

VerbandsMagazin

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

14 VERHEERENDE FLUTKATASTROPHE IM VERBANDSGEBIET:
DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT HILFT

26 ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG:
WOHNENRW-TAG 13. AUGUST 2021

4 SCHWERPUNKT – GO GREEN
Grüne Dächer, Fassaden und
Freiräume für gutes Wohnen



Begrünungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum ökologischen Wohnen



Quelle: Christine Sommerfeldt

„Wir stehen erst am Anfang des Weges zu ökologisch gestalteten Quartieren“

So wichtig es ist, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen – als Aufgabenbeschreibung für deutsche Wohnungsunternehmen reicht das schon längst nicht mehr aus. „Klassische“ Bewirtschaftungskonzepte müssen überdacht werden, weil es heute vor allem darum geht, nachhaltige Lebensräume zu schaffen und zu gestalten, Quartiere verstärkt ökologisch auszurichten.

Denn die Wohnungswirtschaft hat eine große Verantwortung, der drohenden Klimakatastrophe etwas entgegenzusetzen: Ansätze können Urban Gardening, Fahrradstraßen, autofreie Bereiche, Mobilitätsstationen, begrünte Fassaden und Dächer, nachhaltige Baustoffe, Baustoffrecycling, Nahwärmenetze und regenerative Energien sein.

In Hattingen setzen wir bereits seit mehreren Jahren – unterstützt durch unseren Naturschutzberater – Projekte um, die ökologisch sinnvoll sind. So ist die hwg zum Beispiel im vergangenen Jahr als „Klimaneutrales Unternehmen“ zertifiziert worden. Einige unserer Projekte erhöhen darüber hinaus die Lebensqualität der Anwohner: Die hwg hat Hattingens größtes privates Naturschutzprojekt ins Leben gerufen und bereits auf einer Fläche von rund 40.000 Quadratmetern Wildwiesen angelegt. Die „Kämpchenwiese“ bildet einen Puffer zwischen Siedlungs- und einem angrenzenden Naturschutzgebiet.

Vieles ist denkbar und wir stehen erst am Anfang dessen, was nötig ist, um eine durchgreifende Veränderung im Umweltschutz herbeizuführen.

Ein großes Thema für die Wohnungswirtschaft werden unter anderem Dach- und Fassadenbegrünungen sein. Allerdings muss uns klar sein, dass solche Maßnahmen Neubauvorhaben deutlich verteuern, wobei öffentliche Zuschüsse nur die einmaligen Kosten, nicht aber die Folgekosten berücksichtigen. Wie so oft steht am Ende also die Frage: Was ist uns eine „grünere“ Wohnungswirtschaft wert? Ab wann steht das Ziel, nachhaltige Lebensräume zu schaffen, der wichtigsten Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, entgegen? Sicher ist, dass wir diese Herausforderung annehmen müssen.

Wie gut, dass wir als Wohnungsunternehmen die Möglichkeit haben, voneinander zu lernen und durch gemeinsamen Austausch Gutes zu bewirken!

Dr. David Wilde

Vorstand hwg eG

4
Go Green – wie grüne Dächer, Fassaden und Freiräume die Wohnqualität nachhaltig steigern



SCHWERPUNKT

- 4 **Go Green – grüne Dächer, Fassaden und Freiräume für gutes Wohnen**
Mehr grün für ein besseres Klima und effektive Klimaanpassungen
- 6 **Positive Wirkungen schlagen Hemmnisse und Vorurteile**
Gastbeitrag von Dr. Gunter Mann, Präsident des Bundesverbands GebäudeGrün e. V.
- 8 **Das Wohnumfeld lebendig und grün gestalten**
Gastbeitrag von H. Christian Leonhards, Präsident des Verbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau (VGL) Nordrhein-Westfalen e. V.
- 9 **Begrünung durch Qualität statt Quantität**
Interview mit Peter Küsters, Mitgründer der Greenpass GmbH
- 10 **Naturschutz muss direkt zu Beginn der Planung mitgedacht werden**
Interview mit Stefan Wenzel, stellv. Landesvorsitzender des NABU Nordrhein-Westfalen
- 11 **Fassadenbegrünung fürs Mikroklima**
Praxisbeispiele der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH
- 12 **Nachhaltiges Quartier mit vielen grünen Extras**
Praxisbeispiel der GAG Immobilien AG
- 13 **Mit modularem Grün für mehr Nachhaltigkeit**
Praxisbeispiel der Bauverein Rheinhausen eG

14
Überwältigt von den Bildern – und der Solidarität



SONDERRUBRIK FLUTKATASTROPHE

- 14 **Überwältigt von den Bildern – und der Solidarität**
Hochwasser-Spendenaktion von VdW Rheinland Westfalen und GdW
- 16 **Schnelle und unbürokratische Hilfe ist gefragt**
LEG Immobilien SE
- 17 **„Die überwältigende Hilfsbereitschaft untereinander ist schier beeindruckend“**
Interview mit Achim Leirich, Geschäftsführer der GWG Rhein-Erft
- 18 **„Die Spuren der Flut werden länger zu spüren sein“**
Im Gespräch mit Dr. Stefan Ahrling, Vorsitzender der ARGE Trier
- 19 **„In der ersten Phase sofort tatkräftige Hilfe zu leisten und die nötige Infrastruktur zu schaffen, war das Gebot der Stunde“**
Interview mit Mirjam Luserke, Vorstand Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
- 20 **„Beim Wiederaufbau muss einkalkuliert werden, dass das Wasser wiederkommen kann“**
Interview mit Rainer Seifert, Verbandsdirektor des VdW Sachsen

27
Vielfältigen Aufgaben mit Kreativität begegnen



AKTUELLES

- 21 **Der Wahlkampf auf der Schlussgeraden**
Bundestagswahl
- 22 **Die Wohnungswirtschaft debattiert vor Ort**
WoWi-Talks und VdW-Wohnzimmer

AKTUELLES NRW

- 24 **Öffentlich gefördertes Wohnen: modern, nachhaltig und bezahlbar**
WohneNRW-Tag 2021
- 26 **Wohnraumförderung digital beleuchtet**
Reingeklickt
- 27 **Vielfältigen Aufgaben mit Kreativität begegnen**
Instagram-Themenwoche zur öffentlichen und kommunalen Wohnungswirtschaft
- 28 **Impulse für mehr öffentlich geförderten Wohnraum**
Veranstaltung für Genossenschaften

AKTUELLES RLP

- 29 **Bezahlbarkeit und Klimaschutz miteinander verbinden**
Bündnisse engagieren sich gemeinsam
- 30 **Das „Solar Quartier“ nimmt Formen an**
GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach

32 Düsseldorf und die Region blicken auf die Bundestagswahl



37 Aufsichtsrats- und Verbandsratsvergütungen



42 Mit neuer Website unabhängiger von Internetportalen



Finanzministerium möchte Konditionen verbessern
Öffentliche Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz

31 **Solaranlagen nur für neue Gewerbebauten und gewerblich verbundene Parkplätze Pflicht**
Erneuerbare Energie

Erfahrungen auf dem Weg zu Klimaneutralität
Sitzung des Arbeitsausschusses der ARGE Rheinland-Pfalz

35 **Bürostrom vom Dach**
Neusser Bauverein AG

Borkener Hawerkämpfe bekommt neues Gesicht
WohnBau Westmünsterland eG

TERMINE / NACHRUF

36 **Trauer um Michael Sachs**
Nachruf

STEUERN

37 **Aufsichtsrats- und Verbandsratsvergütungen**
Umsatzsteuer

38 **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes auf den 1. Januar 2022**
Grundsteuer

39 **Flutkatastrophe – BMF-Schreiben zu Billigkeitsmaßnahmen**
Umsatzsteuer

RECHT

40 **Verspätete Auskunftserteilung gemäß Art. 15 DSGVO**
LG Bonn, Urteil vom 1. Juli 2021, Az.: 15 O 372/20

41 **Verschattungseffekte – bauplanungsrechtliches Rücksichtnahmegebot**
Öffentliches Baurecht

TECHNIK UND MULTIMEDIA

42 **Mit neuer Website unabhängiger von Internetportalen**
HGW Herne: In Rekordzeit auf Erfolg programmiert

43 **Ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus von Gebäuden zunehmend wichtiger**
Überarbeitung von DIN EN 15978

44 **Europas Energie-Paket „Fit for 55“**
Wie die EU den CO₂-Ausstoß halbieren möchte

FÜR SIE GELESEN

46 **Macht erst das Wohnen den Menschen zum Menschen?**
Eine Philosophie des Wohnens

Weitergabe von Erfahrungswerten von ausgeführten Projekten
Publikation der Arbeitsgemeinschaft proHolz Austria

SEMINARE

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



Quelle: Oliver Niermann

Go Green – grüne Dächer, Fassaden und Freiräume für gutes Wohnen

MEHR GRÜN FÜR EIN BESSERES KLIMA UND EFFEKTIVE KLIMAAANPASSUNGEN >> Der Klimawandel fordert die Menschheit im Allgemeinen und auch die Wohnungswirtschaft im Speziellen. Energetische Modernisierung und nachhaltige Baustoffe sind für viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften schon gängige Praxis, doch jetzt kommt auch noch der Ruf nach mehr „tatsächlichem“ Grün. Dabei sind die Begrünungen an, auf und um Wohngebäude mehr als nur ein schöner Blickfang. Sie erhöhen das Wohlbefinden der Mieterschaft, kühlen im Sommer und wärmen im Winter, bieten Schutz vor Starkregen, reinigen die Luft von Schadstoffen, binden CO₂ und bieten auch unseren kleinen kriechenden und summenden Mitbewohnern ein neues Zuhause. Die Maßnahmen sind vielfältig und reichen von einfachen Wildblumenwiesen bis hin zu artenreichen Dachbegrünungen, die auch in ökonomischer Hinsicht Vorteile bieten.

Hochwasser, Hitze, Trockenheit: Das Jahr 2021 zeigt deutlich, dass die Klimakrise auch bei uns spürbar wird. Wetterextreme häufen sich und treten immer heftiger und in kürzeren Abständen auf. Die Dekarbonisierung im globalen Maßstab ist ein Jahrhundertprojekt. Es gilt daher zusätzlich zum Versuch der Verhinderung der Klimakrise, die Beherrschbarkeit des Klimawandels zu priorisieren. Die schrecklichen Unwetter und Hochwasser in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz zeigen, dass dringend eine bessere Vorsorge gegen die Auswirkungen der Klimakrise zu treffen ist. Auch im Rahmen der EU-Taxonomie für klimafreundliche Investments und

perspektivisch bei der CO₂-Bilanzierung von Gebäudebeständen wird die Begrünung am und ums Gebäude eine zunehmend wichtige Rolle spielen.

Wechselspiel von Klimaschutz und Klimaanpassung

Während für den Klimaschutz eine höhere bauliche Dichte zur Verringerung der Versiegelung von Grünflächen als zielführend betrachtet wird, führt gleichzeitig eine hohe Dichte versiegelter Flächen und dichte Bebauung dazu, dass das vor Ort herrschende Klima in den Städten deutlich wärmer und die Luft schlechter ist. Hier steigen die

Durchschnittstemperaturen im Sommer, da sich unter anderem Fassaden und Straßen durch die Sonne aufheizen und die Wärme auch in der Nacht weiter abgeben. Außerdem findet in engen Straßen wenig Luftaustausch statt, sodass frische Luft nicht in der Stadt ankommt und die Wärmebelastung stark ansteigt. Die fehlende Abkühlung in der Nacht führt dazu, dass die körperliche Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner deutlich vermindert wird. Dies kann zum einen die Gesundheit gefährden und zum anderen das Wohlbefinden und die Arbeitsfähigkeit der hier lebenden Menschen beeinträchtigen.

Im Sinne der Klimaanpassung müssen in Siedlungsgebieten somit neue Qualitäten an und um die Bebauung geschaffen werden, die die nötige Nachverdichtung ermöglichen und gleichzeitig die Lebensqualität für die Bewohnenden erhöhen. Auch wenn diese komplexen Probleme nicht alleine durch Begrünung zu lösen sind, kann sie einen wichtigen Beitrag zu ihrer Entschärfung leisten.

Grüne Dächer und Fassaden haben viele positive Effekte, für das Klima sowohl im Gebäude als auch im Stadtquartier, für den Regenrückhalt, für die Luftqualität und für die biologische Vielfalt. Egal ob es sich dabei um einfache Fassadenbegrünungen oder anspruchsvolle Dachgärten handelt, die Begrünung von Gebäuden ist eine wirksame Maßnahme zur Anpassung an die Klimakrise. Sie vermindert die Aufheizung von Gebäudeoberflächen und leistet durch Verdunstung einen aktiven Beitrag zur Kühlung. Zudem können somit auch in verdichteten Stadtquartieren weitere Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Auch die Entsiegelung und Begrünung von Außenflächen leistet einen Beitrag zur Stärkung der Wohnquartiere gegen die Folgen des Klimawandels. Begrünte Flächen tragen zur Kühlung des direkten Umfeldes und zu einem natürlichen Wasserkreislauf bei. Zudem sorgen Schatten und Verdunstungskühlung dafür, die Wärmebelastung tagsüber zu reduzieren bzw. Kaltluft in der Nacht zu produzieren.

Wassersensibles Wohnen

Mit Blick auf den Hochwasserschutz bedarf es angesichts der Herausforderungen des Klimawandels einer wassersensiblen Gebäude- und Quartiersgestaltung, welche das Ziel verfolgt, zunächst nach ortsnahen Lösungen zur Versickerung, Verdunstung sowie zur Speicherung und zur gedrosselten Ableitung von Regenwasser zu suchen. So können die Überflutungsgefahr reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Starkregen kann zu einer Überlastung der Kanalnetze führen, sodass kein Wasser mehr aufgenommen wird und es als Folge vermehrt zu urbanen Fluten kommen kann. Auch bei der Bauleitplanung werden zunehmend Flächen für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt oder eine Gebäudebegrünung gefordert.

Die Wohnungswirtschaft kann hier mit gutem Beispiel vorangehen und bereits früh-

zeitig etwaige Maßnahmen mit einplanen. Retentionsflächen auf Dächern und im Freiraum können dabei multifunktionale Nutzungen aufweisen und gleichzeitig als Dachgärten vermietet oder bei der Planung von Spielflächen mitgedacht werden. Mit dem positiven Nebeneffekt, dass so auch Abwassergebühren vermindert werden.

Wohnqualität und Gesundheit für alle Bewohner

Auch die Gestaltung der Lebens- und Umweltverhältnisse im Wohnumfeld rückt zunehmend in den Fokus. Das Quartier stellt eine wichtige Gesundheitsressource zur Verfügung – z. B. mit attraktiven und für alle zugänglichen Grün- oder Wasserflächen, die als Ruhezeiten und Erholungsflächen genutzt werden können und für das soziale Zusammenleben in der Stadt von Bedeutung sind.

Begrünte Flächen dienen als zusätzlicher Wohnraum, als Sport- und Spielfläche oder als Begegnungsstätten. Im Grunde ist ein nicht begrüntes Dach verschwendeter Platz, denn auf vielen Dächern können mit einer Dachbegrünung wertvolle Nutzflächen und begehbare Dachgärten entstehen – Grünflächen inmitten der Stadt, die sich aufgrund des Platzmangels und der hohen Preise für Bauland ansonsten nicht realisieren ließen.

So werden Möglichkeiten eröffnet, das Wohnumfeld zu verbessern, den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren zu stärken, das Stadtbild aufzuwerten und die Lebensqualität für Bewohnerinnen und Bewohner zu erhöhen.

Wer soll das bezahlen?

Zurecht stellt sich immer wieder die Frage: Wer soll das eigentlich bezahlen? Sind die Errichtungskosten für die Begrünungsmaßnahmen oft verhältnismäßig hoch, so können Sie langfristig doch zur Verminderung der Pflegekosten führen. Zeitgleich senken die Grünflächen die Abwassergebühren und ein Dachgarten kann als zusätzliche Vermietungsfläche dienen. Auch indirekte Einsparpotenziale durch geringeren Vandalismus, eine stärkere Verbundenheit mit dem Wohnstandort und somit eine geringere Fluktuation und eine niedrigere Belastung der Gebäude bei extremen Wetterereignissen wie Starkregen und Hitze sind Ergebnisse einer qualitativen Begrünung der Bestände.

In diesem Spannungsfeld ist vor allem die Politik gefordert, die Begrünung von

Dächern, Fassaden und im Wohnumfeld mit zielgerichteten Zuschüssen voranzutreiben und auch die Wohnungswirtschaft zielgerichtet zu unterstützen. So sind etwaige Mittel wie die der Städtebauförderung zur klimaresilienten Stadtentwicklung auch für die Wohnungswirtschaft zugänglich zu machen. Welche Förderwege aktuell schon verfügbar sind, finden sich unter: www.foerderdatenbank.de

Bereit? Hier gibt es Ideen für Einsteiger von Profis

Zur Unterstützung seiner Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften hat der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem Verband GaLaBau NRW, dem Bundesverband GebäudeGrün (BUGG) und dem in Wien ansässigen Unternehmen Greenpass einen gemeinsamen Leitfaden zum begrüntem Wohnen durch Dach- und Fassadenbegrünung entwickelt. Basierend auf den Zielen der EU-Taxonomie wurden verschiedene Möglichkeiten der Begrünung von Dächern und Fassaden untersucht und auf ihre Anwendbarkeit und Effektivität geprüft. Vertiefende Beiträge der verschiedenen Partner der Wohnungswirtschaft finden sich auf den nachfolgenden Seiten des Schwerpunktes dieser Ausgabe.

Wirft man einen Blick auf das Wohnumfeld und seinen gesundheitlichen Mehrwert, kann die vom Verein Wohnen in Genossenschaften beauftragte Studie zur nachhaltigen Bestandsentwicklung der Freiräume im genossenschaftlichen Wohnungsbau eine Hilfestellung sein. Prof. Dr. Hans-Peter Rohler und Lars Winking von der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe zeigen dort anhand von Beispielen in den Beständen der Vereinsmitglieder auf, wie qualitätvolle Begrünung am Gebäude aussehen und welchen Wert sie für die Mieterschaft haben kann. Anhand einer Checkliste leisten die wissenschaftlichen Erkenntnisse eine praktische Umsetzungshilfe für mögliche Begrünungsmaßnahmen.

Zur Vorstellung beider Studien und für eine vertiefenden Blick auf die Themen des Schwerpunktes findet am 5. Oktober 2021 in der NRW.BANK die Veranstaltung „Begrüntes Wohnen“ statt. Dort werden sich auch die Ministerinnen Ina Scharrenbach (MHKBG) und Ursula Heinen-Esser (MULNV) zu dem Thema austauschen. Die Anmeldung zur Veranstaltung erfolgt unter folgendem Link: share.vdw-rw.de/begruenteswohnen

Positive Wirkungen schlagen Hemmnisse und Vorurteile



Quelle: Bundesverband Gebäude Grün e. V.

Der Diplom-Biologe Dr. Gunter Mann ist Präsident und Geschäftsführer des BuGG

Aufgrund des Klimawandels und seiner unmittelbar spürbaren Auswirkungen rücken Dach- und Fassadenbegrünungen als Anpassungsmaßnahmen und Hitze- und Überflutungsvorsorge immer stärker in den Fokus. Dabei begrünen wir seit fast 50 Jahren Dächer professionell mit Systemlösungen und Fachbetrieben und haben in 2019 etwa 7,2 Millionen Quadratmeter Dachfläche begrünt. Doch das sind im Vergleich zu den 80.000.000 Quadratmetern Flachdachfläche nur etwa neun Prozent!

Warum hat die Gebäudebegrünung bisher nicht den großen Durchbruch geschafft? Der Bundesverband GebäudeGrün e. V. (BuGG) ist mit Umfragen bei verschiedenen Zielgruppen dieser Frage nachgegangen.

Hemmnisse und Hürden bei der Umsetzung von Gebäudebegrünung

Der BuGG hat folgende Hemmnisse und Hürden bei der stärkeren Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen identifiziert:

- Bedenken hinsichtlich Anforderungen an die Statik, hohen Herstell- und Instandhaltungskosten und Lebensdauer der Begrünungen
- Ängste vor undichten Dächern, feuchten bzw. geschädigten Wänden und ins Haus eindringendes „Ungeziefer“
- Zielkonflikt Begrünung und Photovoltaik
- Fehlende Fachinformationen und fehlendes Fachpersonal

Grundsätzlich sind Schäden zu vermeiden, wenn fachgerecht nach den vorliegenden Normen und Richtlinien geplant, ausgeführt und gepflegt wird – und das mit Fachpersonal des Dachdeckerhandwerks und des Garten- und Landschaftsbaus.

Ist schon in der frühen Planungsphase klar, dass eine Dach- bzw. Fassadenbegrünung umgesetzt werden soll, lässt sich die Statik ebenso wie ggf. Wandanker kostengünstiger einplanen. Für Dachabdichtungen, die bei Begrünungen eingesetzt werden, gibt es ein bewährtes Prüfverfahren zur Wurzelfestigkeit, also werden nur solche Produkte verwendet und das Dach bleibt dicht. Werden bei Fassadenbegrünungen selbstklimmender Efeu und Wilder Wein nur an fugenfreien Betonwänden und ansonsten bodengebundene Begrünungen mit Kletterhilfen oder wandgebundene Begrünungen verwendet, halten diese wie vorgehängte, hinterlüftete Fassaden Abstand zur Wand und das Pflanzenwachstum kann eingeschränkt werden. Instandhaltung (Pflege und Wartung) wird dann teuer, wenn sie nicht von Beginn an durchgeführt wird. Es gibt viele langjährig bewährte Produkt- und Systemlösungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, sodass deren Langlebigkeit und Funktionsfähigkeit (unter Voraussetzung einer fachgerechten Pflege) sichergestellt sind – hierzu gibt es viele ältere Praxisbeispiele.

Angst vor Kleintieren haben eigentlich nur Menschen, die keine Fassadenbegrünung haben – Bewohner von begrünten Häusern haben damit keine Probleme. Ganz davon abgesehen, dass wir „Bienen retten“ wollen und Insekten und Vögel sich lieber in der Begrünung aufhalten als ins Hausinnere streben.

Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus – im Gegenteil! Sie können sich ergänzen und funktionieren als „Solar-Gründächer“ gut, wenn bestimmte „Erfolgsfaktoren“ (z. B. Verschattung vermeiden, Abstände einhalten) beachtet werden.

Den genannten Bedenken und möglichen (vermeidbaren) Schäden stehen eine Vielzahl an positiven Wirkungen gegenüber!

Was spricht dafür?

Die Herstellung und Pflege begrünter Dächer und Fassaden verursacht je nach Vorhaben und vorausschauender Planung mehr oder weniger große Mehrkosten. Doch der Nutzen, der in der Regel dagegen steht, wiegt das mehr als auf:

Aus verschiedenen Einzelmaßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Quartier ein Konzept mit Lebensqualität und vielen Vorteilen:

- Attraktivitäts- und Wertsteigerung
- Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Quartier: Weniger Fluktuation und weniger Vandalismus
- Gute Verhandlungsgrundlage mit der Kommune in der Vorplanungsphase
- Projektbezogene Voraussetzung für Baugenehmigung aufgrund von Entwässerungs- bzw. Nutzungsvorgaben
- Finanzielle Förderung und Einsparungen bei gesplitteter Abwassersatzung



Quelle: Bundesverband Gebäude Grün e. V.

Vorbildlich. Quartier mit begrünten Dächern und Solaranlagen



WAS KANN BEREITS EIN QUADRATMETER DACHBEGRÜNUNG BEZWECKEN?



Das alles kann schon ein Quadratmeter extensive Dachbegrünung leisten!

- Verbesserung des Mikroklimas: Beschattung, Wasserrückhalt, Verdunstung
- Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen
- Energieeinsparung: Wärmedämmung und Hitzeschild
- Beschattung und Kühlung: Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und hat dadurch einen angenehmen Kühleffekt
- CO₂-Senke: CO₂-Fixierung durch die Vegetation und Minderung CO₂-Ausstoß durch Energieeinsparungen (Wärmedämm- und Kühleffekte)
- Gebäudeerhaltung: Längere Lebensdauer der Dachabdichtung durch Schutz vor Witterungseinflüssen und Temperaturdifferenzen, UV-Strahlen, Hagel, Schadstoffen und Schmutz
- Beitrag zum Hochwasserschutz: Regenwasserrückhalt und Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen
- Minderung für Eingriffe in Natur und Landschaft: Erhaltung der Artenvielfalt durch Schaffung zusätzlicher Grünflächen und die Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere
- Lärmschutz: Luftschalldämmung und Minderung der Schallreflexion
- Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfelds und Freizeitflächen: Zusätzliche Nutzflächen im privaten und öffentlichen Bereich
- Wertsteigerung: Grünes Umfeld steigert den Wert der Immobilie und des Wohngebiets

Förderung von Gebäudebegrünungen

Die Politik auf Landes- und vor allem kommunaler Ebene hat längst den Nutzen von Gebäudebegrünungen erkannt. In vielen Städten gibt es mittlerweile Zuschüsse für den Einbau von Dach- und Fassadenbegrünungen. Etwa 25 Prozent der Städte über 50.000 Einwohner geben hierfür finanzielle Zuschüsse. Auch über die KfW (jetzt BEG) sind Förderungen in Form von günstigen Krediten oder Zuschüssen möglich. „Indirekt“ gefördert werden Dachbegrünungen bei gesplitteten Abwassersatzungen, bei

denen es bei der Niederschlagswassergebühr einen Nachlass gibt, wenn das Dach begrünt ist. Über 72 Prozent der Städte über 50.000 Einwohner machen das schon und mindern die Gebühren im Durchschnitt um knapp 0,50 €/m². Im „BuGG-Marktbericht Gebäudegrün 2020“ sind Übersichtslisten der fördernden Städte veröffentlicht.

Auch die verschiedenen Bundesministerien bieten immer wieder Förderungen für Modellprojekte an, die sich an Unternehmen oder Städte richten.

Ausblicke

Um Hemmnisse zu nehmen und zu informieren, plant der Bundesverband GebäudeGrün e.V. für Ende November 2021 den Bundeskongress Gebäudegrün in Berlin (und online) und für Mai 2022 bundesweit die „Aktionswoche Gebäudegrün“ und bietet jetzt schon Fortbildungsseminare, wie beispielsweise den „BuGG-zertifizierten Fachberater Dach- bzw. Fassadenbegrünung“ an.

Dr. Gunter Mann

GASTBEITRAG VON H. CHRISTIAN LEONHARDS, PRÄSIDENT DES VERBANDES GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND SPORTPLATZBAU (VGL) NORDRHEIN-WESTFALEN E. V.



Das Wohnumfeld lebendig und grün gestalten



Quelle: Galabau NRW

Ein neues Bauprojekt ohne Begrünungskonzept? „Undenkbar!“, konstatiert H. Christian Leonhards, Präsident des Verbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau (VGL) Nordrhein-Westfalen e.V. Heute wird der Freiraum von Anfang an mitgedacht und gemeinschaftliches Grün von vorneherein eingeplant. In vielen Bebauungsplänen ist zudem die Dach- und Fassadenbegrünung von Gebäuden ausdrücklich geregelt. Leonhards: „Nach unserer Erfahrung hat die Wohnungswirtschaft das Potenzial, die eigenen Wohnquartiere umweltgerecht und klimasicher auszustatten und ist damit ein bedeutender Faktor im Städtebau.“

Lebensqualität, Gesundheit und Wohlbefinden

Jüngere Umfragen belegen einen Bewusstseinswandel in der Bevölkerung, was Erwartungen an das Wohnumfeld betrifft. Karl Jänike vom VGL: „Die Corona-Pandemie hat wie ein Verstärker gewirkt. Menschen wollen fußläufig Grünflächen erreichen und die Möglichkeit nutzen, jenseits von Beschränkungen ihren sozialen Austausch zu pflegen und das betrifft alle Altersgruppen.“

Einfache Rasenflächen als Abstandsräume sind hier längst nicht mehr ausreichend, gewünscht sind dagegen Aufenthaltsorte mit Spiel- und Sitzmöglichkeiten in abwechslungsreichen und klimawirksamen Grünflächen mit Gräsern, Stauden und Gehölzpflanzen, die sich durch vielfältige Blüh- und Fruchtaspekte auszeichnen. „Gut geplante und fachkompetent gepflanzte Beete sind mit wenig Pflegeaufwand zu erhalten, sie

bieten Lebensräume für Pflanzen und Tiere und damit auch Naturerfahrungsräume für die Bewohner im direkten Lebensumfeld“, ergänzt Leonhards. Außerdem wirken diese Vegetationsflächen positiv auf das Klima und die Luftqualität vor Ort: Beschattung, Verdunstungskühle, Luftfilterung – Experten sprechen in diesem Zusammenhang von „naturbasierten Konzepten“, die einfacher, preiswerter, schöner und dabei wirkungsvoller sind als technische Lösungen.

Klimaanpassung ist Gebot der Stunde

Vor allem größere Wohneinheiten sind hier angesprochen. Sie verfügen über größere Freiflächen, aber auch mehr Dach- und Fassadenflächen und stellen damit eine relevante Größe zur Verbesserung des Kleinklimas in Städten dar. Und die aktuelle Flutkatastrophe in verschiedenen Teilen Deutschlands macht deutlich, dass Klimaanpassung dringend geboten ist. Der Klimawandel zeigt sich mit Extremwettern und dramatischen Folgen für Menschen, Gebäude und die öffentliche Infrastruktur: Starkregen mit Überschwemmungen einerseits und längere Hitzeperioden mit Dürre andererseits. Jänike: „Jeder Quadratmeter mit nicht versiegeltem Boden ist ein Beitrag zur Verbesserung des Wassermanagements. Jede Pflanze, die mit Verdunstungskühle und Schattenwirkung die Temperatur im Freiraum senkt, ist wertvoll.“

Mit standortangepassten und fachgerecht angelegten Grünflächen kann die Wohnungswirtschaft die Klimaresilienz ihrer Liegenschaften deutlich verbessern, steigert gleichzeitig ihre Attraktivität und damit auch die Lebensqualität ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Zusätzlich zu den positiven Effekten für die Mieter stärkt die Wohnungswirtschaft mit guten, aktiven Grünkonzepten auch ihre Attraktivität gegenüber Investoren und Geschäftspartnern sowie Versicherungen.

Gemeinsam in eine gute Zukunft

Spätestens seit der Einführung der EU-Taxonomie werden Investitionen in nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gefördert, hierzu zählen auch Begrünungsmaßnahmen zur Aufwertung der Quartiere sowie die Gebäudebegrünung, denn sie tragen nachweislich zur Erreichung der EU-Umweltziele bei. Leonhards: „Genau deshalb begrüßen wir die Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen und dem Bundesverband GebäudeGrün (BuGG) so sehr. Für erfolgreiche Projekte braucht es den Dreiklang von engagierten und motivierten Bauherren (VdW), zuverlässigen Anbietern von Material und Technik (BuGG) und eben unseren Fachbetrieben als Experten für Garten und Landschaft mit der Kompetenz in Ausführung und Pflege.“

Karl Jänike

■ Mehr Informationen unter www.galabau-nrw.de



Quelle: GEWOBAU

Auf dem „Tuchmachersteig“ hat die Essener GEWOBAU die Begrünungsmaßnahmen mit klassischer Handwerkskunst an der Außenmauer verbunden und konnte so eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreichen

INTERVIEW MIT PETER KÜSTERS, MITGRÜNDER DER GREENPASS GMBH

Begrünung durch Qualität statt Quantität

i IM GESPRÄCH



Peter Küsters, Techniker für Garten- und Landschaftsbau, hat 2018 gemeinsam mit seinem Mitbegründer in Wien das Unternehmen Greenpass gegründet. Seither leitet der Neusser das deutsche Büro.

VM: Die ökologischen Ansprüche an das Gebäude und sein direktes Wohnumfeld wachsen und stellen dabei auch neue Aufgaben an die Wohnungswirtschaft. Wo sehen Sie die größten Herausforderungen und effektivsten Maßnahmen, wenn der Wohnraum gleichzeitig auch noch bezahlbar bleiben soll?

Peter Küsters: Bei GREENPASS geht es uns darum, die grünen und blauen Infrastrukturen entsprechend ihrer spezifischen Wirkungen mit den Wirkungen der grauen Infrastrukturen und der lokalen Klimabedingungen optimal und effizient einzusetzen.

Es geht hier also nicht darum, möglichst viel zu begrünen, sondern Antworten auf „Wo?“, „Wie viel?“ und „Welches?“ zu finden. Denn auch hier gilt: Quantität bedeutet nicht Qualität und wir müssen das Beste, auch aus den monetären Ressourcen, machen.

Die Planung wird mit unserer selbst entwickelten Software, dem Greenpass-Editor modelliert, die Wirkungen grüner, blauer und grauer Infrastrukturen mit den lokalen Klimadaten werden in einer sog.

simulationsbasierten Analyse bewertet und leicht verständlich aufbereitet. Unsere Optimierungsempfehlungen werden dann mit dem Bauherrn und Architekten besprochen.

VM: Mit Ihrem Unternehmen GREENPASS haben Sie ein Tool entwickelt, welches unterschiedlichste Klimafolgen für ein Gebäude oder Quartier abbilden kann und auch die Kosten miteinbezieht. Wie sieht Ihre Unterstützung dort konkret aus? Welche Möglichkeiten gibt es, auch die CO₂-Bilanzierung frühzeitig in die Planungen mit aufzunehmen?

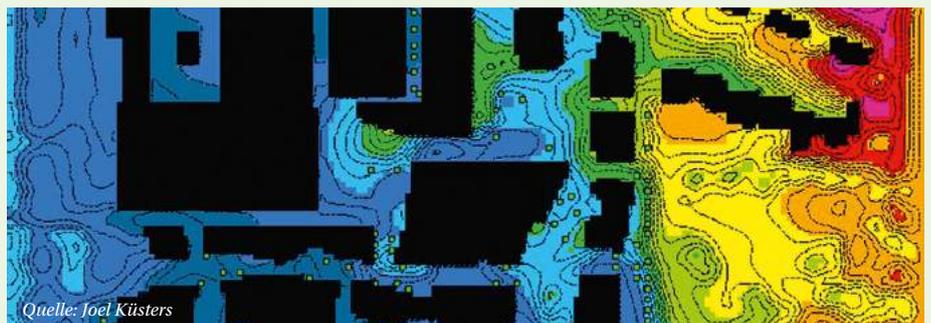
Peter Küsters: Wir „simulieren“ neben den grünen und blauen Infrastrukturen auch deren Kosten in Herstellung und Unterhalt, um so das optimale Delta zwischen Wirkung und Kosten darstellen zu können.

CO₂ ist in aller Munde. Die Vermeidung von CO₂ ist Klimaschutz, bei uns geht es aber primär um Klimaanpassung. Dennoch, insbesondere holzige Pflanzen, also Bäume und Sträucher, speichern CO₂. Wie viel CO₂ darin gespeichert wird, errechnen wir ebenfalls. Schwieriger wird es aber bei der indirekten CO₂-Vermeidung. Dadurch, dass eine Dachabdichtung unter einer Dachbegrünung nicht mehr nach 20, sondern nach 60 – 100 Jahren oder mehr ausgetauscht werden muss, spart man viel CO₂ ein. Durch die Kühlung der Gebäude wird Energie, also CO₂ gespart. Auch durch die Tatsache, dass Bewohner nicht mehr ins Grüne fahren müssen, weil sie bereits im Grünen leben, wird CO₂ eingespart. Nur lässt sich das noch nicht exakt quantifizieren.

Von unseren Kunden bekommen wir vermehrt das Feedback, dass es um die Zukunftssicherheit der Gebäude und Investitionen in diese geht. Zukunftssichere Gebäude bleiben länger stehen. Dies bedeutet vor dem Hintergrund, dass der Neubau alleine schon acht Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland ausmacht, schon sehr viel CO₂-Einsparung.

VM: Blicken wir in die Zukunft: Was können Sie den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit auf den Weg geben, um ihre Bestände sowohl ökonomisch als auch ökologisch nachhaltig vor Klimafolgen zu sichern und zu schützen?

Peter Küsters: Mein Rat ist, umgehend anfangen etwas zu tun. Der Handlungsbedarf ist schon lange da und wird sich zukünftig verschärfen. Je länger man wartet, desto teurer wird es. Dennoch können wir das nicht alles an einem Tag realisieren. Hierzu haben wir weder die finanziellen noch personellen Ressourcen. Daher müssen wir, trotz der Dringlichkeit, planvoll vorgehen. Durch eine simulationsbasierte Analyse sollten zuerst die Probleme im Baufeld, im Quartier bestimmt werden. Aus welcher Richtung kommt der Wind überwiegend an heißen Sommertagen, wo sind die Hotspots, wo gibt es eine Überflutungsgefahr? Das sind nur einige Fragen und Überlegungen, die in der Analyse zum Tragen kommen und darauf einzahlen, ein qualitativvolles Konzept für die ganz unterschiedlichen Gegebenheiten vor Ort zu erstellen.



Die Analyse dieses Wohnquartieres zeigt auf, dass die Lufttemperatur durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen um bis zu 3°C reduziert werden kann

INTERVIEW MIT STEFAN WENZEL, STELLV. LANDESVORSITZENDER DES NABU NORDRHEIN-WESTFALEN



Naturschutz muss direkt zu Beginn der Planung mitgedacht werden

i IM GESPRÄCH



Quelle: NABU NRW

Stefan Wenzel ist stellvertretender Vorsitzender des Nabu NRW. Der Biologe ist seit 2000 beim Landesverband aktiv und seit 2011 Mitglied des Vorstandes.

VM: Welchen Beitrag zum Klimaschutz können Gründächer und -fassaden leisten und welche Potenziale sieht der Nabu bei der Begrünung der Städte?

Stefan Wenzel: Neben den ökologischen und ästhetischen Vorteilen entlasten grüne Dächer und Fassaden den Geldbeutel durch ihre Eigenschaft der Wärmedämmung und -speicherung. Von Pflanzen geschützte Hauswände erwärmen sich im Sommer höchstens bis auf 30 Grad Celsius. Ungeschützte Wände erreichen oft bis zu 60 Grad. Im Winter können kahle Außenwände bis auf minus zehn Grad abkühlen, laubgeschützte bleiben fünf Grad wärmer. Die maximalen Temperaturschwankungen bei grünen Fassaden sind also nur halb so groß und steigern damit die Langlebigkeit der Fassade.

Im Hochsommer ist es sehr angenehm, auf einem begrünten Balkon zu sitzen. Dichtes Laub wirkt auch leicht lärmindernd. Die Blätter bilden ein wärmedämmendes Luftpolster und verringern den Wärmeverlust von innen nach außen.

Dennoch ist der Beitrag zum Klimaschutz von begrünten Dächern und Fassaden nicht so hoch. Begrünte Strukturen binden zwar Treibhausgase, aber als maßgeblichen Beitrag

in einer Stadt sind diese nicht einzustufen. Demgegenüber ist der Beitrag zur Klimaanpassung erheblich. Begrünte Strukturen in der Stadt besitzen eine kühlende Wirkung und helfen, den städtischen Hitzeinseleffekt abzumildern. Jede Möglichkeit der Begrünung sollte wahrgenommen werden.

Fassadenbegrünungen und begrünte Vorgärten und Innenhöfe sind hier besonders geeignet, da diese ihre Wirkung auf der Ebene der Menschen entfalten. Der Kühlungseffekt kommt den Menschen unmittelbar zugute. Nicht zu vernachlässigen bei der Diskussion um den Beitrag zur Klimaanpassung sollte die positive Wirkung auf die Biodiversität in den Städten sein. Fassadenbegrünungen dienen als Bruthabitate einiger Stadtvögel, wie Amseln, Rotkehlchen, Spatzen. Auch die begrünten Vorgärten helfen gerade den Insekten, um Schmetterlingen, Bienen und Schwebfliegen einen reich gedeckten Blüten-teppich als Nektarquelle anzubieten.

VM: Wie verändern die Klimaauswirkungen auf Mensch und Tier unsere Quartiere und welche Rolle spielt eine höhere Biodiversität bei der Resilienz von Gebäuden und Quartieren?

Stefan Wenzel: Sensible Bevölkerungsgruppen, wie Kinder und ältere Personen, sind besonders durch den Klimawandel betroffen. Starke Hitze belastet den Organismus bei den klimasensitiven Bevölkerungsgruppen stärker. Begrünte Strukturen schaffen hierbei Linderung und helfen, der Hitze in der Stadt zu entfliehen. Zudem ist der psychologische Effekt von begrünten Strukturen nicht zu vernachlässigen. Grün wirkt positiv und steigert die Lebensfreude. Es bietet durch das Farbenspiel und die Tiere eine stetige Abwechslung für das Auge und erfreut die Beobachter. Maßnahmen der Begrünung steigern damit nachhaltig die Lebensqualität der Bewohner.

VM: Es wird auch weiterhin neuer und bezahlbarer Wohnraum in den Städten und Gemeinden benötigt. Wie kann man Neubau und Naturschutz besser vereinen?

Stefan Wenzel: Bezahlbarer Wohnraum und Naturschutz sind kein Gegensatz und lassen

sich gut miteinander verknüpfen. Der Naturschutz muss halt nur direkt zu Beginn der Planung mitgedacht werden. Ziegel für Fledermäuse, Nisthilfen für Mauersegler und Spatzen, intensiv begrünte Dächer oder Fassaden für Insekten müssen nicht die Kosten in die Höhe treiben, da die begrünten Strukturen einen Beitrag zur Dämmung beisteuern und damit helfen die Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz zu erfüllen. Neubau und Naturschutz können also Hand in Hand gehen.

VM: Der Nabu kooperiert bereits mit einigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften beispielsweise durch die Beratung für ökologischere Neu- und Umbaumaßnahmen, der Gestaltung von Freiflächen oder der Anlage von Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse oder Insekten. Was kann die Wohnungswirtschaft hier insgesamt noch besser machen und welchen Nutzen haben die Unternehmen und die Mieter davon?

Stefan Wenzel: Maßnahmen der Begrünung steigern die Lebensqualität der Bewohner. Zudem verlängern Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen den Sanierungszyklus des Daches und der Fassade. Die Dämmwirkung steigt und die Nebenkosten sinken. Die Mieterbindung wächst und der Verschleiß der Häuser durch häufigere Umzüge sinkt. Darüber hinaus verzögern begrünte Dächer das Abfließen des Wassers und entlasten die Kanalisation. Werden bei der Planung des Außengeländes oder des Daches auch Retentionsflächen bzw. Retentionsdächer mitgeplant, so helfen diese bei Starkregenereignissen das Gebäude zu schützen. Wasserschäden am Haus und dem Eigentum der Bewohner sinken. Demnach ist die Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen eine klassische Win-win-Situation für Wohnungswirtschaft und Mieter. Gleichzeitig ist es ein Gewinn für die Biodiversität in den Städten, die die Verarmung der Artenvielfalt in den ländlichen Räumen etwas abmildert. All diese Maßnahmen müssen gleich zu Beginn der Planung durch die Wohnungswirtschaft berücksichtigt werden, sodass der Nutzen für die Mieter und die Unternehmen sich gleichermaßen einstellen.

PRAXISBEISPIEL DER SWB-SERVICE- WOHNUNGSVERMIETUNGS- UND -BAUGESELLSCHAFT MBH



Fassadenbegrünung fürs Mikroklima

Die Mülheimer SWB-Service- Wohnungs- vermietungs- und -baugesellschaft mbH (SWB) hat als Teil einer umfassenden Mo- dernisierungsplanung vor, die Fassaden eines urbanen Großwohnquartiers um- fassend zu begrünen. Die in den 1970er- Jahren errichteten Hochhäuser am Hans- Böckler-Platz 7/9 werden nach Umsetzung der Planungen gleich mehrere Zielsetzungen erfüllen und die Wohnqualität des beliebten Wohnquartiers weiter steigern.

Die inneren Werte stimmen bereits

Die SWB entwickelte in den Jahren 2002/2003 für das Gebäude mit seinen ursprünglich 224 Wohnungen ein umfassendes Vermark- tungskonzept. Neben der Neugestaltung des Eingangsbereiches stellen ein vor Ort eingerichtetes Vermietungsbüro, ein für die Mieter unentgeltliches Conciergesystem

sowie Gästezimmer im Haus Schwerpunkte des Gesamtkonzeptes dar. Die Präsenz der Mitarbeitenden vor Ort, eine Videoüber- wachung der Aufzüge und Allgemeinberei- che sowie eine Kooperation mit der Polizei konnten bei den Mieterinnen und Mietern das Gefühl von Sicherheit steigern. Etage für Etage wurden Aufzugsvorräume, Flure und Wohnungen zeitgemäß, teilweise sogar barrierefrei, ausgestattet. Zudem erhielt das

Gebäude in den Folgejahren ein digitales Schließsystem inkl. Betrieb der Waschan- lagen, die Freizeitanlage wurde ebenfalls umfassend aufgewertet. Im Rahmen ihrer Investitionsplanung hat die SWB die Sanierung der Fassaden in Angriff genommen.

Dabei wurde schnell deutlich, dass zukunfts- orientiert nur eine ganzheitliche Betrachtung, die neben dem Abbau weiterer Barriere-

ren vor allem energetische und klimaschonende Maß- nahmen einbezieht, infrage kommen kann. Die geplante Inanspruchnahme des Förder- programms des Landes Nord- rhein-Westfalen sichert zudem die langfristige Bezahlbarkeit der Wohnungen im Objekt.

„Im Hinblick auf die Klimaneutralität 2045 sind Überlegungen rund um die Themen der energetischen Modernisierung von Hochhäusern frühzeitig aufzugreifen, denn Maßnahmen wie z. B. die Fassadenbegrü- nung haben für uns Pilotcharakter.“

(SWB-Geschäftsführer Andreas Timmerkamp)

Eine weitere Zielsetzung im Fokus der Ver- antwortlichen: die verbrauchsabhängigen Betriebskosten zu reduzieren.

Für bessere Luft im Quartier

Ein Highlight: die vertikale Fassadenbegrü- nung bis zur neunten Etage mit einem Bewässerungskonzept, das kein Frischwasser benötigt. Durch begrünte Module wird dem Mangel an städtischem Grün entgegenge- treten und das Mikroklima bedeutend auf- gewertet. Die Suche nach einem geeigneten System war durchaus aufwendig und alle Beteiligten sind sich darüber im Klaren, an dem Projekt selbst noch zu wachsen.

Aufgrund der Vielfalt der neuen Aufgabenstel- lungen stehen die Gesamtinvestitionskosten noch nicht fest, werden aber aktuell auf 12 – 13 Millionen Euro geschätzt. Die Netto-Mieterhö- hungen sind bei max. 1 €/m² kalkuliert, wobei durch die Maßnahmen geplante Einsparungen bei Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 0,50 – 0,80 ct/m² erfolgen sollen. Die Energieeinspa- rung verbessert sich nach heutigem Stand um 50 Prozent mit einer CO₂-Reduzierung von ca. 140 Tonnen pro Jahr.

Eins ist sicher: Nach Fertigstellung der Maß- nahmen zeigt sich der Hans-Böckler-Platz 7/9 nicht nur im Inneren generationengerecht und ökologisch zukunftsfähig, sondern auch die Umgebungsqualität ist deutlich aufgewertet.

SWB/KS



Quelle: HWB SWB/Atelier Bielewicz

„Aufgrund der Kombination mehrerer Maßnahmen mit Pilotcharakter sind wir uns bewusst, dass wir auch mal etwas ausprobieren müssen, um am Ende ein Gebäude bereitzustellen, das enkeltauglich ist“, so SWB-Projektleiter Rolf Feldmann zur Zielsetzung der Projektplanung

PRAXISBEISPIEL DER GAG IMMOBILIEN AG

Nachhaltiges Quartier mit vielen grünen Extras



Moderne Quartiersentwicklung beschäftigt sich nicht nur mit städtebaulichen und sozialen Fragestellungen. Immer stärker werden dabei eine nachhaltige Entwicklung sowie Ressourcenschonung und Klimaschutz in den Fokus genommen. Eine sehr gute Balance zwischen diesen herausfordernden Polen hat die GAG Immobilien AG in Köln mit ihrem Bauvorhaben an der Danziger Straße im Stadtteil Porz-Urbach verwirklicht.

Am Anfang stand ein rund 14.000 Quadratmeter großes Areal, auf dem 42 kleine, eingeschossige und einfache Reihenhäuschen standen, erbaut von der GAG in den 1950er-Jahren. Da das Potenzial dieser Fläche bei Weitem nicht ausgeschöpft war, kam es zu Überlegungen, die alten Häuser durch Neubauten mit deutlich mehr Wohnungen und Wohnfläche zu ersetzen. Von den bis 2018 fertiggestellten 168 Wohnungen sind 125 öffentlich gefördert, um die große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Metropole Köln zu befriedigen. Auf rund 12.000 Quadratmeter Wohnfläche steht den Mietern zeitgemäßer Wohnstandard zur Verfügung. Die zehn Neubauten mit ihren drei bis vier Geschossen fügen sich sehr gut in die umgebende Bebauung ein.

Die Planungen für das Bauvorhaben wurden vom Kölner Architekturbüro Lorber Paul ausgeführt, die Planung und Gestaltung der Außen- und Freiflächen übernahmen Lill + Sparla

 ZUR PERSON


Quelle: GAG Immobilien AG

Jörn Rickmann ist Architekt und Leiter der Abteilung Bauplanung der GAG Immobilien AG in Köln



Quelle: Jens Willebrand

Das Wohnquartier der GAG vereint städtebauliche, soziale und klimaschutztechnische Anforderungen unserer Zeit

Landschaftsarchitekten. Denn von Anfang an wurde an der Danziger Straße, wie bei anderen GAG-Neubauvorhaben, großer Wert auf einen Mix aus privaten und öffentlichen Bereichen gelegt. Somit entstanden Flächen, die exklusiv von den Mietern genutzt werden, und Flächen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. In „ihren“ Gärten können die Bewohner ihre individuellen Vorstellungen von Wohnen und Freizeit im Grünen verwirklichen. In den öffentlich zugänglichen Bereichen sorgen Wegeverbindungen für die Vernetzung im und durch das Quartier, Spielplätze bieten Freizeitmöglichkeiten für Familien mit Kindern, und der großzügige Grünanteil steigert nicht nur die Wohn- und Aufenthaltsqualität, sondern fördert Klimaschutz und Artenvielfalt.

Als Beitrag zum Klimaschutz im Quartier erhielten die Dächer der Neubauten eine intensive Begrünung. Das bedeutet, dass die verwendeten Substratschichten bis zu 80 Zentimeter stark sind und ein sehr großes Wasserrückhaltevermögen aufweisen. Bis zu 90 Prozent des Regenwassers werden auf dem Dach aufgefangen und fließen nur in Teilen und auch lediglich zeitverzögert in die Kanalisation. Vor allem bei den immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen wie in diesem Sommer macht sich die insgesamt 4.800 Quadratmeter große Dach-

begrünung an der Danziger Straße mehr als positiv bemerkbar. Die Bepflanzung besteht aus einer Kombination von typischen Freianlagenpflanzen, die die maximal mögliche CO₂-Bindung bei dieser Form der Dachbegrünung erreicht. Außerdem bildet sie eine ideale Ergänzung zu den Wärmedämmeigenschaften im Dachaufbau und einen hohen Schallschutz. Darüber hinaus finden Insekten bei der intensiven Dachbegrünung ein bestens geeignetes Biotop.

Der Artenschutz im Wohnquartier an der Danziger Straße wurde noch einmal dadurch betont, dass beim Bauvorhaben als einem der ersten bei der GAG eine Kooperation mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) zum Tragen kam. Schon in der Planungsphase wurden mithilfe des NABU ökologisch wertvolle Aspekte identifiziert und eingearbeitet. So bereichern in die Fassaden integrierte Nistvorrichtungen für Fledermäuse oder Brutstätten für Vögel in den Bäumen die Neubauten. Die Verbindung von urbanem Lebensumfeld und naturnahen Elementen wurde in dem Quartier beispielhaft erreicht.

Klimafreundlicher und bezahlbarer Wohnraum in einem funktionierenden Quartier – an der Danziger Straße in Porz-Urbach ist er zu finden.

Jörn Rickmann 



Mit modularem Grün für mehr Nachhaltigkeit

Nachdem die Bauverein Rheinhausen eG bereits im letzten Jahr auf umweltfreundliche Elektroautos umgestiegen ist und seit Anfang 2021 auf Ökostrom in ihren Wohnanlagen setzt, soll nun mit der Dachbegrünung ein weiterer Schritt in Richtung Nachhaltigkeit gemacht werden. Dazu plant die Duisburger Genossenschaft die Begrünung ihrer Wohnobjekte und Garagen. In der ersten Projektphase wurden bisher 28 Garagendächer mit sogenannten „Plantilen“ begrünt. Dabei werden bis zu 240 Pflanzen pro Quadratmeter in modularer Form auf den Dächern angeordnet.

Besonders effektiv bei der Begrünung von Dächern sind die sogenannten Sedum-Pflanzenarten, wie Mauerpfeffer oder Fetthenne. Diese Pflanzen können



Quelle: Gärtnerei Viehweg

Die einzelnen Pflanzenmodule fügen sich zu einem Gründach zusammen – die Bauverein Rheinhausen eG möchte nach der erfolgreichen Umsetzung auf Garagen in den nächsten fünf Jahren auch die Dächer in ihrem Bestand begrünen

„Wir als Bauverein Rheinhausen eG möchten einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. Daher haben wir uns entschieden, in den kommenden fünf Jahren alle Dächer unserer Bestände, die die technischen Voraussetzungen erfüllen, zu begrünen.“

(Marten Thöne, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Rheinhausen eG)

mehrere Jahrzehnte alt werden und der Pflegeaufwand ist minimal – es reicht ein Kontrollgang pro Jahr. Die „Plantilen“ lassen sich sowohl auf Garagen, Flachdächern, Schrägdächern als auch auf Dachterrassen anlegen. Bereits beim Eindecken sind die Module zu 95 Prozent begrünt und widerstehen auch längeren Trockenphasen.

Lebensraum für Insekten

Dachbegrünungen sind besonders wertvoll für unsere Umwelt, denn sie filtern Feinstaub, binden CO₂ und produzieren zudem Sauerstoff. Der „15-Sorten-Mix“, der in den Begrünungsmodulen angebaut ist, enthält nektarreiche Blühpflanzen, die nützlichen Insekten wie Hummeln, Wildbienen und Schmetterlingen Nahrung und Lebensraum bieten. So leisten Dachbegrünungen einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität im urbanen Raum.

Schutz des Daches

Außerdem werden die Dachflächen durch die Begrünung vor Hitze und Kälte geschützt. Fachleute gehen davon aus, dass ein Gründach etwa doppelt so lange ohne Reparaturen auskommt und eine um das drei- bis fünffach längere Lebensdauer hat als ein herkömmliches Dach. Während die Temperatur unter einem kiesgedeckten Dach mühelos auf über 50 Grad steigt, sind es unter einem „Plantile“-Gründach nur 20 bis 25 Grad Celsius. Bei hartem Frost sinken die Temperaturen unter einem normalen Flachdach bis auf -20 Grad Celsius, bei einem Gründach aufgrund der natürlich isolierenden Wirkung nur auf knapp unter null Grad.

Entlastung der Kanalisation

Ein weiterer Vorteil von Gründächern ist, dass sie Regenwasser speichern. Die Dachmodule bestehen aus einer Kassette mit Wasserspeichern, die bis zu 35 Liter Regenwasser aufnehmen können. Bei Starkregen wird auf diese Weise die Kanalisation ent-

lastet. Das Wasser in den Speichern wird durch Verdunstung dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt und kühlt dabei die Luft in der Umgebung. Der restliche Niederschlag wird erst nach einer zeitlichen Verzögerung von der Dachfläche abgeleitet.

Energieeinsparung und weitere ökonomische Effekte

Auch Mieter profitieren von der Dachbegrünung. Die Gründächer haben im Winter eine wärmedämmende Funktion, wodurch der Energieverbrauch und auch Kosten gesenkt werden. Im Sommer dient die Bepflanzung als Hitzeschild, der die Innentemperaturen im Schnitt um rund drei bis vier Grad Celsius kühlt. Zudem wirken Dachbegrünungen dem gestiegenen Versiegelungsgrad in den Städten entgegen, was bereits in einigen Kommunen mit einer erheblichen Senkung der Niederschlagsgebühren belohnt wird. Auf den weniger versiegelten Flächen kann das Regenwasser versickern und wird nicht direkt in die Kanalisation geleitet.

Mit ihren vielfältigen Vorteilen sind Gründächer ein wichtiger Schritt in Richtung einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Einklang mit der Natur.

Maximilian Fock, Bauverein Rheinhausen eG

HOCHWASSER-SPENDENAKTION VON VDW RHEINLAND WESTFALEN UND GDW

Überwältigt von den Bildern – und der Solidarität

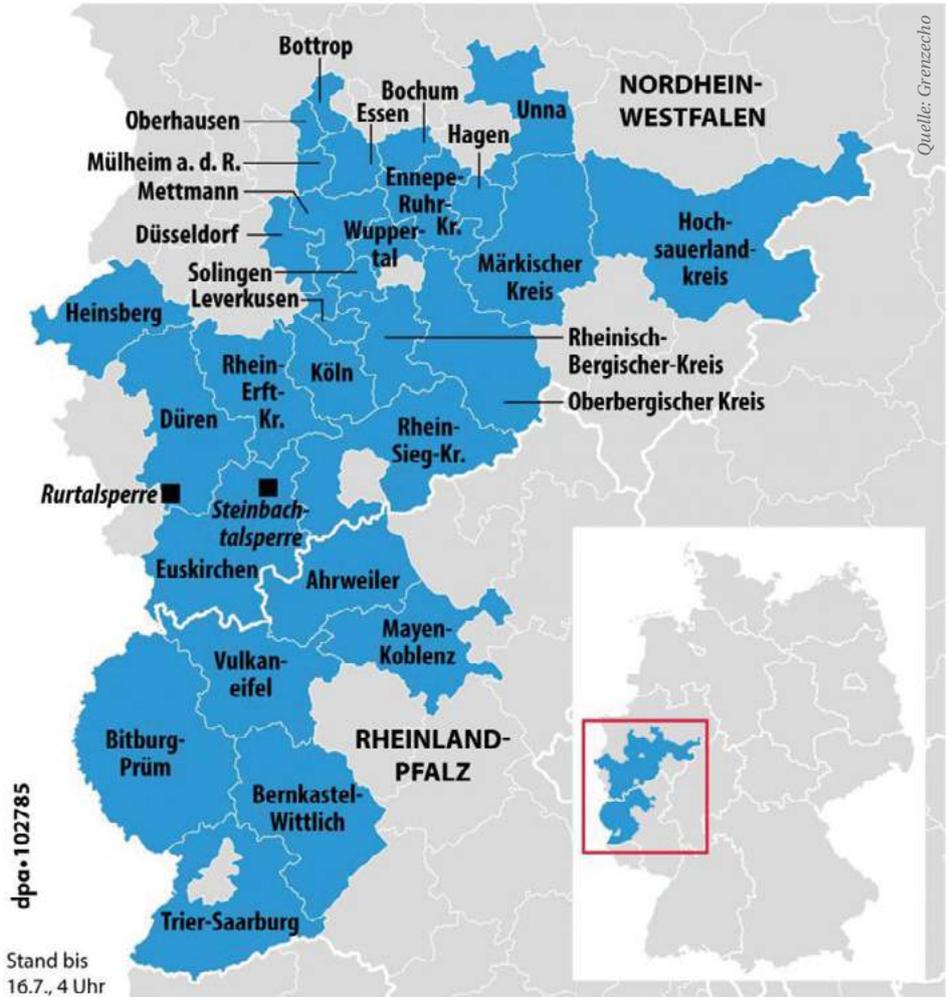
Die Hochwasserflut im Juli 2021 hat in großen Teilen Nordrhein-Westfalens und in Rheinland-Pfalz zu unvorstellbaren Verwüstungen und schweren Schäden geführt. Menschen kamen ums Leben, viele Gebäude in den betroffenen Gebieten wurden schwer geschädigt, ganze Orte wurden innerhalb kurzer Zeit unbewohnbar. Den Menschen in diesen Regionen kommt nun Hilfe über das Aktionsbündnis „Deutschland Hilft“ zu – VdW Rheinland Westfalen und GdW haben für Spenden aus der Wohnungswirtschaft in ganz Deutschland werben können.

Schwere Niederschläge trafen zwischen dem 12. und 19. Juli 2021 viele Regionen Deutschlands so schwer, dass die Regenmassen zerstörerische Überschwemmungen verursachten. Betroffen waren viele Kommunen in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz, die Bilder aus dem katastrophal getroffenen Landkreis Ahrweiler gingen um die Welt. Eher kleine Nebenflüsse des Rheins hatten Rekordpegelstände erreicht und zerstörten dabei Gebäude und Infrastrukturen in ganzen Regionen. Die Lage war unübersichtlich und bedrohlich, mehrere Talsperren drohten zu brechen, viele Menschen wurden evakuiert und konnten nicht nach Hause zurück.

Nachdem der Regen nachgelassen hatte, wurden die Ausmaße der Katastrophe deutlich. Glücklicherweise waren viele Regionen nur punktuell schwer getroffen und die Schäden wurden nach und nach behoben. Doch gerade im Ahrtal und der Eifelregion hatte das Wasser gewütet: Straßen und Gebäude waren vom Schlamm verdeckt, manche Betroffene haben alles in den Wassermassen verloren.

Es folgte große Anteilnahme und starke Zeichen der Solidarität mit allen Betroffenen: Innerhalb kürzester Zeit wurden viele

Betroffene Landkreise und kreisfreie Städte



Weite Teile des Verbandsgebietes waren den verheerenden Wassermassen ausgesetzt – der Wiederaufbau wird in einigen Regionen noch lange andauern

Menschen aktiv und packten mit an. Sei es bei der Evakuierung von alten und hilfsbedürftigen Menschen oder dem Stärken von Deichen während der Regenfälle. Besonders danach wurden mit der Einrichtung von Notunterkünften, medizinischer und seelischer Versorgung der Betroffenen, finanziellen Spenden und der tatkräftigen Beseitigung von Schutt und Trümmern

deutlich, wie vielfältig und zahlreich die Hilfe vor Ort sein muss und auch war.

Auch die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in den betroffenen Gebieten zählten zu den Geschädigten – und konnten doch ihren Mieterinnen und Mietern direkt nach der Katastrophe unter die Arme greifen.

Und damit waren und sind sie vor Ort nicht allein, sondern können eine ganze Branche hinter sich wissen: Der VdW Rheinland Westfalen vermittelte Wohnungsgeber in der Nähe betroffener Regionen, die kurzfristig Wohnungen für Menschen anboten, die übergangsweise oder dauerhaft ein neues Dach über dem Kopf brauchen – von



den zahlreichen Angeboten wurden einige dankend angenommen.

Auch überregional war die Solidarität unglaublich: In einer gemeinsamen Aktion von VdW Rheinland Westfalen und GdW wurde die Wohnungswirtschaft in Deutschland eingeladen, schnell und un-

kompliziert für die „Aktion Deutschland Hilft“ zu spenden. Das gespendete Geld kommt den vor Ort aktiven Hilfsorganisationen zugute, die allen Betroffenen in ihrer Not beistehen und helfen können.

In den Wochen nach der Katastrophe kam eine große Anzahl an Spenden in unter-

schiedlicher Höhe zusammen: Über 600 Spenden gingen bei der Aktion bisher ein und erreichten schon Anfang August die Gesamtsumme von über einer Million Euro, mit der viele Hilfen finanziert werden. Dabei ist die Botschaft eindeutig: Die Wohnungswirtschaft in ganz Deutschland hilft solidarisch und lässt die Menschen nicht im Stich. *AF*



Auch unsere Genossenschaft hat 5.000 Euro gespendet. Denn wir wissen aus eigener leidvoller Erfahrung, wie wichtig die Solidarität der Wohnungsunternehmen untereinander ist.

Im Dezember 2017 brannte ein Hauseingang mit 39 Wohnungen fast vollständig aus. Alle Anwohner verloren von einer Minute auf die andere ihr Zuhause. Dank der Soforthilfe und selbstlosen Unterstützung unserer befreundeten Genossenschaften konnten innerhalb kurzer Zeit alle Betroffenen wieder mit Wohnraum versorgt werden. Die erfahrene Anteilnahme und Solidarität haben uns ermutigt und gestärkt, diese Katastrophe zu überwinden. Und deshalb ist es eine Selbstverständlichkeit, dass auch unsere Genossenschaft sich an der Hilfe beteiligt. *Jörg-Peter Schulz*



Tief betroffen sahen wir im Juli die Bilder der Flutgebiete im Westen Deutschlands: Als Wohnungsgesellschaft, die von jeher an, Menschen ein Dach über dem Kopf, ein Zuhause und Schutz bietet, fühlen wir uns verantwortlich und wollten helfen.

Wir wissen: Die Lage ist dramatisch. Umso wichtiger ist es zusammenzuhalten und zu mobilisieren, was möglich ist. Spendenaktionen wie die des VdW Rheinland Westfalen spielen bei der Bewältigung einer solchen Katastrophe eine zentrale Rolle, daher unterstützen wir gerne mit einer Spende. In Gedanken sind wir bei den Opfern. Unser Dank und hohe Anerkennung gehen an alle Hilfskräfte und ihren immer noch andauernden Einsatz. *Ralf Güthert*



Als wir bei der GEBAG in Duisburg den Spendenaufruf des VdW gesehen haben, war sofort klar, dass wir mit einer Unternehmensspende helfen wollen.

Kurz nachdem in unseren sozialen Medien und im Intranet von der GEBAG-Spende i. H. v. 10.000 Euro berichtet wurde, kam eine Kollegin auf die Unternehmenskommunikation zu und sagte, sie wolle unbedingt auch privat etwas geben. Sie fragte, ob sie allein spenden solle oder ob wir eine Gemeinschaftsaktion machen sollten. Die Unternehmenskommunikation hat daraufhin spontan einen internen Spendenaufruf gestartet. In Zeiten von Homeoffice konnte natürlich niemand mit der Sammelbüchse durch das Haus laufen, also haben wir digital über einen Moneypool gesammelt und so – trotz der Sommerferien – in kürzester Zeit 3.250 Euro zusammenbekommen. Als Belegschaft haben wir das dann auch noch in den Topf eingezahlt. Das hat uns stolz gemacht und noch einmal gezeigt, wie wichtig Solidarität ist – im Kleinen wie auch im Großen. *Gerhild Gössing*



Die furchtbaren Bilder der Hochwasser-Katastrophe haben uns alle sehr bewegt. Bei vielen hat das den Wunsch erzeugt: Da will ich helfen. Extrem viele Menschen packen an oder spenden für die Nothilfe unseres Bündnisses.

Wir sind überwältigt von dieser Solidarität und Hilfsbereitschaft. Wie wir den betroffenen Familien jetzt helfen, möchte ich Ihnen hier berichten.

Im Katastrophengebiet sind Helfer aus unserem Bündnis seit dem ersten Tag der Katastrophe im Dauereinsatz. Um möglichst effektiv zu helfen, stehen unsere Bündnisorganisationen in engem

Austausch und vernetzen sich mit lokalen Initiativen, Krisenstäben der Kommunen und Vereinen.

Direkt nach der Katastrophe haben Hilfsorganisationen unseres Bündnisses bei Evakuierungen, der Vermissten- und Bergungsarbeiten geholfen, Erste Hilfe und psychologischen Beistand geleistet oder Notunterkünfte für Menschen organisiert, die ihr Zuhause verloren haben.

Aktuell helfen wir bei den Aufräumarbeiten in Privathäusern und sozialen Einrichtungen, stellen Bautrockner, Hochdruckreiniger und weitere Materialien für Reparaturen zur Verfügung und installieren solarbetriebene Straßenleuchten.

Lebensmittel, Medikamente und Trinkwasser fehlen weiterhin – ebenso Notstromaggregate, Baulampen und Powerbanks oder ganz einfache Alltagsgegenstände wie Zahnbürsten und -pasta. Auch dafür sorgen Helfer aus unserem Bündnis.

Genauso wichtig ist die langfristige Hilfe für Menschen, die alles verloren haben. Deshalb unterstützen wir den Wiederaufbau von Schulen und sozialen Einrichtungen und unterstützen Nachbarschaftshilfen. Und wir beraten Betroffene in behördlichen und versicherungstechnischen Fragen.

Diese Katastrophe ist furchtbar. Unser Mitgefühl gilt denen, die Familie, Freunde und ihr Zuhause, ihre Heimat verloren haben. Unser gesamtes Bündnis sagt Danke für Ihre großartige Unterstützung. Wir danken Hunderttausenden Spenderinnen und Spendern. Wir danken jedem Einzelnen, der eine Spendenaktion ins Leben gerufen hat. Wir danken Tausenden Unternehmen, die sich mit ihren Mitarbeitern engagiert haben. Und natürlich allen freiwilligen und hauptamtlichen Helfern aus unserem Bündnis und darüber hinaus, die Tag und Nacht helfen. Von Herzen vielen Dank! *Manuela Rofsbach*

LEG IMMOBILIEN SE

Schnelle und unbürokratische Hilfe ist gefragt



Die Region Köln/Bad Neuenahr-Ahrweiler hat das Hochwasser besonders hart getroffen. In der Nacht von Mittwoch auf Donnerstag, dem 15. Juli, fielen in der Region bis zu 200 Liter pro Quadratmeter Niederschlag: Das Ahrtal wurde durch das Unwetter zerstört. Die Schäden an Wohngebäuden und Infrastruktur sind beispiellos. Tiefgaragen, Fassaden und Wohnungen waren voller Schlamm. Und es wird wohl noch Monate dauern, bis die öffentliche Strom- und Gasversorgung in der Region wiederhergestellt ist. An einigen anderen LEG-Standorten waren vornehmlich Keller oder Außenanlagen betroffen. Das Unternehmen hat schnell reagiert.

Stiftungen stocken Hilfsbudget für direkte Hilfe auf

Die beiden LEG-Stiftungen – die LEG NRW Mieter-Stiftung und die „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ – haben ihr Krisenengagement weiter verstärkt. In Ergänzung zu fortdauernden Corona-Maßnahmen legten sie einen Hochwasser-Nothilfefonds in Höhe von vorerst 250.000 Euro auf für Mieterinnen und Mieter, die ihr Hab und Gut in den Fluten verloren haben. Und auch das Unternehmen selbst nimmt Geld in die Hand und organisiert Hilfe: Mit der Bereitstellung von 500-Euro-Soforthilfe und der Unterbringung in Ersatzunterkünften bei Unbewohnbarkeit. Mit einem Sonderbudget von einer Million Euro für die Entrümpelung von Kellern und Wohnungen von Mieterinnen und Mietern, was gerade Haushalte ohne entsprechende Hausratversicherung deutlich entlastet.

Betroffene Mitarbeitende erhalten ebenfalls finanzielle Unterstützung von bis zu 2.000 Euro und werden vom Unternehmen für die Aufräumarbeiten im eigenen Heim bis zu zwei Wochen bei vollen Be-

zügen freigestellt. Für eine Kollegin, deren eigenes Heim komplett zerstört ist, sammelte die Belegschaft nochmals gesondert. Wer bei der LEG arbeitet und sich gleichzeitig beim THW oder der freiwilligen Feuerwehr in betroffenen Gebieten engagiert, dem kommt das Unternehmen ebenfalls mit kulanten Arbeitszeitregeln entgegen.

LEG-Team packt vor Ort mit an – Hochwasser betrifft rund 200 Wohnungen

Die Region mit den großen Schäden wird bei der LEG vom Team der Niederlassung Köln bewirtschaftet: Sie waren und sind es vor allem, die die notwendigen Arbeiten vor Ort leisten und koordinieren. Die Wucht der Eindrücke ist den Kollegen anzumerken. Plötzlich fehlen die elementarsten Dinge – wer es nicht erlebt, kann es sich kaum vorstellen. Die Kölner Kollegen waren es daher auch, die die Idee hatten, den LEG-Foodtruck einzusetzen. Der bietet an fünf Standorten regelmäßig kostenlose warme Mahlzeiten an für Mieter, in den Nachbarschaften und für professionelle sowie freiwillige Helfende, die insbesondere bei der Räumung von Müll und Bauschutt beherzt mit anpacken. Ganz wichtig ist auch die Aufstellung zwölf mobiler Stromerzeuger – für den Betrieb von Pumpen, Einsatzgeräten sowie die zeitweise Versorgung der Mieter oder auch die Hinweise zur Nutzung von Wasser.

Rund 200 LEG-Wohnungen und damit das Zuhause von etwa 500 direkt betroffenen LEG-Mietern wurden insgesamt durch das Hochwasser und seine Folgen beschädigt. Neben der Wiederherstellung der Wohnungen betrafen die umgehend eingeleiteten Maßnahmen überwiegend die Trocknung von Kellern und Aufzugsschächten sowie die Instandsetzung von Außenanlagen und Stellplätzen. Überprüft und ggf. ersetzt

wurden und werden zudem rund 30 geputzte Heizungsanlagen, damit sie im Herbst und Winter wieder sicher einsatzbereit sind. Eine zeitliche Prognose für die Wiederherstellung der insgesamt 35 schwer betroffenen Wohnungen ist derzeit noch schwierig, weil diese auch von der Wiederherstellung der öffentlichen Infrastruktur abhängt. Die Kosten, die dem Unternehmen durch Reparaturen, Ersatzunterbringung oder Mietausfälle entstehen werden nahezu vollständig von der Elementarversicherung der LEG übernommen.

Zusammenfassend stellt der LEG-Vorstandsvorsitzende Lars von Lackum fest: „Die Aufräum- und Reparaturarbeiten fordern unsere Mitarbeitenden an den betroffenen Standorten in ungekanntem Ausmaß. Wir stehen fest an der Seite unserer Mieter und tun derzeit alles, um ihnen an den betroffenen Standorten bald wieder ein gutes und lebenswertes Zuhause zu bieten. Wichtig ist mir auch das Wirken unserer Stiftungen. Den Sonderfonds für die Fluthilfe haben die Gremien der Stiftungen in weniger als einer Woche nach der Flut auf die Beine gestellt. Das macht das ganze LEG-Team zuversichtlich.“

Die ersten Gelder an betroffene Mieterinnen und Mieter – je nach Betroffenheit sind dies 500 bis 2.000 Euro – konnten übrigens bereits wenige Tage danach ausgezahlt werden.

All das ist noch weit entfernt vom Normalzustand, aber es ist, wie ein Mieter es sagte, ein Lichtblick. *LEG Immobilien SE/KS*



Quelle: mb67 - stock.adobe.com

INTERVIEW MIT ACHIM LEIRICH, GESCHÄFTSFÜHRER DER GWG RHEIN-ERFT

„Die überwältigende Hilfsbereitschaft untereinander ist schier beeindruckend“



i IM GESPRÄCH



Quelle: GWG Rhein-Erft

Achim Leirich ist seit Juli 2009 Geschäftsführer der GWG Rhein-Erft. Im Zusammenhang mit dem Hochwasser hilft das Unternehmen seit mehreren Wochen unkompliziert und schnell Menschen, die dringend neue Wohnungen benötigen. Eigene Handwerker helfen dabei, zerstörte Wohnungen wieder bewohnbar zu machen.

VM: Der Rhein-Erft-Kreis gehört neben der Eifel und dem nördlichen Rheinland-Pfalz ebenfalls zu den vom Hochwasser stark betroffenen Regionen. Wie haben Sie die letzten Wochen dort erlebt?

Achim Leirich: Ein Zugang zu den betroffenen Gebieten ist nicht wirklich möglich. Die Menschen dort sind sichtlich von den Geschehnissen gekennzeichnet. Man spürt förmlich die Unruhe und Angst, die sie durch

dieses Ereignis erfasst haben. Sehr häufig möchten sie nicht mehr zurück in ihre eigenen Unterkünfte oder in die betroffene Gegend. Zu tief scheint sich ein Trauma festgesetzt zu haben, das durch den bloßen Gedanken an eine Rückkehr in die Wohnung oder den Ort wieder schmerzlich hervorgehoben wird. Umso wichtiger scheint es, dass für die Betroffenen nicht nur eine Wohnung, sondern ein neues Heim, eine neue Heimat gefunden wird.

Die überwältigende Hilfsbereitschaft untereinander, aber auch von Fremden, die sich einfach irgendwann mit oder ohne Hilfsmittel ins Auto gesetzt haben, ist schier beeindruckend. Gemeinsam mit den Einsatzkräften von Feuerwehr und THW hat dies dazu geführt, dass sich viele nicht mit ihrem Schicksal alleine gefühlt haben bzw. alleine fühlen.

VM: Sie haben viele Gespräche mit Betroffenen vor Ort geführt. Was bewegt die Menschen besonders? Wie können Privatpersonen oder Unternehmen konkret helfen? Mit welchen Hilfsangeboten haben Sie gute Erfahrungen gemacht?

Achim Leirich: Insbesondere waren und sind die Mitarbeitenden der Wohnungsverwaltung in direktem Kontakt mit den Bewerbern. Oft machen sie die Erfahrung, dass, obwohl die Menschen sich in einer Notlage befinden, viele Wünsche bei der Wohnungssuche unsererseits berücksichtigt werden sollen. Eine Unsicherheit bei der Auswahl der Wohnung führt dazu, dass auch eine menschliche Aufbauhilfe geleistet werden muss. Grundsätzlich gibt es den klassischen Wohnungssuchenden aufgrund des Ereignisses nicht.

Fast alle Bewerber sind zusätzlich auf Handwerksunternehmen angewiesen, die ihre Wohnungen wieder instandsetzen. Die Wartelisten, nicht nur bei den örtlich ansässigen Unternehmen, sind lang und immer wieder müssen Betroffene getröstet werden. Daher versuchen wir, mit unseren elf Handwerkskräften zu unterstützen. Soweit möglich werden wir auch an den Wochenenden bei der Sanierung der Unterkünfte mithelfen – die Hilfsbereitschaft ist beeindruckend.

VM: Wenn Sie den Blick in die Zukunft richten: Welche Spuren wird das Erlebte in der Region hinterlassen?

Achim Leirich: Die Spuren werden sichtbar und unsichtbar sein. Die unsichtbaren sind die in den Menschen. Derart Erlebtes wird über Jahre hinweg die Betroffenen prägen. Ihnen allen wünschen wir, dass sie Möglichkeiten finden, mit den Ereignissen irgendwann so umgehen zu können, dass sie keine negativen Gefühle mehr hervorrufen.

Die sichtbaren Spuren werden die baulichen Dinge betreffen. Einerseits entstehen anders aussehende und anders gebaute Häuser. Andererseits wird vielleicht das eine oder andere Grundstück aufgrund der gefährdeten Lage auch nicht mehr bebaut sein und gegebenenfalls werden ganze Stadtteile ihr Gesicht verändern. Sicherlich werden die Spuren des Hochwassers über Jahre hinweg an den Häusern, Straßen und in den Ortsteilen sichtbar bleiben.

In allem liegt auch die Chance, sich darüber bewusst zu werden, dass alles vergänglich ist und innerhalb von kürzester Zeit Erschaffenes verschwindet und Menschen dabei ihr Leben lassen. Das kann zu bewusstem Handeln im Leben, beim Bauen oder auch beim Miteinander führen. Dieses wünsche ich mir persönlich und das wird sicherlich auch bei vielen eintreten.



IM GESPRÄCH MIT DR. STEFAN AHRLING, VORSITZENDER DER ARGE TRIER

„Die Spuren der Flut werden länger zu spüren sein“



Quelle: gbt

Dr. Stefan Ahrling ist Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Trierer Wohnungsunternehmen und Vorstand der gbt Wohnungsbau und Treuhand AG in Trier

Die Hochwasserflut hat in Trier einen Damm brechen lassen und einen großen Teil des Stadtteils Ehrang meterhoch unter Wasser gesetzt. Etliche in Keller und Erdgeschoss gelegene Wohnungen wurden unbewohnbar, tausende Menschen hatten von jetzt auf gleich keinen Strom, keine Heizung, keine Telekommunikation mehr. Der ARGE-Vorsitzende berichtet von Momenten der Solidarität, auch zwischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.

VM: Auch Ihr Wohnungsunternehmen hat Gebäude in Ehrang stehen. Wie viele Wohnungen der gbt sind von dem Hochwasser in Ehrang betroffen?

Stefan Ahrling: 18 Häuser mit insgesamt 121 Wohnungen haben unter Wasser gestanden, glücklicherweise ist in unseren Beständen bei dieser Katastrophe nach unserem Kenntnisstand kein Mensch zu Schaden gekommen, aber die Erdgeschosswohnungen werden noch eine ganze Weile lang unbewohnbar sein.

VM: Was haben Sie mit den Mietern gemacht, die nicht mehr in ihre Wohnungen zurückkehren konnten?

Stefan Ahrling: Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in der

Arbeitsgemeinschaft, aber auch darüber hinaus, haben ihre Bestände nach geeignetem Wohnraum für die betroffenen Menschen durchforstet. Diese Wohnungsanfragen wurden von ihnen prioritär behandelt. Erst einmal war wichtig, dass die Leute ein Dach über dem Kopf haben. Die Wohnungswirtschaft hier in Trier war sofort bereit zu helfen.

VM: Haben alle Betroffenen eine neue Wohnung gefunden?

Stefan Ahrling: Inzwischen, denke und hoffe ich, schon. Paradoxerweise hat uns die Corona-Pandemie dabei sogar ein wenig geholfen, weil momentan einige Studentenwohnungen leer stehen. Die gbt selbst war bereit, Mieter anderer Wohnungsunternehmen aufzunehmen, wenn der Wohnungszuschnitt gerade passt. Die Solidarität der Wohnungsunternehmen untereinander war groß!

VM: Wie hoch sind die Schäden an den Wohnungen in Ehrang?

Stefan Ahrling: Das ist kaum abschätzbar. Allein für unser Unternehmen rechne ich mit Schäden im Millionenbereich. 18 Wohnungen müssen kernsaniert werden, da sie bis 1,6 Meter unter Wasser standen. Zudem waren sämtliche Aufzüge, Heizungsanlagen und Stromhauptverteilungen massiv beschädigt, dazu viele Brandschutztüren. Und da sind die Verluste der Mieter noch nicht einmal drin. Ich stand selbst in der Wohnung einer älteren Frau. Da ist alles hinüber, einfach alles. Und trotzdem hat unser Mitarbei-

terteam eine große Solidarität seitens der Mieter erlebt.

VM: Inwiefern?

Stefan Ahrling: Mit 16 Mitarbeitern waren wir vor Ort und haben die Wohnungen gemeinsam mit den Bewohnern ausgeräumt. Da kamen auch andere und haben tatkräftig mitgeholfen. Sogar aus Häusern, die selbst unter Wasser standen, kamen sie und brachten unserem Team zu trinken und zu essen. Das war beeindruckend.

VM: Also hat man schnell Fortschritte gesehen in Ihrem Stadtteil?

Stefan Ahrling: Dank der großen Hilfe aus der Mieterschaft auf jeden Fall. Nach einer Woche gab es zumindest wieder Strom in einigen Häusern und zum Ende der zweiten Woche hatten alle Häuser wieder Strom. Der Unrat auf den Straßen wurde nach und nach abtransportiert. Doch die Erneuerung der Heizungsanlagen und Sanierung der Wohnungen wird noch länger dauern. Die Heizungserneuerung werden wir spätestens bis zum Herbst abgeschlossen haben. Die Sanierung der Wohnungen wird sich mindestens bis zum Jahresende hinziehen. Die Knappheit an verfügbaren Handwerkern könnte zu Verzögerungen führen. Die Spuren der Hochwasserflut werden in Ehrang jedenfalls noch länger zu sehen sein. Und zu spüren.



Quelle: gbt

Das Hochwasser machte aus Mobiliar Unrat. Die Erdgeschosswohnungen mussten leer geräumt werden

INTERVIEW MIT MIRJAM LUSERKE, VORSTAND VERBAND SÄCHSISCHER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN E. V.

„In der ersten Phase sofort tatkräftige Hilfe zu leisten und die nötige Infrastruktur zu schaffen, war das Gebot der Stunde“



IM GESPRÄCH



Quelle: VSWG e. V.

Mirjam Luserke ist seit dem 1. Januar 2020 Vorstandsmitglied des Verbandes. Zuvor war sie als Volljuristin zunächst als Justiziarin und dann auch als besondere Vertreterin des Vorstandes im Verband tätig. Die Herausforderungen für den Vorstand eines „sortenreinen“ Genossenschaftsverbandes in Sachsen sind groß: Der Erhalt des bezahlbaren Wohnens gegen die (wahlkampf-)politischen Wirrungen und Intentionen, die Gegensteuerung zu steigendem Leerstand und die Ausrichtung der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft auf neue gesellschaftliche Aufgaben und Ansprüche an das Wohnen und Leben in einer Wohnungsgenossenschaft.

Genossenschaften stehen seit jeher für Solidarität, Gemeinschaft und Zusammenhalt. Inwiefern waren diese Werte auch in der Jahrhundertflut 2002 spürbar?

Mirjam Luserke: Am meisten spürbar war dies sicher in der direkten Unterstützung der betroffenen 25 Genossenschaften in den Regionen untereinander. Genossenschaft half Genossenschaft. Das funktionierte sozusagen ohne große Worte und aus einem wechselseitig bekannten Selbstverständnis heraus: Man weiß wie man „tickt“. Die Solidarität ist tatsächlich in der

DNA einer Genossenschaft angelegt, aber ich denke, diese riesige Hilfswelle damals in unserer genossenschaftlichen Szene lag auch darin begründet, dass die Situation fast unbegreiflich war und tatsächlich wieder ein gemeinsames gesellschaftliches Denken erreicht werden konnte – zunächst unabhängig von dem genossenschaftlichen Denken. Übrigens war das auch bei der zweiten Katastrophe 2013 spürbar, die allerdings routinierter bewältigt wurde und vielleicht auch deshalb nicht mehr so präsent ist, obwohl hier auch erhebliche Schäden zu beklagen waren.

Konnten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften die betroffenen Menschen in ihrer Not und Verzweiflung konkret unterstützen? Welche Maßnahmen waren besonders hilfreich?

Mirjam Luserke: In der ersten Phase sofort tatkräftige Hilfe zu leisten, war das Gebot der Stunde. So musste schnell die nötige Infrastruktur geschaffen werden. Es gab ja nichts mehr. Handys wurden zur Verfügung gestellt, Arbeitskräfte vermittelt, Material wie Trockner und Transporter bereitgestellt, Wohnraum beschafft usw. Das geschah wiederum hauptsächlich durch das regionale genossenschaftliche Unterstützungsnetzwerk, das schnell entstanden war.

Später in der zweiten Phase, die dann auch mehr das verwaltungstechnische Aufarbeiten betraf, gab es Unterstützung hinsichtlich Fragen z. B. zum Versicherungsschutz, mietvertraglichen Problemen und deren Lösungen, sozialer Unterstützung der Mitglieder, wobei der Verband und sein Netzwerk genauso wie unsere Genossenschaften vor Ort zur Verfügung standen.

Wir als Verband waren somit in vielerlei Hinsicht Koordinierungsstelle und starteten eine riesige Spendenaktion gemeinsam mit dem Verband der Wohnungsgesellschaften. 232.000 Euro kamen zusammen und konnten schnell an die betroffenen



Unternehmen – unabhängig von staatlicher Förderung – ausbezahlt werden.

Welches Erlebnis rund um die Flutkatastrophe aus dieser Zeit bewegt sie noch heute?

Mirjam Luserke: In der ersten Phase, ich weiß noch, es war nach dem Regen strahlendes Sommerwetter, ging es einfach nur darum, eine Grundversorgung zu sichern. Und sei es, dass man halt Brote schmierte und Wasser organisierte und den Helfern an die Einsatzorte brachte. Das lief am Anfang vielfach spontan und sehr pragmatisch. Diese selbstverständliche – alters- und sozial unabhängige – Hilfsbereitschaft war für mich persönlich überwältigend. Plötzlich ging alles ohne Haftungsregelungen, Datenschutz, Verwaltungsvorschriften. Es wurde einfach gemacht. Das beruhigt mich auch etwas, dass wir offensichtlich in unserer Gesellschaft noch nicht lahmgelegt sind bezüglich pragmatischer Lösungen und ein Zusammenhalt sofort wiederbelebt wird.

Und natürlich die genossenschaftliche Solidarität. Das hat mich jetzt wieder beeindruckt: Kaum kannten wir die schlimmen Bilder aus Ihrer Region, kamen sofort die Anfragen unserer Mitglieder an den Verband, wie wir helfen können. Und ich bin mit Herrn Rychter so verblieben, dass wir zeitlich unabhängig zur Verfügung stehen für eine genossenschaftliche Unterstützung, in welcher Form auch immer. Schließlich müssen Sie mit den Auswirkungen der Katastrophe noch lange umgehen und wir aus Sachsen tragen gerne unseren Teil zur Bewältigung bei.

INTERVIEW MIT RAINER SEIFERT, VERBANDSDIREKTOR DES VDW SACHSEN

„Beim Wiederaufbau muss einkalkuliert werden, dass das Wasser wiederkommen kann“

 IM GESPRÄCH


Quelle: vdw Sachsen

Rainer Seifert ist seit 2015 Verbandsdirektor des VdW Sachsen. Das Bundesland hat im Jahr 2002 ebenfalls eine „Jahrhunderflut“ erlebt und war von großer Zerstörung betroffen. Der Wiederaufbau liegt inzwischen weit zurück, die Menschen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz stehen unmittelbar davor. Im Interview berichtet der ehemalige Vorstand der WOBA Dresden GmbH über die Herausforderungen bei der Schadensbeseitigung, bauliche Hochwasserprävention und wohnungswirtschaftliche Strategien im Klimawandel.

VM: Seit dem Hochwasser Mitte Juli sind einige Wochen vergangen. Worauf kommt es aus Ihrer Sicht in der aktuellen Phase nun besonders an?

Rainer Seifert: Nach dem Schock hoffen wir sehr, dass bald die Zuversicht die nachvollziehbare Verzweiflung ersetzt. Die große Hilfsbereitschaft beweist, dass die Menschen in schweren Zeiten füreinander da sind und das ist ein gutes Signal. Jetzt ist es wichtig, die Schäden richtig zu beseitigen und den Wiederaufbau so zu planen, dass künftig solche Szenarien nicht mehr derartige Zerstörungen bewirken können. Bei der Beseitigung der Schäden ist maßgeblich, dass das Mauerwerk wieder trocken wird. Ein Prozess, der Wochen dauern kann. Und selbst wenn oberflächlich alles

schon wieder ganz gut aussieht, können Unterspülungen die Statik beeinträchtigen haben. Hier sind Geduld und genaues Prüfen gefragt.

Beim Wiederaufbau muss einkalkuliert werden, dass das Wasser wiederkommen kann. Also müssen vor allem die Technik, Heizung, Strom etc. verlegt werden, sofern möglich. Da sind üblicherweise ja die Keller oder untersten Etagen für vorgesehen. Da muss nun so viel wie möglich in höhere Ebenen, auf die Dachböden oder Räume, die eben nicht überflutet werden können. Die gefährdeten Räume dagegen sollten so ausgebaut werden, durch Fliesen etwa oder andere Materialien, dass das Wasser nicht so leicht ins Mauerwerk eindringen und später leichter wieder abgepumpt und entfernt werden kann. Beim Neubau haben sich in Sachsen auch Konzepte bewährt, die Garagen z. B. nicht neben das Haus zu bauen, sondern als eine Art Erdgeschoss und dann lieber mit einer Etage mehr. Das hat den Vorteil, dass diese Räume schnell ausgeräumt werden können bei einer erneuten Überschwemmung und die eigentlichen Wohnbereiche nicht betroffen sind.

VM: Welchen Beitrag können vor allem Kommunen und Politik zu den Wiederaufbauarbeiten leisten?

Rainer Seifert: Zuerst braucht es schnelle und unbürokratische Hilfe. Das Geld, am besten Zuschüsse, darf nicht an Auflagen geknüpft werden, die den Zugriff darauf unnötig erschweren oder es später zu existenzbedrohenden Rückforderungen kommt. Und die Unterstützung muss bleiben, auch wenn das Thema aus dem Fokus der Öffentlichkeit und Medien verschwunden ist. Wir wissen, die Wohnungswirtschaft braucht langfristige Perspektiven und Planungssicherheit. Das heißt, neben Geld müssen auch Prozesse gestrafft und vereinfacht werden. Zum Beispiel wenn es darum geht, Auf- oder Neubauprojekte zu realisieren.

Ebenfalls wesentlich ist, dass auch der externe Flutschutz und die Alarmketten



verbessert werden. Dämme, Fluttore und andere Maßnahmen können viel Leid verhindern. Und wenn man früher Bescheid weiß, dann ist auch mehr Zeit, sich vorzubereiten und zu schützen. Menschenleben zuallererst, aber auch materielle Schäden. Hier zählt wirklich jede Minute, das ist in dem Fall keine Floskel.

VM: In welcher Rolle sehen Sie die Wohnungswirtschaft?

Rainer Seifert: Wir werden uns, wie so oft, einmal mehr neu erfinden. Ich hatte es zur ersten Frage bereits angesprochen. Solche Wetterextreme werden sich wiederholen, der Klimawandel zeigt sich inzwischen deutlich. Hier haben wir dafür zu sorgen, dass wir besser vorbereitet sind. Damit solche meteorologischen Ereignisse nicht wieder in einer derartigen Katastrophe münden. Wir müssen dabei auch die Menschen mitnehmen, die bei uns wohnen. Das gilt für alle Belange. Sei es dafür, dass Umbauten oder Anpassungen nötig sind, sei es, dass solche Investitionen eben auch Geld kosten. Schlussendlich geht es darum, den Menschen ihr Zuhause zu sichern und das langfristig und ohne Angst davor, es durch Hochwasser oder andere Wetterkapriolen zu verlieren. Darüber gilt es zu reden: Mit den Menschen, mit der Politik und natürlich auch mit- und untereinander. Wir, der vdw Sachsen, die gesamte gdw-Familie und unsere Mitgliedsunternehmen, die damit Erfahrung haben, beraten gern und stehen zur Verfügung, wenn es Fragen gibt. Wir stehen zusammen und schauen nicht nur zu, das ist die gute Botschaft in dieser schweren Zeit.

BUNDESTAGSWAHL

Der Wahlkampf auf der Schlussgeraden

Nachdem der Verband sich bereits in der Doppelausgabe 07+08 ausführlich dem Thema Wohnungspolitik auf Bundesebene gewidmet hat, befinden wir uns in Deutschland kurz vor der Bundestagswahl auf der Schlussgeraden eines spannenden Wahlkampfes.

Mit zahlreichen unterschiedlichen digitalen und analogen Diskussions- und Informationsformaten begleitet der VdW Rheinland Westfalen aus wohnungspolitischer Perspektive auch die diesjährige Bundestagswahl, die durchaus historisch ist. Zum ersten Mal seit 1949 kandidiert keine Amtsinhaberin mehr zur Neuwahl. Mehr als 60 Millionen Menschen sind dabei wahlberechtigt. Die Prognose zum Ausgang der Wahl gestaltete sich bereits seit Wochen jedoch besonders schwer.

Die Vorwahlphase war, neben der Dauerbelastung der Corona-Pandemie, von zahlreichen medialen Skandalisierungen der Kandidatin und der Kandidaten sowie von regionalen und außenpolitischen Katastrophen und Ereignissen geprägt. Insbesondere die Hochwasserkatastrophe in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz sowie die Auswirkungen des Klimawandels im mediterranen Raum und die außenpolitische Lage in Afghanistan haben den Wahlkampf beinahe in den Hintergrund treten lassen.

Mit dem corona-konformen Straßenwahlkampf findet nun die heiße Phase des Wahlkampfes statt. So richtig sichtbar ist diese

im öffentlichen Raum jedoch noch nicht, obwohl die diesjährige Wahl ja bereits mehrfach das Prädikat „besonders zukunftsweisend“ verliehen bekommen hat.

Welche Rolle spielt die Wohnungspolitik?

Auch die anfänglich medial häufig thematisierten inhaltlichen wohnungspolitischen Herausforderungen drohen dabei aus dem Fokus zu geraten, obwohl gerade die mietenpolitische Diskussion in den Großstädten zuletzt besonders emotional geführt wurde. Angesichts der medial breit diskutierten tagespolitischen Themen ist das in Teilen verständlich und normal. Der Fokus der Berichterstattung liegt auf dem politischen Spitzenpersonal und den Parteien, weniger auf den politischen Positionen und den Lösungskonzepten in den Wahlprogrammen. Ein Umstand, der bereits mehrfach entschieden kritisiert wurde.

Dennoch bleiben nicht nur die wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen langfristig bestehen. Die weitreichenden, widersprüchlichen und teils ideologischen Forderungen der Parteien zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum beispielsweise durch Enteignung, die Einführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit oder einen bundesweiten Mietendeckel müssen jedoch diskutiert werden. Insbesondere in Hinblick auf den offensichtlichen Widerspruch zum großen Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und der Klimaschutz sind gesamtgesell-



schaftliche und überregionale Ziele, die zwingend auf einer breiten gesellschaftlichen Basis verhandelt und an deren Umsetzung auch alle gesellschaftlichen Akteure beteiligt werden müssen. Mit allen materiellen Konsequenzen.

Um die besten und gesellschaftlich akzeptierten Lösungen zu finden, muss weiterhin ein sachlicher politischer und wirtschaftlicher Diskurs geführt werden. In den zahlreichen Talkrunden mit Fach- und Spitzenpolitikern des VdW Rheinland Westfalen ist dies auch bisher erfolgreich gelungen.

Deshalb setzt der Verband der Wohnungswirtschaft seine Aktivitäten zur Bundestagswahl auch bis zum Wahltermin am 26. September 2021 fort und wirbt für die Positionen der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft und einen starken Fokus auf die Wohnungspolitik.

Bleibt zu hoffen, dass sich auch der Wahlkampf insgesamt bis dahin nochmal den Sachthemen widmet und die Parteien ihre Lösungsvorschläge präsentieren. Das haben die großen gesellschaftlichen Herausforderungen und vor allem die Wählerinnen und Wähler auch verdient. ON



WOHNEN UND WAHLKAMPF

Der Bundesverband GdW hat zur Bundestagswahl einen Wahl-O-Mat eingerichtet, auf der die Parteipositionen zu wohnungswirtschaftlichen Fragen aufgezeigt werden. Zu finden unter: wahlomat.gdw.de/btw21

Weitere Informationen zur Bundestagswahl unter: www.vdw-rw.de/vdw-rw/bundestagswahl-2021.html

„
Gesetzlicher
Mindestlohn
12 Euro - jetzt!

Quelle: Bihlmayerfotografie - stock.adobe.com



WOWI-TALKS UND VdW-WOHNZIMMER

Die Wohnungswirtschaft debattiert vor Ort



Gemeinsam mit Arbeitsgemeinschaften und Mitgliedsunternehmen sucht der VdW Rheinland Westfalen im Bundestagswahljahr 2021 den Dialog zwischen Wohnungswirtschaft und Bundespolitik. Wohnungspolitik steht auf der Agenda vieler Parteien und vieler Wähler ganz oben. Die enormen politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen zwischen Klimawandel und der Bezahlbarkeit von Wohnraum sind sowohl in der Politik als auch in der Wohnungswirtschaft unbestritten.

Bei der Debatte rund um die unterschiedlichen politischen Lösungsvorschläge, wie die Neue Gemeinnützigkeit, die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen, den Mietendeckel oder die Mietpreisbremse bezieht die Wohnungswirtschaft mit ihren Po-

sitionen Stellung und diskutiert im Rahmen von WohWi-Talks mit den Politikern aller demokratischen Parteien, um Parteipositionen kritisch zu hinterfragen und eigene Impulse zu setzen. Im wohnungspolitischen Austausch zwischen den Mitgliedern des VdW Rheinland Westfalen und Vertretern aus der Bundespolitik wurden WohWi-Talks mit verschiedenen Schwerpunkten in Dortmund, Gelsenkirchen, Köln, Südwestfalen, Düsseldorf, Ostwestfalen-Lippe, in Gelsenkirchen und in Münster veranstaltet. Besetzt sind die moderierten Talkrunden mit Bundes- und Landespolitikern der Parteien CDU/CSU, SPD, FDP sowie Bündnis 90/Die Grünen, wohnungswirtschaftlichen Vertretern der ARGEN und mitwirkenden Unternehmen sowie VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

In den Wohnzimmer-Talks unterhielt sich Rychter außerdem in Einzelgesprächen mit zahlreichen Politikern, aber auch Vertretern der Wohnungswirtschaft. Entweder die Gesprächspartner kamen ins Wohnzimmer des VdW ins Verbandshaus nach Düsseldorf, wie etwa der ehemalige NRW-Bauminister Michael Groschek, oder das Wohnzimmer ging auf Reisen, beispielsweise nach Bochum.

Alle WohWi-Talks und die Wohnzimmer-Talks sind auf dem YouTube-Kanal des VdW Rheinland Westfalen unter [share.vdw-rw.de/talks-zur-bundestagswahl-2021](https://www.youtube.com/channel/UC...) abrufbar.

CG/ON

13. Juli 2021



Quelle: VdW

In einer alten Schule, die zu Wohnraum umgebaut wird, unterhielt sich die Wohnungswirtschaft unter anderem über Stadtentwicklung - von politischer Seite aus dabei: MdL Wilhelm Hausmann (CDU), MdB Markus Kurth (Bündnis 90/Die Grünen), MdL Stephen Paul (FDP) und MdB Sabine Poschmann (SPD)

20. Juli 2021



Quelle: VdW

Im WohWi-Talk der köln ag entwickelte sich mit den bundespolitischen Gästen eine engagierte wohnungspolitische Diskussion, rechts im Bild: MdB Oliver Krischer (Bündnis 90/Die Grünen), MdB Reinhard Houben (FDP), MdB Sebastian Hartmann (SPD) und MdB Karsten Möring (CDU) (v. r.)

22. Juli 2021



Quelle: Screenshot YouTube

Komplett digital fand der WohWi-Talk der Arbeitsgemeinschaft Südwestfalen mit dem Bundestagsabgeordneten Dirk Wiese (SPD) statt

3. August 2021



Quelle: VdW

Der ehemalige NRW-Bauminister Michael Groschek im Gespräch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im VdW-Wohnzimmer



Quelle: VdW/Agentur Statement

7. Juli 2021
Insta-Live mit Thomas Zander, Geschäftsführer des Sozialverbands VdK NRW



Quelle: VdW/Agentur Statement

10. August 2021
Insta-Live mit Pit Clausen, Oberbürgermeister der Stadt Bielefeld



Quelle: VdW/Agentur Statement

11. August 2021
Insta-Live mit Bernhard Daldrup, MdB (SPD)



Quelle: VdW/Agentur Statement

23. August 2021
Insta-Live mit Dr. Lea Heidbreder, MdB (Bündnis 90/Die Grünen, Rheinland-Pfalz)

26. Juli 2021



Quelle: VdW

Im Rahmen der Themenwoche zur öffentlichen und kommunalen Wohnungswirtschaft ging das VdW-Wohnzimmer unter anderem auf Reise nach Bochum, zu Norbert Riffel, Vorsitzender der Sparte ÖKU im VdW Rheinland Westfalen

16. August 2021



Quelle: VdW

Olaf Rabsilber, Vorsitzender des Arbeitgeberverbands der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV), zu Gast im VdW-Wohnzimmer

11. August 2021



Quelle: VdW

Dietrich Suhlrie, Vorstand der NRW.BANK, im VdW-Wohnzimmer auf Reisen

11. August 2021



Quelle: VdW

Im WohWi-Talk der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region im Areal Böhler diskutierten die Bundespolitiker MdB Thomas Jarzombek (CDU), MdB Oliver Krischer (Bündnis 90 / Die Grünen), MdB Andreas Rimkus (SPD) und Dr. Christoph Schork (FDP, Bundestagskandidat Düsseldorf-Süd) mit der Wohnungswirtschaft

WOHNENRW-TAG 2021

Öffentlich gefördertes Wohnen: modern, nachhaltig und bezahlbar



Zahlreiche landesgeförderte Projekte von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften öffneten am „WohneNRW-Tag“, am Freitag, 13. August 2021, ihre Türen und zeigten die Vielfalt und den Erfolg der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, besuchte unter anderem Projekte der Wohnbau Westmünsterland eG und der Wohnungsbau- und Siedlungs-

genossenschaft für den Kreis Coesfeld in Dülmen sowie der Wohn + Stadtbau GmbH Münster. In den sozialen Medien wurde der Tag in zahlreichen Veröffentlichungen unter dem Hashtag #WohneNRW begleitet.

- Weitere Informationen zum WohneNRW-Tag auf der Homepage des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen unter: www.mhkgb.nrw/wohnenrw-tag



Quelle: VdW

Münster: Übergabe der Förderung für 116 öffentlich geförderte Mietwohnungen für das Bauvorhaben der Wohn + Stadtbau GmbH im „York-Quartier“ an Oberbürgermeister Lewe“ und wohnungspolitischer Live-Talk



Quelle: VdW

Quartiersentwicklung an der Schiene: Besichtigung des Wohnquartieres am Haselbach, Wohnbau Westmünsterland eG



Quelle: VIVAWEST

Bochum: Modernisierung von 214 senioren-gerechten VIVAWEST-Wohnungen im Quartier Glücksbürger Straße



Quelle: VdW

Modernisierung einer Siedlung: Besichtigung des Modernisierungsvorhabens „Wohnen am Windmühlenberg“, Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld



Quelle: VdW

Essen: Mitmach-Theaterstück der Allbau GmbH zu umweltbewusstem Verhalten für Kinder aus dem Essener Südostviertel



Quelle: Bertina Osswald

Duisburg-Walsum: Präsentation der Klimaschutzsiedlung „Vierlingen-Höfe“ der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH



Quelle: Freie Scholle

Aktive Nachbarschaft mit dem eigenen individuellen Wohnraum verbinden: Wohnprojekt „Quartier Ost“, Baugenossenschaft Freie Scholle eG



Quelle: Wohnbau Lemgo

Neubauten im Quartier „Augustenweg“ und Gemeinschaftswohnprojekt „Pöstenhof“: Wohnbau Lemgo



Quelle: BGW Bielefeld

Selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit nach dem Bielefelder Modell: Projekt „An der Brockeiche“, BGW Bielefeld



Quelle: sub Mülheim

Mieterfeste, Quartiersrundgänge und Filmvorführungen: Quartiere der SWB-Service-, Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH



Quelle: Aachener

Klima- und Naturschutz im Neubau: Ostpark Bochum, Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH



Quelle: GWG Neuss

Neubauten der GWG Neuss mit innovativen Wohnkonzepten an der Freiheitstraße sowie Römer-/Fesserstraße in Neuss



Quelle: ggw gelsenkirchen

Barrierearmes Wohnen am Virchowbogen: Projekt der ggw Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH

REINGEKLICKT

Wohnraumförderung digital beleuchtet

Anlässlich des landesweiten WohneNRW-Tages hat der Verband eine ganze Woche lang vom 9. bis zum 13. August 2021 die Wohnraumförderung in den Mittelpunkt seiner Social-Media-Aktivitäten gestellt und täglich verschiedene Aspekte der Förderung auf seinem Instagram-Kanal mit abwechslungsreichen Formaten dokumentiert und erklärt.

Das Ziel der Woche war es, die unterschiedlichen Akteure und ihre Aufgaben inner-

halb des Förderprozesses darzustellen und die Strategien von Städten und Gemeinden und dem Land NRW bei der Wohnraumförderung zu erfahren und dabei auch auf die hohe Qualität der Fördermaßnahmen und die vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten der Förderinstrumente hinzuweisen.

Breites Spektrum in unterschiedlichen Formaten

Den Auftakt bildete am Montag ein VdW-Wohnzimmer auf Reisen mit dem Vorstandsmitglied der Landesförderbank NRW.BANK, Dietrich Suhlrie, der für den Bereich Wohnraumförderung verantwortlich ist und die Rolle der NRW.BANK und die Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung erklärte. Neben der Abwicklung der Kreditfinanzierung unterstützt die Bank auch Städte und Gemeinden mit Daten der Wohnungsmarktstatistik oder setzt Impulse durch den wissenschaftlichen und gesellschaftlichen Austausch zum Thema Wohnen. Dabei unterstrich Dietrich Suhlrie noch einmal die partnerschaftliche und belastbare Beziehung zwischen Förderbank und den Verbandsmitgliedern, insbesondere in Hinblick auf die anstehenden Herausforderungen der Klimagerechtigkeit im Gebäudebestand.

Am Dienstag stand neben einer Veranstaltung zur Präsentation eines Leitfadens zur Wohnraumförderung in Genossenschaften (siehe Folgeseite) auch ein Insta-Live mit dem Bielefelder Oberbürgermeister Pit Clausen an. Die Stadt Bielefeld ist sehr aktiv bei der Förderung von Wohnraum in allen Seg-

menten und verfügt seit anderthalb Jahren über ein sogenanntes Globalbudget, welches der Stadt mehr Flexibilität bei der bedarfsgerechten Verwendung der Fördermittel einräumt. Pit Clausen hat die Ziele

der Stadt im Gespräch erläutert und auch das neue Liegenschaftsmodell der Stadt angesprochen, das auch zukünftig Bauland für geförderten Wohnraum schaffen soll.

Am Mittwoch war der Verband zu Besuch in einer Bewilligungsbehörde. Am Beispiel des Wohnungsamtes der Stadt Dortmund wurden die Ziele und Aufgaben der Stadt sowie der Ablauf eines Förderprozesses erläutert. Die Bewilligungsbehörden sind die erste Ansprechpartnerinnen für Fördernehmer, steht den Bauherren im Förderprozess auch beratend zur Seite und prüft die Fördervoraussetzungen. Sie ist häufig auch für die Formulierung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt zuständig und ermittelt durch die Aufstellung wohnungspolitischer Handlungskonzepte oder die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auch Wohnungsbedarfe.

Gelungenes Praxisbeispiel

Am Donnerstag stand nun das Ergebnis einer erfolgreichen Wohnraumfördermaßnahme im Mittelpunkt – das Projekt „Wohnen und Leben am Müggenberg“. Die Quartiersentwicklungsmaßnahme in Arnsberg-Neheim ist das Ergebnis eines Landeswettbewerbs zur Wohnraumförderung der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG. Die Wohnsiedlung aus den 1950er-Jahren wurde Stück für Stück durch generationen- und klimagerechten Neubau ersetzt und das Quartier funktional durch ein Quartierszentrum mit Kindertagespflege und einer anspruchsvollen Außenanlage aufgewertet. Auf insgesamt 40 Hektar werden so 300 neue Wohnungen im KfW 55-Standard mit Geothermie, Photovoltaik und Batteriespeicher auch energetisch vorbildlich gebaut. Dabei wurden rund 100 Wohnungen direkt und 44 Wohnungen mittelbar gefördert. Die Maßnahme verdeutlicht damit auch die flexible Anwendung der Wohnraumförderinstrumente.

Den Abschluss der Woche bildeten die vielfältigen Aktivitäten der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sowie die Bereisung von Ministerium und NRW.BANK im Rahmen des WohneNRW-Tages. ON



Quelle: AWG/Agentur Statement

Unter anderem wurde in der Themenwoche das öffentlich geförderte und generationengerechte Projektquartier „Wohnen und Leben am Müggenberg“ der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG vorgestellt

INSTAGRAM-THEMENWOCHE ZUR ÖFFENTLICHEN UND KOMMUNALEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Vielfältigen Aufgaben mit Kreativität begegnen

Im Rahmen einer Themenwoche hat sich die Sparte der öffentlichen und kommunalen Wohnungswirtschaft (ÖKU) auf dem Instagram-Account des VdW Rheinland Westfalen vorgestellt. Exemplarisch für das vielfältige Tätigkeitsspektrum der Wohnungsunternehmen wurden in Beiträgen und Stories verschiedene Projekte der Bochumer vbw, der GAG aus Köln, der Grafenschaft Moers GmbH, der Bielefelder BGW und der Allbau GmbH aus Essen präsentiert.

Den Auftakt der „ÖKU-Woche“ bildete ein VdW-Wohnzimmer auf Reisen mit Norbert Riffel, Geschäftsführer der vbw Bochum, in der Flüsse-Siedlung in Bochum-Grumme. „Wir sind eine bunte Sparte, weil unsere Unternehmen alles anbieten, was man sich wohnungswirtschaftlich vorstellen kann. Wir handeln einerseits nachhaltig und wollen soziale und ökologische Quartiere für die Mieter bezahlbar bewirtschaften und wir tauschen uns gerne aus und sind untereinander sehr kooperativ. Wir lernen mit guten Beispielen voneinander und packen städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Herausforderungen an“, so beschrieb Norbert Riffel die Sparte auf die Frage von Verbandsdirektor Alexander Rychter nach der Besonderheit der Sparte und ihres breiten Aufgabenspektrums.

Entsprechend unterschiedlich präsentierten sich auch die Projektbeispiele der teilnehmenden Unternehmen. Bereits der Drehort des Interviews, die Bochumer „Flüsse-Siedlung“, repräsentiert die wichtige Aufgabe der kommunalen Unternehmen, bezahlbaren

Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. In der Siedlung der 1960er-Jahre hat das kommunale Wohnungsunternehmen Mittel der Wohnraumförderung genutzt, um das Quartier demografisch und energetisch zukunftsfähig weiterzuentwickeln und dabei auch neue städtebauliche Qualitäten zu schaffen. Die Beispiele zeigten es – bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mithilfe der öffentlichen Wohnraumförderung sind die öffentlichen und kommunalen Unternehmen besonders aktiv.

Ansprechende Praxisbeispiele verdeutlichen Kompetenzspektrum

Die Bielefelder BGW präsentierte das sogenannte Bielefelder Modell, einen sozialräumlichen, quartiersbezogenen Ansatz, bei dem Mieterinnen und Mietern über die reine Wohnraumbereitstellung hinaus durch Kooperationen mit Sozialpartnern bedarfsgerechte Services angeboten werden, damit sie möglichst lange und selbstbestimmt auch im Alter oder bei körperlichen Einschränkungen in ihrem Zuhause leben können. Das inklusive Modell wird mittlerweile in vielen Quartieren in ganz Deutschland umgesetzt.

Bei der Grafenschaft Moers wurde ein ehemaliges Kirchgrundstück in Kamp-Lintfort behutsam und unter Beteiligung der Quartiersgesellschaft zu einem energetisch und demografisch zukunftsweisenden Wohnprojekt entwickelt, das barrierefreies Wohnen, hohe Wohnqualität auch im Außenbereich und eine Tagespflege verbindet. Dem hohen Identifikationspotenzial des Stadtraums wur-



Quelle: Canva/Agentur Statement

So wurde die ÖKU-Woche auf Instagram angekündigt: Die Leistungen der kommunalen Wohnungsunternehmen wurden herausgestellt

de dabei durch den Erhalt des Glockenturms der Kirche Rechnung getragen.

Die GAG Köln hat mit der Kannebäckersiedlung eine umfangreiche Quartierssanierung vorgestellt. Hier wurde ein ganzes Quartier der 1960er-Jahre angepackt, energetisch saniert und das Wohnungsangebot der städtebaulich isolierten Siedlung diversifiziert und auch neue Mobilitätsangebote geschaffen. Auch die soziale Infrastruktur im Quartier wurde dabei funktional ergänzt.

Die Allbau aus Essen hat in ihrem Beitrag ihre Grünstrategie in den Mittelpunkt gestellt. Zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz hat das Unternehmen eine Begrünungsstrategie entwickelt, bei der die Dächer und Fassaden von Wohngebäuden und Garagen begrünt werden. So werden Quartiere lebenswerter und zusammen mit energetischen Sanierungsmaßnahmen auch klimatisch zukunftsfähig gemacht.

„Bei uns kann man sich angucken, was geht!“, fasste Norbert Riffel das Engagement der vbw und der Sparte im Interview zusammen. Die Beiträge sind auch weiterhin auf dem Instagram-Kanal des Verbandes (@vdw.rw) abrufbar.

AG



Quelle: Allbau

Klimaschutz durch Fassadenbegrünung im Quartier der Allbau GmbH in Essen

VERANSTALTUNG FÜR GENOSSENSCHAFTEN

Impulse für mehr öffentlich geförderten Wohnraum


 Wohnen in
Genossenschaften e.V.


 Die Wohnungswirtschaft
im Westen
VdW


Quelle: VdW RW

Jan Hische (WBG Lünen), Franz-Bernd Große-Wilde (Spar- und Bauverein eG Dortmund), Alexander Rychter (VdW RW) und Dr. Jan Heinisch (MHKBG NRW) diskutieren über Wohnungsgenossenschaften als starke Partner in der Wohnraumförderung

Am 10. August 2021 trug der VdW Rheinland Westfalen mit dem Verein Wohnen in Genossenschaften die Veranstaltung „Wohnraumförderung in Genossenschaften“ aus. Auf der Tagesordnung standen Zahlen, Fakten und Tipps zur Umsetzung der Wohnraumförderung in Genossenschaften, aus der sich eine spannende Diskussion zwischen der Wohnungswirtschaft und dem NRW-Bauministerium ergab.

Bereits zu Beginn des Jahres haben die NRW.BANK und der VdW Rheinland Westfalen die Wohnungsgenossenschaften des Verbandes zu ihrem Engagement in der Wohnraumförderung befragt. Die Zahlen sprechen für sich, denn zwei Drittel der befragten Genossenschaften, die generell Neubau umgesetzt haben, haben hierfür auch Mittel der Wohnraumförderung in Anspruch genommen. Das Fördervolumen ist vor allem im vergangenen Jahr noch einmal deutlich gestiegen.

Welche Pluspunkte bietet öffentlich geförderter Wohnraum?

Als Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung liegen vor allem der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum sowie der Wunsch nach sozial durchmischten Quartieren vor, wie Melanie Kloth, Bereich Wohnraumförderung, Wohnungsmarktbeobachtung und Strategie der NRW.BANK,

berichtete. Doch auch über die Hemmnisse wurde berichtet, so führen die Belegungsbindung und die Frage der Wirtschaftlichkeit oft zu Skepsis bei der Neubauförderung.

An dieser Stelle knüpfte Michael Neitzel, Dipl.-Ökonom und Geschäftsführer des InWIS, an und zeigte, wie Wohnraumförderung eigentlich richtig funktioniert, welche Schritte zu gehen sind und worauf die Wohnungsgenossenschaften im Detail achten müssen, um jene Hemmnisse abzubauen. Im Rahmen einer vom Verein Wohnen in Genossenschaften initiierten Studie wurden Wohnungsgenossenschaften und Bewilligungsbehörden zu ihren Erfahrungen mit der Förderung befragt und Best-Practice-Beispiele herausgestellt. Die Ergebnisse wurden in einem Leitfaden zur Wohnraumförderung in Genossenschaften zusammengestellt, der sowohl Neueinsteiger als auch erfahrene Genossenschaften in der Umsetzung unterstützt. Der Leitfaden zur Wohnraumförderung in Genossenschaften steht ab Ende September auf der Homepage des Vereins zum Download: www.wohnen-in-genossenschaften.de/publikationen

Podiumsdiskussion zu den Grundlagen erfolgreicher Kooperation

Auch in der abschließenden Podiumsdiskussion hoben die Wohnungsgenossenschaften hervor, dass bei einer guten Kooperation

zwischen Bewilligungsbehörde, Wohnungsgenossenschaften, NRW.BANK und dem MHKBG NRW viele Projekte im Sinne der Wohnraumförderung möglich sind. Das beinhaltet aber auch eine flexiblere Ausgestaltung im Umgang mit Belegungsrechten und die Stärkung der Mischung im Quartier.

Mit der Modernisierungsoffensive wurden dafür auch die richtigen Stellschrauben in der Bestandsentwicklung gedreht. Was sich die Wohnungswirtschaft nun noch wünscht? Ein Blick in die Zukunft, der auch diese Fragen miteinschließt. Das beinhaltet eine Unterstützung bei der Mobilitätswende, eine Quartiersentwicklung im Sinne der Klimaresilienz und der Biodiversität und auch eine ganzheitliche Betrachtung der CO₂-Bepreisung schon zu Beginn des Projektvorhabens.

Für die Genossenschaften nimmt die Wohnraumförderung eine immer wichtigere Rolle ein, was auch die Zahlen bestätigen und die Resonanz bei der Präsenzveranstaltung zeigte. Abschließend wünschte sich Staatssekretär Dr. Jan Heinisch (MHKBG NRW) von den Wohnungsgenossenschaften kreative Ideen in der Umsetzung, was auf den ersten Blick nicht zwingend mit der Wohnraumförderung verbunden sei, aber für alle Beteiligten nicht nur einen quantitativen, sondern insbesondere auch einen qualitativen Wert des bezahlbaren Wohnens.


 KIK

BÜNDNISSE ENGAGIEREN SICH GEMEINSAM

Bezahlbarkeit und Klimaschutz miteinander verbinden

Wohnungspolitisch wird die Legislaturperiode in Rheinland-Pfalz wohl von zwei großen Aufgaben geprägt sein: dem Weg zu Klimaneutralität und Ressourcenschonung und der Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnungen. In Rheinland-Pfalz existieren für diese Themenfelder zwei Bündnisse: Das Klimabündnis Bauen und das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Da beide Themen zusammengedacht werden müssen, sollen die Bündnisse zwar nicht vereint, wohl aber miteinander verzahnt werden.

Seinen Ursprung nahm das Klimabündnis in dem Bestreben, mehr ressourcenschonende Baustoffe einzusetzen, insbesondere Holz. Genau genommen gibt es nur zwei Partner in diesem Bündnis: das Umwelt- und das Finanzministerium. Weitere Akteure, wie Verbände, werden in einem beratenden Gremium einbezogen, das als Plenum einmal im Jahr tagt.

Demgegenüber besteht das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen aus inzwischen 23 Partnern (Verbänden, Kammern und Kommunen), die eine Vereinbarung miteinander geschlossen haben und die das Bestreben eint, bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz voranbringen zu wollen. Es gibt ein Plenum und mehrere Arbeitsgruppen zu spezifischen Themen wie Baulandaktivierung und Wohnraumför-

derung. Während das Klimabündnis Bauen hauptsächlich vom Umweltministerium gemanagt wird, liegt die Zuständigkeit für das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen beim Finanzministerium.

Um sowohl Ressourcenschonung und Klimaneutralität als auch das bezahlbare Wohnen voranzubringen, werden beide Bündnisse, dort wo es Sinn ergibt, zusammenarbeiten, beispielsweise beim Thema günstiger, wirtschaftlicher, schneller bauen. Schnittmengen kann es aber auch bei der Wohnraumförderung geben. Wie eine Verzahnung aussehen könnte, war in einer „Agilen Arbeitsgruppe“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen zu sehen, in der es vor allem um Klimaschutz beim bezahlbaren Bauen und um Wohnraumförderung ging. Eingeladen waren unter

anderem die wohnungswirtschaftlichen Verbände und Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, aber auch Vertreter des Umweltministeriums.

Bei dem Treffen wurde unter anderem besprochen, wie Bundesfördermittel zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden mit Landeswohnraumfördermitteln kombiniert werden können: eine Förderquote von bis zu 60 Prozent sei hier möglich, ohne das EU-Beihilferecht zu verletzen, so das Finanzministerium. Wichtig für das Finanzministerium war auch die Rückmeldung aus der Wohnungswirtschaft, wonach ein Bundesförderprogramm, das lediglich auf ein Jahr ausgelegt ist, nicht hilfreich ist, weil die Strukturen in den Wohnungsunternehmen zur Beantragung der Fördermittel nicht jährlich geändert werden könnten. AG



Klimaneutral und gleichzeitig bezahlbar wohnen – wie geht das?

Anzeige

Einfach cozy. Wohlfühltemperatur Windelkönig:



27°C

► Damit es oben trocken und warm krabbelt, werkelt im Keller der **Gas-Brennwert-Kessel Condens 7000 F**. Als Team mit **Solarenergie** und der **Wohnungsstation Flow 7000** unschlagbar effizient und fast so schnell installiert, vernetzt und gewartet wie die Windel gewechselt.

Bosch kann einfach Heizung!



GEWOBAU GMBH BAD KREUZNACH

Das „Solar Quartier“ nimmt Formen an

In 28 Jahren wird ein Haus im Bad Kreuznacher „Solar Quartier“ laut einer Untersuchung der Fachhochschule Darmstadt so viel CO₂ eingespart haben, wie bei seinem Bau verursacht wurde. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter besuchte das Projekt der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach, das in serieller Bauweise errichtet wird.

Im Auftrag der Stadt entwickelt die GEWOBAU das Neubaugebiet „In den Weingärten“. Dabei entsteht auch das „Solar Quartier“ mit insgesamt 28 Wohnungen, sechs davon vermietet die GEWOBAU in den zu besichtigenden Doppelhäusern selbst. Gebaut wird im modularen Verfahren mit im Ort gefertigten Elementen. Laut der Studie der FH Darmstadt sind die Gebäude unter Einberechnung aller grauen Energien wie Transport, Logistik etc. und im Abgleich mit der Unterhaltung des Gebäudes nach 28 Jahren (165 Quadratmeter Hauskonzepte) bzw. 31 Jahren (135 Quadratmeter Hauskonzepte) in der CO₂-Bilanz klimapositiv. Verwendet wird dazu Holzspanstein, der zu 80 Prozent aus Holzabfällen besteht.

Der Strom wird durch Photovoltaik auf den Dächern erzeugt (inkl. 200-kW-Batteriespeicher), die Wärme (und Kühle) durch Tiefenbohrungen. Der Luftaustausch findet über Frischluftfenster statt, die bei Bedarf automatisch in einer dritten Dimension



Quelle: dna Kommunikation

Thomas Sapper (FutureHaus), Karl-Heinz Seeger (GEWOBAU) und Alexander Rychter (VdW) auf der Baustelle des „Solar Quartier“ (v. l.)

geöffnet werden. In dem Quartier werden mehrere E-Ladestationen für Autos und Fahrräder installiert. Die Häuser erfüllen den KfW 55 Standard. Das Quartier ist DGNB-zertifiziert.

Die Brutto-Mieten werden zwischen 8,50 und 9 €/m² liegen, bei einer 150 Quadratmeter Wohnung wird mit Nebenkosten in Höhe von 170 Euro monatlich für Wärme/Kühlung und Strom gerechnet. Die GEWOBAU will

damit einen Schritt in Richtung All-inclusive-Miete machen.

Mitte Juni schaute VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter auf der Baustelle in Bad Kreuznach vorbei. Er zeigte sich beeindruckt von den guten Ideen, die in dem Projekt stecken: „So geht klimaneutrales Bauen! Gleichzeitig profitieren die Mieter von geringen Nebenkosten und einer bezahlbaren Miete im Neubau“, sagte er. AG

ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG IN RHEINLAND-PFALZ

Finanzministerium möchte Konditionen verbessern

Das Finanzministerium hat um Stellungnahme zu einem Verordnungsentwurf gebeten, mit dem die Konditionen der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung verbessert werden sollen. Die neuen Förderbedingungen sollen ab Mitte September 2021 gelten, der Verband wird seine Mitglieder per Rundschreiben informieren.

Um auf die Baukostensteigerungen zu reagieren, möchte die Landesregierung Rheinland-Pfalz die Bedingungen der Wohnraumförderung anpassen. Unter an-

derem soll dem Entwurf zufolge das Grunddarlehen in der Mietwohnraumförderung je nach Mietenstufe und Mietereinkommen (Einkommensgrenze) zwischen 50 und 125 Euro je Quadratmeter steigen. Außerdem, so der Entwurf, sollen alle Tilgungszuschüsse in der Mietwohnraumförderung um fünf Prozent steigen (in den unteren beiden Mietenstufen wird er eingeführt), wobei die Tilgungszuschüsse in den Zusatzdarlehen bei 25 Prozent bestehen bleiben.

Bei der Modernisierung von Mietwohnungen soll die maximale Förderhöhe laut Ent-

wurf bei 110.000 Euro je Wohnung (bisher 100.000 Euro) liegen. Die Tilgungszuschüsse bei dieser Kreditlinie sollen von bisher 20 auf einheitlich 25 Prozent steigen. Die Wohnungswirtschaft wurde bis Ende August um eine Stellungnahme gebeten, deren Erarbeitung bis zum Redaktionsschluss noch nicht abgeschlossen war. Die Förderbedingungen sollen ab Mitte September 2021 gelten, der VdW wird seine Mitglieder informieren, sobald die neuen Bedingungen verabschiedet worden sind. AG

ERNEUERBARE ENERGIE

Solaranlagen nur für neue Gewerbebauten und gewerblich verbundene Parkplätze Pflicht

In der Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Solarpflicht haben SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP einen Gesetzentwurf zum so genannten Landessolargesetz (LSolarG) eingebracht.

Demnach müssen Solaranlagen auf Dächern nur bei neuen Gewerbebauten und auf zu errichtenden Überdachungen von neuen gewerblich verbundenen Parkplätzen

mit mehr als 50 Stellplätzen installiert werden.

Während der Koalitionsgespräche in Rheinland-Pfalz hatte noch eine generelle Solarpflicht – auch für Wohngebäude – im Raum gestanden, welche Bündnis 90/Die Grünen in ihrem Wahlprogramm etabliert hatten. Die nun gefundene Regelung entspricht dem Koalitionsvertrag zwischen den drei Regierungsparteien, wobei die Formu-

lierung dort noch offenließ, ob die Solarpflicht für jegliche großen neuen Parkplätze gelten soll, also auch für solche an Wohnanlagen. Der Gesetzentwurf ist nun eindeutig: gemeint sind Parkplätze, die an ein Gewerbe angebunden sind.

Das Gesetz soll helfen, in Rheinland-Pfalz bis spätestens 2040 Klimaneutralität zu erreichen.

AG



Quelle: Claus – stock.adobe.com

Parkplätze für Wohngebäude sind in RLP von der Solarpflicht nicht betroffen

SITZUNG DES ARBEITSAUSSCHUSSES DER ARGE RHEINLAND-PFALZ

Erfahrungen auf dem Weg zu Klimaneutralität

Laut Koalitionsvertrag der rheinland-pfälzischen Landesregierung soll Rheinland-Pfalz bis spätestens 2040 klimaneutral sein. Das war ein Thema auf der digitalen Sitzung des Arbeitsausschusses der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE Rheinland-Pfalz).

Grüne Fernwärme sei ein wichtiger Schlüssel, um Klimaneutralität beim Wohnen herzustellen, sagte Thomas Will, Vorsitzender der ARGE Rheinland-Pfalz, in der Sitzung des Arbeitsausschusses, gerade im Hinblick auf die Bezahlbarkeit des Wohnens. Dies war der Ausgangspunkt eines

Erfahrungsaustauschs zwischen den Wohnungsunternehmen. So gibt es in Neuwied bereits ein großes, wenngleich auch noch nicht CO₂-neutrales Fernwärmenetz, in Pirmasens wird ein wissenschaftliches Projekt zur Etablierung von Quartierswärmeprojekten vorangetrieben. Klimaneutrales Bauen nimmt die GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach mit ihrem Solar-Quartier in den Blick.

VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest berichteten über ihre Aktivitäten zur Landtagswahl, die in einem gemeinsamen Positionspapier gipfelten. Aufseiten des VdW Rheinland Westfalen fanden zudem

mehrere digitale Gespräche via Instagram vor der Wahl statt.

In Bezug auf die Wohnraumförderung berichtete Thomas Will, dass die Förderbank ISB die Bindungsfrist verlängere, wenn bei dem zu fördernden Objekt Grundstücke verbilligt abgegeben worden seien. Die ISB tut dies als gängige Praxis, um eine EU-beihilferechtlich problematische Überkompensation zu verhindern. Ebenfalls Themen im Ausschuss war ein Erfahrungsaustausch in Bezug auf die Unterbringung von Wohnungslosen und zum seriellen Bauen.

AG



BUNDESPOLITISCHER WOHWI-TALK

Düsseldorf und die Region blicken auf die Bundestagswahl



Am 18. August 2021 traf sich die Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region zur Sommerlounge im Areal Böhler. Im Rahmen der Veranstaltung fand der WohWi-Talk statt – die Düsseldorfer Unternehmen und der VdW Rheinland Westfalen diskutierten mit der Bundespolitik über die Themen Klimaneutralität und Energiewende, bezahlbares Wohnen sowie über die Entwicklung der Baukosten und Grundstückspreise in der Metropolregion.

Thomas Hummelsbeck, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft (AdW) Düsseldorf und Region und Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, begrüßte die über 80 Teilnehmenden in der Glühofenhalle auf dem Areal Böhler in Düsseldorf. In der Arbeitsgemeinschaft sind über 50 Unternehmen organisiert. Alleine die lokalen Unternehmen verwalten einen Bestand von rund 75.000 Wohnungen in den beiden Städten Düsseldorf, Mönchengladbach sowie den beiden Kreisen Rhein-Kreis Neuss und Kreis Mettmann. Hummelsbeck betonte, dass die Unternehmen der Arbeitsgemeinschaft ein wichtiger Partner für die Schaffung von gutem und bezahlbarem Wohnraum sind. Der Anteil der geförderten Wohnungen der AdW im Vergleich zum Durchschnitt der Stadt liegt alleine in Düsseldorf bei über 50 Prozent.

Nach der Begrüßung und Einführung von Thomas Hummelsbeck startete der WohWi-Talk anlässlich der Bundestagswahl 2021. Die von Anja Backhaus moderierte Talkrun-



Quelle: RWB/Falco Peters

Spannende Diskussion zwischen Bundespolitik und Wohnungswirtschaft über geeignete Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem und klimaeffizientem Wohnraum

de setzte sich aus den Bundestagsabgeordneten Oliver Krischer (Bündnis 90/Die Grünen), Thomas Jarzombek (CDU), Andreas Rimkus (SPD), dem Bundestagskandidaten für den Bezirk Düsseldorf-Süd, Dr. Christoph Schork (FDP), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sowie dem ARGE-Vorsitzenden Thomas Hummelsbeck zusammen. Die zentrale Frage des Talks lautete: Wie soll man bezahlbaren und klimaeffizienten Wohnraum trotz Forderungen nach Mietendeckel, Klimaschutz, CO₂-Bepreisung und explodierenden Baukosten schaffen?

Die Antwort auf diese Frage wollen die Parteien mit unterschiedlichen Ansätzen erreichen. Die Wohnungswirtschaft appellierte

an die Politik, dass eine Verschärfung des ordnungsrechtlichen Rahmens nicht zu einer Entspannung beitragen wird. Mietpreisbegrenzungen durch bundesweite Mietendeckel sind keine geeigneten Instrumente und bekämpfen nicht die Ursachen. Die hohen Dynamiken bei den Bauland- und Baustoffpreisen gilt es zu thematisieren. Kooperativ und mit ordnungsrechtlichem Augenmaß sollte ein positives Klima für bezahlbaren und klimaeffizienten Wohnraum geschaffen werden.

Abschließend sprach Dr. Stephan Keller, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf, ein Schlusswort. Er betonte, der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Metropolregion sei groß. Das Ziel müsse sein, schneller guten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dazu gelte es, die Prozesse, wie das Erteilen von Baugenehmigungen, zu digitalisieren und zu optimieren. Auch den Klimaschutz nehme die Landeshauptstadt ernst – Düsseldorf steht vor der Herausforderung, bis 2035 klimaneutral zu werden. Dafür werden jährlich Mittel in Höhe von 60 Millionen zur Verfügung gestellt. LM

- Die Aufzeichnung des WohWi-Talks steht im Nachgang auf der Website der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region, www.adw-dus.de sowie in der VdW-YouTube-Playlist zur Bundestagswahl 2021 zur Verfügung: share.vdw-rw.de/talks-zur-bundestagswahl-2021.



Quelle: VdW RW

Die Wohnungsbau GmbH Familienhilfe Düsseldorf (WFD) steht für bezahlbaren Wohnraum – so wie die gesamte Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region

BAUGENOSSENSCHAFT FREIE SCHOLLE EG UND BGW BIELEFELDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN MBH

Neumieter profitieren von stark vergünstigtem Abo



BGW Raum für die Zukunft



Neue Mieter von BGW- und Freie-Scholle-Wohnungen in Bielefeld dürfen sich freuen: Ihre Vermieter bieten ihnen gemeinsam mit moBiel ab dem 1. Oktober testweise für zwei Jahre ein Mieter-Abo an, mit dem sie vergünstigt die Busse, Stadtbahnen und Nahverkehrszüge in Bielefeld nutzen können. Die BGW und die Freie Scholle planen insgesamt mit circa 1600 bis 1700 Neumietern jährlich.

Das Mieter-Abo selbst ist ein solidarisch finanziertes Ticket. Jeder Neumieter der öffentlich geförderten oder frei finanzierten Wohnungen der BGW und der Freien Scholle in Bielefeld erhält bei Abschluss des Mietvertrages automatisch ein personalisiertes Abo der Preisstufe BI. Das Projekt ist bundesweit bisher einmalig. Das auf 15 Euro pro Monat kalkulierte Abo wird von den Wohnungsunternehmen mit 2,50 Euro bezuschusst, sodass der Neumieter 12,50 Euro monatlich für sein Abo bezahlt. Ein vergleichbares Abo kostet regulär 62 Euro. Er bezieht das Abo während des gesamten Projektzeitraumes oder bis zum Ende seiner Wohndauer. Dafür wird von den Wohnungsunternehmen eine privatrechtliche Zusatzvereinbarung mit dem Mieter getroffen. Auch jeder weitere Mitbewohner über 18 Jahre kann von dem solidarisch finanzierten Ticket profitieren und auf Wunsch ein eigenes

personalisiertes Mieter-Abo+ der Preisstufe BI zum Preis von 30 Euro bekommen. Aus vertraglichen Gründen im Rahmen des Projektes ist die Abnahme des Mieter-Abos und des Mieter-Abo+ nur Neumietern vorbehalten.

Auf zwei Jahre befristet

Die Wohnungsunternehmen und moBiel möchten mit dem Mieter-Abo, das zunächst bis Ende September 2023 befristet ist, erkunden, ob sich durch ein solch niedrigschwelliges Angebot das Mobilitätsverhalten erwachsener Fahrgäste hin zum Nahverkehr beziehungsweise zu umweltfreundlichen Verkehrsmitteln verändern lässt. Deshalb wird es begleitende Befragungen der Scholle- und BGW-Mieter geben, deren Ergebnisse Aufschluss über eine eventuelle Fortführung des Angebots geben werden.

Neumieter von öffentlich gefördertem Wohnraum

Bisher einmalig ist, dass auch Neumieter von öffentlich gefördertem Wohnraum an dem Projekt teilnehmen und von dem stark vergünstigten Abo profitieren können. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen befürwortet das Modell-Projekt. Weitere Infos zum Mieter-Abo erhalten Interessierte unter www.mobiel.de/mieterabo.

Großkunden-Abo für Bestandsmieter

Die Vereinbarung zwischen der BGW, der Freien Scholle und moBiel für Bestandsmieter ist weiterhin gültig. Mit dem Großkunden-Abo können Mieter bereits seit vielen Jahren ein vergünstigtes Abo bestellen. Diese Kooperation besteht im Rahmen der Angebote für Geschäftskunden und wird mittlerweile auch bundesweit nachgeahmt. Das Abo ist wahlweise für Bielefeld, für alle Verbindungen im Netz Teuto-OWL und als Teilnetz-Abo erhältlich und zehn Prozent günstiger als das reguläre Abo. Das Großkunden-Abo gibt es auch als 9-Uhr-Variante.

KS



DAS NEUE MIETER-ABO IM ÜBERBLICK

- Solidarisch finanziertes Abo
- Für Neumieter der BGW und Freien Scholle
- Pilotprojekt vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2023
- Kosten: 12,50 Euro monatlich (Mieter-Abo+: 30,00 Euro)
- Personalisiertes Abo
- Freie Fahrt in allen Bussen, Nachtbussen, Stadtbahnen und Nahverkehrszügen in Bielefeld
- Mitnahme: montags bis freitags ab 19 Uhr sowie an Wochenenden und Feiertagen ganztägig bis zu drei Kinder unter 15 Jahren
- und einen weiteren Erwachsenen oder Fahrräder
- Vergünstigte Fahrten über Bielefeld hinaus mit Anschluss-Ticket, Fahr-Weiter-Ticket Westfalen und Einfach-Weiter-Ticket NRW
- 30 Prozent Rabatt auf jede Buchung des E-Carsharing-Anbieters CITYca
- keine Anmeldegebühr (im Wert von 30,00 Euro) beim Carsharing von cambio
- 60 Freiminuten auf jede Buchung des Fahrradverleihsystems „meinSiggi“
- 50 Freiminuten einmalig für das E-Roller-Sharing „meineAlma“



Quelle: Susanne Freitag

Martin Uekmann, Geschäftsführer moBiel, Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin BGW, Kai Schwartz, Geschäftsführer Freie Scholle, Cornelia Christian, Geschäftsbereichsleiterin Kundenmanagement moBiel (v. l.)

DOGEWO 21

Ohne Papierakten von der Kündigung bis zur Wiedervermietung

Wie können Prozesse der Wohnungsaufbereitung vernetzt und effizienter gestaltet werden? Dazu hat sich das Dortmunder Wohnungsunternehmen DOGEWO21 Gedanken gemacht. Eine eigens gegründete Projektgruppe aus den Bereichen Controlling, Technik und Bestandsmanagement setzte die zahlreichen Ideen in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister SAP-basiert um. Herausgekommen ist das Projekt mWA – mobile Wohnungsaufbereitung. Der Benefit: effizientes, schnelleres und kostengünstigeres Arbeiten durch Zusammenführen aller Schnittstellen im Unternehmen.

Von der Kündigung bis zur Wiedervermietung an den Neukunden läuft der Prozess der Wohnungsaufbereitung jetzt ganzheit-

lich und komplett Tablet- und PC-basiert. Papierakten entfallen, Freigaben können schneller erteilt und Wohnungen zügiger aufbereitet und wiedervermietet werden.

„Das Ergebnis ist großartig. Das Team hat Randprozesse mitgedacht, der Kosteneinsatz für Umbau oder Instandhaltung sowie die zukünftige Ausstattung der Wohnung fließen direkt in die Berechnungen der späteren Miete ein. Die Beauftragung der Handwerksbetriebe läuft automatisiert. Wir sind dadurch noch schneller und effizienter geworden“, so das Fazit von Ocke Mildner, Stabsleiter Unternehmens- und Prozesssteuerung.

Digital gestützte Prozesse werden bei DOGEWO21 seit mehr als sechs Jahren konsequent und partizipativ gedacht. Dazu sind vor dem eigentlichen Digitalisierungsprozess die

DOGEWO21
Hier bleib ich!



Quelle: DOGEWO 21

Mobile Wohnungsaufbereitung findet bei DOGEWO21 digital vor Ort statt

Mitarbeitenden eingebunden, ihre Ideen zur Optimierung des Systems direkt umgesetzt worden. Und dieser Prozess wird kontinuierlich weiterentwickelt – dazu ist mWA ein erster Schritt. DOGEWO21/KS

WOHNSTÄTTENGENOSSENSCHAFT WETTER EG

Miteinander leben und lernen im „Wilhelminengarten“



Seit Frühjahr 2020 wächst durch die Wohnstättengenossenschaft Wetter eG (WSG Wetter) an der Ecke Gartenstraße/Wilhelmstraße in Wetter ein ganz besonderes Objekt: der „Wilhelminengarten“. Das Konzept ist ein Modellprojekt, das gesellschaftliche Entwicklungen aufgreift und einen Ansatz zur Bewältigung aktueller wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen bietet.

Noch im Jahr 2021 soll alles fertig sein. Dann vereint der „Wilhelminengarten“ unter (s)einem Dach eine dreizügige Kindertagesstätte im unteren Gebäudeteil sowie zwei Demenz-Wohngruppen und vier Wohnappartements für alleinstehende Seniorinnen und Senioren im oberen Gebäudeteil. Jung und Alt sollen so ihren Blickwinkel teilen - und miteinander leben und lernen können.

Der „Wilhelminengarten“ ist vollständig barrierefrei. Die Wohnappartements passen sich aktuellen Trends vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an. Jedes Appartement verfügt über einen eigenen Schlaf-, Nass- und Kochbereich. Die Appartements sind aber über einen Ge-



Quelle: Patrick Schreiber u. Jannic Schubert GbR, Bochum

Im Modellprojekt „Wilhelminengarten“ steht das Mit- und Füreinander im Mittelpunkt

meinschaftsraum miteinander verbunden. Ambulante Betreuungskräfte unterstützen dabei, die Selbstständigkeit der Mieterinnen und Mieter möglichst lange aufrechtzuerhalten. Der WSG Wetter war es wichtig, solch immer noch unkonventionellen Konzepte von Anfang an zu unterstützen – denn die Nachfrage wird weiter steigen.

In der gesamten Bau- und Planungsphase war das Vorstandsteam der WSG Wetter, bestehend aus Claudia Büchel und Ralph Dittmann, im engen Austausch mit der Evangelischen Stiftung Volmarstein. Diese wird die Räumlichkeiten nach Fertigstellung anmieten und die genannten Einrichtungen betreiben.

WSG Wetter/KS

NEUSSER BAUVEREIN AG

Bürostrom vom Dach

236 Photovoltaik-Module in Dreiecksform mit Ost-West-Ausrichtung zur optimalen Stromproduktion sind in den vergangenen Wochen auf dem Dach des Hauses am Pegel installiert worden. Jetzt ist die Anlage in Betrieb gegangen und versorgt künftig das Verwaltungsgebäude der Neusser Bauverein AG mit Strom. „Über 90 Prozent des Solarertrags können wir zur Eigennutzung für unseren Bürostrom und für zukünftige E-Mobilität-Projekte nutzen“, sagt Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG.

Das Projekt wurde in Kooperation mit den Stadtwerken Neuss umgesetzt und weitere Projekte sind geplant. Im Neusser Bauvorhaben „Augustinus-Park“ sollen künftig die Neubauten in einem Baufeld mit Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet und im Rahmen von einem Strom-Contracting den Mietern angeboten werden.

Der Neusser Bauverein ließ jüngst seine Dächer im Bestand auf Statik untersuchen, um herauszufinden, wo weitere Photovoltaik-Anlagen möglich wären. „Wir haben festgestellt,



Quelle: Neusser Bauverein AG

Gemeinsame Inbetriebnahme der neuen Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Hauses am Pegel: Bürgermeister Reiner Breuer (M.), Stadtwerke-Geschäftsführer Stephan Lommetz (vorne links), Bauverein-Aufsichtsratsvorsitzender Heinrich Thiel (l.), Bauverein-Vorstand Frank Lubig (r.) und Dirk Reimann

dass dazu rund 170 Dächer geeignet wären“, sagt Bauverein-Vorstand Dirk Reimann. Auf Basis der Ergebnisse will das Wohnungsunternehmen nun in einem weiteren Schritt Photovoltaik-Anlagen auf ausgewiesenen Dächern in seinem Wohnungsbestand errichten.

Doch um auch bei der CO₂-Einsparung voranzukommen, sollen noch in diesem Jahr 300 ältere Gasthermen gegen energieeffizientere ausgetauscht und alte Öl-Heizungsanlagen ausgewechselt werden – ein Einsparungspotenzial von insgesamt rund 420 Tonnen CO₂.

Neusser Bauverein/KS

i **KENNZAHLEN DER PHOTOVOLTAIK-ANLAGE**

- Anzahl der Module: 236 Stück
- Leistung: 81,42 kWp
- Belegte Fläche: ca. 650 m²
- Geschätzter Ertrag: 63.000 kWh pro Jahr
- Voraussichtliche CO₂-Einsparung: 36,59 Tonnen Jahr

WOHNBAU WESTMÜNSTERLAND EG

Borkener Hawerkämpe bekommt neues Gesicht

Das WohnBau-Quartier an der Hawerkämpe nähert sich nach rund 70 Jahren dem Ende seiner Nutzungsdauer, die Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen. Die Neukonzeptionierung des stadtbildprägenden Quartiers wurde im Rahmen eines Architektenwettbewerbs „Wohnprojekt Hawerkämpe in Borken – Zentrumsnahes städtisches Wohnen“ ausgelobt.



Quelle: Verwohlt Ramsel Architekten Parth mbB

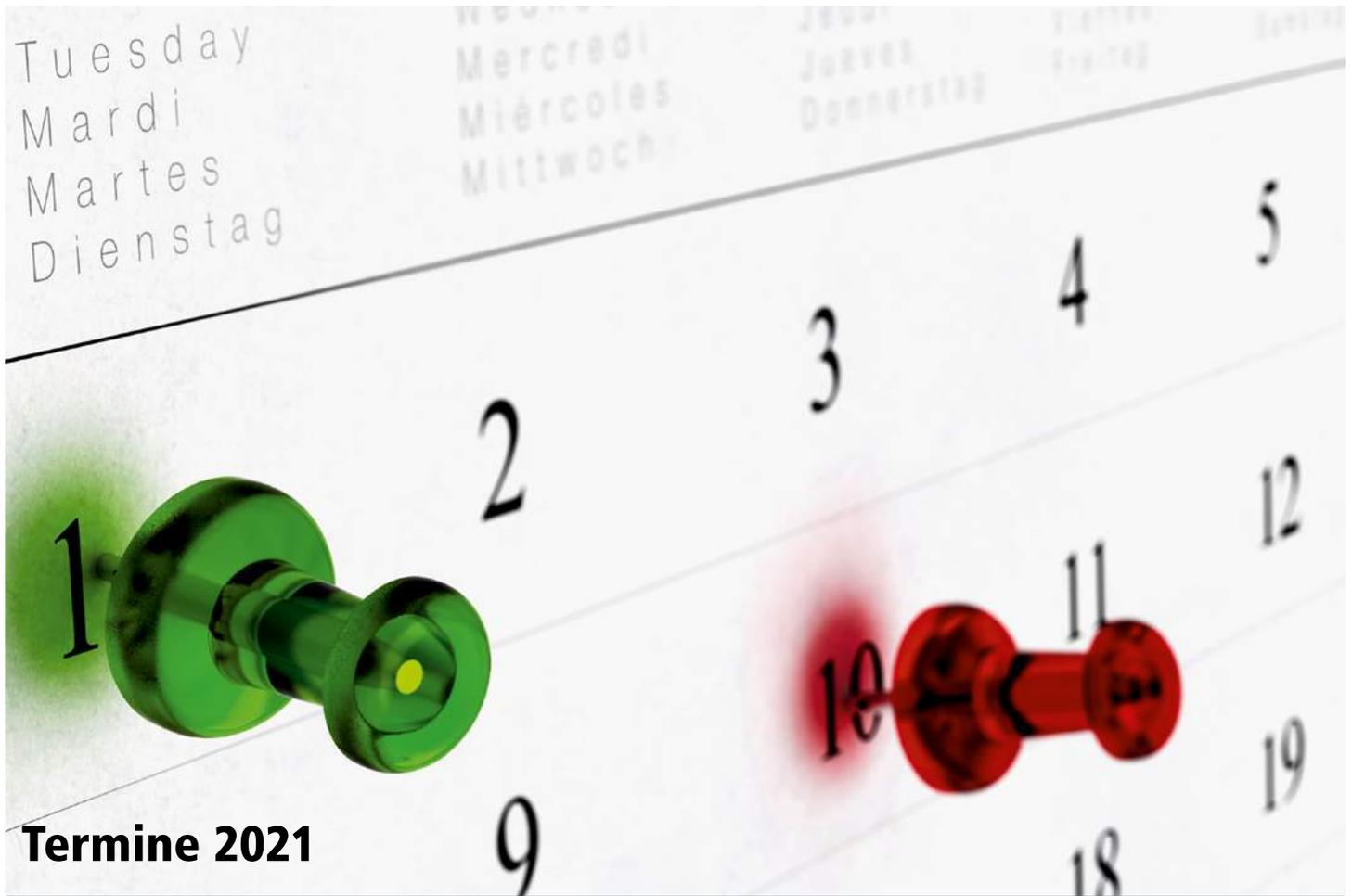
Bisher umfasste das Wohnquartier 83 Wohnungen aus den Baujahren 1951-1953. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 52 Quadratmeter. Die Neukonzeptionierung ermöglicht den Bau von 134 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 Quadratmeter. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei und über einen Aufzug erschlossen.

Der Neubau wird rund zur Hälfte mit öffentlichen Mitteln gefördert. Das trägt dazu bei, dass dieses bedeutende Quartier in zentraler Lage von Borken eine qualitative Aufwertung erfährt, die Mieten aber bezahlbar bleiben. „Mit unseren Aktivitäten wird eine notwendige städtebauliche Korrektur vollzogen, die den Anforderungen eines nachhaltigen Quartiers gerecht wird“, erklärt Vorstandsvorsitzender Uwe Schramm. Dabei wird die Nutzung regenerativer Energien ebenso wie die Installation von E-Ladestationen intensiv geprüft.

WohnBau Westmünsterland

Ende 2021 sollen die Abbrucharbeiten beginnen, ein Jahr später erfolgt der Baubeginn in Abschnitten. Ende 2025 wird das Gesamtprojekt fertiggestellt sein. Die Investitionskosten belaufen sich auf insgesamt rund 27 Millionen Euro.

Für das Wohnungsunternehmen ist es von großer Bedeutung, dass mit den Bestandsmietern bis zum Beginn des Abrisses sozialverträgliche Lösungen zur alternativen Wohnraumversorgung gefunden werden. Dazu wurden bereits frühzeitig persönliche Gespräche mit den Mietern gesucht. Nach heutigem Stand haben auf diese Weise bereits 58 (70 Prozent) der 83 Bestandsmieter eine Alternativwohnung gefunden. Mit den verbliebenen 25 (30 Prozent) steht das Wohnungsunternehmen weiter in engem Austausch. Wohnbau Westmünsterland/KS



Termine 2021

Termine Verband

VdW-Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“	28. September 2021	Dormagen
POLIS CONVENTION	15./16. September 2021	Düsseldorf

NACHRUF

Trauer um Michael Sachs

Am 25. Juli 2021 endete mit dem Tod von Michael Sachs eine große wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Laufbahn.

Vor allem in Hamburg war Sachs politisch aktiv, unter anderem als Staatsrat für Stadtentwicklung und Umwelt und Hamburger Wohnungsbaukoordinator. Der SPD-Politiker brachte seine Kompetenzen aber auch stets im Sinne von Wohnungsunternehmen, Verbänden und Arbeitsgemeinschaften ein, wie der GWG Gesellschaft für Bauen und Wohnen und Bauen mbH, der SAGA Unternehmens-

gruppe oder der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin.

Auch im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen war Michael Sachs aktiv, als Mitglied des Präsidiums und der Bundesarbeitsgruppe öffentlicher Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder. Bis August 2020 war er außerdem Verbandsratsmitglied im Deutschen Verband.

Michael Sachs starb im Alter von 73 Jahren.

KS



Quelle: Gewobag Tina Merkau

UMSATZSTEUER

Aufsichtsrats- und Verbandsratsvergütungen

Nach bisheriger Rechtsauffassung der Finanzverwaltung sind Aufsichtsratsvergütungen umsatzsteuerpflichtig. Die Umsatzsteuer entsteht allerdings dann nicht, wenn das Aufsichtsratsmitglied umsatzsteuerlicher Kleinunternehmer (Umsatzgrenze 22.000 Euro) ist.

Häufig rechnen Wohnungsunternehmen Aufsichtsratsvergütungen im Wege der Gutschrift ab.

Mit Urteil vom 27. November 2019 (Az.: V R 23/19 (V R 62/17)) hat der Bundesfinanzhof u. a. entschieden, dass Mitglieder eines Aufsichtsrats entgegen der bisherigen Rechtsprechung nicht als Unternehmer tätig sind, wenn sie aufgrund einer nicht variablen Festvergütung kein Vergütungsrisiko tragen. Nunmehr äußert sich auch die Finanzverwaltung zur BFH-Rechtsprechung und ändert bzw. ergänzt Abschnitt 2.2 „Selbstständigkeit“ des Umsatzsteueranwendungserlasses.

Danach hat die Prüfung der Unternehmereigenschaft für jedes Mandat eines Aufsichtsrats separat zu erfolgen. Diese Ausführungen gelten gleichermaßen für vergleichbare Tätigkeiten in den Aufsichtsratsorganen von Verbänden und für Ausschüsse des Kontrollgremiums.

Trägt das Aufsichtsratsmitglied aufgrund einer nicht variablen Festvergütung kein Vergütungsrisiko, ist es nicht selbstständig tätig. Die Vergütung kann sowohl in Geldzahlun-



Quelle: joyfototakid - stock.adobe.com

gen als auch in Sachzuwendungen bestehen. Eine Festvergütung liegt insbesondere im Fall einer pauschalen Aufwandsentschädigung vor, die für die Dauer der Mitgliedschaft im Aufsichtsrat gezahlt wird.

Sitzungsgelder, die das Mitglied des Aufsichtsrats nur erhält, wenn es tatsächlich an der Sitzung teilnimmt, sowie nach dem tatsächlichen Aufwand bemessene Aufwandsentschädigungen sind keine Festvergütung.

Besteht die Vergütung des Aufsichtsratsmitglieds sowohl aus festen als auch variablen Bestandteilen, ist es grundsätzlich selbstständig tätig, wenn die variablen Bestandteile im Kalenderjahr mindestens zehn Prozent der gesamten Vergütung, einschließlich erhaltener Aufwandsentschädigungen, betragen. Reisekostenerstattungen sind keine Vergütungsbestandteile und demzufolge bei der Ermittlung der Zehn-Prozent-Grenze nicht zu berücksichtigen.

Bei Beamten und anderen Bediensteten einer Gebietskörperschaft, die die Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied auf Verlangen, Vorschlag oder Veranlassung ihres Arbeitgebers oder Dienstherren übernommen haben und nach beamten- oder dienstrechtlichen

Vorschriften verpflichtet sind, die Vergütung bis auf einen festgelegten Betrag an den Arbeitgeber bzw. Dienstherren abzuführen, ist es bei einem bestehenden Vergütungsrisiko nicht zu beanstanden, wenn diese allein aufgrund dieser Tätigkeit ebenfalls als nicht selbstständig tätig behandelt werden.

Zur Vermeidung von Übergangsschwierigkeiten wird es – auch für Zwecke des Vorsteuerabzugs – nicht beanstandet, wenn die bisher geltenden Regelungen auf Leistungen angewendet werden, die bis einschließlich 31. Dezember 2021 ausgeführt worden sind.

Es bleibt bei der Regelung, dass Aufsichtsratsvergütungen nicht der Umsatzsteuer unterliegen, wenn die Aufsichtsratsmitglieder Kleinunternehmer sind. Wird die Umsatzgrenze als Kleinunternehmer überschritten, sind die Aufsichtsratsvergütungen zukünftig nur dann umsatzsteuerpflichtig, wenn die Aufsichtsratsmitglieder eine variable Vergütung erhalten.

Ertragsteuerlich erfolgt keine Änderung im Hinblick auf die Besteuerung einer Tätigkeit als Aufsichtsrat oder in anderen Kontrollgremien (Einkünfte aus selbstständiger Arbeit i. S. d. § 18 Abs. 1 Nr. 3 EStG).

JG



Quelle: Philip Steury - stock.adobe.com

GRUNDSTEUER**Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes auf den 1. Januar 2022**

Vor dem Hintergrund der Reform der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 sind bereits auf den 1. Januar 2022 die Grundsteuerwerte festzustellen. Die Grundsteuerwerte ersetzen die bisherigen Einheitswerte. Da Wohnungsunternehmen durch die Vielzahl ihrer Grundstücke in besonderer Weise von der Reform betroffen sind, wurden Fragen an den VdW Rheinland Westfalen gerichtet, ob man sich bereits aktuell auf die Erklärungspflichten vorbereiten kann.

Die Länder Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz haben sich für die Anwendung des Bundesmodells entschieden.

Das Bewertungs- und Grundsteuerrecht ist in seiner Grundstruktur erhalten geblieben und wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts sowie weitgehender Nutzbarmachung automationstechnischer Möglichkeiten fortentwickelt. Die Umsetzung des Grundsteuer-Reformgesetzes erfordert eine umfassende Neubewertung aller wirtschaftlicher Einheiten. Die erste Hauptfeststellung für die neuen Grundsteuerwerte ist auf den 1. Januar 2022 vorgesehen. Diese Werte finden dann für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 Anwendung.

Für die Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer ab 1. Januar 2022 wurde mit Wirkung für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 ein neuer Siebenter Abschnitt im Zweiten Teil des Bewertungsgesetzes eingefügt.

Um eine einheitliche Anwendung des neuen Bewertungsrechts für Zwecke der Grundsteuer durch die Verwaltungsbehörden sicherzustellen, bereitet die Finanzverwaltung koordinierte Ländererlasse zur Anwendung vor, in denen Zweifelsfragen und Auslegungsfragen von allgemeiner Bedeutung behandelt werden. Sie geben außerdem Anweisungen, wie aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung in bestimmten Fällen verfahren werden soll.

Die Entwürfe der Steuererklärungsformulare für die Grundsteuerbemessungsgrundlage liegen zwischenzeitlich vor. Die zugehörigen



Quelle: electriceye – stock.adobe.com

rigen Ausfüllanleitungen werden derzeit noch erstellt. Die Formularvordrucke dienen gleichzeitig als Grundlage für die papierlose Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes über „Mein ELSTER“.

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts umfasst

- den Hauptdruck (GW-1): Hier sind insbesondere allgemeine Angaben zur Lage des Grundstücks (es sind Angaben für jedes einzelne Grundstück zu machen, ggf. auf weiteren Zusatzbögen) sowie Eigentümerdaten einzutragen,
- entweder die Anlage Grundstück (GW-2), wenn der Grundsteuerwert für ein bebautes oder unbebautes Grundstück des Grundvermögens festzustellen ist (für jede wirtschaftliche Einheit an Grundstücken sind entsprechende Angaben zu machen)
- oder die Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW-3), wenn der Grundsteuerwert für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft festzustellen ist,
- ggf. die Anlage Tierbestand (GW-3A), wenn bei der Feststellung des Grundsteuerwerts für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft Angaben zu gehaltenen und erzeugten Tieren zu machen sind,

- ggf. die Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (GW-4), wenn bzw. soweit die Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung oder für eine Ermäßigung der Steuermesszahl vorliegen.

Der Hauptvordruck sieht derzeit Eintragungsmöglichkeiten für drei Eigentümerinnen und Eigentümer oder Beteiligte vor. Es ist beabsichtigt, zur Angabe weiterer Eigentümerinnen und Eigentümer oder Beteiligten eine Anlage Feststellungsbeteiligte (GW-1A) zur Verfügung zu stellen. Inhaltlich wird diese Anlage den entsprechenden Abschnitt des Hauptvordrucks GW-1 wiederholen.

Sofern auf der Anlage Grundstück (GW-2) der Platz zur Angabe aller Gebäude und Bauteile nicht ausreicht, sollen Angaben zu weiteren Gebäuden und Bauteilen auf einem Einlageblatt zur Anlage Grundstück (GW-2A) vorgenommen werden. Das Einlageblatt wird inhaltlich die entsprechenden Abschnitte der Anlage Grundstück (GW-2) wiederholen.

Der Bundesverband GdW ist mit Aareon und weiteren Softwareunternehmen in Kontakt, um aus den Datensatzbeschreibungen ableiten zu können, welche Angaben direkt aus den ERP-Systemen übernommen werden können.

Die Feststellungserklärungen zur Grundsteuerbemessungsgrundlage sind voraussichtlich im Zeitraum Juli bis Oktober 2022 automatisiert an die Finanzverwaltung zu übertragen.

Die bisherigen Einheiten der Einheitswerte sollen auch für die neuen Grundsteuerwerte maßgeblich sein, d. h. es können die bisherigen Steuernummern verwendet werden.

Zur Vorbereitung auf die Erklärungs-pflicht im nächsten Jahr können insbesondere folgende Daten bereits aktuell ermittelt werden:

- Lage und Gemarkung/Flurstück des Grundstücks
- Grundstücksfläche
- Angaben zum Gebäude wie Gebäudeart, Anzahl der Wohnungen insgesamt, Wohnungen gruppiert nach der Wohnfläche, Wohnfläche insgesamt, Brutto-Grundfläche (Sachwertverfahren), Baujahr des Gebäudes, Tatsachen, die zur Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt haben (z. B. Kernsanierung), Anzahl der Garagenstellenplätze u. W.
- Ermäßigungstatbestände

Der neuen Grundsteuerbemessung liegt ein Ertragswertverfahren zugrunde, bei dem die Mieterträge durch den jährlichen Rohertrag nach § 254 BewG, Anlage 39 Berücksichtigung finden. Die Liegenschaftszinssätze hat der Grundstückseigentümer nicht herauszusuchen.

Die zu erfassenden Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 werden von den Gutachterausschüssen ermittelt und stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

Der VdW Rheinland Westfalen bereitet eine Arbeitshilfe zur Information der Mitgliedsunternehmen über die von den Wohnungsunternehmen zu ermittelnden Daten vor. Die Daten werden im Einzelnen aufgelistet und ergänzend erläutert.

Die Steuerabteilung des VdW Rheinland Westfalen steht für Fragen gerne zur Verfügung. Im Rahmen der Veranstaltung Aktuelles Steuerrecht am 9. November 2021 werden wir zum Sachstand der Vorbereitung zur Erstellung der Feststellungserklärungen der Grundsteuerwerte berichten. JG

UMSATZSTEUER

Flutkatastrophe – BMF-Schreiben zu Billigkeitsmaßnahmen

Die Unwetterereignisse im Juli 2021 in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Bayern und Sachsen haben zu flächendeckenden Zerstörungen und zu einem Kollaps der Versorgung in den betroffenen Gebieten geführt. Nachdem NRW, RLP und Bayern in Katastrophenerlassen bereits verschiedene steuerliche Maßnahmen im Zusammenhang mit den Unwetterereignissen im Juli 2021 getroffen haben, hat sich das Bundesministerium der Finanzen am 23. Juli 2021 auch zu Billigkeitsmaßnahmen im Bereich der Umsatzsteuer geäußert.

So wird beispielsweise von einer Umsatzsteuerkorrektur nach § 15a UStG im Billigkeitswege befristet bis zum 31. Dezember 2021 abgesehen, wenn Unternehmen Unterkünfte, die für eine umsatzsteuerpflichtige Verwendung vorgesehen waren (z. B. Gästewohnungen), unentgeltlich Personen zur Verfügung stellen, die infolge der Flutkatastrophe vom Juli 2021 obdachlos geworden sind oder als Helfer in den Krisengebieten tätig sind.

Beabsichtigen diese Unternehmer bereits bei Bezug von Nebenleistungen (Strom, Wasser o. ä.) eine unentgeltliche Beherbergung von Flutopfern oder Helfern, wird ausnahmsweise unter den oben genannten Bedingungen und den weiteren Voraussetzungen des § 15 des Umsatzsteuergesetzes ebenfalls befristet bis 31. Dezember 2021 zusätzlich im Billigkeitswege ein entsprechender Vorsteuerabzug für Vorsteuern aus laufenden Kosten gewährt. Die unentgeltliche Wertabgabe wird im Billigkeitswege nicht besteuert.

Bei der unentgeltlichen Verwendung von dem Unternehmen zugeordneten Gegenständen (Investitionsgütern), die zuvor zum vollen oder teilweisen Vorsteuerabzug berechtigt haben (z. B. die unentgeltliche Überlassung von Baufahrzeugen), zur Bewältigung der un-

wetterbedingten Schäden und Folgen der Flutkatastrophe vom Juli 2021, die außerhalb des Unternehmens liegen, oder für den privaten Bedarf des durch die Unwetter betroffenen Personals, wird im Billigkeitswege befristet bis zum 31. Oktober 2021 auf die Besteuerung einer unentgeltlichen Wertabgabe verzichtet.

Bei der unentgeltlichen Erbringung einer sonstigen Leistung durch den Unternehmer (z. B. Personalgestellung, Aufräumarbeiten mit eigenem Gerät und Personal) für Zwecke, die unmittelbar der Bewältigung der unwetterbedingten Schäden und Folgen der Flutkatastrophe vom Juli 2021 dienen, die außerhalb des Unternehmens liegen, oder für den privaten Bedarf des durch die Unwetter betroffenen Personals, wird im Billigkeitswege befristet bis zum 31. Oktober 2021 auf die Besteuerung einer unentgeltlichen Wertabgabe verzichtet.

Bei unentgeltlichen Zuwendungen aus einem Unternehmen nach § 3 Abs. 1b UStG, die im Zeitraum vom 15. Juli 2021 bis 31. Oktober 2021 erfolgen, wird aus Billigkeitsgründen auf eine Besteuerung verzichtet, wenn es sich bei den gespendeten Gegenständen um

- Lebensmittel, Tierfutter
- für den täglichen Bedarf notwendige Güter (insbesondere Hygieneartikel, Reinigungsmittel, Kleidung, Geschirr oder medizinische Produkte) oder
- zur unmittelbaren Bewältigung des Unwetterereignisses sachdienliche Wirtschaftsgüter (z. B. Pumpen, Werkzeug, Maschinen) handelt und die Gegenstände den unmittelbar von der Flutkatastrophe betroffenen Menschen zugutekommen.

Bei bilanziellen und steuerlichen Fragen, die sich ggf. aus dem Unwetterereignis ergeben, steht Ihnen die Steuerabteilung gerne zur Verfügung. JG

LG BONN, URTEIL VOM 1. JULI 2021, AZ.: 15 O 372/20

Verspätete Auskunftserteilung gemäß Art. 15 DSGVO

Mit dem Auskunftsrecht gemäß Art. 15 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wurde ein bedeutsames Betroffenenrecht geschaffen. Danach kann eine betroffene Person von dem für die Datenverarbeitung Verantwortlichen Auskunft darüber verlangen, ob dieser überhaupt auf diese Person bezogene Daten verarbeitet und wenn ja, welche. Auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften werden häufig um Auskunft ersucht. Neben der grundsätzlichen Frage, wie dieses Begehren erfüllt werden sollte stehen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften insbesondere vor der Herausforderung dies rechtzeitig zu tun. Das Landgericht Bonn hat nunmehr entschieden, dass in dem vorliegenden Fall eine unvollständige oder verspätete Auskunftserteilung über Art und Umfang gespeicherter Daten keinen Anspruch der Betroffenen auf Schadenersatz oder Geldentschädigung auslöst.

Auskunftserteilungen müssen gemäß Art. 12 Abs. 3 DSGVO unverzüglich erfolgen, spätestens aber innerhalb eines Monats; nur in begründeten Ausnahmefällen kann die Monatsfrist überschritten werden, worüber die betroffene Person zu informieren ist (Art. 12 Abs. 3 Satz 3 DSGVO).

In dem Fall über den das LG Bonn zu entscheiden hatte ging es um ein Verlangen auf Datenauskunft, das der Auskunftspflichtige erst acht Monate nach dem Auskunftsverlangen erfüllt hatte. Das LG Bonn folgte hier der Rechtsprechung des OLG Köln, die den Umfang der Datenauskunft grundsätzlich weit fasst. Hierunter fallen demnach unter anderem auch die Angaben aus dem Kundenkonto und die hinsichtlich der Betroffenen gespeicherte elektronische Kommunikation. Hier wurde die über WhatsApp geführte Kommunikation nicht vorgelegt, sodass nach Auffassung des LG Bonn der Auskunftsanspruch noch nicht nach § 362 Abs. 1 BGB erfüllt war. Denn trotz erteilter Auskünfte scheide die Erfüllung aus, soweit die Auskünfte erkennbare Lücken aufweisen.

Unterlassene oder nicht vollständige Auskunftserteilungen an betroffene Personen sind nach Art. 83 Abs. 5 lit. b DSGVO mit einer hohen Geldbuße bedroht.

Gemäß Art. 82 Abs. 2 DSGVO haften die Verantwortlichen für den Schaden, der durch eine nicht dieser Verordnung entsprechende Verarbeitung entstanden ist. Daher komme nach Auffassung des LG Bonn nur ein Verstoß durch die Verarbeitung selbst in Betracht, die verordnungswidrig sein müsse, um einen Schadensersatzanspruch auszulösen. Aufgrund von anderen Verstößen, die nicht durch eine der DSGVO zuwiderlaufende Verarbeitung verursacht worden sind, komme eine Haftung nach Art. 82 Abs. 1 DSGVO nicht in Betracht. Insbesondere eine bloße Verletzung der Informationsrechte der betroffenen Person aus Art. 12 – 15 führe daher nicht dazu, dass eine Datenverarbeitung, infolge derer das Informationsrecht entstanden ist, selbst verordnungswidrig sei.

Hier könne dahinstehen, ob in der deutlich verzögerten Erteilung der Datenauskunft überhaupt ein Verstoß im Sinne des Art. 82 Abs. 1 DSGVO zu sehen sei, da die Norm nur demjenigen einen Schadensersatzanspruch zuspreche, der wegen eines Verstoßes gegen diese Verordnung einen Schaden erlitten habe. Im konkreten Fall vertrat das LG Bonn die Auffassung, dass ein langes Warten auf die gewünschte Auskunft allein noch keinen Schaden darstellt. Auch die Geltendmachung eines immateriellen Schadens würde eine Beeinträchtigung voraussetzen, die zumindest „spürbar“ sein müsse. Dies sei unabhängig davon, ob man die Auslösung eines Schadensersatzanspruches vom Überschreiten einer dem Art. 82 DSGVO immanenten Erheblichkeitsschwelle abhängig mache oder nicht. Das LG Bonn entschied daher, dass grundsätzlich kein Anspruch auf Schadenersatz für eine lediglich verspätete oder unvollständige Auskunftserteilung nach Art. 82, 15 DSGVO besteht.

Das Arbeitsgericht Düsseldorf hat in seiner Entscheidung vom 5. März 2020, Az.: 9 Ca 6557/18 hingegen einem ehemaligen Arbeitnehmer einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 5.000 Euro wegen der Verletzung seines Auskunftsrechts zugesprochen. Der ehemalige Arbeitgeber hatte den Auskunftsanspruch des Klägers nach Ansicht des Gerichts verspätet und nicht umfangreich genug beantwortet.

Das Arbeitsgericht Düsseldorf sah das Auskunftsrecht des Klägers insbesondere durch eine verspätete Erfüllung seines geltend gemachten Anspruchs als verletzt an. Der Antrag auf Auskunft war dem Unternehmen im Juni 2018 zugegangen und wurde erst im Dezember 2018 erfüllt. Das Unternehmen hatte es hier insbesondere versäumt, die gemäß Art. 12 Abs. 3 S. 2 DSGVO mögliche Verlängerung der Frist auf drei Monate anzuzeigen.

Der dem Kläger gemäß Art. 82 DSGVO zugesprochene Schadensersatz in Höhe von 5.000 Euro für immaterielle Schäden setzte sich wie folgt zusammen: Je 500 Euro Schadensersatz für die ersten beiden Monate der verspäteten Auskunftserteilung. Je 1.000 Euro Schadensersatz für die drei weiteren Monate der Verspätung. Je 500 Euro Schadensersatz für die Fehler in der Auskunftserteilung (betreffend Zwecke und Kategorien personenbezogener Daten).

Das Arbeitsgericht Düsseldorf stellte bei der Zumessung der Höhe des Schadensersatzes eine Sanktionierung des Unternehmens in den Vordergrund und bewertete mithin nicht nur den eingetretenen immateriellen Schaden, sondern auch den Verantwortlichen selbst und dessen Finanzkraft. Der eingetretene immaterielle Schaden sei nach Ansicht des Gerichts hingegen „nicht erheblich“.

Angesichts der großen Anzahl potenzieller Anspruchssteller kann ein möglicher Schadensersatz für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ein durchaus bedeutender Risikofaktor sein. Da ein bezifferbarer Schaden hier in aller Regel fehlen wird, zeigt sich durch die ausdrückliche Erstreckung auch auf den immateriellen Schaden das hohe Risikopotenzial bei Verstößen. Falls weitere Gerichte den Ansichten des Arbeitsgerichts Düsseldorf folgen sollten, müssten sich Unternehmen künftig auf eine Vielzahl von Schadensersatzprozessen nach Art. 82 DSGVO einstellen. Bisher blieb eine entsprechende Klagewelle jedoch aus und die begrüßenswerte Argumentation des LG Bonn könnte hier ein positives Signal setzen.

ÖFFENTLICHES BAURECHT

Verschattungseffekte – bauplanungsrechtliches Rücksichtnahmegebot

Um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnen vor allem in den wachsenden Ballungszentren gerecht zu werden, ist der Neubau von Wohnungen ein entscheidender Faktor. Der Wohnraumbedarf kann durch Neubau, aber auch durch Aufstockung vorhandener Gebäude gedeckt werden.

Immer mal wieder stößt die Nachverdichtung jedoch auf Kritik der Nachbarschaft. Häufig fürchten die Nachbarn eine nicht ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung ihrer Grundstücke. Daher stellt sich regelmäßig die Frage, ob die Vorhaben etwaig nachbarschützende Vor-

schriften verletzen und damit rechtswidrig sind.

In einer jüngeren Entscheidung des OVG Nordrhein-Westfalen (OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 27.07.2021 – 7 B 33/21) stellte das Gericht fest, dass Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen sind, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten sind. Eine Verletzung der Rechte der Nachbarn sei daher nicht gegeben. Es sei von der Regel auszugehen, dass ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften nicht vorliege, wenn – wie im vorliegenden Fall – die nach dem Landesrecht gebotenen bauordnungsrechtlichen Abstände eingehalten seien.

Zusammengefasst hält der Senat damit an seiner Rechtsprechung fest, dass wenn die in der Bauordnung NRW festgesetzten Abstandsflächen eingehalten sind, eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften regelmäßig nicht gegeben ist. Stattdessen seien aus Sicht des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten seien, da diese gerade darauf abzielen, eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken sicherzustellen.

ES

Anzeige

Mit unserem Bestand von rund 3.200 Wohnungen sind wir als Tochtergesellschaft der Stadt Koblenz das größte in Koblenz ansässige Immobilienunternehmen. Hier bieten wir Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, tragen soziale Verantwortung und leisten unseren Beitrag zu einem lebendigen Teil der Stadt.

Neben der nachhaltigen Modernisierung und Instandhaltung unserer Liegenschaften sind die Vorbereitung, Planung und Realisierung von Neubauprojekten Tätigkeitsschwerpunkte.

Zur Gestaltung dieser Aufgaben sowie zur Führung unserer technischen Abteilung suchen wir Sie als

Abteilungsleiter Technik (m/w/d)

Ihr Profil:

- ein abgeschlossenes Studium des Bauingenieurwesens, der Architektur oder vergleichbaren Studiengang. Mehrjährige Praxis in der Wohnungswirtschaft und Leitungserfahrung
- Sie führen gerne Ihre Mitarbeiter agil und kommunikativ zum Erfolg
- Gesamtverantwortung im Führungsteam ist Ihnen selbstverständlich
- Sie verstehen sich als Dienstleister und technisches Kompetenzzentrum gleichermaßen
- Zukunftsweisende technische Betreuung und grundlegendes betriebswirtschaftliches Verständnis sind für Sie eine Selbstverständlichkeit
- Überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft, soziale Kompetenz sowie unternehmerisches Denken
- umfassende Kenntnisse der HOAI/VOB
- Praktische Anwendung des Planungs- und Baurechts mit Bauvorlageberechtigung
- Erfahrung im kommunalen Planungs- und Genehmigungsrecht
- Sie verfügen über ein ausgeprägtes Bewusstsein zu den Themen Klimaneutralität, Portfolio Management, Ausschreibung+Vergabe
- Ausschreibungssoftware sowie Microsoft-Office beherrschen Sie sicher, Kenntnisse in wohnungswirtschaftlicher Software (WODIS) sind von Vorteil

Wir bieten:

- der Position angemessene außertarifliche Bezahlung
- Dienstwagen
- Gestaltungsmöglichkeiten
- betriebliche Altersvorsorge
- betriebliches Gesundheitsmanagement
- die Chance, Ihre Erfahrungen in einem qualifizierten und kompetenten Team weiterzuentwickeln
- Attraktive, lebendige, urbane Umgebung in der reizvollen Landschaft des Mittelrheintals

Sie wollen was erreichen? Gestalten Sie ein Stück Stadt mit uns.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung. Ihre aussagekräftigen Unterlagen mit Gehaltsvorstellung und frühestem Eintrittstermin senden Sie bitte bis zum **30.10.2021** an unser Personalbüro – Frau Schaeffer.



Bewerbung postalisch: Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gördenstraße 11, 56068 Koblenz

Bewerbung online: bewerbung@koblenzer-wohnbau.de



Koblenzer | WohnBau

HGW HERNE: IN REKORDZEIT AUF ERFOLG PROGRAMMIERT

Mit neuer Website unabhängiger von Internetportalen



Zwei Monate vom ersten Workshop bis zur Live-Schaltung dauerte der Relaunch der hgw-herne.de. In dieser kurzen Zeit entstand ein Ergebnis, das nicht nur die Nutzer, sondern auch Google überzeugt: Die Seite der HGW ist für wichtige vermietungsrelevante Suchanfragen wie "Wohnung Herne" unter den Top 3. Welche fünf Dinge andere Wohnungsunternehmen von diesem Relaunch lernen können.

1. Konzept: Konzentration auf das Wesentliche

Bei Wohnungsunternehmen gilt als Faustregel: Etwa drei Viertel aller Webseitenaufrufe sind auf Wohnungssuchen zurückzuführen. Es folgen Aufrufe Service-Seiten (Team/Kontakt) und nochmals mit Abstand die übrigen Seiten. Zwei Drittel der Aufrufe erfolgen zudem mobil. Die meiste Arbeit beim Relaunch entsteht jedoch häufig genau bei Image- und Dienstleistungsseiten. Nicht so bei der HGW: alle Beteiligten konzentrierten sich auf das Wesentliche - stets auf Basis der mobilen Ansicht.

2. Technik: Keine Experimente

Die Seite basiert auf WordPress, zur Darstellung der Wohnungsangebote wurde das verbreitete Plugin WP Immoakler eingebunden. Der große Vorteil dieses Setups: Es funktioniert verlässlich und ist mit relativ wenig Aufwand und ohne unangenehme Überraschungen einzurichten (im Hintergrund läuft Polyestate).

3. SEO: Google von Anfang an mitdenken

Suchmaschinenoptimierung (SEO) in 2021 ist vor allem eine konzeptionelle Aufgabe. Ein Wohnungsunternehmen, das von vornherein plant, mit welcher Seite es für welche Begriffe bei Google gefunden werden möchte, hat wenig Aufwand und gute Chancen auf Spitzenpositionen. Genau das hat die HGW getan. Im ersten Website-Workshop wurden die wichtigsten Suchbegriffe abgestimmt - und die Seiten dann konsequent darauf ausgerichtet. Ergebnis: Die HGW ist durchgehend in den Top 3 der Suchergebnisse für vermietungsrelevante Anfragen wie "Wohnung Herne" zu finden - meist noch vor Immonet, ebay Kleinanzeigen - und weit vor allen Wettbewerbern.



Quelle: hgw-herne.de/Agentur Statement

4. Google Ads statt Wohnungsportal: Mehr Anfragen für weniger Geld

Die organischen Rankings in den Google-Ergebnissen bringen der HGW jeden Monat etwa 1.000 zusätzliche Besucher, die ohne die Google-Optimierung nicht auf die Seite gestoßen wären. Das Potenzial ist allerdings noch vielfach höher. Um dieses zu heben, schaltet die HGW Anzeigen bei Google - und sichert sich damit die absolute Pole Position bei bestimmten Suchanfragen. Gleichzeitig hat die HGW ihren Vertrag mit einem der großen Portale gekündigt, was die Kosten mehr als refinanziert.

Inzwischen kommen über die Ads monatlich ca. 3.000 Besucher auf die Seite - und erzeugen mehr und hochwertigere Wohnungsanfragen als bisher das Portal. Hinzu kommt der Marketing-Effekt, der dadurch entsteht, dass die Nutzer sich mit der Website auseinandersetzen, statt auf den Portalen Quadratmeterpreise zu vergleichen.

5. Webanalyse: Erfolge messbar machen

Um die Erfolge messen zu können, wurde Google Analytics auf der Seite installiert. Es wurde so eingerichtet, dass es auch misst, welche Nutzer tatsächlich eine Wohnung angefragt oder einen Interessentenbogen abgeschickt haben. Ein unschätzbare Vorteil für die Optimierung der Seite und der Google-Ads-Kampagnen - und auch für den nächsten Relaunch: Denn dieser kommt bestimmt.

Hanno Schmidt

Die Homepage der HGW entstand innerhalb von zwei Monaten



INFORMATIONEN

Fact Sheet Website-Relaunch HGW Herne

Dauer: 2 Monate vom 1. Workshop bis zum Livengang

Kosten: Knapp fünfstellig (inklusive Workshop, Konzept, Umsetzung, Text, Plugin-Lizenzen, Schulung und Google-Ads-Einrichtung)

Besucherentwicklung: Jeden Monat knapp 1.000 zusätzliche Website-Besucher über die guten organischen Google-Platzierungen, etwa 3.000 weitere über Google Ads.

Effekt: Mehr zusätzliche Wohnungsanfragen über die Website als zuvor über ein (inzwischen gekündigtes) großes Portal.

Umsetzungspartner: hausundhoch (Konzept, SEO, Google Ads) und Motion Media (Webdesign, Programmierung)

ÜBERARBEITUNG VON DIN EN 15978

Ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus von Gebäuden zunehmend wichtiger

Ökobilanzergebnisse sind wichtige Daten für die ökologische Bewertung von Gebäuden. Wie sich ein Gebäude auf die Umwelt auswirkt, lässt sich durch Energie- und Stoffströme beschreiben, die über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes und der darin verbauten Bauprodukte entstehen. Aktuell wird die Norm, welche für die Gebäude-Ökobilanzierung gilt und Anforderungen an die Bewertung von Bauwerken hinsichtlich ihrer Umweltqualität festlegt, überarbeitet. Der Entwurf E DIN EN 15978 wird voraussichtlich im September 2021 veröffentlicht und zur Kommentierung vorgelegt.

Da der Klimaschutz auch zukünftig an Bedeutung gewinnen wird, rückt eine ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus von Gebäuden und Baustoffen und der damit verbundenen Umweltauswirkungen weiter in den Fokus.

Für die vollständige Abbildung der Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus von Gebäuden ist neben der Energiebedarfsberechnung auch eine ökobilanzielle

Bewertung der Konstruktionen und Baustoffe nötig. Daher könnten entsprechende Bilanzierungs- und Bewertungspraktiken zukünftig einen wichtigen Baustein bei der Planung und Nachweisführung von Gebäuden darstellen. Darüber hinaus bietet BIM die Möglichkeit komplexe ökologische Informationen nutzbar abzubilden.

Bei der Ökobilanzierung bzw. Lebenszyklusanalyse (LCA – Life Cycle Assessment) im Bauwesen handelt es sich um ein Hilfsmittel zur ökologischen Bewertung von Gebäuden und Bauprodukten, welche anhand der Quantifizierung von potenziellen Umweltauswirkungen über den gesamten Lebensweg der Gebäude erfolgt. Betrachtet werden hierbei verschiedene sogenannte Wirkungsindikatoren, wie das globale Treibhausgaspotenzial (GWP – Global Warming Potential), die Energie- und Stoffströme sowie der Ressourcenverbrauch. Die Grundregeln zur Erstellung von Ökobilanzen von Bauprodukten und Bauwerken sind nach DIN EN 15804 und DIN EN 15978 geregelt. Zentrale Regeln für die Erstellung von Umweltproduktdeklarationen von Bauprodukten (EPDs – Environmental Product Declarations) werden in DIN EN 15804 vor-

gegeben. Durch EPDs werden umweltbezogene Daten sowie technisch-funktionale Eigenschaften von Produkten auf Basis von fest definierten Parametern zur Verfügung gestellt, die für die Erstellung von Ökobilanzen von Gebäuden herangezogen werden können. Die jeweiligen Phasen im Lebensweg von Bauwerken werden im Detail durch Lebenszyklusabschnitte beschrieben, sogenannte Informationsmodule.

Nach der Veröffentlichung einer stark überarbeiteten Fassung von EN 15804 im Jahr 2020 läuft aktuell die Revision von DIN EN 15978, die in zwei Teile aufgeteilt werden soll. Sustainability of construction works – Methodology for the assessment of performance of buildings – Part 1: Environmental Performance wird voraussichtlich im September in die Umfrage gehen und kann in diesem Zuge für zwei Monate über das Norm-Entwurfs-Portal des Deutschen Instituts für Normung (DIN) kostenfrei eingesehen und kommentiert werden. Dieser Online-Service ermöglicht einer breiten Fachöffentlichkeit das aktive Mitwirken an der Normung. IB



Quelle: Boyko.Pictures – stock.adobe.com

WIE DIE EU DEN CO₂-AUSSTOSS HALBIEREN MÖCHTE**Europas Energie-Paket „Fit for 55“**

Die Treibhausgasemissionen der EU sollen bis 2030 um 55 Prozent – statt bisher 40 Prozent – im Vergleich zu 1990 reduziert werden. Die EU-Kommission hat Mitte Juli ein umfangreiches und ambitioniertes Gesetzespaket zusammenhängender Vorschläge vorgelegt, welches den Regulierungsrahmen an das neue Klimaziel anpassen soll. Das „Fit for 55“-Paket umfasst ein ganzes Gesetzesbündel – was bedeutet das nun für den Gebäudesektor, Unternehmen und Haushalte?

Neuer Emissionshandel für Gebäude und Verkehr:

Zusätzlich zum bestehenden Emissionshandelssystem (ETS) wird ein zweites System für Verkehr und Gebäude aufgebaut. Es soll einen finanziellen Anreiz dafür geben, dass beim Verkehr und Wärmeversorgung die Entstehung von CO₂ vermieden und in Zukunftstechnologien investiert wird. Vorgeesehen ist aktuell, nur diejenigen Brennstoffe zu erfassen, die in den Bereichen Verkehr und Gebäude eingesetzt werden. Die Obergrenze und der lineare Reduktionsfaktor würden sich an den laut Lastenteilungsverordnung zur Verfügung stehenden CO₂-Budgets für die Sektoren Gebäude und Verkehr orientieren. Die Mitgliedstaaten wären verpflichtet, die Versteigerungserlöse für Investitionen in den Klimaschutz und Energiewende einzusetzen.

Lastenteilung:

Der Emissionshandel reicht nicht aus, um die Klimaziele zu erfüllen. In der Lastenteilungsverordnung werden den EU-Mitgliedern neue strengere Emissionsenkungsziele zugewiesen für Gebäude, Verkehr, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft und kleine Unternehmen. Allerdings ergibt sich eine Diskrepanz aus der Einführung eines EHS-Systems für den Gebäudesektor und der Beibehaltung der Anwendung des Lastenteilungsverordnung für die

CO₂-Reduktionsziele im Gebäudebereich. Die Lastenteilungsverordnung gilt eigentlich nur für die Sektoren, die nicht im EHS-System geregelt werden. Die Ausweitung des EHS-Systems auf Gebäude und die gleichzeitige Anwendung der CO₂-Reduktionsziele aus der Lastenteilungsverordnung ist unklar.

Überarbeitung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie:

Die Richtlinie erfüllt zwei Hauptaufgaben: Sie definiert, welche Energiequellen als „erneuerbar“ gelten und legt verbindliche Ziele für den Anteil am europäischen Energiemix fest. Im Jahr 2018 setzte sich die EU das Ziel, den Anteil erneuerbarer Energien am Energiemix bis 2030 von derzeit rund 20 Prozent auf 32 Prozent zu erhöhen. Die Zielvorgabe wird mit dem neuen Paket noch einmal deutlich erhöht auf nun 40 Prozent. Gebäude sollen zukünftig einen Anteil von 49 Prozent erneuerbaren Energien nutzen. Ferner ist vorgesehen: ein Anstieg der Nutzung von erneuerbarer Energie beim Heizen und Kühlen von 1,1 Prozent pro Jahr und eine Steigerung der Nutzung von Quartierswärme und -kühlung von rund 2,1 Prozent pro Jahr.

Überarbeitung der Energieeffizienz-Richtlinie:

Energieeffizienz und erneuerbare Energien werden Hand in Hand gehen, um sicherzustellen, dass Europa sein Ziel von Netto-Null-Emissionen bis 2050 erreicht. Auch die Renovierung ist ein zentraler Bestandteil. Derzeit

gibt es ein Drei-Prozent-Ziel für die Renovierung von Gebäuden, die sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden und von dieser genutzt werden, aber das ist winzig im Vergleich zu der Masse der europäischen Gebäude, die vor 2050 renoviert werden müssen. Daher soll das Ziel auf alle

öffentlichen Gebäude ausgeweitet werden, wobei Schulen, Krankenhäuser und Sozialwohnungen Vorrang haben sollen. Der vorgeschlagene Änderungstext legt ein verbindliches EU-Ziel fest, das darauf abzielt, den Primärenergieverbrauch der EU bis 2030 um 39 Prozent zu reduzieren, zusammen mit den ehrgeizigeren Verpflichtungen zur Energieeinsparung. Die mögliche Ausweitung einer Sanierungspflicht auf Wohnungsbestände öffentlicher Unternehmen oder gar öffentliche geförderte Wohneinheiten in Deutschland ist zu klären.

Ladesäuleninfrastruktur:

Mitgliedstaaten sollen angehalten werden, die Infrastruktur für alternative Antriebe, Ladesäulen und Wasserstoff-Tankstellen auszubauen. Die durchschnittlichen jährlichen Emissionen neuer Fahrzeuge müssen ab 2030 55 Prozent und ab 2035 100 Prozent niedriger sein als 2021. Im Ergebnis werden alle ab 2035 zugelassenen Neuwagen emissionsfrei sein. Damit Fahrzeuge in einem verlässlichen EU-weiten Netz aufgeladen oder aufgetankt werden können, schreibt die überarbeitete Verordnung über Infrastruktur für alternative Kraftstoffe vor, dass die Mitgliedstaaten die Ladekapazität nach Maßgabe der Absatzmengen emissionsfreier Fahrzeuge ausbauen: alle 60 km für das Aufladen von Elektrofahrzeugen und alle 150 km für die Betankung mit Wasserstoff. Die Kommission will die Zahl der Elektroladestationen bis 2025 auf eine und bis 2030 auf drei Millionen erhöhen.

Sozialer Ausgleich durch neuen Klimasozialfonds:

Die Kommission will einen Klima-Sozialfonds auflegen. Mit diesem sollen für den Zeitraum 2025 – 2032 aus dem neuen ETS insgesamt 72,2 Milliarden Euro bereitgestellt werden, die 25 Prozent der erwarteten Einnahmen aus dem neuen Emissionshandel für den Gebäude- und Straßenverkehrssektor entsprechen. Die Mittel sollen aus dem Emissionshandel stammen und sowohl bedürftigen EU-Bürgern als auch bedürftigen EU-Staaten zur Verfügung stehen.

Das „Fit for 55“ Maßnahmenpaket ist bereits überaus ambitioniert. Das i-Tüpfelchen wird aber erst am Ende des Jahres erwartet, im Rahmen der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, mit der Einführung von verbindlichen Mindestanforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden.



Quelle: jpson - stock.adobe.com

GdW/LM

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Direkt
beraten lassen:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

Das ist die Lebensader Deutschlands.

Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Mieter höchste Priorität.

Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

Rufen Sie uns an oder informieren Sie sich auf www.telekom.de/wohnungswirtschaft
Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

EINE PHILOSOPHIE DES WOHNENS

Macht erst das Wohnen den Menschen zum Menschen?

Wohnen ist für den Menschen existenziell, denn wer lebt, wohnt. Und wie er wohnt, entscheidet über seine Lebensqualität, seinen Lebenswandel, mithin über sein Leben selbst. Daher sind mit dem Wohnen existenzielle Fragen angesprochen, die auch Philosophen auf den Plan rufen müssen. Interessanterweise aber wurde bisher, zumindest laut Autor Florian Rötzer, noch keine umfassende Philosophie des Wohnens entwickelt. In „Sein und Wohnen“ unternimmt Rötzer selbst diesen Versuch.

Florian Rötzer, studierter Philosoph und Chefredakteur des Online-Magazins „Te-lepolis“, geht in seinem Buch die großen Namen durch: Sokrates, Sartre, Heidegger, Flusser. Sie alle haben über das Wohnen – eher am Rande – nachgedacht, oder in den meisten Fällen müsste man sagen: es als Metapher gebraucht. Doch eine Philosophie des Wohnens haben sie nicht entworfen.

Das übernimmt Rötzer und fängt im Kleinen an, im ganz Kleinen: das Wohnen eines Käfers in seinem Panzer. Rötzer geht schon hier der

Frage nach, was Wohnen ausmacht, welche Funktion es erfüllen muss. Im Falle des Panzers ist die Antwort einfach: Schutz. Allerdings nicht nur vor Fressfeinden. Beim Menschen ist es auch „schambedingte Verhüllung“, die Wohnung ist also ein Ort, an der man Dinge tun kann, die man in der Öffentlichkeit der Scham wegen unterlassen würde. Diese Scham sollte man sich auch immer wieder vor Augen führen, wenn man als Vermieter eine Wohnung betritt.

Für den Philosophen Vilém Flusser, der sein Leben im Exil verbrachte, war das Wohnen sogar wichtiger als die Heimat. Eine Heimat könne man „auswechseln oder keine haben, aber man muss immer, gleichgültig wo, wohnen“. Ohne Wohnung komme man um. Diese Perspektive auf das Wohnen zeigt, worum es beim Wirtschaften mit Wohnraum auch geht.

Allerdings wird Rötzer teilweise eher politisch als philosophisch, wenn ihm die



philosophischen Vorbilder fehlen, beispielsweise wenn er schreibt: „In einer kapitalistischen Wirtschaftsordnung mit Privateigentum an Grund und Boden lässt sich das Problem der sozialen Wohnungsnot nicht lösen, wenn nicht Wohnort und Arbeitsplatz durch Telearbeit und digitalen Nomadismus so verschmelzen, dass sich urbane Raumkonzentration auflösen. Die Folge wäre wohl die ökologisch wahrscheinlich noch gefährlichere Erschließung des ländlichen Raums.“

Doch ob nun philosophisch oder teilweise politisch apodiktisch: „Sein und Wohnen“ ist in jedem Fall ein anregendes Buch, über das zu diskutieren sich lohnt. AG

■ **Rötzer, Florian: Sein und Wohnen. 1. Auflage 2020, Verlag: Westend Verlag, Softcover, 288 Seiten, ISBN: 978-3-86489-322-3, 22,00 Euro**

PUBLIKATION DER ARBEITSGEMEINSCHAFT PROHOLZ AUSTRIA

Weitergabe von Erfahrungswerten von ausgeführten Projekten

Der Leitfaden „Mehrgeschossiger Wohnbau, Planen und Bauen“ der Arbeitsgemeinschaft proHolz Austria soll einen Weg in die Welt des Holzwohnbaus aufzeigen und Erfahrungswerte von ausgeführten Projekten weitergeben. So wird aufgezeigt, wie Wohngebäude aus Holz einfach, klimafreundlich und wirtschaftlich errichtet werden können und Unterstützung bei der Umsetzung technisch und wirtschaftlich erfolgreicher Projekte geboten.

Die Arbeitsgemeinschaft der österreichischen Holzwirtschaft proHolz Austria bietet bereits seit Jahren eine neutrale Fachberatung zur Planung mehrgeschossiger Holzbauprojekte an. Bei zahlreichen Gesprächen mit Bauträgern und Projektverantwortlichen hat sich gezeigt, dass es bisher für typische Fragestellungen des mehrgeschossigen Holzwohnbaus an

kompakt zusammengefassten Antworten fehlt. Die Publikation „Mehrgeschossiger Wohnbau“ von proHolz Austria liefert Antworten auf typische Fragestellungen und gibt Erfahrungswerte von ausgeführten Projekten weiter, um zu zeigen, wie Wohngebäude aus Holz einfach und wirtschaftlich errichtet werden können. Es wird ein Weg in die Welt des Holzwohnbaus aufgezeigt, sodass Eintrittsbarrieren bei Bauträgern aufgrund von mangelndem Wissen abgebaut werden.

Die 24-seitige Broschüre mit Fotos, Grafiken und Tabellen ist gut verständlich konzipiert und aufgegliedert in drei Themenfelder: Grundlagen, Bauphysik und Außenhülle.

In den Grundlagen geht es insbesondere um Planungsprozesse, Tragstrukturen, Gebäudehöhen, Decken und Wände. Hier zeigt sich deutlich, dass sich die Planung eines mehrgeschossigen Holzbaus stark von

den Bauabläufen eines klassischen und mineralischen Massivbaus unterscheidet. Viele Entscheidungen müssen bereits in der Planungsphase getroffen werden, eine baubegleitende Planung ist im Holzbau hingegen nicht notwendig.

Das Kapitel Bauphysik informiert über Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, Technische Gebäudeausrüstung (TGA) sowie den Feuchteschutz. Häufig wird der Brandschutz als größte Herausforderung bei Holzbauten gesehen. In der Publikation wird jedoch erläutert, inwiefern das Brandverhalten bei Gebäuden aus Holz berechenbar und kalkulierbar ist.

Der Leitfaden ist im proHolz-Shop unter www.proholz.at/shop erhältlich. Er steht als PDF-Datei zum kostenlosen Download zur Verfügung oder kann für zehn Euro als Druckversion bestellt werden. IB

SEMINARE IM SEPTEMBER UND OKTOBER 2021



Quelle: ty - stock.adobe.com

16.09.2021	Hannover-Hybrid	Workshop-Reihe zum Datenschutz - Workshop 1	Holger Koch	3
16.09.2021	Online	Virtuelle Meetings - Mit Energie & Aktivität zum Ziel!	Anja Schmidt	4
16.09.2021	Schwerin	Vermietungsgespräche bei schwer vermietbaren Wohnungen	Prof Dr. Matthias Neu	4
17.09.2021	Online	Der Tool-Tester: Welche Interessenten-Management-Software ist die passende für Ihr Wohnungsunternehmen?	Michael Deeg	3
20.09.2021	Hannover-Hybrid	Forderungsgespräche professionell führen	Astrid Horváth	3
21.09.2021	Hannover-Hybrid	Solarpflicht als Herausforderung und Chance der Wohnungswirtschaft	Dr. Dirk Legler	3
21.09.2021	Bochum	Betriebskostenabrechnung für Gewerbeimmobilien	Thorsten Wenning	2
21.09.2021	Online	Gewerberaummietrecht - Aktuelle Entscheidungen in Zeiten von Corona	Matthias Voigt	2
21.09.2021	Online	Neue DIN 5008, aktuelle Rechtschreibung, zeitgemäßer Stil - Normen im Wandel	Dr. Steffen Walter	3

SEMINARE IM SEPTEMBER UND OKTOBER 2021

22.09.2021	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung, Modul 1: Grundlagen des Rechnungswesens	Mark Oliver Könemund, Heiko Günther	3
22.09.2021	Online	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute – Teil 1: Der Keller, Beton und Decken	Dr. Armin Hartmann	2
23.09.2021	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung, Modul 2: Ausgewählte wohnungswirtschaftliche Bilanzierungsfragen	Mark Oliver Könemund, Heiko Günther	3
23.09.2021	Online	Vom SmartMeter-Rollout zum Internet der Dinge: von Pflichten und Chancen	Dörthe Kleine-Pollmann	4
23.09.2021	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 8: Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
23.09.2021	Bochum	Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen	Frank Wetzel	2
23.09.2021	Bochum	Anlagenbuchhaltung in der Wohnungswirtschaft	Dirk Wenzel	2
24.09.2021	Bochum	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum	Carsten Herlitz	2
24.09.2021	Online	Teamentwicklung ist kein Selbstläufer – Ansätze zur Stärkung der Kooperation Ihrer Mitarbeiter	Dörthe Kleine-Pollmann	3
27.09.2021	Hannover	Häufigste Fehler bei der Mieterhöhung	Beate Heilmann	3
27.09.2021	Hamburg	Grundbuchrecht – Grundlagen in Theorie und Praxis	Dietmar Neumann	4
28.09.2021	Hannover	Grundlagen der Wohnungswirtschaft	Prof. Dr. Michaela Helleforth	3
28.09.2021	Köln	Forderungsmanagement in der Wohnungswirtschaft kompakt	Volker Bussler	3
28.09.2021	Online	Gesetzliche Neuerungen für Immobilienmakler	Gudrun Kleiner	2
28.09.2021	Hamburg	Forderungsmanagement: Mahnen, Klagen, Vollstrecken	Rainer Maaß	4
29.09.2021	Hamburg	Mietrechtliche Folgen bei Tod des Mieters	Mario Viehweger	4
29.09.2021	Online	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute – Teil 2: Die Außenhülle	Dr. Armin Hartmann	2
29.09.2021	Hannover	Aktuelles Genossenschaftsrecht für die Praxis	Heinrich Kleine Arndt	3
30.09.2021	Hannover	Workshop-Reihe zum Datenschutz – Workshop 2	Holger Koch	3
01.10.2021	Online	Persönlichkeitstests im Vergleich: Nutzen für Personalauswahl und -entwicklung	Natalie Nüssli	3
04.10.2021	Hannover	Juristische Instrumente bei Problem Mietern: Von der Abmahnung bis zur Kündigung?	Detlef Wendt	3
05.10.2021	Online	Das Geldwäschegesetz – Wie Sie als Immobilienmakler Risiken und hohe Strafen vermeiden	Lena Olschewski	2
05.10.2021	Hannover	Messdienstleistungen – ein Markt im Umbruch – Die Auswirkungen der EED und Novellierung der Heizkostenverordnung	Peter Gerhardt	3
05.10.2021	Bochum	Datenschutz & Vermietung – Was gibt es Neues in der digitalen Welt?	Silvia C. Bauer	2
06.10.2021	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung, Modul 3: Jahresabschlussanalyse	Mark Oliver Könemund, Sina Seubert	3
06.10.2021	Online	Bautechnische Grundlagen für Kaufleute – Teil 3: Der Innenausbau	Dr. Armin Hartmann	2
07.10.2021	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung, Modul 4: Risikomanagement	Mark Oliver Könemund, Sina Seubert	3
11.10.2021	Hannover	Rechtsgrundlagen und rechtliche Auswirkungen von Energiewende und Digitalisierung	Beate Heilmann	3
12.10.2021	Online	Von der Einzelidee zum digitalen Fahrplan für Wohnungsunternehmen	Natalie Nüssli	3
13.10.2021	Online	Online-Seminare für Beiräte und Eigentümer: Hausordnung in der WEG, Sinn oder Unsinn?	Massimo Füllbeck	2
13.10.2021	Hannover	Generation Y und Z führen – Generationenkonflikte entschärfen!	Anja Schmidt	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp
Telefon 0211 16998-27

2 Katharina Thiel
Telefon 0234 9447-595

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <https://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
Laura Brinkmann (*LB*), Alexander Flatters (*AF*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Andreas Gröhbühl (*AG*),
Christina Göbel (*CG*), Jennifer Hoppen (*JH*), Kristina Klee (*KK*), Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*),
Oliver Niermann (*ON*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Eva Stelzner (*ES*),
Angelos Tsiokas (*AT*), Isabel Brähler (*IB*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<https://agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Melina Wagner, Tel.: +49 (681) 99281-37
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