mehrjährige Führungserfahrungen in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft – idealerweise in einer Genossenschaft. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus. Die motivierende Führung engagierter Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Wir erwarten, dass Ihr Wohnsitz in der Nähe des Arbeitsplatzes liegt.

Ihre aussagefähigen Unterlagen senden Sie bitte unter Angabe der Gehaltsvorstellungen und des frühesten Eintrittstermins bis spätestens zum **15.04.2021** auf dem Postweg an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Stefan Zimmermann, **GWU Plettenberg eG, Umlauf 14, 58840 Plettenberg**



NOVELLIERUNG DER LANDESBAUORDNUNG 2018

Gesetzgeber stellt weitere Weichen für mehr bezahlbaren Wohnraum

Am 5. Februar 2021 fand im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen die Anhörung über den Gesetzesentwurf der Landesregierung zur Änderung der Landesbauordnung 2018 statt. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen war als Sachverständiger geladen. Der VdW begrüßt die geplanten Änderungen in weiten Teilen, widerspricht jedoch der geplanten Einführung der verpflichtenden Errichtung einer Photovoltaik- oder solarthermischen Anlage beim Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 25 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Der VdW Rheinland Westfalen hat von Anfang an das Gesetzgebungsverfahren eng begleitet. Seit der konstituierenden Sitzung am 22. Juli 2018 hat die Baukostensenkungskommission des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen zahlreiche Vorschriften mit Blick auf die Auswirkungen auf die Baukosten überprüft, hinterfragt und angepasst. Hauptziel einer neuen Landesbauordnung muss vor allem die Schaffung von bedarfsgerechtem, generationengerechtem und bezahlbarem Wohnraum sein. Dieses wesentliche Ziel wird mit dem Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 in großen Teilen erfüllt. Der VdW Rhein-

land Westfalen begrüßt insbesondere die Einführung eindeutiger Fristen und Verfahrensabläufe zur weiteren Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren sowie die klarstellende Formulierung zum barrierefreien Bauen und zur Aufzugspflicht.

Kritisch blickt die Wohnungswirtschaft auf die geplanten Regelungen zur zwingenden Installation einer Photovoltaik- oder solarthermischen Anlage beim Neubau von Stellplätzen. Sie führen zu einer spürbaren Erhöhung der Baukosten. Wesentlicher Kritikpunkt ist jedoch der Umstand, dass der Betrieb von Photovoltaik-Anlagen für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nach den derzeitigen steuerrechtlichen Rahmenbedingungen zu erheblichen Problemen führt. Überzeugende und mit Blick auf die Energiewende notwendige Mieterstromkonzepte werden dadurch leider blockiert. Sollten aktuelle Bemühungen des Deutschen Bundestages hier zu einer für Wohnungswirtschaft und Verbraucher gleichermaßen guten Lösung kommen, ist die Installation von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlage beim Neubau von Stellplätzen ein energie- und klimapolitisch wertvoller Schritt, dafür müssen aber die bestehenden steuerrechtlichen Hindernisse beseitigt werden.

Ein kontrovers diskutierter Themenschwerpunkt waren zudem die Regelungen zur Barrierefreiheit. Mit der Bauordnung 2018

müssen seit dem 1. Januar 2019 alle Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen barrierefrei sein. Teilweise wurde die Sorge geäußert, dass eine neue Landesbauordnung das barrierefreie Bauen und Wohnen schwächen könnte. Aus Sicht der im VdW Rheinland Westfalen organisierten, gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft ist diese Sorge unbegründet. Im aktuell vorliegenden Entwurf der Anpassung der Bauordnung werden die erreichten Standards für Barrierefreiheit nicht reduziert. Vielmehr dient die Anpassung der Vorschriften lediglich einer Klarstellung dieser Standards. Die konkretisierenden Anforderungen an die Barrierefreiheit, geregelt in der Verwaltungsvorschrift Technische Bau Bestimmungen für das Land Nordrhein-Westfalen (VV TB NRW), bleiben davon vollkommen unberührt. Die Neuregelung hat zu einem deutlichen Schub für das barrierefreie und generationengerechte Bauen und Wohnen im Land geführt. Barrierefreiheit ist damit zum allgemeinen Standard im Geschosswohnungsbau geworden.

Der Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen erstellt nun einen Beschlussvorschlag für den Landtag, der dann voraussichtlich im zweiten Quartal über das Gesetz abstimmt. Die angepasste Bauordnung soll am 1. Juli 2021 in Kraft treten.

ES



Quelle: Sergey Yarochkin – stock.adobe.com

BÜNDNIS-TAG DES NRW-LANDESVERKEHRSMINISTERIUMS

Wie kommen die Waren ins Wohnquartier?

Erstmals 2019 etablierte das Bündnis für Mobilität des Ministeriums für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen den sogenannten „Bündnis-Tag“. Die Veranstaltung soll als Plattform den Austausch über aktuelle Themen der Mobilität und als Standortbestimmung für die Mobilität in Nordrhein-Westfalen dienen. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie wurde die aktuelle Auflage der Fachveranstaltung unter Beteiligung von Landesverkehrsminister Hendrik Wüst, die ursprünglich für den 14. Dezember 2020 in Präsenzform vorgesehen war, auf den 10. Februar 2021 verschoben und als Digitalformat durchgeführt – mit rund 30 moderierten Live-Streams aus dem Congress Center Ost der Messe Essen.

Mit dabei war für die Wohnungswirtschaft der VdW Rheinland Westfalen. Als Start- und Endpunkt aller Reiseketten stehen Wohn- und Stadtquartiere schon länger im Fokus von Mobilitätsfragestellungen, neu ins Zentrum der Aufmerksamkeit rückt derzeit die Frage zur Abwicklung und Optimierung von Warenströmen. Schon seit geraumer Zeit boomt der Online-Handel, bereits vor der Corona-Pandemie drehten Lieferfahrzeuge ihre Runden auf der Suche nach dem richtigen Empfänger durch die Wohnstraßen. Wer tagsüber zu Hause war, musste nicht selten Pakete fürs ganze Haus entgegennehmen. Durch den im Corona-Lockdown geschlossenen stationären Einzelhandel und verstärktes Arbeiten im Homeoffice hat sich dieser Trend weiter intensiviert.



Quelle: VdW RW

Aus mehreren Studios in der Messe Essen wurden die Diskussionsrunden übertragen



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Studio-Gespräch mit Moderatorin Désirée Rösch

Unnötige Wege und Zeit sparen

Über Alternativen diskutierten im Themen-Panel „Innerstädtischer Warenverkehr: Effizient und umweltfreundlich liefern“ VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Dr. Lars Schulze-Beusingsen, Ministerium für Verkehr NRW, Andrea Blome, Verkehrsdezernentin der Stadt Köln, und Dr. Clemens Beckmann, CEO Greenplan GmbH (DHL). U.a. ging es darum, wie der Warenverkehr auf der „letzten Meile“ künftig aussehen kann, welche smarten Lösungen für den Lieferverkehr in der Stadt denkbar sind und welchen Beitrag Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für einen besseren Lieferverkehr in der Stadt leisten können.

So kann beispielweise die Bündelung von Zustellpunkten die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Erstzustellung erhöhen. In einigen Quartieren stehen dazu schon heute anbieterübergreifende Paketkastenanlagen, in denen Lieferungen – gleich welches Zustelldienstes – für die Bewohner abgelegt werden können. Das vermeidet unnötige Wege und spart Zeit.

Verkehre insgesamt reduzieren

Doch im Kern gilt es, nicht nur Lieferverkehre, sondern Verkehre im Quartier insgesamt zu reduzieren und so weit wie möglich nachhaltig zu organisieren. Hier können Lastenfahrräder gerade bei kürzeren Fahrten eine vollwertige Alternative zum PKW darstellen. In eigenen Mobilstationen bieten erste Wohnungsunternehmen und -genossenschaften

in Kooperation mit kommunalen Verkehrsunternehmen und Energieversorgern sogar einen Verkehrsmittel-Mix zur Ausleihe an.

KS



Quelle: Simon Bierwald/Indeed

NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst diskutierte live mit im Panel „Vernetzt denken: Wie multimodal ist die Mobilität der Zukunft?“

i MEDIATHEK

Alle Inhalte des Bündnis-Tags gibt es kostenlos in der Mediathek

<https://www.buendnis-tag.nrw/mediathek.html>

Direkt-Link zum Panel „Innerstädtischer Warenverkehr: Effizient und umweltfreundlich liefern“

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

VDW-FORUM UND PARLAMENTARISCHER ABEND 2021

Drinne digital, draußen persönlich

Die Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie beeinflussen die Veranstaltungsplanungen weiterhin stark. So wird das Forum Wohnungswirtschaft in seiner bereits 20. Auflage nochmals eintägig und weitestgehend digital stattfinden – und aus einem beliebten Umfeld senden.

VdW-Forum am 22. Juni 2021

Nach den guten Erfahrungen des deutlich kurzfristiger geplanten Forums Wohnungswirtschaft im letzten Jahr und dem digitalen Verbandstag 2020 werden nun die Weichen für das Veranstaltungsjahr 2021, das noch immer im Zeichen der Pandemie steht, gestellt. Dazu werden die digitalen Möglichkeiten zumindest für das 20. VdW-Forum weiterentwickelt und bieten am 22. Juni 2021 ein interessantes Programm für die Teilnehmenden aus Wohnungswirtschaft, verbundenen Industrieunternehmen und Politik an.

Neben den Sitzungen der Sparten IPW, ÖKU und GENO wird die technische wie politische Auseinandersetzung der Wohnungswirtschaft mit den Themen Energie, Klima und Umweltschutz sowie der Umgang mit den Folgen der COVID-19-Pandemie im Fokus stehen. Dazu wird zum Auftakt Michael Vassiliadis, Vorsitzender der Gewerkschaft IG Bergbau, Chemie, Energie, in einer Keynote die Entwicklungen von Wirtschaft, Arbeitswelt und Gesellschaft in und nach der Pandemie fachlich aufarbeiten.



Auch beim diesjährigen VdW-Forum Wohnungswirtschaft wird Ministerin Ina Scharrenbach mit Verbandsdirektor Alexander Rycher in den Dialog gehen – beide haben die Landtagswahl 2022 im Blick



Der Parlamentarische Abend NRW ist für den 30. Juni 2021 im Düsseldorfer Landtag geplant

Auch kurz vor der „heißen Phase“ der Bundestagswahl werden politische Gesprächspartner der Wohnungswirtschaft Rede und Antwort stehen: Im Talk „Live aus Berlin“ werden Bundestagsabgeordnete aus ihrer Plenarwoche zugeschaltet und ihre Positionen zu aktuellen bundes- und wohnungspolitischen Fragen darlegen. Hier werden Kai Wegner (CDU), Bernhard Daldrup (SPD), Chris Kühn (Bündnis 90/Die Grünen) und Daniel Föst (FDP) im Talk mit Verbandsdirektor Alexander Rycher das wichtige Wahlthema Wohnen aus erster Hand diskutieren.

Zu interessanten Themen laden am Nachmittag auch die interaktiven Workshops ein, die resiliente Quartiere, kommunale Baupolitik, Energie im Quartier, Mobilität in der Wohnungswirtschaft und Social Media für Wohnungsunternehmen thematisieren. Diese werden wieder aufgezeichnet, sodass sie allen Teilnehmenden im Nachgang zur Verfügung stehen. Im abschließenden Talk mit Ministerin Scharrenbach werden aktuelle wohnungspolitische Entwicklungen in der Landespolitik mit Blick auf die nächste Landtagswahl im Mai 2022 thematisiert.

Parlamentarischer Abend am 30. Juni 2021

Bereits eine Woche später möchte der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem Landtag NRW in das Herz der Landespolitik einladen: Für den 30. Juni 2021 ist der beliebte Parlamentarische Abend in der Kantine des Landtags am Düsseldorfer Rheinufer geplant. Insofern es möglich ist, soll hier

persönlicher Austausch der Verbandsmitglieder mit Parlamentariern in angenehmer Atmosphäre ermöglicht werden.

Zu den Anmeldeöglichkeiten und den entsprechenden Schutzbestimmungen werden wir Sie gesondert informieren und einladen. Wir freuen uns auf Ihr Interesse und Ihre Teilnahme auch in dieser besonderen Zeit! AF

i INFORMATION



Die Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen findet in Bonn statt. Am 7. und 8. September 2021 wird im World Conference Center in Bonn der diesjährige Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen stattfinden. In diesem Rahmen wird wie gewohnt auch die Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen stattfinden. Auch hier wird mit einer Präsenzveranstaltung geplant, zu den näheren Voraussetzungen informieren wir Sie frühzeitig.

LANDTAGSWAHL RHEINLAND-PFALZ 2021

VdW Rheinland Westfalen bringt sich mit seinen Positionen in rheinland-pfälzischen Wahlkampf ein



Rheinland-Pfalz hat gewählt und damit auch über die Wohnungspolitik der nächsten Jahre entschieden. Im Wahlkampf hat der VdW Rheinland Westfalen das Positionspapier der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft zur Grundlage von digitalen politischen Gesprächen ge-

FDP interessiert an Grundsteuer-Papier

Am Gespräch am 11. Februar 2021 mit der FDP-Fraktion nahm neben Willius-Senzer auch der Landtagsabgeordnete Steven Wink teil. Beide lehnten unter anderem eine Solarpflicht auf Neubauten und bei Dachsanierungen entschieden ab. Cornelia Willius-

macht – zuletzt mit Andreas Hartenfels, dem wohnungspolitischen Sprecher der Landtagsfraktion der Grünen, und Cornelia Willius-Senzer, Vorsitzende der FDP-Landtagsfraktion.

Die beiden letzten Gesprächstermine des VdW Rheinland Westfalen im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen vor der Wahl waren digital: der eine mit Cornelia Willius-Senzer, Fraktionsvorsitzende der FDP im Landtag, der andere mit Andreas Hartenfels, dem wohnungspolitischen Sprecher der Grünen-Fraktion im Landtag.

Senzer sagte, es sei gut, wenn die FDP an der Regierung beteiligt sei, um bei solchen Vorschriften ausgleichend zu wirken. Sehr interessiert zeigte sich die FDP-Fraktionsvorsitzende hingegen an einem Positionspapier des VdW Rheinland Westfalen zu einem landeseigenen Grundsteuergesetz. Bisher hat die Landesregierung vor, das aus Sicht der Wohnungswirtschaft zu bürokratische Grundsteuermodell des Bundes zu übernehmen. Die Verbände baten die FDP-Vorsitzende darum, das Thema bei möglichen Koalitionsgesprächen noch einmal anzugehen.

Grüne mit Bodenfonds-Idee

Gegenstand des Gesprächs, das am 3. Februar 2021 stattfand, war das Wahlprogramm der Grünen, in dem sich die Partei unter anderem für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit einsetzt, die von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden abgelehnt wird, da sie zu einseitigen Belegungsstrukturen führen würde und dadurch negative Folgen für die soziale Zusammensetzung der Wohnquartiere hätte. Bei dem Gespräch wurde aber auch deutlich, dass sowohl die Wohnungswirtschaft als auch die Grünen die gleiche Zielsetzung teilen: mehr klimagerechten und dennoch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Es wurde verabredet, das Gespräch fortzusetzen, ein weiterer Termin wird abgestimmt.^{AG}

■ **Alle Aktivitäten des VdW Rheinland Westfalen im Zusammenhang mit der Landtagswahl sind auf einer eigenen Internetseite zusammengefasst, die unter share.vdw-rlp.de/LTW-RLP21 zu erreichen ist.**

NEUES KOMMUNALES UNTERNEHMEN

„Wohnungsbaugesellschaft am Mittelrhein“ gegründet

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm gründet ein eigenes Wohnungsunternehmen: die „Wohnungsbaugesellschaft am Mittelrhein – WBGm“. Das hat der Verbandsgemeinderat Mitte Dezember 2020 beschlossen.

Die Wohnungsbaugesellschaft soll gemäß des Gesellschaftszwecks nicht nur be-

zahlbaren vermieteten Wohnraum schaffen, sondern auch für die Errichtung öffentlicher Bauten Sorge tragen. Als weitere Aufgabe soll im Gesellschaftsvertrag die Aufwertung kommunaler Immobilien, die einen Unterhaltungs- und Instandhaltungsrückstau haben, zur anschließenden Vermietung verankert werden. Außerdem ist vorgesehen, dass die neue Wohnungsbaugesellschaft gemeinsam

mit ihren Städten und Ortsgemeinden auch perspektivisch Grundstücksflächen entwickelt und als Dienstleister Wohnraum verwaltet. Die Verbandsgemeindeverwaltung hatte die Initiative zur Gründung angestoßen, der VdW Rheinland Westfalen berät die Verbandsgemeinde bei der Gründung der Gesellschaft. ^{AG}

SICHERHEITSPARTNERSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

Wie das Wohnumfeld Verbrechen verhindert

Wie das Wohnumfeld gestaltet ist, hat nicht nur einen Einfluss darauf, ob sich die Bewohner wohl und sicher fühlen. Es trägt auch dazu bei, ob sie sicher sind. Darauf weist das Landeskriminalamt Rheinland-Pfalz hin.

Als Kooperationspartner in der Sicherheitspartnerschaft Rheinland-Pfalz engagiert sich der VdW Rheinland Westfalen in der Kriminalprävention. Das Landeskriminalamt hat jetzt für Bauherren Hinweise zur städtebaulichen Kriminalprävention zusammengefasst. Entscheidende Stichpunkte dabei sind bewusste Planung und der Erhalt sozialer Kontrolle.

So weist Polizeihauptkommissar Michael von Focht darauf hin, bereits bei der Wegeplanung die Bedürfnisse der Bewohner und Anlieger zu berücksichtigen. Wer Umwege gebaut habe, erkenne dies später schnell an sich bildenden Trampelpfaden. „Müssen Vorgaben bei öffentlicher Nutzung eingehalten oder Privateigentum freigehalten werden, ist es ratsam, Wege mit entsprechendem Bewuchs einzufassen oder so attraktiv zu gestalten, um die Akzeptanz für einen längeren Fußweg zu erhöhen“, sagt von Focht. Bodengestaltung, Beleuchtung, Mobiliar oder Lenkung des Schattenwurfes spielten hierbei eine große Rolle. Und auch die Beschilderung sei wichtig.

Nutzungseinschränkungen würden eher angenommen, wenn die Wege entsprechend der Bedürfnisse der Zielgruppe gestaltet werden. „Hilfreich sind hier Farb- oder Belag-Konzepte, die auch Fußgängern bzw. Radfahrern signalisieren, dass sie sich auf öffentlich ausgewiesenen Fuß-/Radwegen zu ihrem jeweiligen Zielort befinden“, so von Focht. Kaum genutzte Wege zur Geländepflege sollten vom ersten Meter an entsprechend erkennbar sein, damit sich niemand auf der Suche nach dem Hauseingang darin verirrt.

Soziale Kontrolle fördern

Wer bei der Planung die Barrierearmut beachte und das Gelände geschickt ausnutzt, vermeide Rampen, Treppen und Bereiche, die damit uneinsehbar und so einer sozialen Kontrolle entzogen seien. Zudem sei hilfreich, wenn in einem Wohngebiet auch ein gewisser Anteil älterer Menschen



Klar strukturierte Wege und weite Sichtachsen wirken u. a. unterstützend bei der Kriminalprävention in Wohnquartieren

wohne. Gerade ältere Menschen seien zu Tageszeiten im Quartier unterwegs, in denen deren Anwesenheit kriminalpräventiv wirke und helfe, Tatgelegenheiten zu verringern. Attraktive Aufenthaltsorte für diesen Personenkreis könnten, geschickt gewählt, Fahrradstellplätze, Müllsammelstellen und Hauseingänge für mögliche Straftäter uninteressant machen.

Flächen sollten für jeden erkennbar einer Nutzung gewidmet werden: Ein Bereich, der nicht für spielende Kinder gedacht ist, sollte sich demnach nicht zum Fußballspielen eignen. Eine Wildblumenwiese mit Insektenhotels sei eine gute Alternative. „Haben die Bewohner diese selbst gestaltet und wurden zu diesem Thema sensibilisiert, kann man sich Rasenmäher, Beschilderung und Beschwerden über Lärm ersparen“, sagt von Focht.

Identifikation steigern

Wohnquartiere seien besonders attraktiv, wenn die Bewohner sich mit den zur Verfügung stehenden Flächen identifizierten. Bei der Planung von Spielplätzen sollte man, neben den einschlägigen Normen, auch Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung durch die Bewohner einplanen. Mit positiven Effekten auf die Kosten: „Pflanzgärten, Blumenbeete, Gemeinschaftsgärten in der Nähe oder in den Spielbereich integriert, können die Investitions- und Instandhaltungskosten senken, indem die Flächen durch die Bewohner selbst genutzt und dadurch auch entsprechend bespielt werden“, erklärt von Focht.

Ein gepflegtes Wohnumfeld zeige dem Nutzer, dass man sich kümmere und an einer

guten Gemeinschaft interessiert sei. Flächen, die von Wegen nicht einsehbar sind, entzögen sich hingegen der sozialen Kontrolle. Unbeleuchtete und nicht einsehbare Orte führten zu einem unguuten Gefühl, undurchsichtige Hecken, Kurven oder zugewachsene Beleuchtungen begünstigten Angsträume. Die Folge: Diese Orte würden gemieden und könnten tatsächlich für kriminelle Machenschaften genutzt werden. Entlang der Wege sollten die Hecken daher kurz gehalten werden, andernorts können dichte Hecken hingegen Mauern ersetzen – die werden dann auch nicht mit Graffiti beschmiert.

Bei der Beleuchtungswahl gelte: starke Hell-Dunkel-Kontraste vermeiden. Unter Umständen kann auch eine „Follow-me“-Dimmung durch Bewegungsmelder verbaut werden. In jedem Fall sollte die Lichtinstallation auch insektenfreundlich sein. AG



INFORMATION

Die Beratungsstellen der Polizeipräsidien in Rheinland-Pfalz wurden zum Thema städtebauliche Kriminalprävention fortgebildet und können auch in der Planungsphase helfen. Sie sind zu finden unter www.polizei.rlp.de/de/aufgaben/praevention/kriminalpraevention/ansprechpartner/.

Mehr Infos auch unter www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau/.

RESSOURCENSCHONENDER BAU

Klimabündnis Rheinland-Pfalz: Wie viel Holz soll's sein?

Das Finanz- und das Umweltministerium Rheinland-Pfalz wollen im kommenden Jahr ein Klimabündnis Bauen schließen. Ein mit interessierten Akteuren besetztes Plenum soll beratend zur Seite stehen. Der VdW Rheinland Westfalen durfte sich erst nach eindringlicher Bitte an dem Prozess beteiligen.

Es war einer der letzten öffentlichen Auftritte von Ulrike Höfken. Die rheinland-pfälzische Umweltministerin, die ebenso wie ihr Staatssekretär, Dr. Thomas Griese, über eine Beförderungssache gestolpert ist, wurde Anfang Januar von Anne Spiegel ersetzt. Das ressourcenschonende Bauen indes wird auf der Agenda des rheinland-pfälzischen Umweltministeriums bleiben. Das zeigte sich bei der Online-Auftaktveranstaltung des Klimabündnisses Bauen am 10. Dezember 2020.

Ziel des Bündnisses ist es, ressourcenschonende Baustoffe voranzubringen, obwohl offen formuliert, in erster Linie Holz damit gemeint ist. Wie auf der Auftaktveranstaltung klar wurde, denken Finanz- und Umweltministerium vor allem an Förderungen und Innovationswettbewerbe, um dieses Ziel zu erreichen. Außerdem wird die Landesbauordnung in Rheinland-Pfalz

ohnehin gerade überarbeitet, wodurch Holz als Baustoff für Gebäude bis zur Hochhausgröße erlaubt werden soll.

Allerdings hat das Umweltministerium auch vor, Kommunen im Rahmen von Beratungen dazu zu ermuntern, bei der Ausweisung von Baugebieten stärker auf den Einsatz von ressourcenschonenden Baustoffen zu achten. Der VdW Rheinland Westfalen wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass

mögliche Vorgaben in dieser Richtung zu höheren Baukosten führen können, welche das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, konterkarieren könnten. Förderungen seien der richtige Weg. Auch sollten Wettbewerbe so ausgestaltet sein, dass das Kriterium der Bezahlbarkeit berücksichtigt würde.

Das beratende Plenum soll einmal pro Jahr tagen. AG



Quelle: Torsten Klemm/pixelio.de

Der Wald soll zunehmend als Ressource zum Gebäudebau dienen

GESETZGEBUNG IN RHEINLAND-PFALZ

Neue Landesbauordnung, Klimaschutzkonzept und Aktionsplan zur Armutsbekämpfung beschlossen

Der Landtag Rheinland-Pfalz hat mit einer neuen Landesbauordnung (LBO) das Bauen mit Holz erleichtert. Außerdem hat die Landesregierung vor der Wahl noch das Klimaschutzkonzept aktualisiert und den Aktionsplan zur Armutsbekämpfung vorgelegt.

Zu den letzten Beschlüssen des Landtags und der Landesregierung vor der Wahl gehörten auch drei wohnungspolitisch interessante Projekte. Das bedeutsamste ist die Reform der LBO. Am 28. Januar 2021 hat der Landtag einstimmig die neuen

Regeln verabschiedet, die insbesondere das Bauen mit Holz erleichtern sollen. Nunmehr können Gebäude bis zu einer Höhe von 22 Metern (Hochhausgrenze) mit tragenden Teilen aus Holz genehmigt werden. Außerdem soll die Digitalisierung bei Baugenehmigungsverfahren vorangebracht werden. Der VdW Rheinland Westfalen hatte die Reform gemeinsam mit dem VdW südwest im vergangenen Jahr begrüßt. Zudem hat die Landesregierung das Klimaschutzkonzept und dessen Maßnahmen aktualisiert. Das Konzept ist unverbindlich und hat keinen Rechtssetzungscharakter, soll aber einen

Pfad hin zur Klimaschutzneutralität beschreiben. Mit ihrer Stellungnahme hat die Wohnungswirtschaft erreicht, dass sie nun beteiligt wird, wenn wichtige Maßnahmen in die konkrete Umsetzung gehen sollten. Zu den Beschlüssen vor der Wahl gehört auch der Aktionsplan zur Armutsbekämpfung des Landes Rheinland-Pfalz, der nun veröffentlicht wurde und im Wesentlichen eine Darstellung der Förderinstrumente des Landes ist, die zum Ziel haben, der Armut in der Bevölkerung entgegenzuwirken. Dazu zählt auch die Wohnraumförderung. AG

ERSTE DIGITALE SITZUNG DES AK COMPLIANCE

Geplante Gesetzesänderungen bringen neue Herausforderungen

Am 9. Februar 2021 fand die erste Sitzung des Arbeitskreises Compliance im Jahr 2021 und zugleich auch die erste digitale Sitzung statt. Die Teilnehmer hatten dieses Mal die Gelegenheit sich über geplante Gesetzesänderungen zu informieren und tauschten sich über aktuelle Maßnahmen und Konzepte zur Umsetzung von Compliance-Maßnahmen aus.

Zunächst hielt Rechtsanwalt Jörg Bielefeld, BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, einen Vortrag zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Integrität in der Wirtschaft (sog. Verbandsanktionsgesetz). Er erläuterte insbesondere den Ablauf des bisherigen Gesetzgebungsverfahrens. Ziel war es ursprünglich, hinweg vom Ordnungswidrigkeitsrecht zu einem Gesetz mit höherem Unwerturteil zu gelangen. Im Verlauf fand jedoch eine Abmilderung statt, so wurde nahezu überall das Wort „Strafe“ gestrichen und versucht, durch das Gesetz die Integrität

zu stärken und das Bewusstsein der Betroffenen zu ändern, indem eine neue Drohkulisse geschaffen wurde. Nach wie vor stehe der bisherige Entwurf stark in der Kritik, sodass unklar sei, ob er überhaupt in Kraft treten werde. Insbesondere gehe der Entwurf an der Unternehmenswirklichkeit vorbei. Gute Compliance könne hier nur als Exkulpation dienen, aber es wurde im Entwurf die Chance verpasst, angemessene Maßnahmen zu definieren. Vielmehr bestehe die Erwartungshaltung darin, dass die Rechtsprechung im Nachgang die unbestimmten Rechtsbegriffe definieren müsse. Dies würde jedenfalls für eine längere Zeit zu einer Rechtsunsicherheit führen. Bei Vorliegen eines Compliance Management Systems würde sich aber nach dem aktuellen Entwurf zumindest eine etwaige Sanktion in eine Sanktion unter Vorbehalt mit Weisung zur Überarbeitung des bestehenden Systems wandeln. Es bleibt abzuwarten, ob der Entwurf in dieser oder anderer Form in Kraft treten wird.

Im Anschluss berichtete Sebastian Winkler, Vivawest Wohnen GmbH, über den aktuellen Stand der EU-Hinweisgeberrichtlinie „Whistleblower-Richtlinie“, die noch in nationales Recht umgesetzt werden muss. Ein entsprechender Gesetzesentwurf soll bereits existieren, jedoch ist er noch nicht veröffentlicht.

Die Teilnehmer diskutierten darüber hinaus über die Dokumentation von Compliance-Maßnahmen sowie die aktuelle und sehr erfolgreiche Plakatkampagne der Vivawest, in der anschaulich für Compliance relevante Sachverhalte dargestellt werden, um ein Problembewusstsein bei den Betrachtern zu schaffen.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Compliance soll im Sommer stattfinden, um möglicherweise wieder eine Tagung in Präsenzform zu ermöglichen. CM

VIRTUELLE SITZUNG DES ARBEITSKREISES WOHNUNGSWIRTSCHAFT 4.0

Wie digital werden wir in der Zukunft wohnen?

Am 23. Februar 2021 fand die zweite virtuelle Sitzung des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0 statt. Die Themen der Sitzung waren wieder vielfältig, so standen die Novelle des Telekommunikationsgesetzes, das Projekt Future Living Berlin und ein Austausch mit Aareon zu den geplanten Releases im Fokus der Sitzung.

In der Frühjahrssitzung begrüßte der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 als Gastreferentin Birgid Eberhardt, Bereichsleiterin Smart Home/AAL, GSW Sigmaringen. Birgid Eberhardt berichtete über das Projekt Future Living Berlin. Im Umfeld des Wissenschafts- und Technologieparks Berlin-Adlershof bildet das Projekt auf 7.600 Quadratmetern im Rahmen von „Wohnen am Campus“ eine Wohnumgebung, welche das Leben der Zukunft heute schon erfahrbar macht. Die barrierefreie Architektur folgt dem Ansatz „Design for All“. Alle 90 Mietwohnungen verfügen über eine SmartHome-Ausstattung mit individuell anpassbaren Funktionen für Komfort und

Sicherheit. Der Zugang erfolgt schlüssellos mit Chipkarte. Intelligente Sharing-Konzepte, Paketstationen im Hausflur und vieles mehr runden das Wohnerlebnis ab. Heute ist das ganze Quartier über einen industriellen Glasfaseranschluss angebunden, der dem Quartier bis maximal 10 Gigabit Leistung zu Verfügung stellt. Alle Wohnungen werden bereits über Glasfaser versorgt (FTTH).

Lisa Metzger, VdW RW, informierte anschließend zum aktuellen Stand der Novelle des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes. Der Bundesrat stimmte in seiner Sitzung am 12. Februar 2021 mehrheitlich gegen den Plan der Bundesregierung, die bewährte Be-



triebskostenumlage zu streichen. Es soll nun geprüft werden, wie die Regelung dahingehend verändert werden kann, dass „größtmögliche Investitionsanreize“ für den Ausbau schneller Internetleitungen geschaffen werden. Der Verlauf des weiteren Gesetzgebungsverfahrens bleibt somit weiterhin offen. (Detailbericht in dieser Ausgabe auf Seite 15)

Im Anschluss diskutierten die Mitglieder des Arbeitskreises mit Vertretern der Aareon AG über die Anforderungen an ein cloudbasiertes ERP-System sowie die Vor- und Nachteile im Vergleich zu einer Inhouse-Lösung. Im zweiten Vortragspart wurden die Zielsetzungen der geplanten Releases Wodis Yuneo und SAP® S/4HANA erläutert.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises wird am 2. September 2021 stattfinden. Die Arbeitskreis-Mitglieder hoffen, zu diesem Termin ein reales Treffen vereinbaren zu können. LM

NEUBESETZUNGEN IM VdW-VERBANDSRAT

Der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen bekommt zwei neue Gesichter

Seit dem 1. Januar 2021 wird der Verbandsrat nicht nur durch ein neues Präsidium, sondern auch durch zwei neue Mandats-trägerinnen unterstützt.

Susanne Schröter-Crossan ist seit dem 1. Juli 2020 als Finanzvorstand (CFO) der LEG Immobilien AG tätig und übernahm nun das Verbandsratsmandat von Lars von Lackum, CEO der LEG Immobilien AG. Sie ist verantwortlich für die Bereiche Accounting & Tax, Controlling & Risikomanagement, Corporate Finance & Treasury, Investor Relations sowie Portfoliomanagement. Zuletzt war sie bei der Deutschen Bank AG tätig und hat durch vorherige Stationen, u. a. in Großbritannien und Hongkong, diverse Arbeitsweisen und -strukturen in kulturell vielfältigen Teams kennengelernt. Im Rahmen des Diversity-Programms der LEG engagiert sie sich auch für Nachwuchskräfte. An ihrer neuen Aufgabe schätzt sie den Perspektivwechsel und die Herausforderung, wirtschaftliche, soziale und umweltpolitische Interessen ausgewogen zu berücksichtigen – daher auch das Engagement im VdW.

Ebenfalls neu im VdW-Verbandsrat ist Kathrin Möller, Vorstandsmitglied der GAG



Quelle: VdW/Roland Baege

Susanne Schröter-Crossan

Immobilien AG. Sie übernahm ihr Mandat von Uwe Eichner, der durch sein Mandat im GdW-Vorstand weiterhin dem Verbandsrat mit beratender Stimme erhalten bleibt.

Kathrin Möller hat im Jahr 1988 ihr Architektur-Diplom in Berlin absolviert und war rund zehn Jahre als Architektin und Stadtplanerin in der Bremischen Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH tätig. Im Jahr 2006 erfolgte die Berufung als Geschäftsführerin



Quelle: VdW/Roland Baege

Kathrin Möller

der Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH in Bremen. Anfang 2009 führte ihr Weg sie dann nach Köln, wo sie technische Vorständin der GAG Immobilien AG wurde. 2014 übernahm sie zusätzlich das operative Ressort Immobilienwirtschaft der GAG Immobilien AG. Zudem ist Kathrin Möller seit 2012 Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und seit 2013 außerordentliches Mitglied im Landesverband NRW des Bund Deutscher Architekten (BDA). 

DER VdW „NETZWERKT“ WEITER

Neues Unternehmensprofil auf LinkedIn

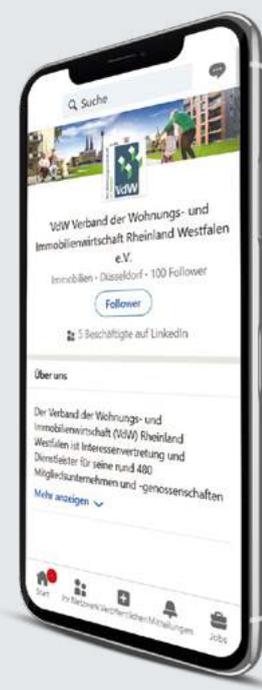
Der VdW Rheinland Westfalen hat seine Social-Media-Aktivitäten ausgebaut und ist seit dem Jahreswechsel unter <https://de.linkedin.com/company/vdwrw> auch auf LinkedIn aktiv.

Nach eigenen Angaben hatte LinkedIn im Januar 2021 allein 16 Millionen Nutzer in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Damit wächst das Netzwerk schneller als XING und belebt das Konkurrenz-Geschäft. Berufliches Netzwerken ist auch für die Wohnungswirtschaft ein entscheidender Faktor. Dabei ist LinkedIn inzwischen weit mehr als eine Plattform zur beruflichen Kontaktpflege und zur Jobsuche, sondern vor allem ein Ort des Austauschs mit Mit-

arbeitern und Geschäftsführern von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie mit assoziierten Partnern aus Politik und Wirtschaft.

Auf dem Unternehmensprofil des VdWRheinland Westfalen finden Sie Veranstaltungshinweise, Interviews und Podcast-Gespräche von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Informationen des GdW-Dachverbandes und können kurzum über die Aktivitäten des VdW Rheinland Westfalen informiert bleiben.

Folgen Sie uns auf LinkedIn, verlinken Sie uns gerne und gehen Sie mit uns in den Austausch. Die einzige Voraussetzung ist ein eigenes Business-Profil auf LinkedIn. LB



INTERVIEW MIT >> NORBERT RIFFEL, GESCHÄFTSFÜHRER VBW WOHNEN GMBH, SPARTENVORSITZENDER DER ÖFFENTLICHEN UND KOMMUNALEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN SOWIE STELLVERTRETENDER VORSITZENDER DES VdW-PRÄSIDIUMS

Neuer Spartenvorsitzender blickt auf wohnungswirtschaftliche Herausforderungen in den Kommunen

Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Wohnen GmbH, wurde als Nachfolger von Uwe Eichner zum Vorsitzenden der Sparte der öffentlichen und kommunalen Unternehmen und in das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden des VdW-Präsidiums gewählt. Der studierte Betriebswirt ist seit 2003 Geschäftsführer des Bochumer Wohnungsunternehmens und dort verantwortlich für die Bereiche Bestandsmanagement und Rechnungswesen/Steuern sowie IT. Seit 2018 verantwortet der gebürtig aus Frankfurt am Main stammende Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens die alleinige Geschäftsführung der Gesellschaft. Im Interview mit dem Verband äußerte sich Norbert Riffel zu den zukünftigen Herausforderungen, Perspektiven und Zielen öffentlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen.

VM: Sie sind seit Beginn des Jahres Vorsitzender der Sparte der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen. Durch ihre Aufsichtsgremien sind diese Unternehmen eng mit Lokalpolitikern verbunden. Welche besonderen Herausforderungen ergeben sich dadurch aus Ihrer Sicht?

Norbert Riffel: Wir werden uns generell mehr mit dem Thema „Ökologischer Fußabdruck“ beschäftigen. Ökologisch nachhaltig und vorausschauend zu handeln und zu agieren ist wichtig. Dabei zählt es aber auch, lebenswerte und liebenswerte Quartiere mit Rücksicht auf Einkommen zu fördern. Wir sind hier Problemlöser im Kontext von sozialer Infrastruktur im Quartier, also beispielsweise Kitas und Schulen. Die kommunalen Unternehmen sind also vielfältig aufgestellt und integraler Bestandteil der Quartiers- und Stadtentwicklung.

VM: Die öffentliche Wohnungswirtschaft nimmt vielerorts eine aktive Rolle als moderner Dienstleister für die Kommunen ein und bearbeitet ein breites Portfolio, von der Wohnraumversorgung



Quelle: VdW/Roland Baege

über die Stadt- und Quartiersentwicklung bis zum Bau von Kitas oder Schulen. Wie wird sich das Aufgabenspektrum zukünftig entwickeln und wo sind Grenzen absehbar oder notwendig?

Norbert Riffel: Generell besteht die kommunale Wohnungswirtschaft aus sehr erfolgreichen Unternehmen. Mit vereinten Kräften können wir also gestalterisch eingreifen. Deshalb ist es notwendig nachhaltig zu handeln – und das in dreierlei Hinsicht: Ökologisch, ökonomisch und sozial. Nur wenn der Dreiklang gelingt, können wir gemeinsam Grenzen überwinden.

VM: Im Jahr 2020 fanden in Nordrhein-Westfalen Kommunalwahlen statt, dieses Jahr folgt die Bundestagswahl und im Frühjahr 2022 die Landtagswahl in NRW. Wohnungspolitik spielt insbesondere in Bezug auf die Bezahlbarkeit von Wohnen und Klimaschutz eine wichtige Rolle im politischen Diskurs. Wenn Sie es sich aussuchen könnten, wie sollte die kommunale Wohnungswirtschaft in dieser Debatte wahrgenommen

werden und wie muss sie sich dafür positionieren?

Norbert Riffel: Die kommunale Wohnungswirtschaft sollte als Problemlöser und Macher wahrgenommen werden. Damit das gelingt, müssen wir zukünftig verstärkt in die Kommunikation mit politisch Verantwortlichen gehen – also ganz nach dem Motto „Tue Gutes und rede darüber“. Das betrifft ganz besonders den Bereich der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Hier haben wir schon immer eine tragende Rolle eingenommen. Dass wir uns hier einsetzen ist nicht neu. In der Statistik der NRW.BANK lässt sich gut ablesen, dass wir als Unternehmen die größten Anteile der Wohnraumförderung in Anspruch nehmen.

Bei all den Themen darf auch der demografische Wandel nicht vergessen werden. Qualität von Wohnumfeld sowie Barrierefreiheit von Wohnungen wird deutlich stärker und eine größere Rolle spielen. Selbstbestimmtes Wohnen ist hier als zentrales Element anzusehen, damit das gelingt.

VERBAND UND ARBEITSGEMEINSCHAFTEN UNTERSTÜTZEN FORSCHUNGSPROJEKTE

„Wohnen und Mobilität“ verbindet Wohnungswirtschaft und Wissenschaft

Am 27. Januar 2021 fand ein erster Austausch zwischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften der regionalen Arbeitsgemeinschaften Essen und Dortmund und Forschungsprojekten der TU Dortmund und der Hochschule RheinMain sowie dem Verband statt, um gemeinsam die Fragenstellungen einer klimagerechten und nachhaltigen Mobilität in der Wohnungswirtschaft und insbesondere in Wohn- und Stadtquartieren zu beleuchten.

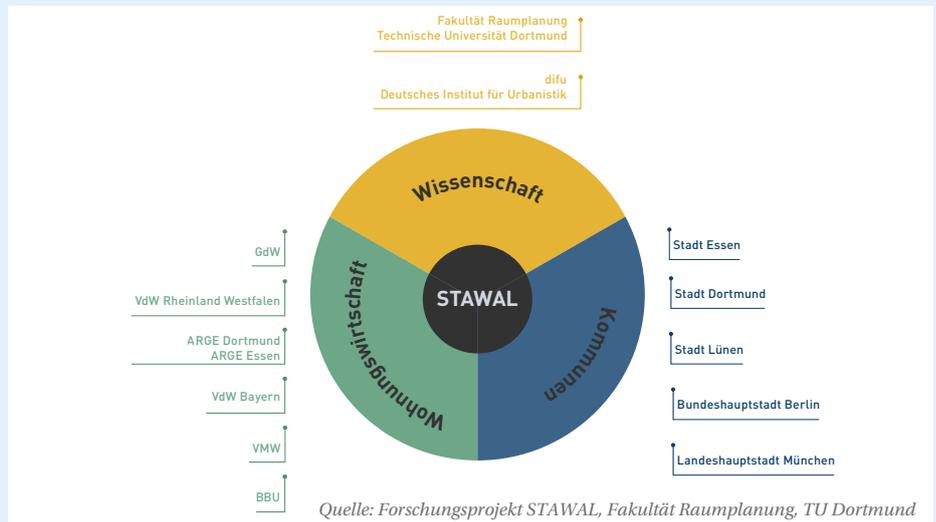
Dabei ging es darum, wie Stellplätze bedarfsgerecht, baukosten- und flächenschonend geplant und errichtet werden können, welche Quartiersparameter den Stellplatzbedarf wie beeinflussen oder welchen Einfluss Mobilitätsangebote im Quartier auf die Wohnstandortwahl haben. Hierzu existiert bereits eine Vielzahl von theoretischen Annahmen und Studien, praktisch nutzbares Wissen für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften fehlt hingegen bislang weitestgehend. Um diese Lücke zu schließen, unterstützt der Verband zwei Forschungsprojekte als Partner.

Wohnstandortwahl und Alltagsmobilität

Zum einen das Projekt von Prof. Dr. Joachim Scheiner, TU Dortmund, zum Thema Stadtstruktur, Wohnstandortwahl und Alltagsmobilität, welches es sich zum Ziel setzt, besser zu verstehen, welche Mobilitätsbedarfe, -anforderungen und -wünsche die Wohnstandortentscheidung von Haushalten prägen und wie die Wohnstandortwahl – und insbesondere ein Umzug an einen neuen Wohnstandort innerhalb einer Region – die Alltagsmobilität beeinflusst.

Wie hoch ist der reale Stellplatzbedarf?

Zum anderen das Projektvorhaben von Prof. Dr.-Ing. Volker Blees, Hochschule RheinMain, welches sich mit dem Thema Parkraum und nachhaltige Mobilität in Wohnsiedlungen befasst. An realen Beispielen soll aufgezeigt werden, wie die tatsächliche Stellplatznachfrage in Wohnsiedlungen abgebildet ist. Beide Projekte betrachten unter anderem die Städte Dortmund und Essen unter Einbezug der kommunalen und



Die Kooperationspartner des Projektes STAWAL der TU Dortmund im Überblick

regionalen Verwaltungen und sind für eine erfolgreiche Umsetzung auf die Unterstützung der Wohnungswirtschaft vor Ort angewiesen. Zur Stärkung der Zusammenarbeit geben die Forschungsprojekte den Unternehmen Raum einzelne Punkte mit zu steuern.

Rückkopplung mit der Wohnungswirtschaft

In einer einstündigen Videokonferenz, an welcher sowohl Wohnungsunternehmen und -genossenschaften der regionalen Arbeitsgemeinschaft in Essen als auch in Dortmund teilgenommen haben, wurde den Forschenden Raum gegeben ihre Projekte vorzustellen. Die anschließende Diskussion machte es schnell und einfach möglich festzustellen, an welchen Stellen die Unternehmen und die Wissenschaft ähnliche Interessen haben und wo es Konkretisierungsbedarfe gibt.

Die Vorsitzenden der VdW-Arbeitsgemeinschaften Dortmund (Franz-Bernd Große-Wilde) und Essen (Stephan Klotz) unterstrichen die Vorzüge dieses Ansatzes. Durch die städteübergreifende Kooperation besteht aus Sicht der Arbeitsgemeinschaften eine klare Chance, eine zuverlässige Anzahl an Auswertungen zu erhalten. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse des Mobilitätsverhaltens in den Quartieren lassen sich Bedarfe und Anforderungen der Nutzer ermitteln. So können die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften eine

wissenschaftlich fundierte und praxisorientierte Mobilitätsstrategie für ihre Bestände entwickeln.

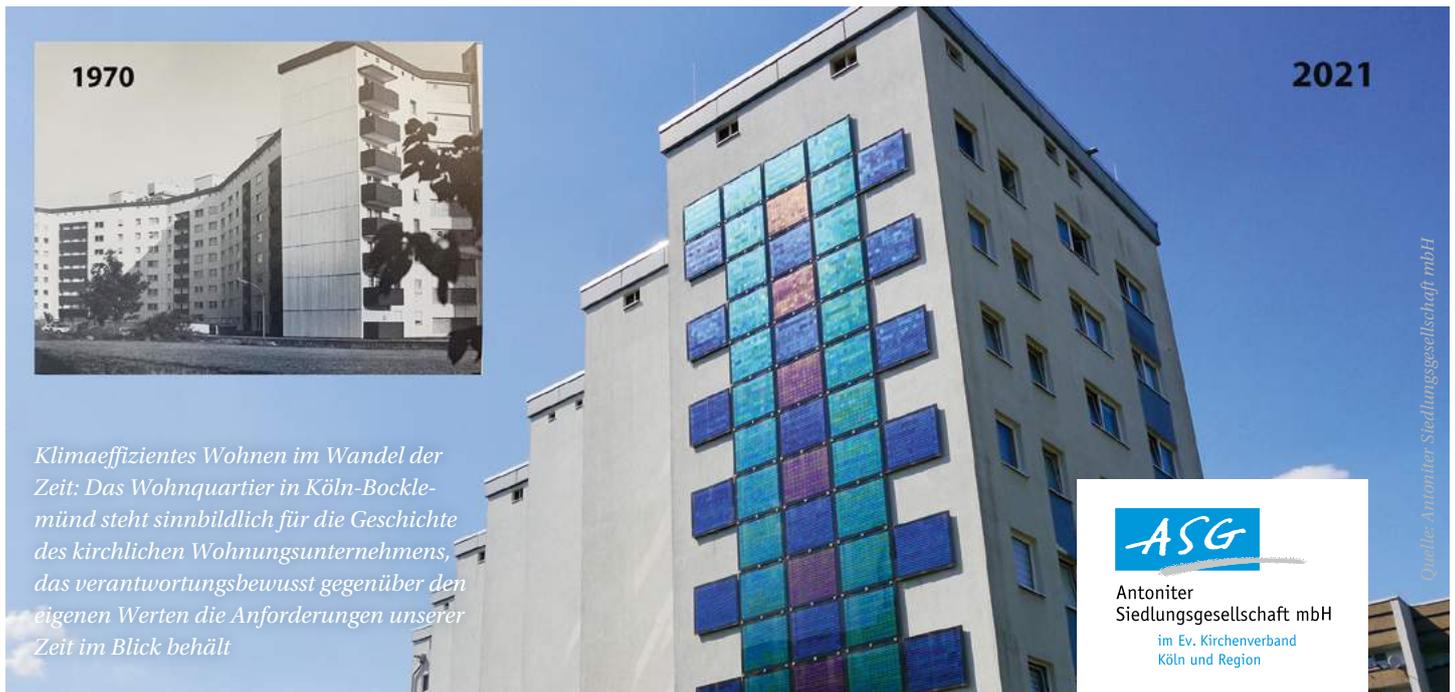
Die Veranstaltung diente zum gegenseitigen Kennenlernen und Austausch von Wohnungswirtschaft und Wissenschaft, die aus unterschiedlichen Perspektiven auf eine Thematik blicken. Für den weiteren Verlauf ist es nun wichtig, die Erfahrungen von Wirtschaft und Wissenschaft bei der methodischen und inhaltlichen Entwicklung zusammenzubringen, um einen größtmöglichen Wissensgewinn für die Praxis und Forschung zu generieren. Auch für andere Themenbereiche und Kooperationen kann das kurzweilige, digitale Austauschformat auf regionaler Ebene als Impulsveranstaltung genutzt werden. Der VdW Rheinland Westfalen übernimmt dabei die Netzwerkkontrolle, um auch kurzfristig einen Austausch zu ermöglichen. *KK/CG*



INFORMATION

Mehr zum Projekt der TU Dortmund:

STAWAL – Stadtstruktur, Wohnstandortwahl und Alltagsmobilität
<https://share.vdw-rw.de/STAWAL>



Klimaeffizientes Wohnen im Wandel der Zeit: Das Wohnquartier in Köln-Bocklemünd steht sinnbildlich für die Geschichte des kirchlichen Wohnungsunternehmens, das verantwortungsbewusst gegenüber den eigenen Werten die Anforderungen unserer Zeit im Blick behält

Quelle: Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH

ASG

Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

KIRCHLICHES WOHNUNGSUNTERNEHMEN FEIERT JUBILÄUM

Die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH wird 70

„Wichtiger als neue Glocken ist der soziale Wohnungsbau“, lautete der Appell auf der Gesamtsynode der Evangelischen Kirche in Deutschland im April 1950. Er richtete sich an alle Kirchengemeinden, die aufgefordert waren, Bauland aus dem Gemeindevermögen auf Erbpachtbasis an Bauwillige bereitzustellen. Dieser Aufruf bewegte auf Anregung von Pfarrer Dr. Erwin te Reh – Begründer der Diakonie Michaelshoven – evangelische Entscheidungsträger in Köln am 13. Februar 1951 zur Gründung der „Evangelischen Siedlungsgesellschaft mbH, Köln“ – heute Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region (ASG). Über 1.700 Wohnungen – davon rund 700 Seniorenwohnungen – befinden sich heute in ihrem Bestand, hinzu kommen gut 1.000 Immobilien von Dritten (Kirchengemeinden und private Eigentümer), die die ASG verwaltet. „Wir stehen in der Tradition, Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen. Wir nehmen diese Aufgabe in enger Verbundenheit und Zusammenarbeit mit der Evangelischen Kirche und Diakonie wahr“, hieß es im letzten Geschäftsbericht.

Dringende Nachfrage nach Wohnraum

Das erste Bauprojekt der neu gegründeten Gesellschaft waren neun Vierfamilienhäuser

in der Mannheimer Straße in Köln-Ostheim. Das stetige Anwachsen der Bevölkerung Anfang der 50er-Jahre machte die Nachfrage nach Wohnraum dringlicher denn je. Die zunächst errichteten kleineren Wohneinheiten reichten nicht mehr aus. Die Stadtplaner der Stadt Köln hofften, die hohe Wohnraumnachfrage durch immer größere Gebäude mit immer mehr Geschossen bewältigen zu können. Auch die ASG folgte diesen Vorgaben, zum Beispiel mit einer Großwohnanlage in Bocklemünd-Mengenich, die 244 Wohnungen in bis zu acht Etagen umfasst und sich noch heute in ihrem Bestand befindet. 1970 wurde hier die tausendste ASG-Wohnung fertiggestellt.

Enge Zusammenarbeit mit kirchlichen und diakonischen Partnern

Im Laufe des 70-jährigen Bestehens der ASG veränderten sich die Herausforderungen – und damit auch das kirchliche Wohnungsunternehmen selbst: Heute verfügt die Gesellschaft über insgesamt vier Demenz-WGs – weitere sind in Planung. „Wir sind unserem Anspruch, auch die Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur geringe oder gar keine Chancen haben, all die Jahre treu geblieben. Das konnten wir in enger Zusammenarbeit mit der Evangelischen Kirche in Köln und Region bisher sehr erfolgreich

umsetzen“, sagt Guido Stephan, seit 1997 ASG-Geschäftsführer. Unterschiedliche Wohngruppen mit Jugendlichen aus schwierigen Verhältnissen, Menschen mit Einschränkungen, alleinerziehenden Müttern und ihren Kindern, Frauen mit häuslicher Gewalterfahrung und ehemals obdachlosen Menschen, für die die ASG Wohnungen und Häuser zur Verfügung stellt, werden von den diakonischen Partnern betreut.

Vor allem Senioren will die ASG ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Zu ihrer Unterstützung richtete sie 2004 das heutige Sozialmanagement mit derzeit zwei Mitarbeitenden ein. Durch ein breites Spektrum an Beratungs- und Hilfsangeboten und zahlreiche Projekte und Freizeitangebote ermöglicht das Team des Sozialmanagements den älteren Mietern ein eigenständiges Leben, viele soziale Kontakte in der Nachbarschaft und mit den Menschen im Quartier.

Auf große Feierlichkeiten anlässlich des 70-jährigen Bestehens der ASG will man in diesem Jahr verzichten – richtig groß werde dann der 75. Geburtstag im Jahr 2026 gefeiert, versprach ASG-Geschäftsführer Guido Stephan.

AT/ASG

KOOPERATION ZWISCHEN LEG IMMOBILIEN AG UND ORGANISATION VON UND FÜR STUDIERENDE DER ERSTEN GENERATION

Quartiersnahe Projekt zur Bildungsförderung

Deutschlands größte gemeinnützige Organisation zur Förderung von Studierenden der ersten Generation, ArbeiterKind.de, und die LEG-„Stiftung – Dein Zuhause hilft“, haben für das Jahr 2021 ein Förderprojekt ins Leben gerufen.

Durch die Pandemie hat sich der Zugang zu Bildung und zur Berufs- und Studienorientierung insbesondere in Familien ohne akademische Tradition verschärft. Ziel des Projektes ist es, dem zu begegnen und gerade jungen

Menschen ohne Vorbilder in der eigenen Familie Perspektiven aufzuzeigen. Dazu sind u. a. fünf Schulgespräche geplant, bei denen die Engagierten ihre Geschichte erzählen und so die Zielgruppe authentisch und direkt erreichen. Fünf weitere Veranstaltungen sind in der Nähe oder in Räumlichkeiten von LEG-Quartieren bzw. digital geplant.

Auch LEG-Mitarbeiter werden ihren Weg vom Arbeiterkind zum Akademiker erzählen. „Wir freuen uns sehr, dass die Engagierten



der lokalen ArbeiterKind.de-Gruppen in NRW gemeinsam mit der ‚Stiftung – Dein Zuhause hilft‘ erstmals direkt im Wohnumfeld junge Menschen ermutigen und für einen Bildungsaufstieg begeistern können. Durch die Kooperation schaffen wir zusätzliche Möglichkeiten, auch außerhalb von Schulen unsere Zielgruppen zu erreichen“, sagte Katja Urbatsch, Gründerin und Geschäftsführerin von ArbeiterKind.de.

LEG/AT

Anzeige



So schön geht
MÜLLENTSORGUNG!

BAUER GmbH

Eichendorffstr. 62 · 46354 Südlohn

Tel. 02862 709-333

www.geotainer.com · wertstoffcontainer@geotainer.com

· Effizient · barrierefrei · zukunftsweisend ·
Das sind die Unterflursysteme der Bauer GmbH

NEUEN KATALOG ANFORDERN!





EBZ
Akademie



Führungsforum

MOBILITÄTSKONZEPTE DER ZUKUNFT – WAS HAT DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT DAMIT ZU TUN?



ONLINE

www.ebz-training.de

5. + 6. MAI 2021

Termine 2021

Termine Verband

EBZ|VdW Partner-Treffen

18. März 2021

digital

SILBERNE EHRENNADEL

VdW Rheinland Westfalen und Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH ehren Helmut-Gerhard Marx

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH hat ihren langjährigen Mitarbeiter Helmut-Gerhard Marx nach fast 34 Jahren in den Ruhestand verabschiedet.

Trotz der Einschränkungen während der Corona-Pandemie wollte es sich die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH nicht nehmen lassen, Helmut-Gerhard Marx nach seinem letzten Arbeitstag zu einer kleinen Feststunde einzuladen. Marion Sett und Rouven Meister, die den Vorstand des Unternehmens bilden, würdigten das langjährige Engagement von Helmut-Gerhard Marx. Seit dem 1. November 1987 arbeitete er im Unternehmen und hat viele Stationen in seiner beruflichen Karriere durchlaufen, die ihn letztendlich zum Leiter der Abteilung Wohnungswirtschaft und Prokurist der „Aachener“ gemacht haben. In den mehr als drei Jahrzehnten hat Helmut-Gerhard Marx die damals noch eigenständige Deutsche Wohnungsgesellschaft 1988/89 sowie später dann 2003 auch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft am Bilderstöckchen erfolgreich integrieren können. Gleichzeitig war ein

wichtiger Schwerpunkt seiner Arbeit das aktive Portfoliomanagement. Als Überraschung wurde Helmut-Gerhard Marx im Rahmen der Feierlichkeit die Silberne

Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen durch Verbandsdirektor Alexander Rychter überreicht. CG

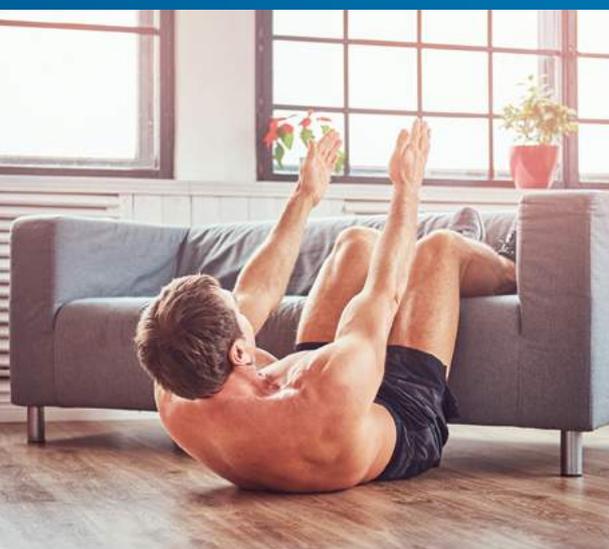


Quelle: ASWG

Marion Sett, Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, Helmut-Gerhard Marx und Rouven Meister, Geschäftsführer der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH bei der Überreichung der silbernen Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen (v. l.)

Anzeige

Einfach stark. Wohlfühltemperatur Workout:



22°C

► Ganz ohne Muckis den CO₂-Ausstoß halbieren? Unser kraftvolles Teamwork aus Wärmepumpe und Gas-Brennwert kann es: **Die Condens Hybrid 8000i F.** Spart Platz, ist leise und im täglichen Workout extrem fleißig.



Bosch kann einfach Heizung!



BOSCH
Technik fürs Leben



Quelle: diy13 - stock.adobe.com

LOHNSTEUER

COVID-19-Tests

Übernimmt der Arbeitgeber die Kosten von COVID-19-Tests (PCR- und Antikörper-Tests), ist es „aus Vereinfachungsgründen nicht zu beanstanden, von einem ganz überwiegend eigenbetrieblichen Interesse des Arbeitgebers auszugehen“. Die Kostenübernahme ist kein Arbeitslohn, so das Bundesministerium für Finanzen, FAQ „Corona“ Steuern. JG

EINKOMMENSTEUER

Sofortabschreibung digitaler Wirtschaftsgüter

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 7. Februar 2018 sieht vor, Investitionen von Unternehmen in die Digitalisierung zu unterstützen und dafür zu überprüfen, ob zugunsten digitaler Innovationsgüter die Abschreibungstabellen überarbeitet werden. Der Koalitionsausschuss vom 8. März 2020 hat vereinbart, dass die Abschreibungsmöglichkeiten für „digitale Wirtschaftsgüter“ verbessert werden.

Die Ministerpräsidentenkonferenz (MPK) hat am 19. Januar 2021 zusammen mit der Bundeskanzlerin beschlossen, dass zur weiteren Stimulierung der Wirtschaft und zur Förderung der Digitalisierung bestimmte digitale Wirtschaftsgüter rückwirkend zum 1. Januar 2021 sofort abgeschrieben werden können.

Zwischenzeitlich liegt der Entwurf eines entsprechenden Schreibens des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vor. Die neue Regelung soll auf die Anschaffung von Computerhardware und Software zur Dateneingabe und -verarbeitung beschränkt werden. Davon sollen auch alle profitieren, die im Homeoffice arbeiten. Insbesondere die Anschaffung von hochwertiger Hardware wie Servern soll dem Vernehmen nach hingegen ausgeschlossen werden.

Geplant ist eine schnelle Umsetzung. Die Regelung soll untergesetzlich erfolgen. Im Rahmen eines BMF-Schreibens soll die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von einem Jahr mitgeteilt werden. Über § 7 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) würde dies im Ergebnis zu der angekündigten Sofortabschreibung führen. JG

VERFAHRENSRECHT

Fristverlängerung zur Abgabe der Steuererklärungen 2019/ Offenlegung der Jahresabschlüsse

Die Abgabefrist für durch Steuerberater/ Prüfungsverbände erstellte Steuererklärungen 2019 soll – vor dem Hintergrund der Corona-Krise – bis zum 31. August 2021 verlängert werden (Gesetzesentwurf).

Auch ist geplant, die regulär fünfzehnmönatige zinsfreie Karenzzeit des § 233a Abs. 2 Satz 1 AO für den Besteuerungszeitraum ebenfalls um sechs Monate zu verlängern.

Die Verlängerung für die Offenlegung der Jahresabschlüsse hat das Bundesjustizministerium abgelehnt. Allerdings hat das Bundesamt für Justiz (BfJ) eine Sanktionsaussetzung für die verspätete Offenlegung des Jahresabschlusses 2019 angekündigt.

Das BfJ wird in Abstimmung mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) gegen Unternehmen,

deren gesetzliche Frist zur Offenlegung von Rechnungsunterlagen für das Geschäftsjahr mit dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 am 31. Dezember 2020 endet, vor dem 1. März 2021 kein Ordnungsgeldverfahren nach § 335 des Handelsgesetzbuchs einleiten. Damit sollen angesichts der andauernden COVID-19-Pandemie die Belange der Beteiligten angemessen berücksichtigt werden. JG



Quelle: Andrey Popov - stock.adobe.com

EINKOMMENSTEUER

Steuerliche Förderung energetischer Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden

Das Bundesministerium der Finanzen hat zur steuerlichen Förderung energetischer Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden Stellung genommen (BMF, Schreiben vom 14. Januar 2021 – IV C 1 – S 2296-c/20/10004:006).

In dem umfangreichen Schreiben geht das BMF auf Einzelfragen zur Anwendung der Regelung über die Steuerermäßigung nach § 35c Einkommensteuergesetz (EStG) und der Energetischen Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV)

näher ein: begünstigtes Objekt, Begriff der Wohnung, anspruchsberechtigte Person (Bürgerlich-rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer), Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, Beschränkung des Höchstbetrages der Steuerermäßigung, Objektförderung, steuerliche Förderung mehrerer Objekte sowie förderfähige Aufwendungen (Begriff und Umfang einer energetischen Maßnahme, fachgerechte Durchführung, Energieberater, Umfeldmaßnahmen, nicht-förderfähige Maßnahmen).

JG



Quelle: Stockwerk-Fotodesign – stock.adobe.com

KÖRPERSCHAFT- UND GEWERBESTEUER

Vermietungsgenossenschaft und Vermietung an Wohnungslose

Die Billigkeitsregelung bei der vorübergehenden Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften und -vereinen i. S. v. § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) wurde (zuletzt) im Jahr 2018 bis einschließlich Veranlagungszeitraum 2021 verlängert. Nachdem der Bundesverband GdW entsprechende Signale aus den Regionalverbänden erhalten hatte, dass sich – zumindest in größeren Städten und Großstädten – auch die Problematik der Unterbringung von Obdachlosen zunehmend stellt, hatte der GdW gegenüber dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) angeregt, auch Obdachlose wieder in den begünstigten Personenkreis der bestehenden Billigkeitsregelung aufzunehmen. Gleichzeitig hatte der GdW sich für eine frühzeitige Verlängerung der Billigkeitsregelung über den Veranlagungszeitraum 2021 hinaus bzw. sogar für eine zeitlich unbegrenzte Fortgeltung ausgesprochen.

Das BMF hat das Anliegen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Jahressteuergesetz 2020 in der Form aufgegriffen, dass die bislang zeitlich befristete Billigkeitsregelung zur vorübergehenden Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften durch die Aufnahme in § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG auf eine dauerhafte gesetzliche

Grundlage gestellt und zudem allgemein auf „Wohnungslose“ ausgeweitet wurde.

§ 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 6 und 7 KStG finden ab dem Veranlagungszeitraum 2020 Anwendung. Für die Gewerbesteuer gilt diese Steuerbefreiung entsprechend (§ 3 Nr. 15 Gewerbesteuergesetz (GewStG)).

Nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG sind Genossenschaften sowie Vereine von der Körperschaftsteuer befreit, soweit sie

- a) Wohnungen herstellen oder erwerben und sie den Mitgliedern aufgrund eines Mietvertrags oder aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrags zum Gebrauch überlassen; den Wohnungen stehen Räume in Wohnheimen im Sinne des § 15 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gleich;

- b) im Zusammenhang mit einer Tätigkeit im Sinne des Buchstabens a Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen herstellen oder erwerben und sie betreiben, wenn sie überwiegend für Mitglieder bestimmt sind und der Betrieb durch die Genossenschaft oder den Verein notwendig ist.

Satz 1 ist auch auf Verträge zur vorübergehenden Unterbringung von Wohnungslosen anzuwenden, die mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit Steuerpflichtigen im Sinne der Nr. 9, die Mitglieder sind, abgeschlossen werden. Eine Einweisuungsverfügung nach den Ordnungsbehördengesetzen der Länder steht dem Abschluss eines Vertrags im Sinne des Satzes 6 gleich.

JG



Quelle: Andrey Yalansky – stock.adobe.com

LOHNSTEUER**Mitarbeiterwohnen**

Die Rahmenbedingungen für das Mitarbeiterwohnen wurden bereits im Jahr 2019 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 durch die Einführung eines Bewertungsabschlags bei der verbilligten Wohnraumüberlassung an Arbeitnehmer durch Arbeitgeber verbessert. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 12 Einkommensteuergesetz (EStG) unterbleibt seitdem der Ansatz eines ansonsten lohnsteuer-/sozialversicherungspflichtigen Sachbezugs für eine dem Arbeitnehmer vom Arbeitgeber zu eigenen Wohnzwecken überlassenen Wohnung, soweit das vom Arbeitnehmer gezahlte Entgelt mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts beträgt, wobei dieser nicht mehr als 25 €/m² ohne umlagefähige Kosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten betragen darf. Nach der damaligen Gesetzesbegründung sind von dieser Regelung eigene Wohnungen des Arbeitgebers und vom Arbeitgeber angemietete und an den Arbeitnehmer weiter vermietete Wohnungen begünstigt.

In der Praxis treten aber auch andere Varianten von Mitarbeiterwohnen auf. Der GdW hatte beim Bundesministerium der Finanzen (BMF) daher u. a. um eine Klarstellung zu sog. „Konzernsachverhalten“ gebeten. Damit ist der Fall gemeint, dass der Arbeitgeber z. B. ein gewerbliches Unternehmen ist (Mutterunternehmen) und eine Tochtergesellschaft in Form eines Wohnungsunternehmens die Mitarbeiterwohnungen für die Arbeitnehmer des Mutterunternehmens (oder auch für Arbeitnehmer einer Schwertergesellschaft) verbilligt zur Verfügung stellt.

Mit dem Jahressteuergesetz 2020 wurde § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG – mit Anwendung ab 2020 – nunmehr wie folgt ergänzt: „Der Ansatz eines Sachbezugs für eine dem Arbeitnehmer vom Arbeitgeber, auf dessen Veranlassung von einem verbundenen Unternehmen (§ 15 des Aktiengesetzes) oder bei einer juristischen Person des öffentlichen Rechts als Arbeitgeber auf dessen Veranlassung von einem entsprechend verbundenen Unternehmen zu eigenen Wohnzwecken überlassene Wohnung unterbleibt, soweit das vom Arbeitnehmer gezahlte Entgelt mindestens



Quelle: Aldeca Productions – stock.adobe.com

zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts und dieser nicht mehr als 25 €/m² ohne umlagefähige Kosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten beträgt“.

Nicht begünstigt soll laut Bericht des BT-Finanzausschusses zum Jahressteuergesetz 2020 allerdings weiterhin die Gewährung von Mietvorteilen auf Veranlassung des Arbeitgebers durch einen Dritten außerhalb verbundener Unternehmen, z. B. durch Vermittlung des Arbeitgebers, Belegungsrechte, sein (vgl. BT-Drs. 19/25160 vom 10. Dezember 2020, S. 209).

Die Lohnsteuer-Richtlinien (Richtlinie 8.1 Abs. 6 „Bewertung von Sachbezügen – Unterkunft oder Wohnung“) ließen u. E. diesbezüglich eine andere Wertung zu, da dort in Satz 7 bezüglich des Ansatzes eines Sachbezugs bei der verbilligten Überlassung einer Wohnung ausgeführt wird, dass die Vergleichsmiete unabhängig davon gilt, ob die Wohnung z. B. als Werks- und Dienstwohnung im Eigentum des Arbeitgebers oder dem Arbeitgeber aufgrund eines Belegungsrechts zur Verfügung steht oder von ihm angemietet worden ist.

Die aktuelle Gesetzesänderung wird zum Anlass genommen, die im Rahmen der Studie zum Thema Mitarbeiterwohnen (Februar 2020 – siehe Link: <https://bit.ly/2ZoSvb2>) zusammengetragenen Gestaltungsmöglich-

keiten von Mitarbeiterwohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen in Bezug auf die steuerlichen Rahmenbedingungen einer Aktualisierung zu unterziehen. JG

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG**Soli-Rechner ab 2021**

Ab Januar 2021 fällt für rund 90 Prozent der Lohn- und Einkommensteuerzahler, die bisher den Solidaritätszuschlag gezahlt haben, der Zuschlag komplett weg. Für weitere 6,5 Prozent entfällt er zumindest in Teilen. Zur Berechnung der Steuerersparnis stellt das Bundesministerium der Finanzen (BMF) ein Berechnungsprogramm zur Verfügung.

Mit dem „Soli-Rechner“ des BMF kann ermittelt werden, ob sich durch die stufenweise Abschaffung des Solidaritätszuschlages eine Steuerersparnis ergibt und wie hoch diese ist.

Berücksichtigt wird dabei die Veranlagungsart und das zu versteuernde Jahreseinkommen nach Abzug von Kinderfreibeträgen.

Für körperschaftsteuerpflichtige Unternehmen bleibt es vorerst beim Solidaritätszuschlag. JG

BGH, URTEIL VOM 18. DEZEMBER 2020, AZ.: V ZR 193/19

Wasserschadensausgleich zwischen Wohnungseigentümern

Der vermietende Eigentümer (hier: Teileigentümer) haftet nicht als Zustandsstörer, wenn der Schaden zwar von einem in seinem Eigentum stehenden Bauteil bzw. Gerät ausgeht, aber allein auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Handlung des Mieters zurückzuführen ist. Nur wenn feststeht, dass die Beschaffenheit des Bauteils bzw. Geräts nicht ordnungsgemäß war und für den Schadenseintritt zumindest mitursächlich gewesen sein kann, kann der Schaden in wertender Betrachtung (auch) dem Eigentümer zuzurechnen sein. Das Einfrieren einer innen liegenden Leitung alleine erlaubt dabei nicht den Rückschluss auf eine mangelhafte Isolierung. Wenn dagegen ein Mieter durch fehlerhafte Bedienung allein verantwortlich ist, kann dies nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH) dem Eigentümer nicht zugerechnet werden.

Der Sachverhalt

Ein Gebäudeversicherer machte aus übergegangenem Recht einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch von 73.137 Euro wegen eines Wasserschadens geltend. Die Versicherungsnehmerin bewirtschaftete in dem aus zwei Einheiten bestehenden Gebäude einen Gastronomiebetrieb, in der anderen Einheit befand sich eine Zahnarztpraxis. Ursprünglich gehörte das Grundstück ihrem Vater und dem anderen Wohnungseigentümer gemeinsam. In der Nacht vom 20. zum 21. Dezember 2009 brach in der Praxis bei Außentemperaturen von -20 °C eine Kaltwasserleitung. Sie war von den früheren Eigentümern in einem nachträglich eingebauten Podest lose verlegt worden und führte zu einem Zahnarztstuhl. Es entstanden Wasserschäden im Restaurant, die von der Assekuranz reguliert wurden. Das Amtsgericht Nordhausen hat

der Klage stattgeben. Die Berufung hatte vor dem Landgericht Gera keinen Erfolg, da ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch aus übergegangenem Recht nach § 906 Abs. 2 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) analog in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Satz 1 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) gegeben sei. Dieser Anspruch stehe auch Sondereigentümern gegenseitig zu, soweit vom Teileigentum ausgehende Gefahren zu Schäden beim anderen führten. Dagegen wendete sich der Beklagte mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH hob die Entscheidung des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück, damit dieses prüfen kann, wie genau es zu dem Schaden gekommen war. Hiervon hängt ab, ob gegen den Eigentümer der Praxis-Einheit ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB besteht. Ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch ist nach ständiger Rechtsprechung des Senats gegeben, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die der Eigentümer oder Besitzer des betroffenen Grundstücks nicht dulden muss, aus besonderen Gründen jedoch nicht unterbinden kann. Weitere Voraussetzung ist, dass er hierdurch Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen. In diesen Fällen hat der Geschädigte einen verschuldensunabhängigen Ausgleichsanspruch. Dafür muss er nicht nachweisen, wie dies sonst im Schadenersatzrecht der Fall ist, dass der Schädiger schuldhaft gehandelt hat.

Eine Haftung des Eigentümers der Praxis-Einheit setzt voraus, dass dieser als Störer anzusehen ist. Die Störereigenschaft folgt nicht allein aus dem Eigentum oder Besitz an der Einheit, von der die Einwirkung ausgeht. Vielmehr muss die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks oder der anderen Einheit wenigstens mittelbar auf den Willen des Eigentümers oder Besitzers zurückgehen. Maßgeblich ist daher, was den Defekt an der Wasserleitung verursacht hat. Das Landgericht muss daher nun klären, ob die Leitung unzureichend isoliert war und dies den Schaden (mit-)verursacht hat oder der Schaden ausschließlich auf mangelnde Beheizung durch den Mieter zurückzuführen ist.

Sollte sich erweisen, dass die Beschaffenheit der Leitung insbesondere wegen einer unzureichenden Isolierung nicht ordnungsgemäß war, und kann sie deshalb den Schaden (mit-)verursacht haben, haftete der Beklagte als Zustandsstörer, und zwar ggf. neben der Mieterin (im Falle abgrenzbarer Verursachungsanteile) anteilig oder (gemäß § 830 Abs. 1 Satz 2, § 840 Abs. 1 BGB analog) als Gesamtschuldner. Selbst wenn der Beklagte den Einbau der Leitung ursprünglich nicht selbst veranlasst haben sollte, habe er nach Auffassung des BGH die Einheit seit der Aufteilung in Teileigentum mitsamt der Wasserleitung als Zahnarztpraxis vermietet und daraus wirtschaftliche Vorteile gezogen; die aus dem nicht ordnungsgemäßen Zustand der Leitung herrührende Gefahr konnte er als Eigentümer beherrschen.

Der Fall sei insofern atypisch gelagert, als die Leitung zwar im Eigentum des vermietenden Beklagten stand, aber dem speziellen Nutzungszweck der Mieterin diene. Wäre die zu dem Zahnarztstuhl führende Leitung von der Mieterin angebracht worden, hätte von vornherein nur diese gehaftet.

CM



Quelle: Robert Kneschke - stock.adobe.com

MIETRECHT

Umfassende Modernisierung im Sinne der Mietpreisbremse

Wird ein Mietvertrag über Wohnraum in einem angespannten Wohnungsmarkt abgeschlossen, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich höchstens um zehn Prozent übersteigen. Die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt sind in Nordrhein-Westfalen in der „Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW)“ vom 9. Juni 2020 festgesetzt. Die Mietpreisbremse greift jedoch u. a. nicht bei der ersten Vermietung der Wohnung „nach umfassender Modernisierung“. Fraglich ist daher häufig, wann eine umfassende Modernisierung in diesem Sinne vorliegt, die die Miete ausnahmsweise also die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent übersteigen dürfte.

In einer jüngeren Entscheidung stellt der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 11. November 2020, Az. VIII ZR 369/18) hierzu fest, dass eine Modernisierung von Wohnraum dann umfassend sei, wenn sie einen Umfang aufweise, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lasse. Dies sei dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen

Bauaufwand erfordere und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führe, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspreche. Beide Prüfungskriterien seien dabei von grundsätzlich gleichem Gewicht.

Wesentlicher Bauaufwand

Ein wesentlicher Bauaufwand liege vor, wenn dieser (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands – ohne Grundstücksanteil – erreiche. Da die Neubaukosten von Region zu Region stark differieren können, sei auf aussagekräftige aktuelle Zahlen der jeweiligen Region oder einer von der Bevölkerungsstruktur und der Wirtschaftskraft hierzu vergleichbaren Region abzustellen.

In diese Berechnung dürfen nach Ansicht des BGH jedoch lediglich die Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) angefallen seien. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB seien nicht hinzuzuzählen. Mit Verweis auf die Gesetzesbegründung stellt der BGH daher noch einmal ausdrücklich fest, dass von dem Begriff der

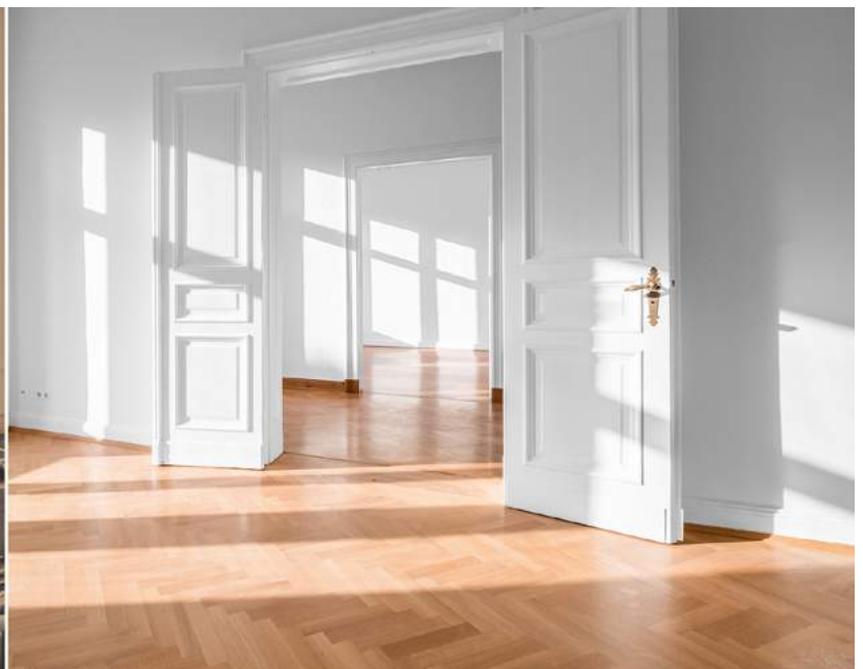
Modernisierung die Wiederherstellung eines ehemals bestehenden Zustands nicht umfasst sei.

Würden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen auch Erhaltungsmaßnahmen miterledigt, sei bei der Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands ein (zeitanteiliger) Abzug der für die Erhaltungsmaßnahmen angefallenen Kosten vorzunehmen. Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt seien und durch solche von besserer Qualität ersetzt werden, müssen abgezogen werden (sog. modernisierende Instandsetzung; im Anschluss an BGH, Versäumnisurteil vom 17. Juni 2020 -VIII ZR 81/19, VdW Rundschreiben vom 26. August 2020).

Damit stellt der BGH noch einmal ausdrücklich fest, dass der finanzielle Aufwand für Instandsetzung oder Instandhaltung nicht zu den berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten zählt.

Qualitative Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen

Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen sei von maßgebender Bedeutung, ob die



Quelle: hanohiki – stock.adobe.com

Wohnung durch die Arbeiten in mehreren, nicht notwendig allen, wesentlichen Bereichen so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt sei. Als wesentliche Teile benennt der BGH beispielhaft insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften. Zusätzlich stellt der BGH fest, dass auch in diese Beurteilung nur die als Modernisierung zu qualifizierenden Maßnahmen einzubeziehen seien. Und auch diese nur unter der Voraussetzung, dass es sich bei dem aktuellen Mietverhältnis um die erste Neuvermietung nach Ausführung dieser Maßnahmen handele. Sollten beispielsweise schon vor Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Vormieter bei diesem eine Heizungsenergieerneuerung erfolgt sein, sei diese nicht zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

Zusammengefasst ist festzustellen, dass eine umfassende Modernisierung, die die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse ausschließt, einen Bauaufwand von einem Drittel der Neubaukosten erfordert. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen bleiben unberück-



Quelle: 2mmedia - stock.adobe.com

sichtigt. Diese sind anhand einer Schätzung zu ermitteln, die sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem bereits eingetretenen Abnutzungsgrad orientieren. Zudem muss die Maßnahme unmittelbar vor der Neuvermietung durchgeführt und die Wohnung in wesentlichen Bereichen qualitativ einem Neubau entsprechen.

Liegen die vorstehend genannten Voraussetzungen einer „umfassenden Modernisie-

rung“ nicht vor, könnten die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen noch im Rahmen des § 556e Abs. 2 BGB Berücksichtigung finden. Demnach können Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses bei der Bemessung der zulässigen Miethöhe berücksichtigt werden. Auf den Betrag von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete kann dann noch der bei einer Modernisierungsmieterhöhung mögliche Betrag aufgeschlagen werden.

ES

Anzeige

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

EIN ♥ FÜR DETAILS

HVG - EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

 **HVG**
Grünflächenmanagement

GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN

10-Punkte-Plan für eine sozialverträgliche Energie

In Deutschland entfallen rund 30 Prozent der energiebedingten CO₂-Emissionen auf den Gebäudebestand. Dieser ist somit weit von Klimaneutralität entfernt und politisches Handeln dringend erforderlich, da der Gebäudesektor zum Erreichen des Pariser Klimaschutzabkommens bis 2050 nahezu treibhausgasneutral sein muss. Nur mit einer Kombination aus Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und dem Umstieg auf erneuerbare Energien kann dies gelingen, jedoch deuten weder das Volumen noch die Rate der energetischen Sanierungsaktivitäten darauf hin, dass die bisherigen Maßnahmen der Bundesregierung genügen, um die Zielmarke in 2050 sowie das ambitionierte Klimaziel 2030 erreichen zu können.

Zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudesektors sind enorme Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich. Entsprechend muss die Frage des bezahlbaren Wohnens stärker in den Fokus rücken, da die Klimaziele im Gebäudebereich ausschließlich erreicht werden können, wenn die Sozialverträglichkeit und damit die Akzeptanz von energetischen Modernisierungen erhöht werden kann. Ein Zuwachs an Ungleichheit muss vermieden werden.

Damit Wohnen v. a. im Mietwohnbereich bezahlbar bleibt, wird u. a. gefordert, die aus dem Gebäudesektor generierten Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung zugunsten von Mietern und Selbstnutzern wieder in den Gebäudebereich zu reinvestieren und einen geschlossenen Finanzierungskreislauf für den Gebäudebereich zu ermöglichen.

Der 10-Punkte-Plan orientiert sich an den Grundprinzipien der Klima- und Energiepolitik – Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und intelligentes Anreizsystem:

- **Investitionskreislauf sicherstellen.**

Die Erlöse aus der CO₂-Bepreisung des Gebäudebereichs müssen konsequent in den Gebäudebereich reinvestiert werden. Der Energie- und Klimafonds (EKF) muss zum zentralen Finanzierungsinstrument für die gebäudebezogenen Investitionen weiterentwickelt werden. Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, bei der Staat, Unternehmen und Bürger gemeinsam Verantwortung übernehmen müssen. Nicht ausreichende Finanzmittel müssen deshalb aus dem allgemeinen Bundeshaushalt in den EKF bezuschusst werden.

- **Haushaltsentlastungen ermöglichen.**

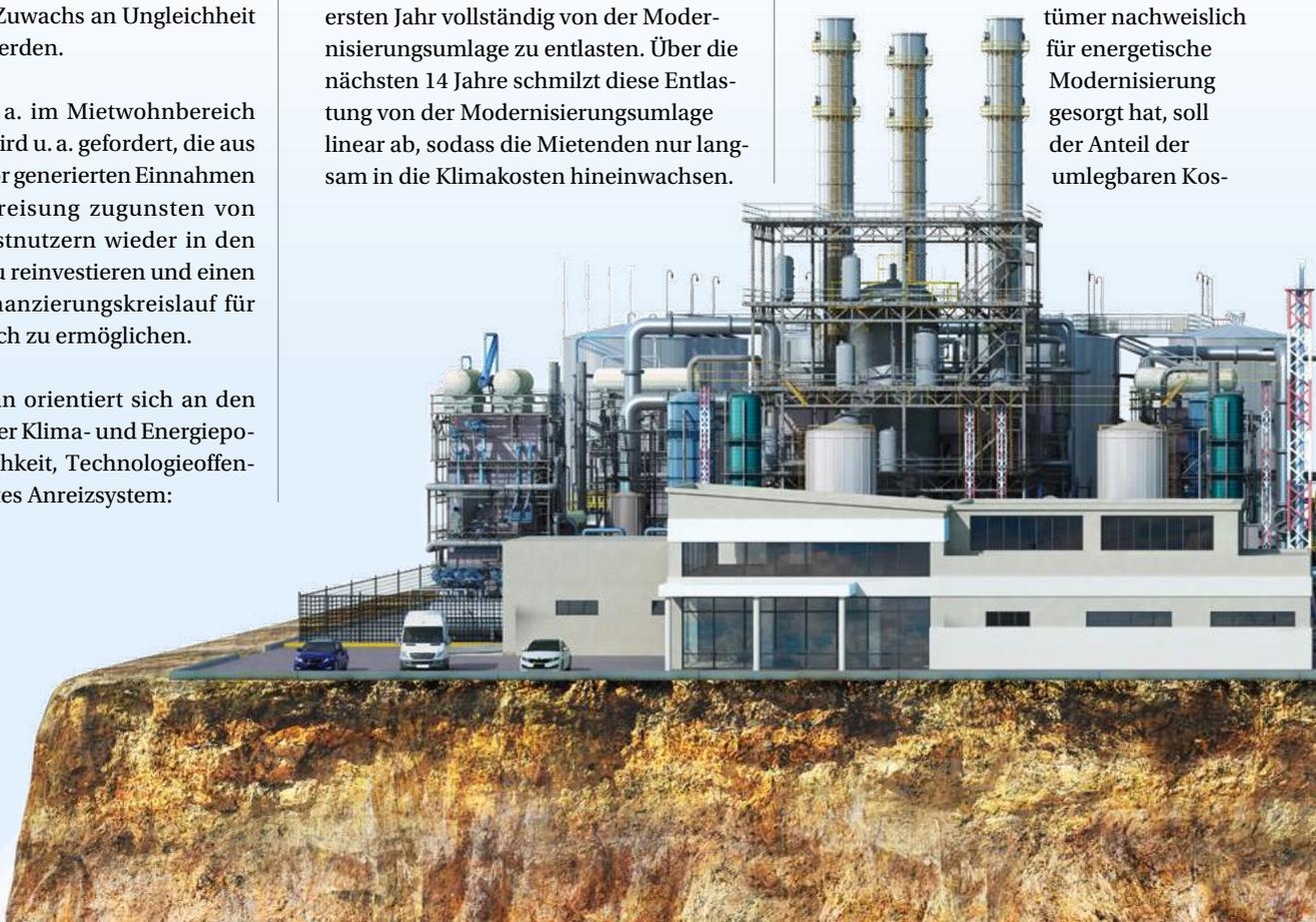
Die Akzeptanz von Klimaschutzmaßnahmen wird nur dann gegeben sein, wenn die Bürger mitgenommen werden. Die Entlastung von der CO₂-Bepreisung muss so gestaltet werden, dass sie dem Klimaschutz zugutekommt und nicht etwa einen negativen Rebound-Effekt, wie bei der Deckelung der EEG-Umlage, erzeugt. Hierzu sollten die EKF-Mittel genutzt werden, um die Mietenden im ersten Jahr vollständig von der Modernisierungsumlage zu entlasten. Über die nächsten 14 Jahre schmilzt diese Entlastung von der Modernisierungsumlage linear ab, sodass die Mietenden nur langsam in die Klimakosten hineinwachsen.

- **Ausrichtung auf CO₂ beschleunigen.**

Der Staat sollte aus der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Investitionszuschüsse mit klaren Anreizen zum Austausch veralteter Haustechnik und für das Energiecontracting auslösen. Investitionszuschüsse sollten konditioniert werden an den CO₂-Emissionen einer Immobilie, um Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit zu erhalten. Je stärker der Endenergiebedarf sinkt (und damit die Verursachung von CO₂-Emissionen), desto höher sollten die Zuschüsse ausfallen, um ein höheres Klimaschutz- und Investitionsengagement anzureizen.

- **Bonus-Malus-System einführen.**

Die Weiterverteilung der CO₂-Kosten im Mietbestand sollte das Anreizmoment fortführen und diejenigen Vermieter belohnen, die sich im Sinne des Nutzers für eine verbesserte Energieeffizienz einsetzen. Konkret sollte der Grad der Umlegbarkeit von CO₂-Kosten am energetischen Zustand der Wohneinheit festgemacht werden. Dort, wo der Eigentümer nachweislich für energetische Modernisierung gesorgt hat, soll der Anteil der umlegbaren Kos-



und Klimapolitik im Gebäudebereich

ten höher sein als in einem Objekt, das beispielsweise gänzlich unsaniert ist. Der Nutzer wird über die niedrigere Betriebskostenabrechnung entlastet.

- **Mieterstrommodelle fördern.**

Kernelement der Energiewende ist die dezentrale Energieversorgung, bei der es viele Potenziale noch zu heben gilt. Sowohl die Auslösung der Gewerbesteuerpflicht bei den Wohnungsunternehmen als auch die an die EEG-Umlage gekoppelte Mieterstrom-PV-Förderung müssen grundlegend neu überdacht werden. Mieterstrom muss insgesamt attraktiver gemacht werden.

- **Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) Ausbauziel definieren.**

Es braucht dringend eine Verlängerung des KWK-Gesetzes für alle Anlagengrößen bis 2030. Mit der geforderten und sinnvollen Verkürzung der geförderten Einsatzstunden auf 3.500 Stunden pro Jahr und den damit sinkenden tatsächlichen Einsatzstunden geht bei konstantem KWK-Anteil ein steigender Kapazitätsbedarf einher. Dieser kann nicht nur über die großen Fernwärmenetze gedeckt wer-

den, sondern erfordert die Erschließung wesentlicher Teile des Wärmebedarfs in Bestandsgebäuden über kleinere Anlagen. Nach aktuellen Erkenntnissen ist die Bereitstellung von Stromerzeugungskapazitäten für die kalte Dunkelflaute mit KWK wirtschaftlicher und effizienter als jeder bekannte Speicher und P2X-Technologie.

- **Gebot der Warmmietenneutralität flexibilisieren.**

Dem Ziel der Dekarbonisierung und der dezentralen Energieversorgung in Quartieren steht aktuell § 556c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) entgegen. Die CO₂-Kosten sind im Kostenvergleich der Wärmelieferverordnung angemessen und ausgewogen zu berücksichtigen. Im Sinne der Schaffung einer besseren Vergleichbarkeit und der gleichzeitigen Ausrichtung an den CO₂-Emissionsreduktionszielen sowie die Kombination mit der „Efficiency First“-Strategie der Bundesregierung im Kostenvergleich der Wärmelieferverordnung sollten die „zusätzlichen Kosten“ Berücksichtigung finden. In jedem Fall muss sichergestellt werden, dass der CO₂-Kostenbestandteil unschädlich für die Berechnung der Kostenneutralität ist.

- **Vergütungs- und Energiepreissystem reformieren.**

Das Fördersystem orientiert sich schon lange nicht mehr an qualitativen und quantitativen Kriterien wie z. B. CO₂-Einsparung. Alle Steuern, Abgaben, Umlagen und Gebühren im Energiesektor müssen deshalb dringend auf den Prüf-

stand und konsequent auf das Ziel der Dekarbonisierung ausgerichtet werden.

- **Ausweitung des EU-Emissionshandels.**

Der staatlich festgelegte Preispfad im nationalen Emissionshandel bis 2026 ist sowohl sachlogisch wie auch verfassungsrechtlich bedenklich. Der nationale Emissionshandel braucht deshalb eine langfristige Perspektive. Diese kann nur darin bestehen, dass der bewährte EU-ETS auf weitere Sektoren wie Verkehr und Gebäude ausgeweitet und mit einer grundlegenden Reform verknüpft wird. Diese muss eine an das CO₂-Restbudget Europas angepasste Marktstabilitätsreserve beinhalten.

- **EU-Beihilferecht entschlacken.**

Die von der EU-Kommission angestoßene Überarbeitung der Leitlinien für Umweltschutz- und Energiebeihilfen (UEBLL) muss einen besonderen Fokus auf Art. 38 Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO) legen. Denn die Höhe der zulässigen Förderung reicht nicht aus, um eine warmmietenneutrale Sanierung von Gebäuden und Gebäudetechnik auf den geforderten Standard zu erreichen. Hier beißen sich Beihilferecht und Klimaschutz in der praktischen Umsetzung. Denn gleichzeitig muss verhindert werden, dass Energieeffizienzmaßnahmen zu einer starken Wohnkostenbelastung führen.

Um die ambitionierten Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen, sollen Instrumente und Wege aufgezeigt werden, Klimaschutz sozialverträglich zu gestalten und den Energiebedarf in Gebäuden generell zu senken.

GdW/Wirtschaftsrat Deutschland/IB

ANWENDUNGSBERICHT DES SPAR- UND BAUVEREINS EG DORTMUND**Smartes Zugangsmanagement dank digitaler Schließsysteme**

Für die Bewirtschaftung einer Immobilie ist der Zugang ausgesprochen wichtig – hinein muss schließlich jeder, vom Mieter über den externen Dienstleister wie z.B. den Handwerker oder den Entsorger bis hin zum Hausverwalter. Ein digitales Schließsystem bietet viele Vorteile: Der Verwaltungsaufwand wird erheblich optimiert, das System ist sicherer und bietet dem Kunden zusätzlichen Komfort.

Der Zugang zur Immobilie, genauer gesagt: das Zutrittsrechtmanagement, ist für all jene Wohnungsunternehmen, die nach wie vor auf Schließanlagen mit klassischen Metallschlüsseln setzen, ein ressourcenintensives Thema. Schlüssel gehen verloren – die Immobilie ist bis zum Wiederauffinden oder bis zum kostspieligen Austausch der Schließzylinder nicht sicher. Die Vergabe der Zutrittsrechte muss zudem „händisch“ dokumentiert werden. Für jede Schlüsselübergabe muss ein persönliches Treffen vereinbart werden, mitunter sogar direkt an der Immobilie.

Um diesem Aufwand zu entgehen, hat sich die Spar- und Bauverein eG Dortmund für die Umrüstung des eigenen Immobilienbestandes entschieden; weg vom klassischen Schlüssel aus Metall, hin zum digitalen „Schlüssel“, der im Verwaltungsalltag nicht nur deutlich praktikabler ist, sondern auch sicherer. Zusätzlich sollen auch Komfort und Mehrwert für die Bewohner gesteigert werden. Nach einem Anbietervergleich entschied sich die Genossenschaft für das System des Berliner Anbieters KIWI, dem Marktführer für digitale Schließanlagen für Wohnimmobilien in Deutschland.

Bei einem digitalen Schließsystem verwenden die Nutzer keine Schlüssel aus Metall, um Türen zu entriegeln, sondern z.B. einen Transponder oder eine Smartphone-App. Im Fall von KIWI können bereits vorhandene Schlüssel aus Metall parallel weiter genutzt werden, sodass eine schrittweise Umstellung möglich ist.

„Der Wegfall der Vor-Ort-Termine für Schlüsselübergaben an z.B. Handwerker

war ein entscheidendes Kriterium für uns, die Immobilien nach und nach mit einem digitalen Schließsystem auszustatten“, erklärt Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins eG Dortmund. „Die Effizienzsteigerung durch die Rechtevergabe vom Schreibtisch aus ist signifikant, der Rückgang der Effizienzverluste ist deutlich spürbar“, so Große-Wilde. Da das System von KIWI auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft abgestimmt ist und über das Internet fortlaufend aktualisiert wird, sind auch für Sicherheitsupdates und andere Systempflegemaßnahmen keine Arbeiten direkt an der Immobilie notwendig.

Die Konnektivität des Systems mit anderen digitalen Lösungen, zum Beispiel einem bereits vorhandenen ERP-System oder einer Mieter-App, ist ein wichtiger Faktor, um eine doppelte Datenpflege zu vermeiden. Ohne die Verknüpfung der Systeme müssten z.B. Mieterdaten in jedem System separat hinterlegt werden.

„Das System von KIWI bietet eine offene digitale Schnittstelle an, eine sog. offene API“,

**INFORMATION**

Das Berliner Unternehmen KIWI ist im Bereich digitaler Schließsysteme führend und statet bundesweit sowohl größere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, wie etwa die Spar- und Bauverein eG Dortmund, als auch kleinere Bestandshalter mit modernen Systemen aus.

erklärt Milena Schmatolla, die beim Spar- und Bauverein eG für das technische Gebäudemanagement mitverantwortlich ist. „Das gibt uns die Möglichkeit, mit den vorhandenen und auch mit den künftig dazukommenden digitalen Lösungen ein effizientes digitales Ökosystem zu schaffen, das optimal aufeinander abgestimmt ist. Unser Unternehmen ist dann für sämtliche Anforderungen gerüstet, die nicht nur heute, sondern womöglich auch morgen auf uns zukommen“, so Schmatolla.

KIWI/Spar- und Bauverein eG Dortmund



Quelle: KIWI.KI GmbH

Das digitale Schließsystem lässt sich über eine dazugehörige App auch über das Smartphone bedienen – auf den klassischen Wohnungsschlüssel muss man aber nicht verzichten

SEMINARE MÄRZ UND APRIL 2021



Quelle: ty - stock.adobe.com

17.03.2021	Hannover - Hybrid	Das Ende des Wohnraummietverhältnisses - Rechtssichere Kündigung und Abwicklung	Beate Heilmann	3
17.03.2021	Hamburg	Zeitmanagement zwischen Büro und Homeoffice	Marcus Schmidt	4
17.03.2021	Online	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung A-Z in 3 Teilen: Teil 3	Massimo Füllbeck	2
17.03.2021	Online	Einführung in Microsoft Teams - Einsatzmöglichkeiten und Tipps für die effiziente Zusammenarbeit	Bianca Skottki	2
17.03.2021	Online	Webinar für Beiräte und Eigentümer: Das Finanzsystem in der WEG-Verwaltung	Massimo Füllbeck	2
18.03.2021	Hannover - Hybrid	Moderation von Arbeitsgruppen und Projektteams	Marcus Schmidt	3
18.03.2021	Online	Suchmaschinen-Marketing für Wohnungsunternehmen	Hanno Schmidt	4
18.03.2021	Online	Der aufgeräumte (digitale) Arbeitsplatz	Anja Schmidt	4
18.03.2021	Bochum - Hybrid	Das 1 x 1 der Immobilienverwaltung für Banken und Sparkassen	Massimo Füllbeck	2
19.03.2021	Online	Generationengerechte Modernisierung kompakt	Dr. Armin Hartmann	3
22.03.2021	Bochum - Hybrid	Grundlagen und Zukunft des Controllings	Nicole Jekel	2
22.03.2021	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: In Gesprächen überzeugen	Janis Bailitis	4

SEMINARE MÄRZ UND APRIL 2021

22.03.2021	Online	Ladeinfrastruktur in der Wohnungswirtschaft: Planung, Aufbau und Betrieb	Hauke Stamer	3
23.03.2021	Online	Ressourcenorientiert ausbilden – So führen, fordern und coachen Sie Ihre Auszubildenden	Iris Kadenbach	3
23.03.2021	Online	Zusammenarbeit auf Distanz	Susanne Fehlhaber	4
23.03.2021	Hamburg	Interessenten gesetzeskonform absagen – Absageverhalten in der Neuvermietung	Natascha Gawlitz-Zorn	4
24.03.2021	Hannover – Hybrid	Mit meinem Nachbarn rede ich nicht mehr – erfolgreiches Beschwerde- und Konflikttraining	Prof. Dr. Matthias Neu	3
24.03.2021	Hamburg	WEG-Novelle	Dr. Kai Mediger	4
25.03.2021	Hamburg – Hybrid	Eigentümerversammlung: Umgang mit Störern	Prof. Dr. Matthias Neu	4
25.03.2021	Bochum – Hybrid	Kennzahlensysteme aufstellen und erfolgreich nutzen – Wohnungswirtschaftliches Controlling	Dirk Wenzel	2
25.03.2021	Online	Mietrecht in 60 Minuten – Teil 4: Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Erben bei Tod des Mieters	Gudrun Kleiner	2
25.03.2021	Hannover – Hybrid	Der*die Hausmeister*in im Brennpunkt	Erhard Abitz	3
29.03.2021	Online	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“	Heike David	3
29.03. – 30.03.2021	Hamburg	Prüfungsvorbereitung Kaufmännische Steuerung und Kontrolle	Kerstin Bonk	4
01.04.2021	Bochum – Hybrid	Heizkostenabrechnung – Rechtssicher und praxisnah	Andreas Ehret	2
06.04.2021	Hamburg – Hybrid	Beschwerdefälle im Mietverhältnis	Rainer Maaß	4
06.04. -07.04.2021	Online	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“	Heike David	3
07.04.2021	Bochum	Vom Mitarbeiter zur Führungskraft	Christian Thomas	2
08.04.2021	Online	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“	Heike David	3
09.04.2021	Online	Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die Vorbereitungslehrgänge	Heike David	3
12.04.2021	Hannover	Umgang mit schwierigen Mieter*innen und Beschwerden für Auszubildende	Iris Kadenbach	3
12.04. – 13.04.2021	Hamburg	Vorbereitung auf die schriftliche Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann/-kauffrau	Dietmar Neumann	4
13.04.2021	Online	Bautechnik-Grundlagen für Kaufleute Modul 1 – „Gründung, Keller und Decken“	Dr. Armin Hartmann	3
13.04.2021	Bochum	Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Gudrun Kleiner	2
13.04.2021	Bochum	Brandschutz im Wohnungsneubau und -bestand	Georg Spangardt	2
14.04.2021	Hannover – Hybrid	E-Mail-Korrespondenz 2020+	Dr. Steffen Walter	3
15.04.2021	Bochum	Das 1x1 des WEG für Bauträger und Projektentwickler	Massimo Füllbeck	2
15.04.2021	Bochum	WEG aktuell – Rechtsprechung und Bedeutung für die Praxis	Detlef Wendt	2
15.04.2021	Hannover – Hybrid	Echte Erfolge statt nur dabei sein: Social-Media-Marketing für Wohnungsunternehmen	Hanno Schmidt	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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