

## VerbandsMagazin

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



**20** VDW-VERBANDSTAG:  
KLIMASCHUTZ, BEZAHLBARKEIT, WOHNUNGSPOLITIK

**4** SCHWERPUNKT

Herausforderung Denkmalschutz – Konzepte  
zur Bewahrung und Impulse für die Zukunft



**14** SONDERSEITEN  
ZUR BUNDESTAGSWAHL



## Die Weichen für die Zukunft werden jetzt gestellt



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

**„Es bedarf wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Impulse“**

Als am Sonntag, dem 26. September um 18 Uhr die Wahllokale geschlossen wurden, war der Wahlkampf zwar beendet, aber längst nicht klar, wer nun zukünftig die Bundesregierung bildet und das Land regiert. Mit dem leichten Vorsprung vor der CDU liegt der Ball im Feld der SPD, eine stabile Regierungskoalition zu bilden.

Unmittelbar haben aber auch Grüne und FDP erkannt, dass sie erheblichen Einfluss darauf haben, welche Partei zukünftig den Bundeskanzler stellt – in einer Ampel- oder Jamaika-Koalition. Die Zeit der einfachen Koalitionen ist damit sicherlich vorbei. Mehr Koalitionspartner bedeuten auch mehr Diskussionen, mehr Arbeit und mehr Kompromisse. Die Zeichen deuten derzeit auf eine Ampel-Koalition hin. Positiv stimmt der ausdrückliche Wille aller potenziellen Koalitionäre, eine Koalition zu bilden, die das Land weiterbringen soll.

Begrüßenswert wäre es, wenn es den Parteien in den Koalitionsverhandlungen gälte, ihre jeweiligen Stärken auch in einer nachhaltigen Regierung zu bündeln, die in Lösungen und nicht in Verboten denkt und in allen Nachhaltigkeitsdimensionen wirtschaftlich, ökologisch und sozial Impulse für unser Land zu entfalten. Damit könnte sich dann auch die Wohnungswirtschaft weiterhin zukunftsfähig aufstellen. Aus diesem aktuellen Anlass gibt es in dieser Ausgabe des VerbandsMagazins Sonderseiten zur Bundestagswahl, deren Ergebnisse auf eine Veränderung hindeuten.

Veränderung ist auch das Stichwort des Schwerpunktes dieser Ausgabe, die sich um denkmalgeschützte Bestände unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften dreht. Als Bestandhalter sind die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften eine sichere Konstante in der langfristigen Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen. Dass diese Bestände auch denkmalgeschützte Gebäude und Siedlungen mit einem historischen Wert umfassen, sorgt somit für keine Verwunderung.

Der Erhalt ihrer Qualität für die Stadtstruktur hat für unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften einen besonderen Stellenwert. Denn auch ihre eigene Historie ist mit den geschützten Beständen eng verknüpft. Gebaut als Gartenstadt- oder Großwohnsiedlungen zu Zeiten der Montanindustrie, Schulgebäude oder Kirchen sind sie Zeugen einer vergangenen Zeit und bieten heute vielen Menschen in Nordrhein-Westfalen und im nördlichen Rheinland-Pfalz einen bezahlbaren, aber auch historischen Wohnraum.

Dennoch ist es nicht immer leicht, den Denkmalschutz in Einklang mit bezahlbarem Wohnen zu bringen. Energetische Ertüchtigungen an den Fassaden sind durch geschützte Stadtbilder nur schwer möglich und die Grundrisse von ehemaligen Kasernenbauten machen die Umsetzung der Vorgaben an die Barrierefreiheit nicht trivial.

Dennoch finden die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit Fachkräften aus der Architektur, den Kommunen, dem Handwerk und der Denkmalpflege immer wieder neue individuelle und kreative Lösungen, die den Wert des Gebäudes erhalten und gleichzeitig mit der Zeit gehen – bei Klimaschutz und -anpassung, dem generationengerechten Wohnen und der Barrierefreiheit.

Damit das Wohnen auch bezahlbar bleibt, sind hierzu gezielte Förderungen notwendig, wie sie etwa durch die Modernisierungsoffensive zur Verfügung gestellt wurden. Dennoch ist auch weiterhin eine aktive Unterstützung der öffentlichen Hand gefragt, finanziell genauso wie in der praxisorientierten Umsetzung, um gemeinsam das Ziel des bezahlbaren Wohnens im denkmalgeschützten Zuhause zu ermöglichen.

**Alexander Rychter**

Verbandsdirektor des  
VdW Rheinland Westfalen

### 4 Konzepte zur Bewahrung der Geschichte mit Impulsen für die Zukunft



#### SCHWERPUNKT

- 4 **Herausforderung Denkmalschutz**  
Konzepte zur Bewahrung und Impulse für die Zukunft
- 6 **„Verantwortlichkeit der Städte und Gemeinden stärken“**  
Interview mit Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
- 7 **„Den guten Stand der Denkmalpflege in NRW nicht verspielen!“**  
Im Gespräch mit Dr. Barbara Rüschoff-Parzinger, Kulturdezernentin des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe
- 8 **Das Schützenswerte erhalten und mit Innovationen verbinden**  
Praxisbeispiel der Margarethe Krupp-Stiftung
- 9 **„Jedes denkmalgeschützte Bauteil muss einzeln betrachtet werden“**  
Interview mit Ulf Lang, Schreinermeister
- 10 **Die Cecilienschule – wie aus Klassenzimmern barrierefreie Wohnungen wurden**  
Praxisbeispiel der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH
- 11 **„Die Gestaltung ist meistens der Fassadengeometrie unterworfen“**  
Im Gespräch mit Heinz-Jürgen Falk, Diplom-Architekt
- 12 **Eine neue Zukunft für die Straußsiedlung**  
Praxisbeispiel der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

- 13 **„Neu- und Anbauten müssen erkennbar sein, dürfen das Denkmal aber nicht dominieren“**  
Im Gespräch mit Iris Rapp, Bau- und Denkmalpflegerin bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg

#### SONDERSEITEN BUNDESTAGSWAHL 2021

- 14 **Lange Nacht ohne Gewinner?**  
Bundestagswahl 2021
  - 16 **Bis zum Wahltag in wohnungspolitischen Debatten**  
Gesprächsformate des VdW Rheinland Westfalen zur Bundestagswahl
- #### AKTUELLES
- 18 **In Präsenz für Nordrhein-Westfalen**  
polis Convention 2021
  - 20 **Ausweitung von Mietspiegeln tritt am 1. Juli 2022 in Kraft**  
Mietspiegelreform
  - 21 **Kreative Projekte für das Post-Corona-Zeitalter gesucht!**  
DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022
  - 22 **Azubi-Kampagne der Wohnungswirtschaft gewinnt mediaV-Award**  
Gelungene Kampagne für Nachwuchskräfte

### 26 VdW-Verbandstag 2021



#### AKTUELLES NRW

- 23 **Die Verbandsmitglieder stehen für bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum**  
Jahrespressekonferenz des VdW Rheinland Westfalen
- 24 **Klimaschutz, Bezahlbarkeit, Bundestagswahl – die Wohnungswirtschaft debattiert wieder im persönlichen Kontakt**  
VdW-Verbandstag 2021
- 30 **Impressionen vom VdW-Verbandstag 2021**
- 31 **Erstmals wieder persönliche Vollversammlungen**  
Berichte aus den Sparten ÖKU, IPW und GENO
- 32 **Erster Kreis bekommt Globalbudget**  
Rhein-Sieg-Kreis  
**An einem Tag durch den Förderprozess**  
Wohnraumförderung für Neueinsteiger
- 33 **Netzwerktreffen zeigt gute Fortschritte in den Quartieren**  
Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier
- 34 **Quartierstour durch Wittener Wohnungsbestände**  
Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“

39  
#KommunikationImRevier



Quelle: Ulve Jungherr

43  
125 Jahre nettes Wohnen



Quelle: Baugesellschaft Nettetal AG

51  
Rückschnitt überhängender Äste



Quelle: serhiibobyk - stock.adobe.com

**AKTUELLES RLP**

- 35 **Insta-Live mit Sozialminister während der digitalen Demografiewoche**  
Demografiewoche 2021  
**Wie können Kommunen ihre Potenziale gemeinsam nutzen?**  
Bauforum Rheinland-Pfalz 2022
- 36 **„SolarQuartier“-Idee wird in die Ukraine exportiert**  
GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach
- 37 **Finanzministerium Rheinland-Pfalz möchte Wohnraumförderkonditionen verbessern**  
Wohnraumförderung

**VdW-ARBEITSKREISE**

- 38 **Gemeinsame Studienreise nach Berlin**  
Arbeitskreis für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung
- 39 **#KommunikationImRevier**  
Verbändeübergreifender Arbeitskreis Marketing & PR

**ARBEITSGEMEINSCHAFTEN**

- 40 **Kölner Wohnungswirtschaft zeigt Solidarität**  
Sommerlounge köln ag

**AUS DEN UNTERNEHMEN**

- 41 **Ein Dreivierteljahrhundert Düsseldorf**  
Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG
  - 42 **Energiesprung in Bochum**  
Kooperations-Pilot zwischen VBW Bauen und Wohnen, B&O und Stadtwerke Bochum
  - 43 **125 Jahre nettes Wohnen**  
Jubiläum der Baugesellschaft Nettetal AG
  - 44 **Neubauprojekt „Teigelbrand“ ist die umfangreichste Wohnraumfördermaßnahme 2020**  
Spar- und Bauverein eG Dortmund
- Bezahlbarkeit und Klimaschutz in Einklang bringen – das ist die Aufgabe**  
Herner Wohnungswirtschaft trifft Abgeordnete

**JUBILÄUM**

- 45 **Ein Dank für viele Jahre wohnungswirtschaftlichen Engagements**  
Verabschiedung in Zeiten der Pandemie

**NACHRUF**

- 46 **In stiller Trauer um Prof. Dr. Werner Wilhelm Engelhardt**  
Nachruf

**TECHNIK UND MULTIMEDIA**

- 52 **Digitalisierung des Vermietungsprozesses: Wie können zeit- und kostenintensive Prozesse besser gestaltet werden?**  
Aus der Perspektive eines Start-ups
- 53 **24. Breitbandkongress des Fachverbandes Rundfunk- und BreitbandKommunikation**  
Fachexkursion des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0  
**Landesförderprogramm progres.nrw – Klimaschutztechnik gestartet**  
Aus „Markteinführung“ wird „Klimaschutztechnik“

**FÜR SIE GELESEN**

- 54 **Zukunftsperspektiven für klimaneutrale und nachhaltige Wohnungsbestände**  
Publikationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

- 46 **TERMINE**
- 47 **STEUERN**
- 50 **RECHT**
- 55 **SEMINARE**

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



## Herausforderung Denkmalschutz - Konzepte zur Bewahrung und Impulse für die Zukunft

**DAS SCHÜTZENSWERTE ERHALTEN UND ZUKUNFTSFÄHIG MACHEN** >> Altbauwohnungen und historische Gebäude haben in der Regel eine einzigartige Architektur und stecken voller Geschichte. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verfügen in ihrem Gebäudebestand über historisch bedeutsame und daher denkmalgeschützte Wohngebäude und -ensembles. Doch speziell für Wohngebäude birgt der Umgang mit dem Kulturerbe planerische und finanzielle Herausforderungen, welche ein stetes Abgleichen zwischen der Anpassung an moderne Wohnansprüche und der Denkmalschutzpflege bedeuten. Der Spagat zwischen Erhalt und Weiterentwicklung ist eine Herausforderung, der die Wohnungswirtschaft begegnet und durch viel Engagement die Verbindung von Denkmalschutz, Bezahlbarkeit und Zukunftsfähigkeit erreicht.

**K**irchen, Fachwerkhäuser, Stadtvillen, Schlösser und Burgen, aber auch Baumbestände, Schulen, Zechen und sogar ganze Siedlungen der verschiedensten Epochen stehen unter Denkmalschutz. In Nordrhein-Westfalen gibt es rund 80.000 Baudenkmäler und 7.000 Bodendenkmäler. Rund 80 Prozent dieser Denkmäler befinden sich in privater Hand und sind für die Eigentümerseite nicht nur ein historischer und kultureller Segen, sondern auch immer wieder eine Herausforderung, wenn es um die Sanierung und Modernisierung der Bestände geht. Gerade wenn man Belange des Wohnens, Klimaschutzes und der Barrierefreiheit mit dem Denkmalschutz in Einklang bringen will, bedarf es kreativer Ideen, teilweise Geduld und einer guten Kooperation mit den Denkmalbehörden.

### Doch was genau sind eigentlich Denkmäler?

Der Denkmalschutz ist in Deutschland durch den Föderalismus Ländersache und somit ist auch der Begriff von Land zu Land unterschiedlich geprägt. Gemeinsam haben sie allerdings, dass der Schutz und die Pflege der Denkmäler im öffentlichen Interesse liegt. So heißt es im Denkmalschutzgesetz NRW: „Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen“ (§ 2 DSchG NRW). Denkmäler sind somit von Menschen geschaffene Gegenstände, die primär einen historischen Wert vorweisen, aber auch in ihrer künstlerischen

Bedeutung denkmalfähig und denkmalwürdig sind. Alter oder Schönheit sind hierbei nicht immer die ausschlaggebenden Punkte. Entscheidend ist vielmehr, dass das Denkmal für eine bestimmte Region typisch ist oder eine besondere Bedeutung aufweist.

Für die Wohnungswirtschaft sind insbesondere Baudenkmäler von Bedeutung. Hierbei handelt es sich in der Regel um Einzelgebäude oder Gesamtanlagen – zum Beispiel historische Ortskerne, Siedlungen oder Plätze. Sie haben eine geschichtliche, handwerkliche, künstlerische oder wissenschaftliche Bedeutung und dürfen nicht oder nur behutsam verändert werden.

Was zu schützen ist, ist dabei sehr unterschiedlich. Während bei einigen Gebäuden

lediglich das Treppenhaus oder der Boden einen Denkmalwert aufweisen, sind andere Objekte vollständig unter Schutz gestellt und stellen den Eigentümer vor größere Herausforderungen, wenn etwa ein Schulgebäude zu einem Wohnhaus umgenutzt werden soll, wie im Beispiel der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH. Der Zweck des Denkmalschutzes ist auch für den Eingriff entscheidend. Denkmalbereiche bestehen aus mehreren baulichen Anlagen. Beim sogenannten Ensemblechutz steht folglich das Stadtbild im Fokus. Zu schützen sind also sowohl die Fassade als auch alle anderen Bereiche am und um die Gebäude, welche von der Straße aus zu sehen sind. Neben der Eintragung in die Denkmalliste der Gemeinden ist der Denkmalbereich auch im Bebauungsplan festsetzbar.

In den Beständen der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen stellen Denkmäler oft einen besonderen Wert da. Sie weisen auf die Geschichte der Unternehmen selbst hin oder sind etwa für die Region identitätsstiftend. Die Margarethe Krupp-Stiftung ist auch über die Stadtgrenzen Essens hinaus bekannt für die Margarethenhöhe und das Geschäftsgebäude der VIVAWEST Wohnen GmbH in Gelsenkirchen befindet sich auf einem geschützten Zechengelände. Wer ein denkmalgeschütztes Gebäude besitzt, ist verpflichtet dieses zu pflegen, zu schützen und dem Gebäude eine angemessene Nutzung zuzuführen, um dauerhaft den Denkmalwert zu erhalten. Anders als bei klassischen Baumaßnahmen ist jede Maßnahme am Gebäude mit den entsprechenden Behörden zu prüfen. In der direkten Abstimmung sind dabei vor allem die unteren Denkmalschutzbehörden relevant, welche lokal in den Kommunen verankert sind und jedes Vorhaben einer Einzelfallbetrachtung unterziehen. Denn Denk-

mal ist nicht gleich Denkmal und in einem Bauvorhaben sind neben dem Denkmalschutz auch weitere Zielsetzungen untereinander abzuwägen. So sollte die Nutzbarkeit des Gebäudes stets in Einklang mit der historischen Bedeutung gebracht werden.

Nach 40 Jahren wird das Denkmalschutzgesetz NRW nun novelliert. Diese Novellierung verlangt bei der Entscheidung zur Genehmigung von Maßnahmen an denkmalgeschützten Beständen explizit auch die „Belange des Wohnungsbaus, des Klimas, des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie der Barrierefreiheit angemessen zu berücksichtigen“ (§ 9 Novellierung des DSchUG). Damit soll nun auch rechtlich den Konflikten, welche immer wieder zwischen den genannten Belangen bestehen, Rechnung getragen werden.

### Bewahren versus sanieren?

Die heutigen Anforderungen der demografischen Entwicklung und des Klimawandels stellen direkte Herausforderungen für baulich bedeutsame Wohnungsbestände dar. Denn das klassische Dämmen der Fassade widerspricht oft dem schützenswerten Erscheinungsbild und auch die Materialität der Baubestandteile kann nicht immer mit den Klimabedingungen in Einklang gebracht werden. Wer zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum errichten will, kann mit historischen Grundrissen schon mal an seine Grenzen stoßen. Gerade hier ist professionelle Unterstützung von Architekten und Handwerkern gefragt, welche mit Denkmalbeständen vertraut sind. Dass die Kosten dabei höher sind als bei klassischen Sanierungsmaßnahmen versteht sich von selbst. So gibt es auch dazu gesonderte Förderungen, denn die besten energieeffizienten, familien- und seniorengerechten Wohnungen nützen nichts, wenn sie nicht bezahlbar sind.

### Förderung

21,3 Millionen Euro stellt das Land Nordrhein-Westfalen durch das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung für den Denkmalschutz im Jahr 2021 zur Verfügung. Darüber hinaus können auch über die Landschaftsverbände und die Kommunen selbst Fördermittel in Anspruch genommen werden. Und auch die KfW hat ein eigenes Programm, das die Förderung von Denkmälern in den Mittelpunkt stellt.

### Äußere Rahmenbedingungen

Erforderlich sind zudem eine enge Kooperation von Wohnungswirtschaft, Kommunen und Denkmalschutz sowie nötige Kompromisse

zwischen den Ansprüchen an den Umgang mit Stadtraum und Bausubstanz sowie den Bedürfnissen nach Grün- und Freiflächen, Balkonen und energetisch guten Gebäuden.

Der VdW Rheinland Westfalen setzt sich dafür ein, dass quartiersbezogene Strategien der energetischen Sanierung sowie das Bauen in Zeiten des Klimawandels als ganzheitliche Planungsaufgabe betrachtet werden, anstatt die Energieeffizienzmaßnahmen nur auf Einzelgebäude auszurichten. Der Quartiersansatz ermöglicht eine nachhaltige Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen, z. B. in der Wärmeversorgung oder durch Mobilitätskonzepte, ohne dabei gewichtige Aspekte wie die Bezahlbarkeit oder auch den Denkmalschutz aus dem Auge zu verlieren. Denn was erhaltenswert ist und ganze Stadtteile und Städte prägt, muss auch erhalten bleiben.

KK/IB



## INFORMATION

### MODERNE Strukturen und Ideen im Wandel

Werte und Umgang mit Großwohnsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre



2021/2022  
STÄDTEBAULICHE DENKMALPFLEGE

Die Fachgruppe Städtebauliche Denkmalpflege veranstaltet mit mehreren akademischen, öffentlichen und kunsthistorischen Kooperationspartnern aus mehreren Teilen Deutschlands die monatliche Online-Veranstaltungsreihe „MODERNE Strukturen und Ideen im Wandel – Werte und Umgang mit Großwohnsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre“.

Unter <http://www.staedtebau-denkmalfpflege.de> finden sich alle weiteren Informationen sowie der permanente Link zur Veranstaltung, zu der keine Anmeldung benötigt wird.



Quelle: Margarethe Krupp-Stiftung

INTERVIEW MIT INA SCHARRENBACH, MINISTERIN FÜR HEIMAT, KOMMUNALES, BAU UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

## „Verantwortlichkeit der Städte und Gemeinden stärken“



Quelle: MHKBC/F. Berger

**Nordrhein-Westfalen soll nach über vier Jahrzehnten ein neues Denkmalschutzgesetz bekommen. Was ist der Hintergrund der Neufassung und was ist die Zielsetzung dieses neuen Gesetzes?**

**Ina Scharrenbach:** Das Denkmalschutzgesetz soll nach rund vierzig Jahren an die Entwicklung im Bereich Denkmalschutz und -pflege angepasst werden. Mit der Neufassung wird ein zukunftsorientiertes Denkmalschutzrecht geschaffen, das der Rechtsprechung, den Erfahrungen aus der Praxis und den gesellschaftlichen sowie umweltpolitischen Entwicklungen Rechnung trägt.

Die Neufassung bietet zahlreiche Verbesserungen gegenüber dem heute geltenden Recht. So sieht der Gesetzentwurf beispielsweise vor, dass künftig die Gemeinden und Gemeindeverbände die Aufgaben Denkmalschutz und -pflege gemeinsam wahrnehmen können. Für einen effektiveren Schutz von Bodendenkmälern wird ein Paradigmenwechsel eingeleitet: Jedes Bodendenkmal, das die gesetzlichen Bedingungen erfüllt, untersteht nun automatisch dem Schutz des Gesetzes, nicht erst mit der Eintragung in die Denkmalliste. Damit vom Denkmalwert eines Objekts mög-

lichst viele Akteure Kenntnis erlangen, sollen Denkmäler und Denkmalbereiche künftig in Bebauungspläne nachrichtlich übernommen und Unterschutzstellungen in das Grundbuch eingetragen werden. Daneben wird mit dem Gesetzentwurf die Bildung eines Landesdenkmalrates vorangetrieben und der Einsatz ehrenamtlicher Ortsheimatpflegerinnen und Ortsheimatpfleger gefördert.

**Barrierefreiheit und energetische Sanierungen stellen in Baudenkmalern oft besondere Herausforderungen dar. Welche Lösungen bietet das neue Denkmalschutzgesetz für diese bestehenden Konflikte, damit z. B. zeitgemäßes Wohnen schneller und weiter vorangebracht werden kann?**

**Ina Scharrenbach:** Jedes Baudenkmal ist einzigartig und soll als Zeugnis menschlicher Geschichte und Kultur dauerhaft gesichert werden. Lösungen bei Konflikten können daher nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls getroffen werden. Mit dem Hinweis im Gesetzentwurf darauf, dass bei erlaubnispflichtigen Maßnahmen an Baudenkmalern die Belange des Wohnungsbaus, des Klimas, der erneuerbaren Energien sowie der Barrierefreiheit angemessen zu berücksichtigen sind, wird künftig klargestellt, dass der Denkmalschutz den aufgezählten Belangen grundsätzlich aufgeschlossen gegenübersteht und nicht etwa – wie bisher tendenziell gehandhabt – eher ablehnend. Im Konfliktfall sind die unterschiedlichen Interessen von Verfassungsrang in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Hierbei wird aber künftig – auch unter Berücksichtigung des Klimaschutz-Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts – vor allem das relative Gewicht des Klimaschutzgebots weiter zunehmen.

**Bisher haben die Ämter für Denkmalpflege der Landschaftsverbände bei allen Maßnahmen rund um den Denkmalschutz ein Mitspracherecht, zukünftig sollen Denkmalschutzbehörden der Landschaftsverbände jedoch nur noch angehört werden. Worin sehen Sie die Vorteile, dass Entscheidungen allein in den Kommunen getroffen werden?**

**Ina Scharrenbach:** Die Verantwortlichkeit der 396 Städte und Gemeinden für den hoheitlichen Denkmalschutz und die Denkmalpflege möchte ich stärken. Mit Ausnahme der Bodendenkmalpflege, die ein besonderes archäologisches Fachwissen voraussetzt, sollen künftig Entscheidungen der Unteren Denkmalbehörden nach Anhörung des Denkmalfachamtes des Landschaftsverbands zu treffen sein. Wie bisher bei der Herstellung des Benehmens hat die Untere Denkmalbehörde auch künftig die Stellungnahme des Denkmalfachamtes zu würdigen und eine eventuell abweichende Entscheidung zu dokumentieren. Aus einem mitunter langwierigen Prozess soll ein schlankeres Verfahren werden, das für Eigentümerinnen und Eigentümer schneller zur Rechtsicherheit führt. Wichtig ist mir aber zu betonen: Die Landschaftsverbände bleiben drin. Ihre Mitwirkung ist weiterhin gefragt und die Gemeinden sind verpflichtet, die Landschaftsverbände zu beteiligen.



Quelle: EKH-Pictures - stock.adobe.com



IM GESPRÄCH MIT DR. BARBARA RÜSCHOFF-PARZINGER, KULTURDEZERNENTIN DES LANDSCHAFTSVERBANDES WESTFALEN-LIPPE

## „Den guten Stand der Denkmalpflege in NRW nicht verspielen!“



ZUR PERSON



Quelle: Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL)

Dr. Barbara Rüschoff-Parzinger ist seit 2008 Kulturdezernentin des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL). Sie ist zuständig für 18 Museen, zwei Besucherzentren, sechs wissenschaftliche Kommissionen und sieben Kulturdienste, darunter die LWL-Denkmalpflege und Baukultur für Westfalen.

**Die Landesregierung will eine Neufassung des Denkmalschutzgesetzes auf den Weg bringen, unter anderem zur Berücksichtigung gesellschaftlicher und umweltpolitischer Erfordernisse. Wie schätzen Sie die geplanten Änderungen ein?**

**Dr. Barbara Rüschoff-Parzinger:** Einige Probleme, die es gibt, werden nicht gelöst, und ein Problem, das es nicht gibt, wird mit dem Vorschlag scheinbar gelöst – das ist mein Fazit. Dass zum Beispiel die Denkmalpflegeämter bei den beiden Landschaftsverbänden übermächtig seien, ist ein Gerücht, das durch Wiederholung nicht besser wird. Um das einzuordnen: Nur gerade mal eineinhalb Prozent aller Gebäude in NRW sind Denkmäler. Dass die LWL-Denkmalpflege ein Gebäude anders bewertet als die Denkmalämter in den Städten und Kreisen und es zur Entscheidung im Ministerium kommen muss

– diese Fälle liegen im Promille-Bereich. Die Zusammenarbeit mit den Kommunen ist gut: In einer umfassenden Untersuchung durch das Ministerium stellten die Befragten der Denkmalpflege den Landschaftsverbänden ein gutes Zeugnis aus. Und übrigens sehen wir ebenso im bundesdeutschen Vergleich gut aus.

Ich ahne, dass der Gesetzentwurf die Denkmalbehörden in den Kreisen und Städten stärken und den Eigentümern etwas Gutes tun soll. Die bessere Förderung von Denkmälern in NRW ist etwas Gutes oder die Gründung eines Landesdenkmalrates. Aber wenn das Gesetz so kommt, ist es in Teilen kontraproduktiv. Wenn beispielsweise eine freiwillige Anhörung das bisherige sogenannte Benehmen ersetzt, fällt damit auch die wichtige Beratung durch die Denkmal-Experten weg. Ohne dieses Fachwissen gibt es dann keine guten Anträge auf Förderung. Damit wäre auch zu befürchten, dass viele Förderanträge für Denkmäler ins Leere laufen, weil die fachliche Unterstützung nicht reicht. Ohne eine LWL-Denkmalpflege mit klarem Auftrag und Blick auf ganz Westfalen-Lippe gibt es auch keine einheitlichen Regelungen, sondern von Kommune zu Kommune unterschiedlichen Denkmalschutz und damit eine Ungleichbehandlung der Eigentümerinnen und Eigentümer von Denkmälern.

**Wo sehen Sie Verbesserungs- bzw. Anpassungsbedarf bei dem mittlerweile 40 Jahre alten Denkmalschutzgesetz in NRW?**

**Dr. Barbara Rüschoff-Parzinger:** Die bessere Förderung von Denkmälern in NRW, die der Gesetzentwurf vorsieht, ist gut ebenso die Gründung eines Landesdenkmalrates. Die archäologische Denkmalpflege wird deutlich gestärkt, aber in der Baudenkmalpflege würde es insgesamt deutlich schlechter. Wir würden den guten Stand der Baudenkmalpflege in NRW verspielen. Der Gesetzentwurf soll vermutlich die untere Denkmalpflege in den Städten und Gemeinden stärken, was gut wäre. Aber oft fehlt es genau in diesen Bereichen an der Fachlichkeit. Denn vor allem kleinere Kommunen können natürlich nicht

# LWL

eine Fachkraft für jedes denkmalpflegerische Thema vorhalten, wie das unser Fachamt für ganz Westfalen kann.

**Was ist Ihre Vorstellung von zukunftsorientiertem Denkmalschutz, um das bauhistorische Erbe Nordrhein-Westfalens am besten zu schützen?**

**Dr. Barbara Rüschoff-Parzinger:** Wir finden, dass neben den berechtigten Interessen der Wirtschaft und Stadtentwicklung und des Umweltschutzes auch die Denkmäler eine Stimme brauchen – nicht als Solisten, aber auch nicht als bloße Notenständer, sondern als eigener Teil des Orchesters. Wir befürchten, dass es sonst nicht schneller, sondern schlechter wird im Denkmalschutz.

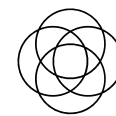
Wir müssen wegkommen von dem Vorurteil, dass die Denkmalpfleger die natürlichen Feinde der Eigentümer sind. Denn unsere Rolle ist die von Fachleuten und von Beratern: Was kann man tun, um Pläne für Neues zu verwirklichen und gleichzeitig Denkmalwürdiges zu schützen? Wir können beraten, wie man das macht und wo es Zuschüsse und wofür es Steuererleichterungen gibt. Wir arbeiten in der ganz überwiegenden Zahl der Fälle so lange an bisweilen überraschenden Lösungen, bis alle nicken können.



Quelle: bennytrapp – stock.adobe.com

MARGARETHE KRUPP-STIFTUNG

# Das Schützenswerte erhalten und mit Innovationen verbinden



Margarethe Krupp Stiftung

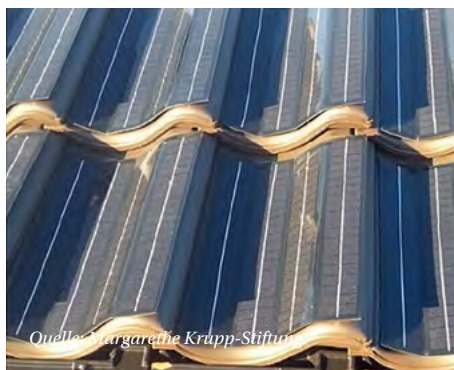
**Der Bau einer Gartenstadt, angelehnt an die Ideen von Ebenezer Howard und Theodor Fritsch, unter Berücksichtigung der Schaffung von Wohnraum in eigentumsähnlichen Verhältnissen und einem für damalige Verhältnisse hohen Hygienestandard (Trennung von Küche, Bad und WC) und einem Luft-Heizsystem, das alle Zimmer beheizte, war ein herausragendes Projekt von Margarethe Krupp Anfang des 20. Jahrhunderts.**

Der Denkmalschutz prägt bereits seit der Erklärung zum Denkmal 1975 und insbesondere seit der Unterschutzstellung 1987 von rund 1.000 Wohnungen und 40 Gewerbeeinheiten, bzw. ungefähr ein Drittel des Bestandes, unser Handeln.

Die Margarethe Krupp-Stiftung hat mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Essen eine partnerschaftliche Zusammenarbeit, denn die grundsätzliche Zielsetzung ist die gleiche – der Erhalt einer denkmalgeschützten Siedlung für die Bewohner und interessierten Gäste.

## Nahezu vollständig denkmalgeschützter Bestand

So entstand bereits in den Jahren 2015/2016 ein umfassender Denkmalkatalog, der auf über 800 Seiten sowohl den denkmalgerechten Umgang für fast alle Bauteile regelt als auch die wesentlichen Merkmale jedes einzelnen Gebäudes berücksichtigt. Und das unter



*Photovoltaische Technik in den Dachziegeln: Die Margarethe Krupp-Stiftung zeigt, wie sich Denkmalschutz und Innovation vereinbaren lassen*

dem Fokus der einzelnen Bauabschnitte und dem großen Anteil (mehr als 50 Prozent) an Wiederaufbauten und Teilwiederaufbauten des denkmalgeschützten Bestands nach dem Zweiten Weltkrieg. So sind beispielhaft alle Fenster und Haustüren dokumentiert und der Umgang mit diesen bei Reparaturen und Erneuerung festgelegt.

Bei den mehr als 20 Objekten, in denen noch die einfachverglasten Originalfenster verbaut sind, heißt das z. B. Instandhaltung des historischen Fensters und Einbau eines zusätzlichen Kastenfensters zur energetischen Optimierung.

Neben der gesamten Außenhülle greift der Denkmalschutz insbesondere bei den Treppen, inklusive Verkleidung und Geländern, Innentüren und Leibungen sowie Holzböden. Da auch die historischen Grundrisse dem Denkmalschutz unterliegen, wurden im Zuge der Festlegungen im Denkmalkatalog Standardgrundrisse entwickelt. Bei allen Anpassungen der Decken und Wände an heutige Wohnbedürfnisse (z. B. Vermeidung von gefangenen Räumen oder Erstellung eines großzügigen Badezimmers) muss der ursprüngliche Gestaltungsgedanke klar ablesbar bleiben. Auch die Möglichkeiten, Mieterwünsche zu berücksichtigen, sind eindeutig geregelt.

Die Abstimmung und Genehmigung mit dem Denkmalamt wird durch den umfassenden Denkmalkatalog deutlich vereinfacht. Statt umfangreicher, detaillierter Beschreibungen bei jeder Beantragung wird nun der Bezug zu den jeweiligen Seiten und Abschnitten des Denkmalkatalogs genommen. Dieses Gesamtwerk wird sukzessive erweitert, um auch neue Themenfelder, wie z. B. die Gestaltung und Positionierung von Müllstandplätzen oder der Elektromobilität, abzudecken.

## Sind klimafreundliche Innovationen möglich? Ja!

Das Forschungsprojekt EnQM (Energieoptimiertes Quartier Margarethenhöhe), als Verbundvorhaben mit der Uni Stuttgart, der RWTH Aachen und dem GWI in Essen, wird vom Bundeswirtschaftsministerium



*Quelle: Margarethe Krupp-Stiftung*

*Fast jedes Wohngebäude der Margarethe Krupp-Stiftung ist denkmalgeschützt, was Bestandsmaßnahmen zu Herausforderungen werden lässt, denen mit Innovationen begegnet wird*

gefördert. Allem voran mit neu entwickelten Solardachsteinen, die den original gewellten Ziegeln optisch sehr nahekommen und neben der Stromgewinnung durch die eingebetteten Photovoltaik-Lamine auch durch Solarthermie Wärme zum Heizen und für Warmwasser erzeugen. Das Projekt umfasst Energieerzeugung, Energiebedarfsreduzierung (z. B. Innendämmputz mit Aerogel-Bestandteilen) und die Energiesteuerung durch smarte Technik, unterstützt durch über 200 verbaute Sensoren je Gebäude.

Die Bewertung der historischen Bausubstanz, die Intention des damaligen Architekten und Städtebauers, die Anpassung an heutige und zukünftige Lebens- und Wohnformen sowie die fachgerechte Instandhaltung sind die wesentlichen Faktoren für einen gelungenen Denkmalschutz.

*Michael Flachmann*

INTERVIEW MIT ULF LANG, SCHREINERMEISTER

Quelle: karepa -stock.adobe.com

## „Jedes denkmalgeschützte Bauteil muss einzeln betrachtet werden“



Quelle: Ulf Lang

**Ulf Lang ist Schreinermeister und hat sich auf handwerkliche Arbeiten mit Holz in denkmalgeschützten Wohngebäuden spezialisiert. In mühevoller und akribischer Arbeit schreinert er Stücke, die den oftmals detaillierten Vorgaben der Denkmalschutzbehörde entsprechen und den historischen Charakter denkmalgeschützter Wohngebäude von außen wie auch von innen bewahren.**

**Welche Besonderheiten und Herausforderungen ergeben sich für handwerkliche Betriebe bei Arbeiten in denkmalgeschützten Wohngebäuden?**

**Ulf Lang:** Reparaturen oder Restaurationsarbeiten in denkmalgeschützten Wohngebäuden erfordern oftmals sehr

viel Zeit, Konzentration und viel Liebe zum Detail. Die historischen Teile, wie etwa Fenster oder Türen, müssen alle einzeln betrachtet werden. Es gibt kein Vorgehen nach „Schema F“. Die besondere Herausforderung dabei liegt darin, die sehr kleinteiligen und detaillierten Vorgaben des Denkmalschutzes und den historischen Charakter der Bauteile und des Gebäudes mit den technischen Ansprüchen der Gegenwart zu vereinen. Insgesamt ergeben sich daraus sehr spezielle und anspruchsvolle Tätigkeiten, die aber zu ansprechenden und außergewöhnlichen Ergebnissen führen, die man nicht jeden Tag sieht.

**Welche Rolle nimmt Holz in denkmalgeschützten Wohngebäuden ein?**

**Ulf Lang:** Vor allem in Häusern, die vor dem Zweiten Weltkrieg und noch früher erbaut wurden, sind sehr viele Bestandteile aus Holz. Das fängt beim Hauseingang mit einer Holztür und Fenstern mit Holzverkleidung als Gesicht des Hauses an und hört im Innenbereich bei der Decke auf. Holz ist in alten Häusern fast überall zu finden und war über mehrere Jahrhunderte der Baustoff Nummer 1. Deshalb ist Holz in vielen denkmalgeschützten Wohngebäuden ein zentraler Teil und bedarf besonderer Beachtung. Aber auch über den Denkmalschutz und das „alte Holz“ hinaus ist das Bauen mit Holz im Kommen und wird in immer mehr Häusern als nachwachsender Rohstoff wieder eingesetzt. Wenn heimisches Holz verwendet

wird, sogar umso besser. Sowohl altes als auch neues Holz hat also Zukunft.

**Gibt es Bauteile oder Arbeitsabschnitte, die besonders viel Aufwand in Anspruch nehmen?**

**Ulf Lang:** Grundsätzlich muss man sagen, dass Arbeiten im Denkmalschutz anspruchsvoll und aufwendig sind, weil vielfach neue Konstruktionen in Einzel- und Handarbeit hergestellt werden müssen. Dies ist vor allem bei Fenstern mit besonderen Zierprofilen oder besonderen Fensterflügeln der Fall. Der zeitliche Aufwand ist dort ebenso wie bei Türen sehr hoch, weil sie oft nach Maß als Einzelstücke mit historischen Gittern und Ornamenten neu geschreinert oder aufwendig restauriert werden. Eine ganz besondere Herausforderung für jeden Schreiner ist die Wiederherstellung von Treppen, die in der Zeit vor dem Denkmalschutz umgebaut wurden. Hier müssen profilierte Antrittspfosten, Traillen und Handläufe in geschweiften Form nach historischem Vorbild rekonstruiert werden.



Quelle: Margarethe Krupp-Stiftung



Quelle: Margarethe Krupp-Stiftung

Denkmalgeschützte Wohngebäude erfordern sowohl in den Wohnungen als auch an der Fassade den Einsatz von spezialisierten Handwerksbetrieben, um die denkmalgeschützten Teile zu pflegen und zu restaurieren

WOHNUNGSBAU STADT MOERS GMBH

## Die Cecilienschule – wie aus Klassenzimmern barrierefreie Wohnungen wurden



**Der Spatenstich zum Bau der Cecilienschule in Moers-Scherpenberg fand bereits im Juni 1907 statt. Die feierliche Einweihung dieser – mit einem Kostenaufwand von 120.000,- Mark errichteten Schule – wurde am 15. Juni 1908 gefeiert. Am 1. Juni 1908 wurde der Schulbetrieb mit 458 Schülern aufgenommen und ca. 80 Jahre erhielten viele Moerser Bürger hier ihre schulische Ausbildung.**

Im Schuljahr 1985/86 wurde der Schulbetrieb dann jedoch eingestellt und seit dem 9. September 1987 steht das Gebäude unter Denkmalschutz. Nach Einstellung des Schulbetriebes beherbergte das Objekt über viele Jahre einen Teil der Moerser Volkshochschule.

Nach Errichtung des Moerser Bildungszentrums stand die ehemalige Schule dann ab 2014 leer. Um das Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen, entschied sich die Wohnungsbau Stadt Moers im Anschluss, das Gebäude zu kaufen.

Die Planung der Wohnungsbau Stadt Moers sah vor, in der ehemaligen Schule altengerechte Wohnungen, eine Tagespflege sowie die erste Altenwohngemeinschaft im Bestand zu errichten und somit einen Beitrag zum barrierefreien Wohnen in Moers zu leisten.

Von der Projektidee über die Umsetzung bis zur Fertigstellung vergingen mehr als vier Jahre. Am 01.05.2018 konnten die ersten Mieter ihre neuen Wohnungen beziehen. Vor allem der Denkmalschutz stellte den Architekten sowie den Bauherrn vor einige Herausforderungen und Überraschungen. Insbesondere die denkmalgeschützte Fassade und die Fenster mussten erhalten bleiben.

Das denkmalgeschützte Haus wurde für insgesamt 2,2 Millionen Euro von der Wohnungsbau Stadt Moers saniert und beherbergt nun, neben den Räumlichkeiten der Tagespflege, altengerechte Wohnungen in einer Größe von knapp 38 Quadratmeter bis 80 Quadratmeter sowie eine Seniorenwohngemeinschaft mit vier Apartments, einer Küche mit Hauswirtschaftsraum, einem gemeinsamen Wohn-Essraum und einer großen Dachterrasse.

Dass das komplett frei finanzierte Wohnprojekt offensichtlich den Zeitgeist traf und weiterhin trifft, zeigt sich insbesondere in der Tatsache, dass sich seit der ersten Vorstellung erheblich mehr Interessenten für die Wohnungen melden und gemeldet haben, als freie Wohnungen zur Verfügung stehen. Die denkmalgeschützte Fassade des Gebäudes sowie die im Objekt untergebrachte Tagespflege übten sowohl auf alteingesessene Scherpenberger als auch auf Bewohner anderer Moerser Stadtteile einen großen Reiz aus. Alle Wohneinheiten des Objekts sind barrierefrei zu erreichen und bieten in Zusammenhang mit der im Objekt angesiedelten Tagespflegereinrichtung des Pflegedienstes „Feine Pflege“ aus Moers ein insbesondere für Senioren attraktives Wohnangebot.

Jens Kreische



Quelle: Archiv, Wohnungsbau Stadt Moers



Quelle: Wohnungsbau Stadt Moers

*Nach der Schließung der ehem. Cecilienschule im Jahr 2014 stand das Gebäude einige Zeit leer und wurde bis 2018 zu barrierefreiem Wohnraum umgebaut. Die Wohnungen haben auch Balkone erhalten, der Charakter des Baus mit den großen Fenstern und dem typischen Eingangsbereich ist geblieben*

IM GESPRÄCH MIT HEINZ-JÜRGEN FALK, DIPLOM-ARCHITEKT

**„Die Gestaltung ist meistens der Fassadengeometrie unterworfen“****i** ZUR PERSON

Quelle: architekturbüro falk

Der Architekt Heinz-Jürgen Falk ist seit 1982 in Partnerschaft und seit 1987 selbstständig tätig. Außerdem ist er seit 1987 staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz. In den knapp 40 Jahren als Architekt hat er sich vor allem an Neu- und Umbauten von Wohngebäuden, Gewerbebauten, historischen und denkmalgeschützten Gebäuden, aber auch im Bau von Laboren und Feuerwehrgebäuden betätigt.

Sein aktueller Arbeitsschwerpunkt liegt auf Wohngebäuden. Falk war leitender Architekt bei den Maßnahmen an der Cecilien- und Cecilienschule zur Umnutzung der ehemaligen Schule zu barrierefreiem Wohnraum.

**Welche Teile der ehem. Cecilien- und Cecilienschule sind denkmalgeschützt und welche Herausforderungen haben sich daraus ergeben?**

**Heinz-Jürgen Falk:** Das Schulgebäude ist in seiner Gesamtheit denkmalgeschützt, einzig die Klassenräume im Inneren sind nicht vom Denkmalschutz umfasst. Das betraf zahlreiche relevante Bereiche, angefangen von der Fassade über die Fenster bis hin zu den Böden und Decken im Foyer- und Eingangsbereich.

Eine große Herausforderung bestand darin, dass die Belichtungsanforderungen denen von Klassenräumen entsprachen, aber nicht von Wohnungen. Die Raumhöhen mussten verringert werden, was zum Konflikt mit den sehr hohen Fenstern führte. Die hohen Klassenraumbenken waren für eine Wohnungsnutzung ungeeignet. Gelöst wurde dieser Konflikt durch eine obere waagerechte Fensterteilung, deren darüberliegender Teil vor dem Zwischendeckenbereich mit einer Blindverglasung versehen wurde. Die Blindverglasung ist von außen von der durchsichtigen Wohnraumverglasung kaum zu unterscheiden.

Außerdem war in einem Gebäudeflügel auf gesamter Länge nur Nordbelichtung vorhanden, was im Obergeschoss eine Wohnungsnutzung aus baurechtlichen Gründen unmöglich machte. Hier wurde anstelle von Wohnungen eine Tagespflegeeinrichtung untergebracht, die aufgrund ihrer Ausdehnung über den gesamten Flügel eine notwendige Belichtung von Westen und Osten möglich machte.

**Welche Maßnahmen waren nötig, um aus ehemaligen Klassenräumen barrierefreie Wohnungen zu machen?**

**Heinz-Jürgen Falk:** Die Klassenräume konnten von den Abmessungen her entweder in der Gesamtheit eines Klassenraumes zu einer Zweiraumwohnung oder in zwei 1-Zimmer-Wohnungen umgebaut werden. In einigen Bereichen wurde eine Erweiterung in die Nebenflurbereiche gestattet, sodass hier Dreiraumwohnungen entstehen konnten. Insgesamt ergab sich daraus aus wohnungswirtschaftlicher Sicht eine gute Wohnungsmischung. Da der Einbau eines Aufzugsschachtes einen Eingriff in die besonders geschützte historische innere Erschließung darstellte, war hier ein

Entgegenkommen der Denkmalschutzbehörde gefragt.

Im Zusammenhang mit den funktionalen Anforderungen an den Grundriss, der Barrierefreiheit, der Statik und des Brandschutzes stellte dies ein ganzes Herausforderungsbündel dar.

**Welche Besonderheiten gilt es bei denkmalgeschützten Projekten zu beachten?**

**Heinz-Jürgen Falk:** Zunächst muss in den allermeisten Fällen die Tragfähigkeit der Decken geprüft und ggf. verbessert werden, was zu Konflikten mit historischen Decken und Tragsystemen führen kann.

Da in der Regel die Fassaden denkmalgeschützt sind, ist keine gewöhnliche Fassadendämmung von außen möglich, was bei Anwendung einer Innendämmung eine besondere Beachtung bauphysikalischer Aspekte erforderlich macht, was einen großen Unterschied darstellt.

Durch denkmalgeschützte Fassaden sind auch Änderungen an der Fensteraufteilung bis auf wenige zusätzliche Fenster in aller Regel auch nicht möglich. Die Grundrissgestaltung muss sich somit meistens der Fassadengeometrie unterwerfen.

Da die inneren Erschließungsflächen insbesondere bei öffentlichen Bauten die Funktion eines historischen Gebäudes in seiner Epoche darstellen, sind diese erfahrungsgemäß wie die Fassade allenfalls marginal veränderbar.

Die Spielräume sind demnach vor allem an den entscheidenden Stellen begrenzt, steht dann auch noch eine Umnutzung zu barrierefreiem Wohnraum im Kern eines Projektes, kommen bei der Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes fast alle denkbaren Besonderheiten zum Tragen.

GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH

# Eine neue Zukunft für die Straußsiedlung



Die neu angebauten „Gartenzimmer“ im Innenhof der Straußsiedlung zeigen, wie Alt und Neu ansprechend miteinander verbunden wurden und gemeinsam einen Mehrwert im Wohnen ergeben

Die Duisburger Wohnungsbaugesellschaft GEBAG saniert seit 2019 umfassend eine Siedlung aus den 1920ern im zentral gelegenen Stadtteil Neudorf – immer in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Die Planungen basieren auf dem Entwurf des Kölner Architekturbüros Molestina, welches 2016 einen Wettbewerb zur Überplanung der Siedlung gewonnen hat.

Die Straußsiedlung entstand 1925 als städtisches Bauprojekt zur Wohnraumschaffung, Bauherrin war die GEBAG. Es sollte qualitätsvoller und bezahlbarer Wohnraum für Duisburger mit niedrigen Einkommen geschaffen werden. Die Siedlung ist durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit abwechslungsreichen Grün- und Platzanlagen geprägt.

Die ursprünglich rund 80 Wohnungen umfassende Siedlung ist seit 2001 wegen ihrer hohen „architektonischen Qualität (...) und dem außergewöhnlich gut gelungenen städtebaulichen Zusammenhang“ denkmalgeschützt. Die qualitätvolle Gestaltung und die städtebauliche Einbindung der Freiflächen und Straßenräume machen – neben der Qualität der Gebäude – die Siedlung zu einem bedeutenden Erbe der Architektur der Zwischenkriegszeit. „Daher haben wir uns bei allen Planungen eng mit der Unteren

Denkmalbehörde abgestimmt“, sagt Ralf Lützenrath, Bereichsleiter Neubau bei der GEBAG.

Im ersten Bauabschnitt wurden in sechs Häusern neue Fenster und Haustüren eingesetzt, Dächer und Fassaden saniert, Balkone angebaut und Grundrissveränderungen vorgenommen. „Das Projekt hat uns vor viele Herausforderungen gestellt“, erinnert sich Lützenrath. „Wir haben aber auch viel gelernt: Bei historischen Siedlungen ist es oftmals nicht möglich, alles originalgetreu in stand zu setzen – in der Straußsiedlung konnten wir z. B. nicht alle Kellerräume weiter nutzen. Dort haben wir dann Ausweichräume unter dem Dach geschaffen.“

## Potenzial durch Neubau

Im Erdgeschoss wurden „Gartenzimmer“ angebaut. Diese bieten direkten Zugang zum eigenen Garten, dienen der Wohnraumvergrößerung und sorgen für eine bessere Durchlichtung. „Außerdem war es so möglich, in den oberen Etagen Dachterrassen auf den Anbauten zu schaffen“, so Lützenrath. Abstimmungsbedarf gab es an unterschiedlichen Punkten des Projekts: „Insbesondere die Treppenhaus-Sanierung und der Erhalt der Hauseingangstüren waren ein großes Thema. Hier haben wir uns eng mit der Behörde abgestimmt“, berichtet Ralf Lützenrath.

Auch bei den Fenstern wurde viel Wert auf historische Genauigkeit gelegt: „Wir wollten die ursprünglichen Sprossenfenster wiederherstellen. Das war bei der Planung Millimeterarbeit, bis jede Sprosse richtig saß.“

„Natürlich war und ist dieses Projekt ein hartes Stück Arbeit – doch der Einsatz lohnt sich“, bekräftigt Ralf Lützenrath. „Den eigenen Bestand aufzuwerten, ist zugleich gelebte Quartiersaufwertung – und damit ein positiver Beitrag für die Stadtentwicklung in Duisburg allgemein.“

Lisa Melchior



Quelle: GEBAG/Daniel Koke

Nicht nur außen wurden die Sprossenfenster im denkmalgeschützten Quartier erhalten, auch die Wohnungstüren und -eingänge zeugen noch immer von der langen Geschichte der Straußsiedlung

IM GESPRÄCH MIT IRIS RAPP, BAUDENKMALPFLEGERIN BEI DER UNTEREN DENKMALBEHÖRDE DER STADT DUISBURG

## „Neu- und Anbauten müssen erkennbar sein, dürfen das Denkmal aber nicht dominieren“



### **i** ZUR PERSON



Quelle: Iris Rapp

Die Dipl.-Ingenieurin Iris Rapp ist seit 1991 als Baudenkmalpflegerin bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg tätig. Neben der denkmalpflegerischen Betreuung von Siedlungen wirkt sie aktuell bei vielfältigen Einzelmaßnahmen an Baudenkmalern in Duisburg mit, wie z. B. der historischen Stadtmauer, den Kaiserberganlagen, Brückenbauwerken, Kirchen, Wohnhäusern, aber auch der Bauberatung aus denkmalpflegerischer Sicht sowie den Erlaubniserteilungen nach dem Denkmalschutzgesetz NRW.

Seit der Unterschutzstellung im Jahre 2001 befindet sich die Straußsiedlung in ihrer Zuständigkeit bei der Unteren Denkmalbehörde. Eine erste denkmalpflegerische Betreuung von Umbau- und Restaurierungsmaßnahmen fand ab 2001 statt, danach folgte eine fortwährende Beratung und Begleitung unterschiedlicher Sanierungsentwürfe, aber auch von Abbruchszenarien des Wohnquartiers bis hin zur aktuellen Sanierung.

### Was gibt es in denkmalgeschützten Beständen für Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften generell zu beachten, wenn es um Modernisierung oder ergänzende Neubauten geht?

**Iris Rapp:** Die denkmalgeschützten Bestände sollten möglichst authentisch in ihrer historischen Gestalt erhalten werden. Anbauten, wie z.B. die rückwärtigen Anbauten in der Straußsiedlung, sollen als neue Zutat erkennbar, aber gestalterisch so zurückhaltend sein, dass sie das Erscheinungsbild des Denkmals nicht dominieren. Dies ist im Falle der Straußsiedlung mit den „Rucksackanbauten“ sehr gut gelungen.

Ergänzende Neubauten sollen ebenfalls als Neubauten erkennbar sein, ohne dass sie durch ihre Gestaltung zu sehr von den Denkmälern ablenken bzw. durch ihr bauliches Volumen die Denkmäler erdrücken.

**Wie sieht die Zusammenarbeit zwischen Ihnen und dem Wohnungsunternehmen bzw. der Wohnungsgenossenschaft genau aus, wer hat welche Aufgaben? Wie kommt man gemeinsam zum Ziel? Was klappt erfahrungsgemäß gut und wo kann es zu Konflikten kommen?**

**Iris Rapp:** Das Wohnungsunternehmen als Eigentümerin legt fest, welche Entwicklung die Wohnungsbestände in den nächsten Jahren nehmen sollen und erarbeitet Planungen, die im Falle von Denkmälern von der Denkmalbehörde gem. Denkmalschutzgesetz NRW geprüft und erlaubt werden müssen. Um im besten Falle zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen, ist es ratsam, die Denkmalbehörde schon früh in die Planung einzubinden und sich beraten zu lassen. Manche Probleme, die sich häufig bei schon abgeschlossenen Planungen zeigen, hätten sich durch eine frühzeitige Beratung der Unteren Denkmalbehörde vermeiden lassen können.

Auch während der Baumaßnahmen ist eine gute Kommunikation zwischen den Bauausführenden und der Behörde wichtig. Änderungsmaßnahmen in der Bauphase sollten immer rechtzeitig mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.

**Wenn Sie an die Straußsiedlung denken: Was ist Ihnen von diesem Projekt besonders in Erinnerung geblieben?**

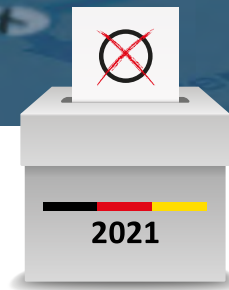
**Iris Rapp:** Beeindruckend für mich war, dass das Wohnungsunternehmen nach Jahren, in denen der Abbruchgedanke auch immer mal wieder Thema war, es doch noch einmal gewagt hat, seine Position zu überdenken

und einen Architektenwettbewerb zur Arrondierung der Straußsiedlung ausgeschrieben hat. Dieser Wettbewerb hat wunderbare Ergebnisse erbracht und die Wertschätzung gegenüber dem Denkmal Straußsiedlung erheblich gesteigert. Das Wettbewerbsergebnis wurde zwar nicht vollumfänglich umgesetzt, die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandes und auch der Außenanlagen sind aber vorbildlich gelungen. Schon jetzt freue ich mich auf die Fertigstellung der Gesamtanlage, in der die Bewohner ein angenehmes Zuhause in einer denkmalgeschützten Wohnungsumgebung haben.



Quelle: GBAE

Die historischen Fassaden und Fenster prägen heute immer noch das Bild der Straußsiedlung



BUNDESTAGSWAHL 2021

# Lange Nacht ohne Gewinner?

**Am 26. September 2021 um 18 Uhr war es so weit: Die Wahllokale wurden – bis auf einige Verzögerungen in Berlin – geschlossen und die Bundestagswahl 2021 war vollbracht. Nach einem ereignisreichen Wahlkampf, der sehr viel stärker auf Personen als auf Inhalte ausgerichtet war und den viele Leitmedien daher als „Zumutung“ für die Bürger bezeichneten, sollte endlich Klarheit geschaffen werden. Das Gegenteil war allerdings der Fall, noch bis tief in die Nacht war nicht ganz klar, ob sich die Union oder die SPD in der Wählergunst durchgesetzt haben. Bündnis 90/Die Grünen blieben weit hinter den eigenen Erwartungen und Die Linke erreichte den Bundestag nur über Umwege.**

Richtige Feierstimmung kam bei kaum einer Wahlparty der Parteien in Berlin auf. Bis zur Verkündung des vorläufigen amtlichen Wahlergebnisses am Montagmorgen war noch nicht klar, wer die meisten Stimmen der 60,4 Millionen Wahlberechtigten auf sich vereinen und das Kopf-an-Kopf-Rennen zwischen Union und SPD für sich entscheiden konnte. Der Wahlabend war dann auch der noch nicht ganz krönende Abschluss eines Wahlkampfes, der mit mehreren, bisweilen kuriosen Wendungen verlief und bei dem sich zwischenzeitlich sowohl die Union und die SPD, aber auch erstmals die Grünen Hoffnungen auf den Wahlsieg machen konnten. Dass Umfragewerte letzten Endes keine Prognosen, sondern nur punktuelle

Stimmungsbilder sind, die einen gewissen Interpretationsspielraum verlangen, wurde den Spitzenkandidaten am Sonntagabend dann auch bewusst, als sich das Wahlergebnis dann doch nicht so eindeutig präsentierte.

### SPD, Grüne und FDP legen zu

Trotz des insgesamt höchsten Zugewinns von 5,8 Prozent im Vergleich zur Bundestagswahl 2017 konnten die Grünen nur bedingt mit dem Ergebnis zufrieden sein. Die Umfragewerte standen im Vorfeld des Wahltages deutlich höher. Die Partei hatte auch zum ersten Mal eine Kanzlerkandidatin ernannt. Die SPD konnte mit einem Plus von 5,2 Prozent den zweitgrößten prozentualen Stimmenzuwachs verzeichnen. Der Zugewinn ist vor dem Hintergrund der enttäuschenden Ergebnisse der letzten Bundestagswahlen sicherlich ein Erfolg für die Sozialdemokraten, dennoch gelang es der SPD nicht, die Union deutlich auf den zweiten Rang zu verweisen. Diese war über den Sommer in den Umfragen eingebrochen und stand zeitweise bei unter 19 Prozent, konnte aber kurz vor dem Wahltag noch Boden gut machen. Die FDP verbesserte sich leicht um 0,7 Prozent, alle anderen im Bundestag vertretenen Parteien mussten Verluste hinnehmen.

### Union und Linke mit starken Verlusten

Die größten Verluste im Vergleich zur letzten Bundestagswahl mussten CDU/CSU einstecken. Die Union verlor mit 8,9 Prozent

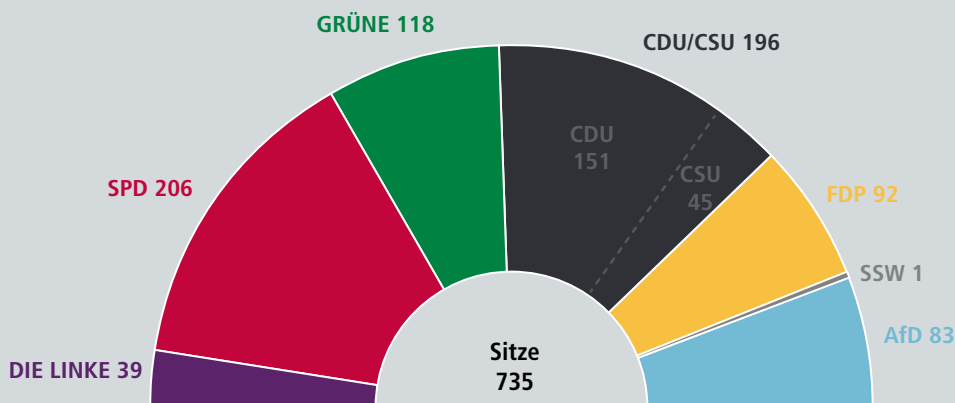
der Zweitstimmen gegenüber der letzten Bundestagswahl sprichwörtlich den Boden unter den Füßen. Die Linke verlor mit 4,3 Prozent fast die Hälfte ihrer Stimmenanteile und scheiterte mit 4,9 Prozent sogar an der 5-Prozent-Hürde, konnte aber in Berlin und Leipzig drei Direktmandate erlangen und zieht deshalb über die Grundmandatsklausel mit ihrem Zweitstimmenergebnis in den 20. Bundestag ein.

### Grüne und FDP als Kanzlermacher?

Bereits vor der Wahl wurden unterschiedliche Koalitionsoptionen kontrovers diskutiert. Es war klar, dass es für eine Zweierkoalition nur noch unter Fortführung einer Großen Koalition reichen würde. Die möglichen Koalitionen haben sich durch das Wahlergebnis nun deutlich eingeschränkt, wie es auch der nebenstehenden Grafik zu entnehmen ist. Fest steht, die Konstellationen werden den Parteien einiges an Kompromissbereitschaft abverlangen. Durch das schwache Abschneiden der Linken ist der vorher von vielen Akteuren befürchtete Linksruck durch eine mögliche rot-rot-grüne Regierungskoalition ausgeblieben. Noch am Wahlabend konnte sich herauskristalisieren, dass es auf die Grünen und die FDP ankommen wird – derzeit sieht es stark nach einer Ampelkoalition unter Führung der SPD aus, die Gespräche zwischen den Parteien laufen, doch auch eine schwarz-grün-gelbe Jamaika-Koalition befindet sich im Bereich des Möglichen. [ON](#)

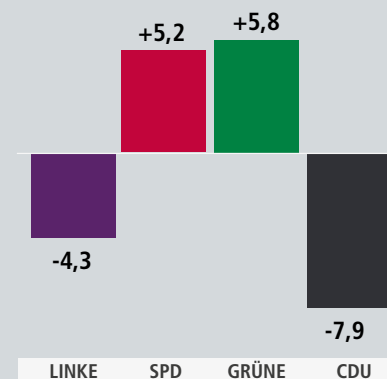
## Die Wahlergebnisse im Überblick

### Sitzverteilung im Bundestag



## Gewinne und Verluste an Zweitstimmenanteilen

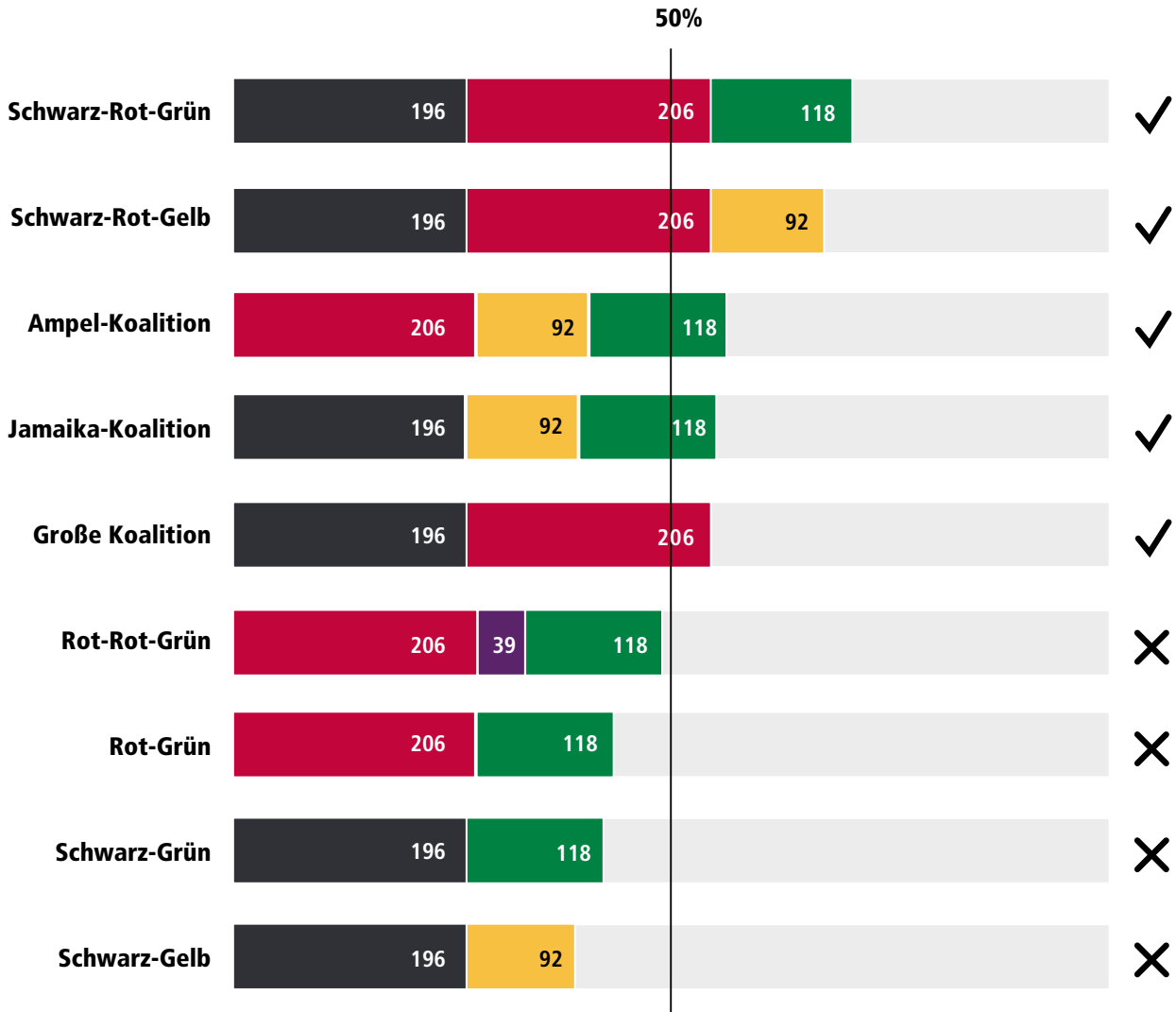
Im Vergleich zur Bundestagswahl 2017 in %-Punkten





## Mögliche Koalitionen nach der Bundestagswahl 2021

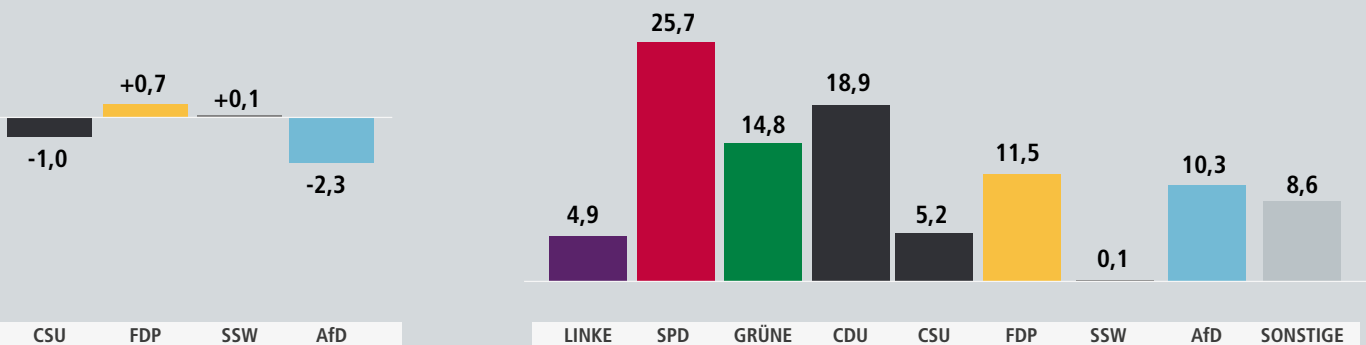
Laut vorläufigem Ergebnis



✓ = Mehrheit der Sitze ✗ = keine Mehrheit; Insgesamt 735 Sitze.

Quelle: www.bundestagswahl-2021.de – Stand: 27.09.2021

### Bundestagswahl 2021 Zweitstimmanteile in %-Punkten



Quelle: Bundeswahlleiter

## GESPRÄCHSFORMATE DES VDW RHEINLAND WESTFALEN ZUR BUNDESTAGSWAHL

## Bis zum Wahltag in wohnungspolitischen Debatten

Gemeinsam mit Arbeitsgemeinschaften, Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, aber auch im Einzelgespräch mit Vertretern aus Bund, Ländern und Kommunen suchte der VdW Rheinland Westfalen im Bundestagswahljahr 2021 den Dialog zwischen Wohnungswirtschaft und Bundespolitik. Die Wohnungspolitik war bereits in der Frühphase des Wahlkampfes auf der Agenda wieder sehr viel weiter oben zu verorten als bei den letzten Wahlen. Die großen politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Heraus-

forderungen zwischen Klimawandel und Anpassungsmaßnahmen, der Bezahlbarkeit des Wohnens, aber auch der Verfügbarkeit von Wohnraum und der Bereitstellung von bezahlbarem Bauland waren von Beginn an sowohl in der Politik als auch in der Wohnungswirtschaft unbestritten.

In den Debatten rund um die unterschiedlichen politischen Lösungsansätze, wie etwa eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, die am Tag der Bundestagswahl von den Berlinern in einem Volksentscheid befürwortete

Enteignung von Wohnungsunternehmen, den vom Bundesverfassungsgericht gekippten Mietendeckel oder die bundesweite Mietpreisbremse, bezog die Wohnungswirtschaft mit Stellung und debattierte mit wechselnden Gesprächspartnern und inhaltlichen Schwerpunkten auf verschiedenen Kanälen und in wechselnden Formaten, um Parteipositionen kritisch zu hinterfragen und eigene Impulse zu setzen.

Im wohnungspolitischen Austausch zwischen den Mitgliedern des VdW Rheinland



Quelle: VdW RW

### 19. August 2021:

VdW-Wohnzimmer auf Reisen mit Marion Sett, Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH und Verbandspräsidentin des VdW Rheinland Westfalen



Quelle: VdW RW

### 3. September 2021:

WohWi-Talk auf der Zeche Nordstern mit Matthias Hauer, MdB (CDU), Reinhard Houben, MdB (FDP), Moderator Jürgen Zurheide, Irene Mihalic, MdB (Bündnis 90/Die Grünen), VIVAWEST-Vorstand Uwe Eichner und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.)

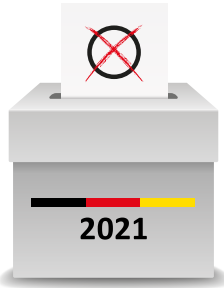
### 2. September 2021:

WohWi-Talk der ARGE Ostwestfalen-Lippe mit Friedrich Straetmanns, MdB (Die Linke), Dr. Wiebke Esdar, MdB (SPD), Stephen Paul, MdL (FDP), Dr. Angelika Westerwelle, (CDU), Britta Haßelmann, MdB (Bündnis 90/Die Grünen), sowie VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin der BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender Baugenossenschaft Freie Scholle eG, und Thorsten Kleinebeker, Vorstand, Wohnbau Lemgo eG



Quelle: VdW RW

Quelle: ???



Westfalen und Vertretern aus der Bundespolitik wurden WohWi-Talks in verschiedenen Regionen des Verbandsgebiets veranstaltet, um neben den wechselnden Inhalten um den unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten im Bereich Wohnen gerecht zu werden. So fanden in Köln, Dortmund, Düsseldorf,

Gelsenkirchen, Münster, Bielefeld und im digitalen Raum WohWi-Talks statt, in denen Vertreter aus den Regionalen Arbeitsgemeinschaften (ARGEN) des VdW Rheinland Westfalen mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter in die wohnungspolitische Debatte mit Gästen aus der Bundespolitik traten.

In insgesamt 17 verschiedenen Gesprächsformaten, die teilweise live gestreamt wurden und im YouTube-Kanal des Verbandes abrufbar sind, wurden die wohnungspolitischen Positionen der verschiedenen Akteure beleuchtet und diskutiert.

Digitale Debatten bei Instagram: In sieben Insta-Live-Talks mit unterschiedlichen Ge-

sprächspartnern aus Bund, Ländern und Kommunen standen die wohnungspolitischen Ansätze von politischen Vertretern, aber auch Impulse von wohnungswirtschaftlichen und branchennahen Akteuren im Fokus.

Im kooperativen Miteinander, so wie es in den Debatten der unterschiedlichen Gesprächsformate gezeigt wurde, liegt auch der Schlüssel für eine Lösung der zahlreichen und großen Herausforderungen im Wohnen. In Nordrhein-Westfalen wird genau das zwischen der Wohnungswirtschaft und ihren Partnern in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft seit vielen Jahren praktiziert, was sich positiv auf die Wohnsituation vieler Menschen im Verbandsgebiet auswirkt. *AT*



Quelle: VdWRW

**21. September 2021:**

WohWi-Talk ARGE Münsterland mit Bundesumweltministerin Svenja Schulze (SPD), Jonas Freienhofer, Politischer Fraktionsgeschäftsführer (Die Linke Münster), Karlheinz Busen, MdB (FDP), Dr. Stephan Nacke, MdL (CDU), Maria Klein-Schmeink, MdB (Bündnis 90/Die Grünen), sowie Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, Jörg Dickmann, Vorstand der Bauverein Ketteler eG, Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer, Wohn+Stadtbau GmbH Münster

**6. September 2021**

Insta-Live mit Philipp Fernis, Fraktionsvorsitzender der FDP im rheinland-pfälzischen Landtag



Quelle: VdW/Agentur Statement

**20. September 2021:**

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Gesprächsformat „Merz trifft“ mit Friedrich Merz (CDU), online zu sehen unter <https://share.vdw-rw.de/MerzTrifft>



Quelle: VdWRW

**22. September 2021:**

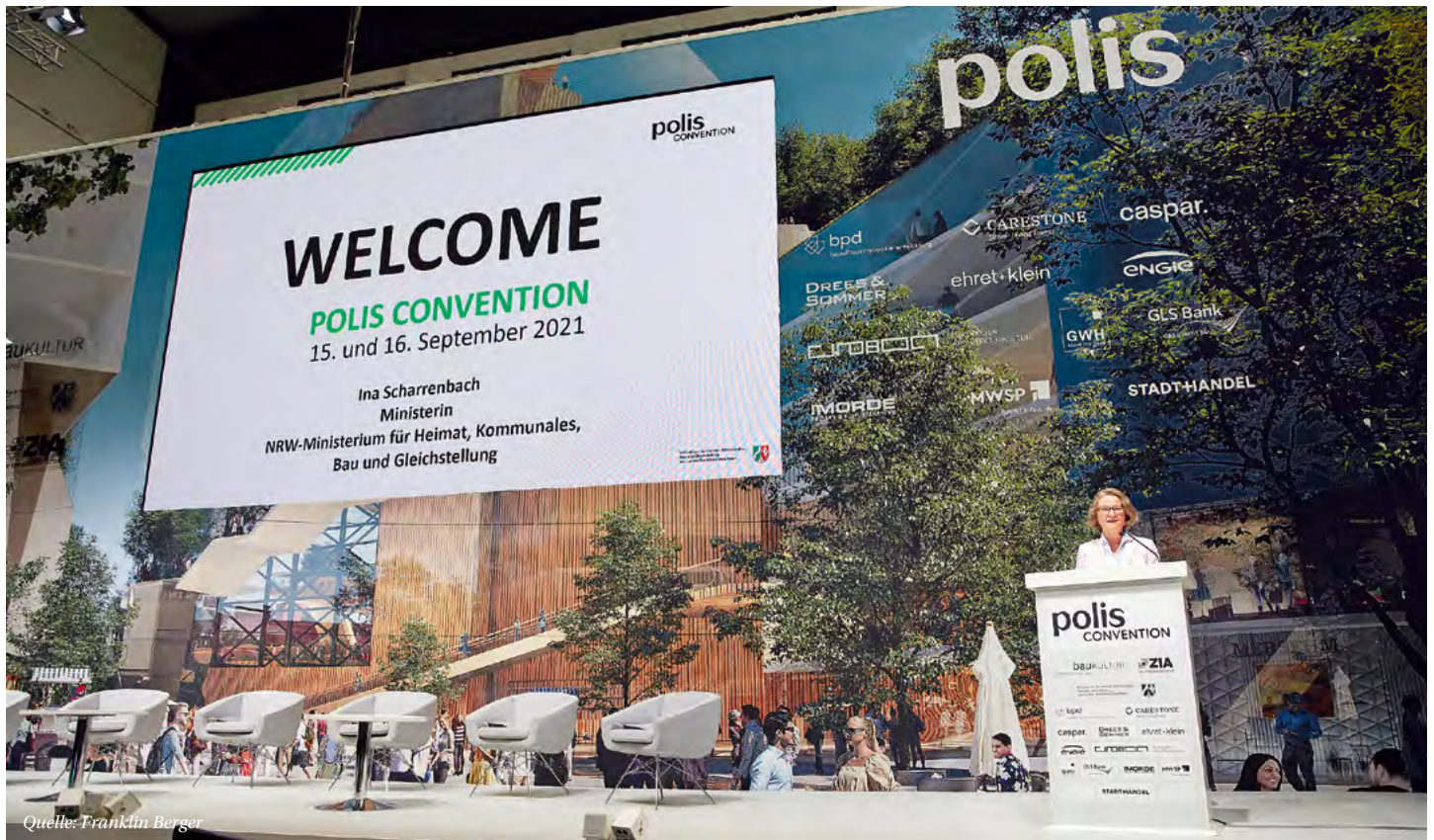
WohWi-Talk der Bundesarbeitsgemeinschaft Eisenbahner Wohnungsgenossenschaften, u.a. mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach



Quelle: VdWRW

## POLIS CONVENTION 2021

## In Präsenz für Nordrhein-Westfalen



Ministerin Ina Scharrenbach eröffnete die Polis Convention 2021 im Areal Böhler in Düsseldorf

Am 15. und 16. September fand unter dem Motto „Back to Life... Back to Reality“ die polis Convention 2021 statt. Neben der Möglichkeit das Areal Böhler wie auch im letzten Jahr digital über App oder Browser zu betreten, hatten Teilnehmende nach langer Zeit nun auch wieder Gelegenheit, sich live vor Ort in den Alten Schmiedehallen in Düsseldorf über aktuelle Themen auszutauschen. Neben der Frage nach der Zukunft unserer Innenstädte standen Themen wie neue Wohnformen, Energie und Bodenpolitik im Mittelpunkt der Gespräche.

Nach seiner digitalen Premiere im letzten Jahr war der VdW Rheinland Westfalen dieses Jahr erstmals als Standpartner des Gemeinschaftsstandes des Landes NRW mit dabei. Zusammen mit den weiteren Standpartnern Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, die NRW.BANK und die NRW.URBAN, der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, die BEG NRW, der AAV - Verband für

Altlastensanierung und Flächenrecycling wurde ein abwechslungsreiches Programm vorgestellt.

#### „Bauhaus Nordrhein-Westfalen“

In ihrer Eröffnung der polis Convention 2021 betonte Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, den Wert von Wohnraum in der heutigen Gesellschaft und ging auf die besonderen Herausforderungen von Klimaschutz im Gebäudesektor und dem demografischen Wandel ein. Bei der Eröffnung des NRW-Standes wurden die verschiedenen Beiträge der Standpartner in ihren Tätigkeitsschwerpunkten dafür deutlich – passend zum gewählten Motto „Bauhaus Nordrhein-Westfalen“, das die Vielfalt im Land zeigen soll.

Das Motto „Bauhaus Nordrhein-Westfalen“ wurde im Laufe der Messevorbereitungen von den Partnern in Anlehnung an das Neue Europäische Bauhaus festgelegt und fand sich vor allem in den herausstechenden

Formen und Farben der Standgestaltung wieder. Das Bauhaus Nordrhein-Westfalen soll europäisch denken und den heutigen Herausforderungen mit Aufbruch, Entschlossenheit und Kreativität von Vielen begegnen. Hierauf ging VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter noch einmal besonders ein und betonte die wichtige Aufgabe und gesellschaftliche Relevanz von bezahlbarem Wohnraum sowie den Beitrag der regionalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften durch innovative Ideen bei sozialverträglichen Mieten.

Der Gemeinschaftsstand begrüßte in diesem Jahr eine Vielzahl hochrangiger Gäste, wie u. a. Henriette Reker, Oberbürgermeisterin der Stadt Köln, und Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Dieser stand nicht nur am Stand Rede und Antwort, sondern traf beim Themenpanel der polis gemeinsam mit der Münchener Stadtdirektorin Ulrike Klar und Alexander Rychter zum Thema „Neue

Quartiere in Holz- und Holzhybridbauweise“ zusammen. Hier wurde aus unterschiedlicher Perspektive die Umsetzung großmaßstäblicher Holzbauprojekte besprochen, wie es im Prinz-Eugen-Quartier in München bereits klimagerecht und bezahlbar umgesetzt wurde. Die Diskutanten sahen dabei die Voraussetzungen im Land für weiteren Neubau und Aufstockung aus Holz als sehr gut an und wünschten sich weitere Vorzeigeprojekte.

**Umnutzung als Schlüssel zukünftiger Städtebauprojekte**

Wie Stadtentwicklung in Innenstädten gehen kann, nahm die diesjährige Polis besonders in den Blick. Hier leistete der VdW-Talk mit Elisabeth Zuschke, Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf, Lars Podchull, Bauverein zu Lünen eG, und Oliver Niermann, Abteilungsleiter des Bereiches Interessenvertretung des VdW Rheinland Westfalen, einen interessanten Beitrag. Im Fokus stand das Projekt eines ehemaligen Hertie-Kaufhauses in der Innenstadt von Lünen, das als positives Beispiel für weitere Mittel- und Großstädte gilt. Der Bauverein zu Lünen eG hatte sich des zentral in der Fußgängerzone liegenden und schon einige Jahre leer stehenden Warenhauses angenommen und das Gebäude zu einem neuen Treffpunkt mit Gewerbe im Erdgeschoss und



Quelle: VdW RW

Alexander Rychter sprach bei der hybriden Eröffnung des Landesstandes zum Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Stadtentwicklung

Wohnungen in höheren Etagen umgebaut. Die Runde stellte die Umnutzung von leer stehenden Gewerbeimmobilien als anhaltenden Trend fest, der durch die Pandemie weiteren Aufschwung bekommen hat. Gerade deshalb bedarf es in den Innenstädten neuer Konzepte für gemischte Nutzung, die das Wohnen in den oft gut angebundenen Gegenden miteinbezieht.

Auf dem gut besuchten Messegelände nutzten die zahlreichen Gäste und Aussteller die lang ersehnte Möglichkeit des persönlichen Austauschs. Viele innovative Ideen aus den Bereichen Mobilität, Energiegewinnung im

Gebäude und Sozialraumgestaltung wurden live präsentiert. Der zweite Messetag stand am NRW-Stand verstärkt im Zeichen der technischen Umsetzung. Hier präsentierten die Landesregierung und ihre Partner gesetzliche Regelungen und die dadurch möglichen Techniken, wie etwa Roboter auf dem Bau, digitale Bauanträge und das erste vollständige Wohnhaus aus dem 3D-Drucker in Beckum, und damit optimistische Ausblicke. Diese können dann vergleichsweise bald auf der polis Convention 2022 überprüft werden, die dann wieder an ihrem angestammten Termin am 27. und 28. April 2022 auf dem AREAL BÖHLER stattfindet. AF/LL



Quelle: VdW RW

Im VdW-Talk wurde die Innenstadt von Lünen als positives Beispiel für wohnungswirtschaftliches Engagement hervorgehoben



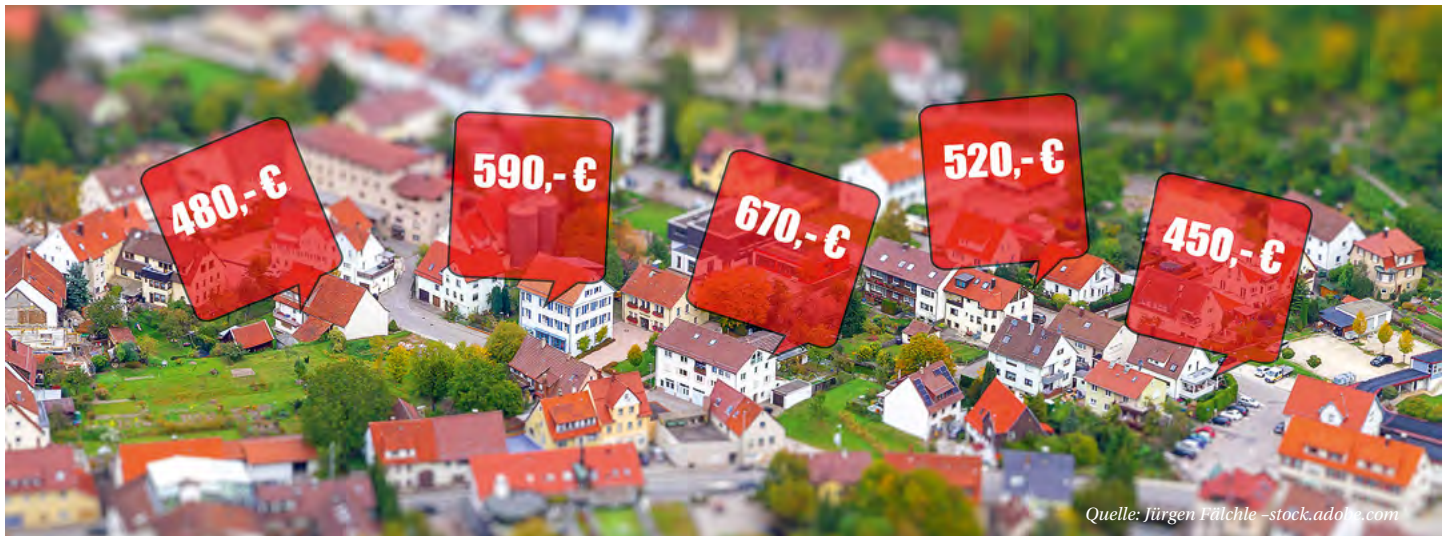
Quelle: VdW RW

Ganze Quartiere in Holzbauweise waren Thema im Panel mit Staatssekretär Dr. Jan Heinisch und der Münchener Stadtdirektorin Ulrike Klar



Quelle: Franklin Berger

Besonders während der Podiumsdiskussionen war der Landesstand sehr gut besucht



Quelle: Jürgen Fächle – stock.adobe.com

## MIETSPIEGELREFORM

# Ausweitung von Mietspiegeln tritt am 1. Juli 2022 in Kraft

Nachdem der Bundestag am 24. Juni 2021 den Gesetzentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts in einer vor dem Ausschuss geänderten Fassung beschlossen hat, passierte nunmehr auch die Mietspiegelverordnung am 17. September 2021 den Bundesrat. Sie enthält Vorgaben für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.

„Die Mietspiegelreform schafft verlässliche Grundsätze für die Erstellung von Mietspiegeln und sorgt damit für mehr Rechtssicherheit und Transparenz. Zu begrüßen sind angesichts dieses Ziels auch die Auskunftspflichten von Mietern und Vermietern und die Veröffentlichungspflicht von Mietspiegeln im Internet. Kommunen ab 50.000 Einwohner haben künftig die Pflicht, zumindest einen einfachen Mietspiegel zu erstellen. Dafür sollten verstärkt die Möglichkeiten der Digitalisierung genutzt werden. Denn auch beim Mietspiegel sollte das analoge Zeitalter langsam vorbei sein“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

### Erstellungs-, Veröffentlichungs- und Dokumentationspflicht für Gemeinden ab 50.000 Einwohner

Der einfache Mietspiegel kann von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter erstellt oder anerkannt werden, der qualifizierte Mietspiegel wird von der Gemeinde oder den Interessenvertretern anerkannt. Für Gemeinden, die zuvor noch über keinen Mietspiegel verfügten, ist der einfache Mietspiegel bis spätestens 1.

Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde zur Erfüllung dieser Pflicht ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen.

Gemäß § 5 Mietspiegelverordnung sind Mietspiegel sowohl in einfacher wie auch in qualifizierter Form samt Dokumentation ihrer Grundzüge kostenfrei im Internet zu veröffentlichen. Für die Ausgabe in gedruckter Form können hingegen angemessene Entgelte verlangt werden. Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht, erfolgen. Die Vorgaben zur Dokumentation im Einzelnen sind in § 20 der Mietspiegelverordnung normiert.

### Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels

Bei Einhaltung der Grundsätze zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wird vermutet, dass dieser die ortsübliche Miете wiedergibt. Ein Bestandteil der Grundsätze ist die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Diese liegen entweder dann vor, wenn die Mietspiegelverordnung eingehalten worden ist oder die Gemeinde gemeinsam mit Interessenvertretern von Mieter und Vermieter diesen als nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegel anerkannt haben. Es bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung gerade diesen Punkt bewertet, soll doch die Neufassung einen sogenannten Gutachterstreit vor Gericht vermeiden.

### Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach SGB II und dem SGB XII

Neu ist, dass die zum qualifizierten Mietspiegel erhobenen Daten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII in dem hierzu erforderlichen Umfang nutzbar sein können. Die Aufnahme dürfte eine Erleichterung bei der Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenzen darstellen. Sie dient auch der Umsetzung der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, wonach die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze auf Grundlage eines überprüfbareren „schlüssigen Konzepts“ zu erfolgen hat.

Kurz vor der abschließenden Beratung des Gesetzentwurfs vor dem Deutschen Bundestag haben sich die Regierungsfractionen von CDU/CSU und SPD auf einen Verzicht der noch im Gesetzesentwurf enthaltenen Regelung zur Verlängerung der Bindungswirkung (Anpassung an die Marktentwicklung) von zwei auf drei Jahre geeinigt. Damit ist der Bundestag den Bedenken des GdW, die unter anderem im Rahmen der öffentlichen Anhörung des Bundestages vorgetragen wurden, gefolgt. Ohne diesen Verzicht hätte der Mietspiegel seine Funktion als Wiedergabe der ortsüblichen Miете verloren und wäre immer mehr politisches Steuerungsinstrument – mit allen nachteiligen Folgen für die Investitionsmöglichkeiten der Unternehmen für energetische Modernisierungen, altersgerechten Umbau, Digitalisierung oder Neubau.

GdW/AT

## DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2022

## Kreative Projekte für das Post-Corona-Zeitalter gesucht!

Das wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Fachmagazin „DW Die Wohnungswirtschaft“ richtet jährlich den „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ aus, um – mit wechselndem Schwerpunkt – herausragende Beispiele aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis zu ehren. Präsentiert wird der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft von der Aareon AG. Das Motto der 19. Auslobung lautet „Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie“. Die Schirmherrschaft liegt in den Händen von GdW-Präsident Axel Gedaschko.

### Projekte für Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie gesucht

Die Corona-Pandemie begleitet uns seit Anfang 2020 und hat, neben den medizinischen Aspekten und Folgen, sehr starke Auswirkungen auf alle Bereiche der Gesellschaft mit sich gebracht. Viele, teilweise über Jahrzehnte übliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Konzepte, Prozesse, Kommunikations-, Handlungs- und Verfahrensweisen mussten eingeschränkt und neu gedacht werden. Die Lockdowns und das Social Distancing haben nicht nur das Arbeiten digital gemacht und stärker in die Wohnung verlagert, sie haben auch unsere Städte und Quartiere verändert. Viele Veränderungen werden dauerhaft sein, ein Teil der neuen „Normalität“. Positiv haben die Reaktionen auf die Pandemie zu einer Dynamisierung bestimmter Bereiche und Methoden, wie etwa der Digitalisierung, der Onlinekommunikation und des mobilen Arbeitens geführt.

Daher sind nun in vielen Themenbereichen anstelle eines „Weiter so“ ein richtungweisendes Umdenken, Perspektivwechsel und alternatives Handeln gefragt. Beispielhaft hierfür stehen neue Entwicklungs-, Planungs- und Gestaltungskonzepte für Städte,



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW|2022**

Gemeinden, Quartiere und Flächen, aber auch Umnutzungen und Umgestaltungen beziehungsweise Nutzungstransformationen von Gebäuden und Freiflächen sowie die Schaffung neuer Infrastrukturen oder Co-Working-Angebote. Ebenso müssen häufig neue Serviceangebote und -konzepte erarbeitet und bereitgestellt werden. Der Digitalisierung kommt dabei eine entscheidende Rolle zu.

### Bewerbungsphase bis zum 31. Januar 2022

Gesucht werden Projekte, die in kreativer Weise umsetzbare Lösungsansätze für die beschriebenen Herausforderungen gefunden haben. Entscheidend für die Jurybewertung ist, dass es sich um konkrete Projekte mit zumindest nachweisbaren Zwischenergebnissen handelt. Kern der Bewerbungen müssen klare und belegbare Projektaussagen wie zum Beispiel die beabsichtigte Zielstellung, das konzeptionelle Vorgehen, Kosten-/Nutzenangaben und der Grad der Zielerreichung des Projektes beziehungsweise der Implementation des jeweiligen Konzeptes sein. Bewerbungen können bis zum 31. Januar 2022 online unter [www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de) eingereicht werden.

Die Auslober vergeben die Preise an Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus allen Regionen Deutschlands, die im Rahmen

der aufgeführten Projekt- und Prozessbeispiele besonders innovative zukunftsgerichtete Leistungen vollbracht haben. Auf diese Weise werden Best-Practice-Lösungen in der Immobilienwirtschaft identifiziert. Ihre überregionale Veröffentlichung in der DW Die Wohnungswirtschaft sowie über weitere (Online-)Kanäle von Haufe.Immobiliens bewirkt, dass die deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen voneinander lernen und Innovationen in der Branche übernommen werden. Darüber hinaus verdeutlicht die Preisverleihung die Innovationskraft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Politik und Verwaltung.

### Namhafte Jury kürt die Sieger

Die Jury setzt sich aus namhaften Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammen, den Juryvorsitz hat Prof. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher inne, unter anderem Mitglied im Club of Rome. Die technische und organisatorische Betreuung übernimmt der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Unterstützt wird der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft außerdem vom BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V..

Die Sieger werden traditionell im Rahmen des Aareon Kongresses in Garmisch-Partenkirchen gekürt.

DW/AT

Quelle: pathdoc – stock.adobe.com



## GELUNGENE KAMPAGNE FÜR NACHWUCHSKRÄFTE

## Azubi-Kampagne der Wohnungswirtschaft gewinnt mediaV-Award



Dieses Motiv zeigt das große Interesse daran, auch Frauen für Berufsfelder in der Wohnungswirtschaft zu begeistern

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW wurde für die Azubi-Kampagne der Wohnungswirtschaft in der Kategorie „Beste Nachwuchsinitiative“ mit dem mediaV-Award, dem Medienpreis für Verbände und Organisationen, ausgezeichnet. In der Kategorie „Beste Nachwuchsinitiative“ wurden Kampagnen nominiert, die sich auf die Förderung und Gewinnung von Nachwuchskräften in der jeweiligen Branche konzentrieren. Über 65 Verbände und Agenturen haben ihre Projekte für den mediaV-Award 2021 eingereicht. Die komplette Liste mit allen Preisträgern und Nominierten, gegen die sich letztendlich die Wohnungswirtschaft mit ihrer erfolgreichen Kampagne für die Immobilienkaufleute von morgen durchgesetzt hat, findet sich auf der Website des Preises unter [www.media-v-award.de](http://www.media-v-award.de).

Die Kampagne mit dem ansprechenden Titel „Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann – Vielseitiger als du denkst!“ begann bereits im Jahr 2009. Der GdW und seine

Regionalverbände starteten sie in Kooperation mit der Werbeagentur BACHLER. Das Bestreben der für die Wohnungswirtschaft entwickelten Kampagne ist es, die junge Zielgruppe auf die Vorteile, Attraktivität und Vielseitigkeit des Ausbildungsberufs „Immobilienkaufmann/-frau“ aufmerksam zu machen sowie die Besonderheiten und Werte der Wohnungswirtschaft hervorzuheben.

Auf der Preisverleihung, die im August 2021 im Musical Dom in Köln stattfand, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW: „Mit der Azubi-Kampagne haben wir es geschafft, den Bekanntheitsgrad des vielseitigen und anspruchsvollen Ausbildungsberufes der Immobilienkaufleute deutlich zu steigern“.

In der Laudation der Jury wurde deutlich, dass der unkonventionelle und zielgruppen-gerechte Ansatz der Kommunikation und die Zielgenauigkeit der Kampagne sowie der Erfolg für hohe Exzellenz steht.

Die Kampagne, die bundesweit ausgerollt wurde, kommt der gesamten Wohnungswirtschaft zugute. Mitgliedsunternehmen binden die Kampagne in ihren eigenen Webauftritt ein und können sie gleichzeitig für ihr Recruiting nutzen. Dies wird von den Regionalverbänden und den Mitgliedunternehmen in Anspruch genommen, so zählt die Kampagne mittlerweile über zwei Mio. Besucher. Die Kampagne trifft den Nerv der Zeit und wird von der Zielgruppe positiv wahrgenommen.

GdW-Präsident Axel Gedaschko resümiert: „Es freut mich sehr, dass die Kampagne nach dem Gewinn des immobilienmanager-Awards 2017 nun bereits zum zweiten Mal ausgezeichnet wurde. Dies zeugt von der hohen Qualität der Kampagne“. Der VdW Rheinland Westfalen e.V. bedankt sich herzlich an dieser Stelle für die Teilnahme an den Arbeitskreisen und das Engagement von jedem Beteiligten in den letzten Jahren.

Auf [www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de) wird deutlich, warum die Kampagne so gelungen ist, reinklicken und an mögliche Immobilienfachkräfte von morgen weiterleiten! *GdW/PE*



Die ausgezeichneten Plakate der Kampagne greifen die Megatrends und Interessen junger Leute auf



## JAHRESPRESSEKONFERENZ DES VdW RHEINLAND WESTFALEN

# Die Verbandsmitglieder stehen für bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum



**A**m 6. September 2021 fand im Vorfeld des Verbandstages die diesjährige Jahrespressekonferenz des VdW Rheinland Westfalen statt.

Insbesondere in zentralen Städten und Ballungsräumen Nordrhein-Westfalens fehlen bezahlbare Wohnungen und die Mieten steigen weiter. Die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen liegen mit ihren Angebotsmieten deutlich darunter: „Gerade auf angespannten Wohnungsmärkten wirken die Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften gewissermaßen als gebaute Mietpreisbremse“, stellt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter fest.

So liegt beispielsweise die durchschnittliche Angebotsmiete in Düsseldorf bei VdW-Mitgliedern um 3,20 Euro pro Quadratmeter unter dem Marktdurchschnitt (Durchschnittswert aus Erst- und Wiedervermietungen). Das geht aus dem VdW-Wohnungsmarktbarometer des VdW Rheinland Westfalen hervor, das der Verband auf seiner Jahrespressekonferenz am 6. September 2021 vorstellte.

In Köln sind die Mieten der VdW-Mitglieder um 2,84 Euro pro Quadratmeter günstiger als der Marktdurchschnitt, in Münster sind es 2,45 Euro, in Bonn 1,77 Euro. Für das VdW-Wohnungsmarktbarometer hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH zum einen die Datenbank von ImmobilienScout24,

Deutschlands größtem Immobilienportal, und zum anderen eine umfangreiche Umfrage unter den VdW-Unternehmen in 13 Regionen in Nordrhein-Westfalen ausgewertet. „Wir konnten diesmal Daten von 133 Unternehmen mit mehr als 711.000 Wohnungen in den Regionen erheben. Damit haben wir einen guten Überblick zur Leistungsbilanz der VdW-Mitglieder in diesen Städten und Regionen erhalten“, sagt Prof. Dr. Torsten Bölting, Prof. für Sozialwissenschaften EBZ Business School und Geschäftsführer InWIS. „In den vergangenen Jahren ist es in Deutschland und in NRW zu einer verstärkten Polarisierung der räumlichen Wohnungsmärkte gekommen. Auf der Ebene 13 bevölkerungsstarker Wohnungsmarktregionen sehen wir: Die VdW-Unternehmen wirken preisdämpfend auf den Markt.“

## Baukostensteigerungen durch Klimaschutz und Baustoffe

Mit 3,2 (2019: 2,6) Milliarden Euro haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen 2020 eine immense Summe in die energetische sowie generationengerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert „und damit auch nachweislich die CO<sub>2</sub>-Emissionen gesenkt“, betont VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Dass bei den VdW-Mitgliedern auch bei umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen auf bezahlbare Mieten geachtet werde, beweise die Beteiligung an der Modernisierungsoffensive des Landes, mit der als Teil der Wohnraumförderung preisgebundener Wohnraum geschaffen wird.

## Stark im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

Für die geplanten Investitionen in die Modernisierung und den Erhalt bestehender Wohnungen wurden 2020 43,2 (2019: 37,5) Prozent der Fördermittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau abgerufen und damit fast 41 Prozent der bewilligten Mietwohnungen gebaut. Das bewilligte Förderolumen für VdW-Mitgliedsunternehmen belief sich im Jahr 2020 auf über 405 (2019: 352) Millionen Euro. Mit über 4.500 (2019: 3.708) Wohnungen haben die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften insgesamt 17,4 Prozent aller neu errichteten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen fertiggestellt. Damit ist die Wohnungswirtschaft im Westen, die rund 1,1 Millionen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen bewirtschaftet, ein wichtiger Partner für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau.

„Wir werden sehr darauf achten müssen, dass bezahlbares Wohnen und zukunftsfähige Bestände weiterhin zueinander passen. Denn wir müssen und wollen die Mieten bezahlbar halten“, so Rychter abschließend.

AG

## i INFORMATION



Das VdW-Wohnungsmarktbarometer 2021 steht auf [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de) zum Download bereit.



Katrin Stamm, Pressesprecherin des VdW Rheinland Westfalen, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Prof. Dr. Torsten Bölting, Professor für Sozialwissenschaften an der EBZ Business School und Geschäftsführer von InWIS (v.l.), stellen das VdW-Wohnungsmarktbarometer und aktuelle Zahlen und Fakten zum Berichtsjahr 2020/2021 vor



VDW-VERBANDSTAG 2021

# Klimaschutz, Bezahlbarkeit, Wohnungspolitik



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

**DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT DEBATTIERT WIEDER IM PERSÖNLICHEN KONTAKT** >> Der VdW-Verbandstag am 7. und 8. September 2021 war ein besonderes Ereignis für die Wohnungswirtschaft. Aus mehreren Gründen: Zum einen weil die Bundestagswahl am 26. September 2021 in unmittelbarer zeitlicher Reichweite lag und die zahlreichen Gäste aus Bundes- und Landespolitik die aktuellsten wohnungspolitischen Positionen darlegten. Zum anderen weil dies endlich wieder im persönlichen Kontakt stattfinden konnte.

Als am 7. September 2021 das World Conference Center mit dem ehemaligen Plenarsaal des Bundestages der Bonner Bundesrepublik die Türen öffnete, war die Freude groß unter den Verbandsmitgliedern und ihren Partnern aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft. Der alte Plenarsaal füllte sich und mitten im Schlusspurt des Bundestagswahlkampfes war es schon fast wieder so wie früher.



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

*Kurz vor der Bundestagswahl herrschte im ehemaligen Plenarsaal des Bundestages eine besondere Atmosphäre*

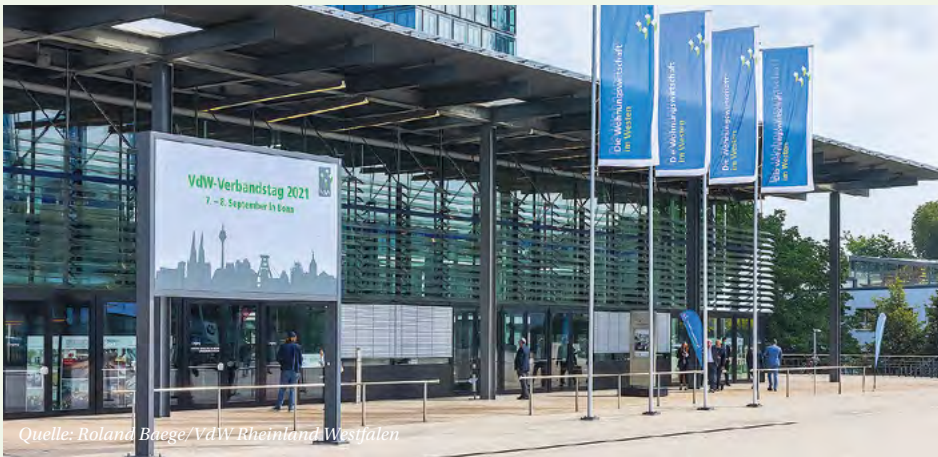
**M**arion Sett, Präsidentin des VdW Rheinland Westfalen, begrüßte die zahlreichen Gäste vor Ort und eröffnete den diesjährigen VdW-Verbandstag mit einem wohnungswirtschaftlichen Blick auf den Wahlkampf, der im Vorfeld des Verbandstages deutlich an Fahrt und Schärfe zugelegt hatte. Sie merkte an, „dass in aller Deutlichkeit diskutiert wird, über Bezahlbarkeit im Neubau, die Anstrengungen im Klimaschutz, aber auch dessen Kosten – wir hören es in Talkshows, Leute gehen dafür auf die Straße.“

### **Ordnungsrechtliche Eingriffe? „Am besten sofort!“**

Die VdW-Präsidentin kritisierte, dass gegenwärtig schnelle und vermeintlich einfache Lösungen gefordert und auch vorgeschlagen werden, obwohl das Thema Wohnen und Mieten ein sehr komplexes ist. Ob flächendeckende Mietendeckel, eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit oder der parallel zur Bundestagswahl angesetzte Volksentscheid zur Enteignungsinitiative in Berlin – oftmals steht die wohnungspolitische Debatte

auf einem undifferenzierten Fundament. Auch was die zahlreichen Anbieter von Wohnraum betrifft – „es findet keine differenzierte Wahrnehmung der Akteure am Wohnungsmarkt statt“, merkte Sett an. In diesem Zusammenhang müsse für mehr „Fachverständnis und -wissen geworben werden“.

In guter Tradition war auch das Oberhaupt der gastgebenden Stadt vor Ort und hieß die Gäste des Verbandstages willkommen –



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Der VdW-Verbandstag 2021 fand im ehemaligen Bundestagsgebäude in Bonn statt, die besondere Atmosphäre konnte auch im heutigen World Conference Center erhalten bleiben und traf kurz vor der Bundestagswahl den Nerv der Zeit

natürlich nicht, ohne ebenfalls kurz vor der Bundestagswahl politisch zu werden. Die Bonner Oberbürgermeisterin Katja Dörner (Bündnis 90/Die Grünen) betonte die Bedeutung der Klimakrise, die sie auch in Bonn wahrnehmen konnte und aktiv dagegen antritt. In der ehemaligen Bundeshauptstadt verfolgt sie das Ziel von „qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen in grünen und durchmischten Quartieren“ und stellte das lokale Baulandmodell vor, mit dem der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums in Bonn gesteigert werden soll.

**Wird die wohnungspolitische Debatte den regionalen Unterschieden gerecht?**

Nach der Begrüßungsrede der Bonner Oberbürgermeisterin betrat Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, das Podium und gab ein starkes wohnungswirtschaftliches Statement zur aktuellen wohnungspolitischen Debatte ab. Der VdW-Verbandsdirektor bezog sich auf Nachfrage von Moderator Michael Fabricius auf die Wahrnehmung der wohnungspolitischen Situation im Land Berlin und äußerte eine gehörige Portion Skepsis in Bezug auf das Gewicht des Berliner Wohnungsmarktes in der medialen Darstellung und politischen Debatte. Rychter forderte eine stärkere Differenzierung der verschiedenen Akteure am Wohnungsmarkt, die sich teilweise grundlegend voneinander unterscheiden. Der Verbandsdirektor betonte die großen Unterschiede in den wirtschaftlichen Strategien, gemeinwohlorientierte Unternehmen grenzen sich durch ihre gesellschaftliche Verantwortung von Bodenspekulanten und rein profitorientierten Anbietern von Wohnraum ab.

Im anschließenden Gespräch zwischen Michael Fabricius, Alexander Rychter und GdW-Präsident Axel Gedaschko standen die großen Herausforderungen im Klimaschutz im Fokus. Unter anderem stand auch die Verteilung der zukünftig progressiv steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Fokus: Wer Wohnungen energetisch optimiert hat oder energetisch zukunftsweisende Quartiere neu baut, darf nicht mit CO<sub>2</sub>-Kosten bestraft werden, fordert die Wohnungswirtschaft, „das würde dem Verursacherprinzip nicht gerecht“, so GdW-Präsident Gedaschko.

**„Wohnungspolitik ist eine Querschnittsaufgabe“**

Dem Austausch zur Dekarbonisierung im Wohnen wurde die auch für den Bereich



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Michael Fabricius, Leitender Redakteur Immobilien bei der WELT, moderierte den VdW-Verbandstag 2021



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Die Bonner Oberbürgermeisterin Katja Dörner (Bündnis 90/Die Grünen) beim Grußwort

Wohnen zuständige rheinland-pfälzische Finanzministerin Doris Ahnen (SPD) live aus Mainz zugeschaltet. Die Ministerin unterstrich, dass bezahlbares Wohnen auch von der Verfügbarkeit bezahlbaren Bodens abhängig sei und stellte eigene Pläne zur Baulandaktivierung vor. Die im August vereidigte rheinland-pfälzische Ampelkoalition nimmt im Koalitionsvertrag aber auch den Altbestand in den Blick und plant, den Wohnraum durch eine Modernisierungsoffensive an veränderte Bedürfnisse anzupassen, soziale Bindungen zu fördern und Quartiere energetisch zukunftsfähig zu modernisieren und zu bauen. Ahnen hob dabei auch die neue Rolle der Bundesförderung und das gewachsene partnerschaftliche Miteinander von Land und gemeinwohlorientierter Wohnungswirt-



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Live aus Mainz: Die rheinland-pfälzische Finanzministerin Doris Ahnen (SPD) im wohnungspolitischen Austausch



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

*Nach langer Zeit konnten die teilnehmenden Gäste aus der Wohnungswirtschaft, Politik, Wirtschaft und Gesellschaft wieder persönlich den wohnungspolitischen Debatten folgen, die sich vor allem um die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Bezahlbarkeit drehten und kurz vor der Bundestagswahl erfahren konnten, welche Pläne die politischen Vertreter in den 4 Jahren der nächsten Legislaturperiode verfolgen*

schaft hervor. „Ohne gute Partner, da gehören die Wohnungsbaugesellschaften dazu, kann man es nicht umsetzen“, resümierte die Finanzministerin.

#### War die letzten vier Jahre alles gut?

Aufgrund einer dringlichen Ausschusssitzung zur Unterstützung der Fluthilfepfer konnte Volker Vogel, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (CDU), nicht persönlich auf dem Verbandstag erscheinen, beteiligte sich aber mit einer aufgenommenen Videonachricht am wohnungswirtschaftlichen Kongress. Vogel hob den Wohnungsneubau als Konjunkturmotor in der Corona-Krise hervor, der vor allem angespannten Wohnungsmärkten entgegen-

genwirke und bezahlbaren Wohnraum schaffe. Vogel unterstrich den gestiegenen Bedarf an Wohnungsneubau und erwartete auch zukünftig einen steigenden Bedarf an bezahlbarem und neuem Wohnraum, der von ausgeweiteten Fördermöglichkeiten flankiert werden müsse.

GdW-Präsident Axel Gedaschko zog anschließend ein wohnungswirtschaftliches Fazit unter die letzte Legislaturperiode, in der zahlreiche wohnungswirtschaftliche Anstöße aufgenommen und umgesetzt wurden, etwa eine „fast schon revolutionäre“ Verfassungsänderung für die öffentliche Wohnraumförderung sowie die Dynamisierung des Wohngeldes, die auch in der Corona-Krise zahlreichen Mietern zugutekam. Gedaschko entgegnete jedoch auch, dass das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ein zu breites Spektrum abdecken müsse. Der gesellschaftlichen Relevanz von bezahlbarem, zukunftsfähigem und lebenswertem Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft würde nur ein eigenständiges Bundesministerium gerecht, in dem die komplexen Zusammenhänge der Wohnungspolitik zusammenlaufen und auch ein starkes Bewusstsein für wohnungswirtschaftliche Investitionen und deren Refinanzierung herrsche.

Im Anschluss meldete sich Volker Wissing, Generalsekretär der FDP, ebenfalls per Video, aus Berlin zu Wort und positionierte sich gegen ordnungsrechtliche Eingriffe in Wohnungsmärkte – dadurch würden in erster Linie Potenziale erschwert und es würden genau die an ihrer Tätigkeit

gehindert, die bezahlbaren Wohnraum bereitstellen. Ferner plädierte er für einen Abbau bürokratischer Hürden und eine Effizienzsteigerung durch die Digitalisierung zentraler Vorgänge im Wohnungsbau, wie etwa von Bauanträgen, die künftig nach der Vorstellung des Liberalen komplett digital ablaufen und das Bauen erheblich beschleunigen sollen.

#### Wie lassen sich Klimaschutz und Bezahlbarkeit im Wohnen miteinander vereinen?

Nach den wohnungspolitischen Impulsen der Bundespolitik stieg Mona Neubaur, nordrhein-westfälische Landesvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen, in die Debatte vor Ort ein. Mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, GdW-Präsident Axel Gedaschko und VdW-Präsidentin Marion Sett wurde ein grünes Hauptanliegen, der Klima- und Umweltschutz, im Wohnen diskutiert.

Die grüne Landesvorsitzende stellte eingangs klar, dass sie dafür sei „Leitplanken zu setzen“, mit denen sich ein bezahlbares und gutes Wohnen gestalten lässt. Neubaur bekräftigte, dass eine Segregation im Wohnen langfristige negative Folgen für den sozialen Zusammenhalt habe. Zudem besitze der Wohngebäudesektor als „schlafender Riese in der CO<sub>2</sub>-Reduktion“ große Potenziale bei der klimaneutralen Transformation unseres Landes. In der Debatte um die Verteilung der CO<sub>2</sub>-Kostenverteilung schlug Neubaur eine Kostendrittung vor, die zu gleichen Teilen von Mietern, Vermietern und der öffentlichen Hand getragen werden solle, was einen echten Beitrag zum Gemeinwohl leiste.



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

*Mona Neubaur, Landesvorsitzende der NRW-Grünen, stellte Pläne zur Vereinbarkeit von Klimaschutz und Bezahlbarkeit vor*

**„Warum braucht es einen Mietendeckel?“**

Moderator Michael Fabricius brachte mit dieser Frage die Debatte rund um ordnungsrechtliche Eingriffe zum Rollen – die Positionen waren klar: „Ein Mietendeckel ist ein repressiver Eingriff, der den Markt in seiner gesamten Breite trifft“, antwortete Alexander Rychter. Auch Marion Sett bekräftigte, dass „Begrenzungen grundsätzlich problematisch“ seien, da sie auf der einen Seite die Einnahmen nach unten korrigieren würden, während bei den Kostensteigerungen für Instandhaltungsverpflichtungen und Neubauprojekte kein Korrektiv greife. Angesichts großer zukünftiger Investitionsbedarfe – auch im Bestand – sei „jeder Eingriff, der Erträge nach unten korrigiert, ein Problem“, so die VdW-Präsidentin weiter.

Mona Neubaur stieß eine Überprüfung der Kriterien der bestehenden Mietpreisbremse an, die gemeinsam mit angemessenen Wohnraumförderkonzepten dazu beitragen sollen, erschwinglichen Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft bereitzustellen.

**Wie es um die Digitalisierung Deutschlands steht**

Als weiteres Zukunftsthema stand zum Abschluss des öffentlichen Teils des VdW-Verbandstags eine Keynote des Journalisten Richard Gutjahr auf dem Tagesprogramm. Der teilweise in Washington lebende Gutjahr skizzierte den bisher eher steinigen Weg Deutschlands im flächendeckenden



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

*Der Journalist Richard Gutjahr richtete in seiner Keynote einen kritischen Blick auf den Status in Deutschland, die im Vergleich mit zahlreichen Ländern noch deutlichen Nachholbedarf bei der flächendeckenden Versorgung mit schnellem Internet hat*

Breitbandausbau. Der Journalist stellte Statistiken vor, die leider verdeutlichten, dass Deutschland erheblichen Nachholbedarf hat, um international nicht den Anschluss zu verlieren. In den USA seien bereits 30 Prozent der Haushalte mit einem Glasfaseranschluss verbunden, während es in Deutschland erst fünf Prozent seien. In Zeiten wachsender digitaler Datenströme, digitaler Lösungen im Wohnen, v. a. in der Konzeptionierung und Planung, aber auch durch die steigende Verbreitung von Homeoffice, seien beschleunigende Maßnahmen notwendig. „Schnelles Internet muss so selbstverständlich sein wie fließendes Wasser und Strom“, forderte Gutjahr eine entschiedene Priorisierung des Glasfaserausbaus.

Nachdem es in der Vergangenheit bereits rein digitale Blaue Stunden als Ausklang gab, freuten sich Jürg Schönherr, DZ HYP, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter am frühen Abend des ersten Veranstaltungstages darüber, nach zwei Jahren wieder die erste persönliche Blaue Stunde einzuläuten und alle Teilnehmenden des VdW-Verbandstages in die nachfolgende Abendveranstaltung im nahe gelegenen Kameha Grand Hotel zu verabschieden. Das ansprechende Abendprogramm wurde von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach eröffnet, die sich in ihrem Grußwort vor allem auf die gefestigte und enge Partnerschaft zwischen dem Land und den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bezog.



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

*NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach lobte die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Land und Wohnungswirtschaft*



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

*Dank eines Hygiene- und Sicherheitskonzeptes war der direkte Austausch nach zwei Jahren und vielen Digitalveranstaltungen zur Freude aller wieder möglich. Rund 350 vor Ort anwesende Gäste verfolgten in Bonn den spannenden Austausch zwischen der Wohnungswirtschaft und Vertretern aus Bund und Ländern*



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker, VdW-Präsidentin Marion Sett, Manuela Roßbach, geschäftsführende Vorständin der Aktion Deutschland Hilft und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter bei der Überreichung von 1.059.594,50 Euro zur Unterstützung der von der Flutkatastrophe betroffenen Menschen

### Großer Akt der Solidarität mit den Opfern der Flutkatastrophe

Der zweite Tag des VdW-Verbandstages stand nach der internen Mitgliederversammlung ganz im Zeichen einer besonderen Aktion der bundesweiten Wohnungswirtschaft, über die auch in der letzten Ausgabe des VerbandsMagazins 09/2021 berichtet wurde: Nach dem verheerenden Flutunglück in weiten Teilen Nordrhein-Westfalens und in Rheinland-Pfalz entschloss sich der Verband in Zusammenarbeit mit dem GdW und der Aktion Deutschland Hilft dazu, eine bundesweite Spendenaktion ins Leben zu rufen, die möglichst schnell allen Betroffenen in dieser schweren Stunde helfen sollte.

Und es gelang – innerhalb von rund einem Monat kamen genau 1.509.594,50 Euro zusammen – von über 600 einzelnen Spenden, von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, aber auch Privatpersonen aus ganz Deutschland.

#### 1.509.594,50 € für die Flutopfer

Auf dem VdW-Verbandstag überreichten VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker und VdW-Präsidentin Marion Sett den symbolischen Spendenscheck an Manuela Roßbach, geschäftsführende Vorständin der Aktion Deutschland Hilft, die sich voller Freude an das Publikum wendete und sich herzlich für die große Spendenbereitschaft bedankte. Das bereits seit vielen Jahren aktive und

deutschlandweit bekannte Nothilfebündnis wird nun vor Ort in den am härtesten betroffenen Gebieten den Menschen unterschiedlichste und dringend benötigte Hilfe leisten.

Der VdW Rheinland Westfalen bedankt sich ebenfalls herzlich für die große Solidarität mit den Flutopfern sowie bei allen Teilnehmenden, Partnern und Sponsoren des VdW-Verbandstages, der kurz vor der Bundestagswahl selten aktueller war und aufgrund der großen Freude über das persönliche Wiedersehen hoffentlich lange in angenehmer Erinnerung bleiben wird.

Der nächste VdW-Verbandstag wird am 28. und 29. September 2022 in Bielefeld stattfinden. [AT](#)



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Das Team des VdW Rheinland Westfalen blickte am 8. September erfreut auf die gelungene Veranstaltung und den persönlichen Kontakt mit den Gästen zurück

## Impressionen vom VdW-Verbandstag 2021



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen



## Erstmals wieder persönliche Vollversammlungen

**BERICHTE AUS DEN SPARTEN** >> Wie grundsätzlich auch üblich fanden in diesem Jahr die Vollversammlungen der Sparten Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW), Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und Kommunen (ÖKÜ) und der Sparte Wohnungsgenossenschaften (GENO) am Vormittag des ersten Tages des VdW-Verbandstages wieder in Form einer Präsenzsitzung statt. Nachdem die letzten Vollversammlungen rein digital bzw. in hybrider Form stattfanden, freuten sich die Mitglieder in diesem Jahr wieder, vor Ort und im persönlichen Miteinander tagen zu können.

### Sparte ÖKÜ

Bei der Spartensitzung der kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen standen neben der Wahl eines Verbandsratsmitglieds auch die Verabschiedung eines Sparten-Leitbildes an.

Das Interesse am persönlichen Austausch war groß - rund 50 Vertreterinnen und Vertreter von Mitgliedsunternehmen konnte der Spartenvorsitzende Norbert Riffel in einem Besprechungsraum des ehemaligen Bundestagsgebäudes in Bonn zur Spartensitzung begrüßen. Neben den Formalia stand zunächst die Neuwahl eines neuen Verbandsratsmitglieds auf der Tagesordnung. Kathrin Möller, Vorständin der GAG Immobilien AG Köln, hatte seit dem Wechsel von Uwe Eichner das Mandat kommissarisch geführt und wurde von der Sparte auch einstimmig in den Verbandsrat entsandt.

Anschließend stellte Oliver Niermann den finalen Leitbildentwurf der Sparte vor, der diskutiert und anschließend verabschiedet wurde. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter berichtete über aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen,



Quelle: VdW RW

Die Sparte GENO im großen Plenarsaal des ehemaligen Bundestages

insbesondere mit Hinblick auf die kommunale und öffentliche Wohnungswirtschaft. Zum Abschluss präsentierte Oliver Niermann in einem Film noch die Resultate der „Woche der öffentlichen und kommunalen Wohnungswirtschaft“, in deren Rahmen der Verband Ende Juli Projekte von Mitgliedsunternehmen unter dem Oberthema „Nachhaltigkeit“ auf seinem Instagram-Kanal vorgestellt hat.

ON

### Sparte IPW

Eingangs berichtete Vorstand Alexander Rychter über Aktuelles aus der Wohnungspolitik. Er informierte über die aktuellen bundespolitischen Themen sowie die aktuelle Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

Nachdem Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Techem Stiftungsprofessor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School - University of Applied Sciences, den Mitgliedern der

Sparte in der letzten Sitzung einen Leitfaden zum Einstieg in die Dekarbonisierung gab, berichtete in dieser Sitzung Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie, Viva-west Wohnen GmbH in Gelsenkirchen, über die Dekarbonisierung aus der Sicht eines Unternehmens. Im Anschluss an den Vortrag tauschten sich die Mitglieder zu möglichen Klimaschutzstrategien aus.

Die nächste Vollversammlung der Sparte IPW wird am VdW-Forum stattfinden ES

### Sparte GENO

Die 74 Mitglieder der Sparte GENO freuten sich ebenfalls über den persönlichen Kontakt und tagten im ehemaligen Plenarsaal des Bundestages. Sie folgten aufmerksam dem Bericht des neu zusammengesetzten Vorstandes, welcher vom Vorsitzenden Franz-Bernd Große-Wilde gemeinsam mit seinen beiden Vertretern Petra Eggert-Höfel und Olaf Rabsilber gehalten wurde. Neben dem Bericht über vergangene und künftige Ziele der Sparte stellte die Marketinginitiative ihre neue Plakat- und Radiospot-Kampagne vor. Der Beirat für das Genossenschaftliche Prüfungswesen berichtete von seinen neuesten Publikationen, dem Leitfaden-Anhang und dem Merkzettel zur Vergabe von Genossenschaftsanteilen. Das durch den Verein Wohnen in Genossenschaften geförderte Projekt für einen Leitfaden zur Wohnraumförderung in Genossenschaften stellte Michael Neitzel vom InWIS vor. KK

## RHEIN-SIEG-KREIS

# Erster Kreis bekommt Globalbudget



Quelle: VdW RW

**Am 30. August 2021 hat Bauministerin Ina Scharrenbach zum ersten Mal mit einem Kreis eine Zielvereinbarung zur Gewährung eines Globalbudgets unterzeichnet. Damit kann der Rhein-Sieg-Kreis in den kommenden zwei Jahren sein Förderbudget für die öffentliche Förderung flexibel einsetzen.**

Die Nachfrage nach bedarfsgerechtem und demografiefestem Wohnraum ist groß in den kreisangehörigen Gemeinden, so Landrat Sebastian Schuster. Die Unterzeichnung der Vereinbarung für ein Globalbudget erlaubt es dem Kreis und seinen angehörigen Städten und Gemeinden die

Förderung bedarfsgerecht und planungssicher zu steuern. Dafür wurden vorher Ziele für den Einsatz der öffentlichen Mittel mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vereinbart. Dafür stehen in den kommenden zwei Jahren insgesamt 64 Millionen Euro zur Verfügung.

Der Rhein-Sieg-Kreis, so Ministerin Scharrenbach, hat landesweit den höchsten Bedarf an Wohnungsneubau. Der Kreis profitiert dabei von der Lage zwischen Köln und Bonn. Der Kreis verpflichtet sich in dem Rahmen zum Bau von 210 öffentlich-geförderten Wohnungen jährlich.

Als Sprecher der Bürgermeister betonte Stephan Vehreschild, Bürgermeister der Stadt Niederkassel, die Relevanz der Zusammenarbeit zwischen Kreis und Kommunen. Der hohe Marktdruck treffe auf eine begrenzte Flächenverfügbarkeit. Das könne nur gemeinsam gelöst werden.

Auch Verbandsdirektor Alexander Rychter begrüßte die Unterzeichnung und verwies auf die Rolle der Wohnungswirtschaft als Rückgrat der Wohnraumförderung in NRW. Das Globalbudget erlaube es auch den Genossenschaften und Unternehmen vor Ort, ihren Wohnraumbedarf passgenau zu projektieren. ON

## SEMINAR: WOHNRAUMFÖRDERUNG FÜR NEUEINSTEIGER

### An einem Tag durch den Förderprozess

**Bezahlbarer Wohnraum und Klimaschutz sind die bestimmenden wohnungspolitischen Themen dieser Zeit. Ohne die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes wären viele Herausforderungen in den Wohnungsbeständen aber nur schwer lösbar oder nicht wirtschaftlich darstellbar. Deshalb haben NRW.BANK, Bauministerium und VdW Rheinland Westfalen jetzt erstmals ein Seminar für Neueinsteiger in die Wohnraumförderung angeboten, um die Potenziale der Förderung vor allem solchen Unternehmen und Genossenschaften vorzustellen, die lange nicht mehr gefördert gebaut haben.**

#### Neubau oder Bestand? Beides!

Den Schwerpunkt am Vormittag bildeten die Vorstellung der unterschiedlichen Förderprogramme und baulichen Qualitäten der öffentlichen Förderung in Neubau und Modernisierung durch die Mitarbeitenden des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung. Dabei wurde auch die hohe städtebauliche Qualität aktueller Förderprojekte dargestellt. Am Nachmittag führte das Beratungsteam der NRW.BANK unter Mitwirkung von Mitarbeitenden des Wohnungsamtes der Stadt Düsseldorf und der WOGEDO Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf Ost eG als Prozessbeteiligte durch den gesamten Förderprozess.

Neben der reinen Informationsvermittlung stand auch der Austausch mit den Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft und die Überwindung alter Vorurteile in Bezug auf die Förderung auf der Tagesordnung. Direkt zu Beginn des Seminars wurde in den Diskussionen bereits klar, dass noch viele Hemmnisse in den Unternehmen und Genossenschaften bestehen, die noch aus den Zeiten des Kostenmietrechts stammen.

Insgesamt positiv bewerteten dann auch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer das eintägige Seminar. Aufgrund der hohen Nachfrage soll das Angebot zeitnah wiederholt werden. ON

AUDIT GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER

# Netzwerktreffen zeigt gute Fortschritte in den Quartieren

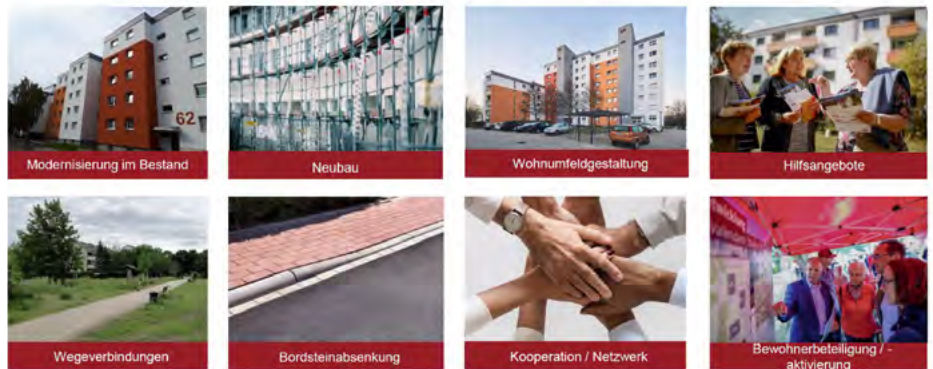
**A**m 3. September 2021 trafen die teilnehmenden Unternehmen des Audits Generationengerechten Wohnen im Quartier zum digitalen Netzwerktreffen zusammen. Aus vielen Quartieren gab es gute Neuigkeiten zu berichten.

In den Teilnehmendenkreis wurde im Juli 2021 über die Auditierung des Quartiers Bilderstöckchen der GAG Immobilien AG nun auch die Stadt Köln aufgenommen, die erstmals am Netzwerktreffen teilnehmen konnte. Gemeinsam stellten die Stadt und das kommunale Wohnungsunternehmen den etablierten Partnern des Audits die Maßnahmen und den Auditierungsprozess für das Quartier im Kölner Norden vor. Alle Teilnehmenden waren erfreut, wie gut die ämterübergreifende Zusammenarbeit und die gewählten Maßnahmen für Bilderstöckchen (Ausführlicher Bericht im VM 7+8 2021) bereits zu Beginn der Quartiersentwicklung greifen.

Der gelungene Start beruht auch auf den Erkenntnissen, die die teilnehmenden Wohnungsunternehmen und Projektpartner des Audits seit einigen Jahren in den Pilot-Quartieren sammeln konnten. Daher wurde die Gelegenheit des Treffens auch genutzt, um Rückmeldungen zum Verlauf des Projektes allgemein einzusammeln. Hier wurde besonders die arbeitsreiche, aber langfristig lohnende Datensammlung zu Beginn der Pilotphase positiv hervorgehoben, die bei allen Beteiligten ein Bewusstsein für das je-

## Maßnahmenpaket

Quelle: VdW RW



Das Maßnahmenpaket für das Quartier im Kölner Norden überzeugte die erfahrenen Mitglieder des Netzwerks

weilige Quartier schaffen konnte. Außerdem wurde der Aufmerksamkeitsgewinn durch die Beteiligung der externen Partner sowie die Anreize, sich für das Audit zu öffnen, als positiv hervorgehoben. Erkannt wurde auch, dass möglichst professionelle Strukturen als Voraussetzung für die Teilnahme vorgegeben wurden.

Auch zum aktuellen Stand in den Pilotquartieren wurde einiges berichtet. Viele Projekte mussten Verzögerungen erleben und entwickelten sich in andere Richtungen, die nicht immer der ursprünglichen Planung entsprachen. Gründe dafür waren etwa Personalwechsel in Behörden oder Bürgerinitiativen, die sich vehement für Partikularinteressen einsetzen, damit aber die gesamten Maßnahmen für das Quartier blockieren. Doch alle Beteiligten äußerten sich zufrieden mit dem Status quo und blickten zuversichtlich auf die weitere Perspektive. So hat die SWB

Mühlheim mit einer Internetseite für das Quartier „Eichbaumsiedlung“ alle Maßnahmen und Projektschritte transparent und lebendig dokumentiert und so den Bezug der Bewohner zu den Baumaßnahmen gestärkt.

Seit Beginn der Projekte sind auch Fragen nach der Energieversorgung und der Mobilität in Quartieren stärker in den Fokus gerückt. So berichtete die GEBAG für das Quartier „Neuenkamp“ im gleichnamigen Duisburger Stadtteil von der Suche nach einem ganzheitlichen Nahwärme-Konzept, das nun durch die Kombination verschiedener Förderungen möglich werden kann. Als weiteres Unternehmen berichtete die VIVAWEST für das Quartier „Eicker Wiesen“ in Moers von Überlegungen zu einem Quartiersparkhaus mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität.

Mit der Auditierung des Quartiers „Bilderstöckchen“ ist das Projekt über die Pilotphase hinausgekommen und in eine neue Phase eingestiegen. Die Projektpartner Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, die NRW.BANK, der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen, die Bertelsmann Stiftung und der Verein Familiengerechte Kommune e.V. werden über die weiteren Schritte des Projektes gemeinsam beraten und eine gute Entwicklung absichern. AF



Die SWB Mülheim an der Ruhr hat für ihr generationengerechtes Quartier Eichbaumsiedlung eine eigene Infopage erstellt

## PROJEKT „BUNDESWEITES NETZWERK WOHNEN UND MOBILITÄT“

## Quartierstour durch Wittener Wohnungsbestände

„Rauf auf's Rad“ hieß es am 24. August 2021 für die Projektgruppe am Standort Witten aus dem Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“. Auf einer rund 11 km langen Rundtour ging es für die Teilnehmenden aus Wohnungswirtschaft und Verwaltung unter sachkundiger Führung des VCD Verkehrsclub Deutschland e.V. durch insgesamt drei Wohnquartiere, um einen Überblick über den Status quo im Bereich der wohnstandortnahen und klimafreundlichen Mobilität zu gewinnen und Lösungsansätze und Ideen für Fahrradabstellanlagen, Radwegeinfrastruktur oder Sharing- bzw. Mobilstationen zu entwickeln.

Los ging es rund um die Rüdingerhauser Straße. In einer teils denkmalgeschützten Siedlung mit rund 700 Wohnungen im Besitz der Wohnungsgenossenschaft Witten-Ost eG, VIVAWEST, Siedlungsgesellschaft Witten mbH und Wohnungsgenossenschaft Witten-Süd eG nutzen viele Bewohner den eigenen PKW. Geparkt wird überwiegend auf den teilweise recht engen Straßen. Für Müll- oder Krankenfahrzeuge bedeutet das oft kein Durchkommen. In der Diskussion zeigte sich: Sowohl die Topographie als auch der Denkmalschutz machen es alternativen Mobilitätsangeboten an diesem Standort schwer. Auch ist unklar, inwiefern sich die Bewohnerstruktur der Siedlung der Nutzung von Sharing-Angeboten gegenüber offen zeigen würde.



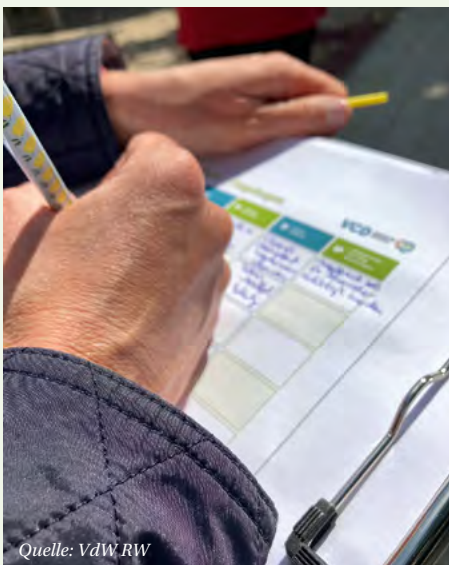
Quelle: VdW RW

Jeder Quartiersrundgang startete mit einer kurzen Vorstellung der Bestände

Der nächste Stopp führte die Gruppe in den Wittener Norden. Im Quartier rund um die Pferdebachstraße, im Besitz bzw. Einzugsbereich der Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim eG, Siedlungsgesellschaft Witten mbH und Witten-Mitte eG, liegt die Herausforderung ebenfalls im ruhenden PKW-Verkehr. Alle tauglichen Freiflächen werden für das Abstellen der Fahrzeuge benutzt, was die Aufenthaltsqualität und die Wegeführung im Quartier negativ beeinträchtigt. Da geeignete Abstellmöglichkeiten fehlen, müssen Fahrräder zum Schutz gegen Diebstahl und Witterungseinflüsse über eine Treppe in den Keller gebracht werden. Im Austausch vor Ort stand die Ordnung des Parkraums

sowie eine Stärkung des Fahrradverkehrs im Mittelpunkt.

Die Quartierstour endete mit einer Bergankunft in Witten-Heven in den Beständen der VIVAWEST, der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG und der Wohnungsgenossenschaft Witten-Süd eG. Hier wurden erste Ansätze zum Fahrradparken umgesetzt. Diskutiert wurde, ob in Kooperation ggf. weitere Abstellmöglichkeiten realisierbar sind. Am Rande der Bereisung ergaben sich immer wieder Anknüpfungspunkte zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen wie der klimaverträglichen Ertüchtigung bestehender Gebäude oder dezentraler Energieerzeugung im Quartier. KS



Quelle: VdW RW

Die Situation vor Ort wurde anhand einer Checkliste systematisch erfasst und bewertet



Quelle: VdW RW

Breite Wege und gepflegte Außenanlagen stärken den Fußverkehr im Quartier



Quelle: VdW RW

Zwischen den einzelnen Stationen blieb Zeit für eine kurze Pause

## DEMOGRAFIEWOCHE 2021

## Insta-Live mit Sozialminister während der digitalen Demografiewoche



**Aufgrund der Corona-Pandemie findet die alle zwei Jahre veranstaltete Demografiewoche des rheinland-pfälzischen Sozialministeriums 2021 komplett digital statt. Zwischen dem 8. und 15. November 2021 informieren Verbände, Bürgerinitiativen, Kommunen, Unternehmen und andere Akteure über Aspekte der demografischen Entwicklung in Rheinland-Pfalz. Der VdW Rheinland Westfalen beteiligt sich mit einem Insta-Live-Talk mit dem rheinland-pfälzischen Sozialminister Alexander Schweitzer.**

Am 9. November, 14.30 Uhr, beginnt das Live-Gespräch auf dem Instagram-Kanal des VdW Rheinland Westfalen ([www.instagram.com/vdw.rw](https://www.instagram.com/vdw.rw)) zwischen Sozialminister Alexander Schweitzer und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Darin wird es insbesondere um gemeinschaftliche Wohnformen und das generationengerechte Wohnen gehen.

Bereits am 8. November steigt die ebenfalls digitale Auftaktveranstaltung mit Ministerpräsidentin Malu Dreyer, in der insbesondere der Zusammenhalt der Generationen im Lichte des demografischen Wandels in den Mittelpunkt gestellt wird. Die Veranstaltung wird als Live-Stream gesendet. Eine Anmeldung ist unter <https://demografiewoche.rlp.de/de/auftaktveranstaltung/> möglich.

AG

## BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ 2022

## Wie können Kommunen ihre Potenziale gemeinsam nutzen?

**W**ie Kommunen gemeindeübergreifend beim Wohnen kooperieren können, wird Thema des Bauforums in der ersten Jahreshälfte 2022. Das hat die Gesellschafterversammlung des Bauforums Anfang September beschlossen. Außerdem wurde unter anderem ein Forschungsprojekt zur Bewertung von Ausführungsvarianten im Wohnungsbau vorgestellt.

Eigentlich hätte das Thema bereits das Bauforum im Jahr 2020 prägen sollen: „Wohnen überwindet Grenzen“, doch die Veranstaltung musste aufgrund der Corona-Pandemie abgesagt werden. 2021 wurde dann das Homeoffice und seine Auswirkungen auf das Wohnen in den Mittelpunkt des Bauforums gestellt. Damit aber die interkommunale Zusammenarbeit beim Wohnen in der öffentlichen Diskussion nicht auf der Strecke bleibt, hat sich die Gesellschafterversammlung des Bauforums dazu entschlossen, dieses Veran-

staltungsthema neu aufzulegen. Das nächste Bauforum findet im Konferenzbereich des ZDF in Mainz statt.

Auf der Tagesordnung der Gesellschafterversammlung stand zudem unter anderem das Forschungsprojekt „EWiNa“ der TU Kaiserslautern. Herauskommen soll dabei eine Entscheidungshilfe im Wohnungsbau unter Wirtschaftlichkeits- und Nachhaltigkeitskriterien. Noch in der Planungsphase sollen Ausführungsvarianten bewertet werden und damit dem Bauträger eine Entscheidung erleichtert werden. Prof. Dr. Ing. Karsten Körtkemeyer sagte, man erlebe zu oft, dass etwa die Entscheidung zur Massivbauweise schon vorab getroffen werde, was Konsequenzen für den gesamten Planungsprozess habe. „EWiNa“ werde eine transparente Entscheidung zwischen verschiedenen Varianten ermöglichen, beispielsweise durch den Vergleich mit der Holzbauweise. AG

Quelle: Calado - stock.adobe.com





Quelle: Gewobau Bad Kreuznach

Ministeriumsmitarbeiterin Julia Kovalskaja, Major Sergii Dyneko, Kabinettsminister Oleh Nemchinov, Fedir Yefymenko (BWA Kiew) Thomas Sapper (BWA Deutschland) und Karl-Heinz Seeger (GEWOBAU Bad Kreuznach) (v. l.)

## GEWOBAU GMBH BAD KREUZNACH

# „SolarQuartier“-Idee wird in die Ukraine exportiert



**Das auf Klimaneutralität abzielende „SolarQuartier“ der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach soll Grundlage einer ähnlichen Siedlung in der Ukraine werden. Eine entsprechende Kooperationsvereinbarung wurde im Regierungspalast in Kiew unterschrieben.**

Gemeinsam mit seinem Kooperationspartner FUTUREhaus baut die GEWOBAU im Bad Kreuznacher Neubaugebiet „In den Weingärten“ ein Quartier in serieller Bauweise und mit umfangreicher Photovoltaiknutzung, das in 28 Jahren – auch unter Einberechnung der Herstellung – eine ausgeglichene CO<sub>2</sub>-Bilanz erreichen soll. Ein solches Projekt soll nun auch in der Ukraine entstehen, um dort Militärangehörige, Geflüchtete und Menschen, die von der besetzten Halbinsel Krim vertrieben wurden, ein neues Zuhause zu ermöglichen. Die Bundesregierung hat hierfür Fördergelder

zugesagt, wenn die Ukraine sich an europäischen Standards orientiert.

Der Kontakt in die Ukraine kam zustande, weil der Projektpartner der GEWOBAU im Bundesverband für Wirtschaftsförderung und Außenwirtschaft (BWA) aktiv ist. „Es geht um Wissenstransfer und Best-Practice-Beispiele“, erläutert Seeger im Nachgang des Treffens. Seine Eindrücke von Land und Leuten, aber auch der vorherrschenden Architektur und Infrastruktur schildert Seeger. „Die Standards in der Ukraine sind natürlich russisch geprägt“, so Seeger. Bildprägend seien große Wohnblocks mit geringer Ausprägung dessen, was Nachhaltigkeit oder gar Wohnkomfort anbelangt. „Die Ukraine selbst hat aber, weil europäisch orientiert, ein großes Interesse daran, die Standards zu verändern“, ergänzt Thomas Sapper, Geschäftsführer von FUTUREhaus und Präsident des BWA. Mit der Bauweise von FUTUREhaus, die ihre Produktionsstätten an die Stätten der

Realisierung heranführt, könnten nachhaltige Gebäude in Größenordnungen von sechsstöckigen Gebäuden jederzeit mit regionalen Produktionsstätten, mit regionalen Baustoffen und regionalen Fachkräften umgesetzt werden.

Karl-Heinz Seeger und Thomas Sapper konnten bei einem Besuch in der Hauptstadt Kiew die Grundlagen für das Projekt legen. Sapper und Seeger trafen auf Vertreterinnen und Vertreter des Ministerkabinetts der Ukraine. Im Regierungspalast wurde in einem feierlichen Akt eine Kooperationsvereinbarung unterschrieben. Kabinettsminister Oleh Nemchinov und General-Major Sergii Dyneko, Vorsitzender des Staatlichen Grenzschutzdienstes der Ukraine und Generalgrenzschutzbevollmächtigter, waren zugegen.

Nun sind Gegenbesuche und Video-Konferenzen zum Vorantreiben des Projekts geplant.

AG

WOHNRAUMFÖRDERUNG

# Finanzministerium Rheinland-Pfalz möchte Wohnraumförderkonditionen verbessern

Das rheinland-pfälzische Finanzministerium hat neue Verwaltungsvorschriften (VV) zur Wohnraumförderung veröffentlicht, die seit dem 15. September 2021 gelten. Dabei wurden für den geförderten Mietwohnungsbau sowohl die Grunddarlehen in den verschiedenen Fördermietenstufen als auch die Tilgungszuschüsse angehoben. Außerdem wurde bei der Modernisierungsförderung von Mietwohnungen die maximale Fördersumme pro Wohnung erhöht.

Das Ministerium möchte damit auf die gestiegenen Baukosten reagieren und die Förderung attraktiver machen. In ihrer gemeinsamen Stellungnahme hatten VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest die Verbesserungen als Schritt in die richtige Richtung begrüßt, allerdings als nicht ausreichend betrachtet. Aufgrund der Stellungnahme der Wohnungswirtschaft verbesserte das Finanzministerium auch die Bedingungen zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen. Nichts ausrichten konnten die Verbände gegen einen neuen Passus in den Wohnraumförderbedingungen zur Vermeidung von Überkompensation im Zuge der Verbilligung von Grundstücken durch die öffentliche Hand.

Die wichtigsten Änderungen werden im Nachfolgenden aufgezeigt:

**Anhebung der Grunddarlehen für den Mietwohnungsbau**

Je nach Mietenstufe und Haushaltseinkommen wurden die Grunddarlehen pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche um bis zu 125 Euro angehoben. Es gelten nun folgende Werte:

**Grunddarlehen in EUR je qm förderfähiger Wohnfläche**

| Mietenstufe | Mietwohnungen      |  | Gemeinschaftswohnungen für betroffene Wohngruppen und WGs |  | Studierendenwohnheime |
|-------------|--------------------|--|---|--|-----------------------|
|             | geringes Einkommen | Einkommen bis 60 Prozent über Einkommensgrenze | geringes Einkommen  | Einkommen bis 60 Prozent über Einkommensgrenze |                       |
| 1           | 1.575              | 925  | 1.625   | 975  | 1.625                 |
| 2           | 1.775              | 1.175  | 1.825   | 1.225  | 1.825                 |
| 3           | 1.900              | 1.300  | 1.950   | 1.350  | 1.950                 |
| 4           | 2.000              | 1.325  | 2.050   | 1.375  | 2.050                 |
| 5           | 2.075              | 1.375  | 2.125   | 1.425  | 2.125                 |
| 6           | 2.300              | 1.500  | 2.350   | 1.550  | 2.350                 |

**Anhebung der Tilgungszuschüsse**

Für alle Mietwohnungsbauprogramme wurden die Tilgungszuschüsse zu den Grunddarlehen zum einen um jeweils fünf Prozentpunkte angehoben und zum anderen in den unteren beiden Fördermietenstufen (1 und 2) generell eingeführt. Die Höhe der

Tilgungszuschüsse für Zusatzdarlehen bleibt unverändert bei 25 Prozent der jeweiligen Zusatzdarlehen.

Es gelten demnach in den für die Wohnungswirtschaft wichtigen Förderbereichen folgende Parameter:

**Tilgungszuschüsse**

| in der Mietenstufe                    | bei Grunddarlehen in folgenden Wohnungsbau-Förderbereichen                           |  |  |   |  |                         | bei allen Zusatzdarlehen | bei Modernisierungsdarlehen |                           |
|---------------------------------------|--|--|--|---|--|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|                                       | Mietwohnungsbau  |  |  | Gemeinschaftswohnungen/betroffene Wohngruppen               |  | Studierendenwohnheime   |                          |                             |                           |
|                                       | für Haushalte mit geringem Einkommen (bis Einkommensgrenze), Bindungsdauer: 25 Jahre | für Haushalte mit geringem Einkommen (bis Einkommensgrenze), Bindungsdauer: 20 Jahre | für Haushalte mit Einkommen über Einkommensgrenze (bis 60 Prozent) | für Haushalte mit geringem Einkommen (bis Einkommensgrenze) | für Haushalte mit Einkommen über Einkommensgrenze (bis 60 Prozent) | Bindungsdauer: 25 Jahre | Bindungsdauer: 20 Jahre  | für Mietwohnungen           | für Studierendenwohnheime |
| bis zu ... Prozent des Grunddarlehens |  |  |  |   |  |                         |                          |                             |                           |
| 1 und 2                               | 20   | 15   | 10   | 25  | 20   | 15                      | 10                       | 25                          | 25                        |
| 3                                     | 25   | 20   | 15   | 25  | 20   | 25                      | 20                       |                             |                           |
| 4                                     | 30   | 25   | 20   | 30  | 25   | 30                      | 25                       |                             |                           |
| 5 und 6                               | 35   | 30   | 25   | 35  | 30   | 35                      | 30                       |                             |                           |

**Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen**

Der Multiplikator zur Errechnung des einmaligen Zuschusses zum Erwerb der Belegungsrechte wird von 117,0744 auf 119,4070 erhöht. Es gilt demnach die Formel: Preisunterschied mal 119,4070 mal Wohnfläche.

Der Preisunterschied entspricht weiterhin 15 Prozent des Mittelwerts des für die Wohnung maßgeblichen Mietspiegelfeldes (oder einer anderen, vergleichbaren Mietpreisübersicht).

**Vermeidung der Überkompensation**

In die verschiedenen Verwaltungsvorschriften sind nun auch folgender Passus aufgenommen worden: „Im Falle einer Grundstücksverbilligung durch die öffentliche Hand zum Zwecke der sozialen Wohnraumförderung kann zwecks Vermeidung einer Überkompensation eine Verlängerung der Dauer der Belegungs- und Mietbindung bei der Erteilung der Förderzusage erforderlich werden.“

Mit diesem Passus wird eine aus Sicht der Wohnungswirtschaft problematische Praxis der ISB in Verordnungstext gegossen: Sind die Grundstücke von der öffentlichen Hand billiger abgegeben worden, wird die Bindungsdauer verlängert.

Das Verbot der Überkompensation ergibt sich laut Finanzministerium aus dem EU-Beihilferecht. Es gibt allerdings keine transparente Berechnungsmethode, nach der die Überkompensation berechnet wird. Die Verbände konnten daher zumindest erreichen, dass ein Workshop mit wohnungswirtschaftlichen Praktikern eingerichtet wird, um eine solche Berechnungsmethode zu erarbeiten.

Stand, Verordnung vom: 08.09.21

Stand, Verordnung vom: 08.09.21

## ARBEITSKREIS FÜR ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

# Gemeinsame Studienreise nach Berlin

Nachdem persönliche Treffen aufgrund der Corona-Pandemie länger nicht möglich waren und daher einige Zeit keine Sitzung des Arbeitskreises für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung stattgefunden hat, brachte eine gemeinsame Studienreise die Mitglieder erneut zusammen.

In diesem Jahr führte die gemeinsame Fachexkursion vom Ausschuss Planung und Technik des vdw Niedersachsen Bremen und vom Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen nach Berlin. An zwei Tagen wurden sowohl die Probleme im Alltag der Wohnungswirtschaft in der Hauptstadt beleuchtet als auch unterschiedliche und innovative Quartiere besucht, die sich den heutigen Herausforderungen des demografischen und des Klimawandels mutig stellen.

Am ersten Tag eröffneten die Ausschusssitzung Maren Kern, Vorstandsmitglied des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, und Dr. Jörg Lipfert, Leiter Bereich Technik, mit Einblicken in die aktuelle wohnungspolitische Situation und den örtlichen Wohnungsmarkt im Verbandsgebiet.

Es folgte die Besichtigung und Vorstellung eines Wohnquartiers in Berlin Lichtenfelde von der Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG. Das Projekt „Wohnen am Turm“ soll allen Generationen ein neues Zuhause bieten. Von 2014 bis 2019 realisierte die Ge-



Quelle: IB

Besichtigung eines Quartiers für alle Generationen in Berlin-Lichterfelde von der Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG

nossenschaft in der Gartenstadt Lichtfelde Süd eine umfangreiche energetische und sozialverträgliche Sanierungsmaßnahme, die mehrfach ausgezeichnet wurde. Hier wurde unter anderem eine Tagespflegestätte sowie eine umfassende ambulante Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz errichtet, die rund um die Uhr von einem Pflegeunternehmen betreut wird.

Am zweiten Tag stand neben dem Besuch der innovativen HOWOGE-Zentrale insbesondere die Besichtigung eines nachverdichteten Quartiers in Berlin Lichtenberg im Fokus. Auf einem 5.400 Quadratmeter großen Areal wurden die Hälfte der Wohnungen als geförderter Wohnraum vermietet. Neben

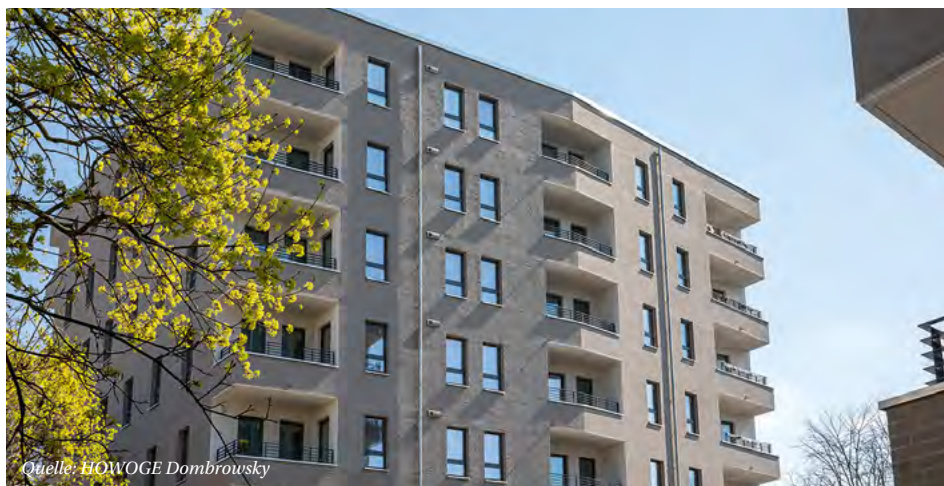
dem sozialen Anspruch wird stets das Ziel verfolgt einen möglichst geringen ökologischen Fußabdruck zu hinterlassen. Der Einsatz moderner Gebäudetechnik, gekoppelt mit wirtschaftlicher Fernwärme, ermöglichte die Realisierung der zwei achtgeschossigen Gebäude als KfW 40 Plus Energieeffizienzhäuser. Zudem wurde, wie bei fast allen Neubauvorhaben der HOWOGE, grüner Mieterstrom umgesetzt.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde im Jahr 2020 mit dem Bundespreis „UMWELT & BAUEN – für nachhaltige Gebäude, Quartiere und ökologische Innovationen“ ausgezeichnet. Die landeseigene Gesellschaft aus Berlin erhielt den Preis in der Kategorie „Wohngebäude“ für das genannte klimaneutrale Wohnquartier.

Darüber hinaus wurden natürlich sowohl das Abendprogramm bzw. die tolle Bootsfahrt bei bestem Wetter als auch die Fahrten im Bus und die jeweiligen Verpflegungspausen der zweitägigen Studienreise für den persönlichen Austausch und interessante Gespräche genutzt.

Unser besonderer Dank gilt Ilka Schünnemann und Hiram Kahler vom vdw Niedersachsen Bremen für die hervorragende Organisation und das abwechslungsreiche Programm! Wir freuen uns bereits auf die nächste gemeinsame Fahrt und den spannenden Austausch.

IB



Quelle: HOWOGE Dombrowsky

Besichtigung des klimaneutralen und preisgekrönten Wohnquartiers in Berlin-Lichtenberg der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH



**VERBÄNDEÜBERGREIFENDER ARBEITSKREIS MARKETING & PR**

## #KommunikationImRevier

Erst abgesagt, dann neu geplant und schlussendlich auch realisiert: Wie viele Veranstaltungen war die Vorbereitung des gemeinsamen Arbeitskreises Marketing & PR von VdW Rheinland Westfalen, vdw Niedersachsen Bremen und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen geprägt vom Auf und Ab der Corona-Pandemie. Letztes Jahr musste das Traditionsformat mit wechselnder Gastgeberschaft ausfallen, in diesem Jahr waren die Vorzeichen nicht zuletzt dank des Impffortschritts günstiger. So trafen sich am 2. und 3. September rund 40 Marketing- und Kommunikationsfachleute in Duisburg und Mülheim. Was ernüchtert begann, fand ein begeistertes Ende.

Duisburg-Marxloh, Schrottimobilien und Imbissläden. Je nachdem aus welcher Richtung der erste Blick auf Duisburg und Umgebung fällt, kann der Eindruck ernüchternd sein. Dass die fünftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens auch anders kann, davon waren alle Teilnehmenden am Ende des Zusammentreffens vollkommen überzeugt.

### Spannende Impulse und Quartiersbereisung

Dazu trugen nicht zuletzt Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (GEBAG), und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, mit ihren Eröffnungsvorträgen bei, sondern auch die Bereisung von insgesamt vier Quartieren der GEBAG und der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) auf Duisburger und auch Mülheimer Stadtgebiet. Die Teilnehmenden erlebten denkmalgeschützte Bestände, beeindruckende Flächenentwicklungsprojekte und integrative und zukunftsweisende Wohn- und Baugruppenprojekte. Doch vor der Praxis stand die Theorie. Am ersten Tag des Zusammentreffens standen aktuelle Branchenthemen auf der Tagesordnung. Verschiedene Fachvorträge fokussierten die Themen Stakeholder-Dialoge und ihre Mehrwerte für die Wohnungswirtschaft, Nachhaltigkeitskommunikation und neue Wege in der internen Kommunikation. Ein Medientraining rundete das Tagungsprogramm ab.

KS



Quelle: Uwe Jungherr

Die Marketing- und Kommunikationsfachleute der drei Verbände treffen sich seit vielen Jahren zum Erfahrungsaustausch



Quelle: Uwe Jungherr

Die denkmalgeschützte „Straußsiedlung“ wird saniert und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst (s. Seite 12)



Quelle: VdW RW

Ungeplant und mit provokanten Fragen: Ein spontaner Kameraüberfall war Teil des Medientrainings



Quelle: Uwe Jungherr

Auf 90 Hektar betrieblich nicht mehr benötigter Bahnflächen entsteht eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Nordrhein-Westfalen

## SOMMERLOUNGE KÖLN AG

## Kölner Wohnungswirtschaft zeigt Solidarität

Nachdem die Sommerlounge im letzten Jahr pandemiebedingt ausgefallen war, hat die Wohnungswirtschaft Köln und Umgebung am 9. September rund 200 Gäste aus Wohnungswirtschaft und von Wirtschaftspartnern im Club Astoria in Köln-Müngersdorf zum persönlichen Netzwerken begrüßen können.

Sichtlich erfreut begrüßte Kathrin Möller, Vorständin der köln ag und der GAG Immobilien AG Köln, die zahlreichen Anwesenden und betonte, wie wichtig es ist, wieder in den persönlichen Austausch treten zu können und bei allen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen wieder gemeinsam diskutieren zu können. Anschließend berichtete Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, von aktuellen wohnungspolitischen Debatten und den Aktionen der Verbände im Zusammenhang mit der Hochwasserkatastrophe im Verbandsgebiet an der Ahr und im Rheinland.

Er dankte den vielen Verbandsmitgliedern und ihren Partnern für das große Engagement. Die köln ag überreichte in dem Zusammenhang einen Scheck in Höhe von 20.000 Euro an den Verband. Rund 1,06 Millionen Euro konnte der Verband durch die gemeinsame Spendenaktion mit dem GdW an die Aktion Deutschland Hilft für die Katastrophenhilfe übergeben.

Eindrucksvoll schilderte anschließend Monika Hallstein, Technische Beigeordnete der Stadt Erfstadt, die Folgen des Hochwassers im mittlerweile über die Landesgrenzen hinaus bekannten Ortsteil Blessem. Nicht nur die infrastrukturelle Versorgung ist zerstört, auch haben viele Menschen ihre Wohnung oder ihr Haus verloren. Vielleicht kann die Wohnungswirtschaft hier helfen, so Hallstein an die anwesenden Vertreter der Kölner Wohnungswirtschaft. Bereits unmittelbar nach dem Hochwasser hatten sich zahlreiche Unternehmen und Genossenschaften bei der Unterbringung von Betroffenen engagiert. ON



Quelle: köln ag/Silke Steinraths

Kathrin Möller, Vorständin der GAG und Vorsitzende der köln ag, Monika Hallstein, Technische Beigeordnete der Stadt Erfstadt und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.) bei der Überreichung des symbolischen Spendenschecks



## INFORMATION



Die im Jahr 1949 gegründete „Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen“ zählt heute 56 Wohnungsunternehmen und 14 fördernde Unternehmen aus dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsumfeld zu ihren Mitgliedern.

Dazu zählen kommunale Wohnungsgesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, kirchliche, industrieverbundene und andere Wohnungsunternehmen zu den Mitgliedern.

Die Mehrheit der Mitglieder ist im Stadtgebiet von Köln und darüber hinaus in benachbarten Städten, Gemeinden und Kreisen beheimatet.

Die Wohnungsunternehmen verfügen über einen Bestand von rund 180.000 Wohnungen in der Region Köln. Davon befinden sich rund 90.000 Wohnungen im Kölner Stadtgebiet. Dies entspricht einem Anteil von ca. 20 % des gesamten Kölner Mietwohnungsbestandes.

Vorsitzende der köln ag ist Kathrin Möller, Vorstand der GAG Immobilien AG, dem kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Köln.

Unter [www.koelnag.de](http://www.koelnag.de) finden sich weitere Informationen zur Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen.

DÜSSELDORFER BAU- UND SPARGENOSSENSCHAFT eG



## Ein Dreivierteljahrhundert Düsseldorf



Quelle: DüBS

*Dr. Stephan Keller, Düsseldorfer Oberbürgermeister, Rolf Meven, Aufsichtsratsvorsitzender der DüBS, Niels Klein, Vorstandssprecher der DüBS, Michael Groß, Geschäftsführer des Bauunternehmens August Prien, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. r.) versenkten gemeinsam eine Zeitkapsel im Grundstein des Sonnenblumenfelds der DüBS*

**Getreu ihrem Motto „Weil wohnen Leben ist“ setzt sich die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS) seit 75 Jahren für bezahlbaren Wohnraum in Düsseldorf ein. In diesem Jahr feiert die DüBS Jubiläum und zählt heute rund 2.600 Mitglieder und 1.700 Wohneinheiten mit über 112.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ihr aktuelles Großprojekt: das Wiesenviertel in Düsseldorf- Lichtenbroich.**

Nach dem Zweiten Weltkrieg war Wohnraum in Düsseldorf knapp. Viele Menschen hatten kein Zuhause mehr, der Wiederaufbau ging nur schleppend voran. So gründeten Georg „Schorsch“ Richter und Adolf Schaufler 1946 die Siedlungsgenossenschaft „Freies Volk“, aus der die heutige DüBS entstand. Der Grundgedanke: Gemeinsam geht vieles schneller und besser – auch das Bauen. In einem Zeitungsaufruf verbreiteten die Gründerväter ihre Idee: Jedes Mitglied sollte 400 Reichsmark und 700 Arbeitsstunden investieren. Mit dem Ziel, gemeinsam Häuser zu bauen, in denen die Genossenschaftsmitglieder ein neues Zuhause finden würden.

Auch heute noch gibt die DüBS ihren Mitgliedern ein Zuhause und das vor allem

bezahlbar. Aktuell beträgt die Durchschnittsmiete der über 1.700 Wohnobjekte der DüBS 6,88 Euro. Damit liegt die Genossenschaft deutlich unter der Durchschnittsmiete in Düsseldorf.

Das Wiesenviertel in Düsseldorf-Lichtenbroich ist das aktuelle Großprojekt der Genossenschaft. Mit über 220 Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie drei Gewerbeeinheiten plant die DüBS dort eine ihrer größten und ältesten Lie-

genenschaften. Große Teile der Häuser stammen aus den 40er- und 50er-Jahren. Ein Sanierungs- und Neubaukonzept sieht vor, den nördlichen Teil zu erhalten und umfassend zu sanieren und modernisieren. Im Süden des Quartiers baut die DüBS neu. Hier entstehen 52 Häuser und Wohnungen sowie eine Wohnanlage mit über 96 barrierefreien Wohneinheiten. Die Fertigstellung der Wohnanlage im sogenannten „Sonnenblumenfeld“ ist für Anfang 2023 geplant.

DÜBS/KS



Quelle: DüBS

*Großprojekt Lichtenbroich: Die Bauarbeiten für die Wohnanlage im Sonnenblumenfeld der DüBS sind in vollem Gange. Die Fertigstellung ist für Anfang 2023 geplant*

KOOPERATIONS-PILOT ZWISCHEN VBW BAUEN UND WOHNEN, B&amp;O UND STADTWERKE BOCHUM

**VBW**  
 Raum fürs Leben

## Energiesprung in Bochum

Am 15. und 16. September 2021 haben die VBW Bauen und Wohnen GmbH, B&O und die Stadtwerke Bochum Interessierte dazu eingeladen, das Energiesprung-Pilotprojekt an der Mörikestraße in Bochum zu besichtigen. Über 80 Teilnehmende aus ganz Deutschland kamen auf die Bochumer Baustelle und konnten den Fortschritt des Projekts im Zuge der Besichtigung begutachten.

Gleich zu Beginn der Veranstaltung wurde deutlich, dass alle Projektbeteiligten mit großem Stolz auf das erste Energiesprung-Pilotprojekt im Ruhrgebiet blicken. In der aktuellen Zeit wird viel über Klimaschutz und die wichtige Rolle des Gebäudesektors gesprochen. In Bochum wurde jetzt nach intensiven Planungen auch das erste Projekt in die Tat umgesetzt.

Saniert wird ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1967 mit 32 Wohneinheiten und 2.368 Quadratmetern Wohnfläche. Alle Sanierungsarbeiten sollen im Dezember 2021 nach nur sechs Monaten abgeschlossen werden. Die Realisierung erfolgt als Kooperations-Pilot zwischen VBW Bauen und Wohnen, B&O sowie den Stadtwerken Bochum als Energiepartner.



Quelle: B&amp;O

Die vorgefertigten Energiesprung-Fassadenteile wurden in die Haken eingesetzt, die zuvor an der Fassade installiert wurden

Den Projektpartnern steht außerdem die Deutsche Energie-Agentur (dena) begleitend zur Seite. Das Besondere: Während der Sanierungsmaßnahmen bleiben die Wohneinheiten durchgehend bewohnt.

Den Net-Zero-Standard erreicht das Pilotprojekt durch die Dämmung mit großformatigen, vorgefertigten Fassadenelementen in Holztafelbauweise sowie die Energieversorgung durch vollflächige PV-Module auf dem Dach. Fassaden und Dach erfüllen den KfW-Effizienzhaus-55-Standard. Jede Wohnung erhält außerdem eine multifunktionale Einheit zur Wärmeversorgung, Warmwasserbereitung und kontrollierter Wohnraumlüftung.

Als integriertes Gesamtprodukt setzt Energiesprung auf eine digitalisierte Gebäudeaufnahme, modulare Bauweise sowie die serielle Vorfertigung und bringt so Bestandsgebäude auf ein klimaneutrales Energieniveau. Vorgefertigte Fassadenelemente werden wie eine zweite Außenhaut an das Bestandsgebäude gesetzt. Hierzu werden Haken in die bestehenden Fassaden installiert, in welche die jeweiligen Module eingehängt werden – einfach, schnell und unkompliziert.

Seriell Sanieren bietet neue Chancen für die Wohnungswirtschaft, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen bzw. den Gebäudebestand im gegebenen Zeitrahmen umfassend energetisch zu sanieren und die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor signifikant zu senken. Innovative Lösungen, Nachhaltigkeit und bezahlbares Wohnen können so miteinander vereint werden.

Die Veranstaltung am 16. September 2021 startete nach einer kurzen Begrüßung mit interessanten Impulsvorträgen der Projektbeteiligten. Hier wurde mehrfach unterstrichen, dass die Wohnungswirtschaft mit Blick auf die Klimakrise gefragt sei, mutig Chancen zu ergreifen, um Fortschritte und Veränderungen voranzubringen. Zudem wurde die gute Zusammenarbeit aller Partner gelobt sowie deren Mut, trotz einzelner Rückschläge den Klimawandel zu leben

und wichtige Erfahrungen für zukünftige Projekte zu sammeln.

Der anschließende Baustellenrundgang und die Führung in einer Leerstandswohnung boten einen wertvollen Blick auf das Projekt und die gegebenen Herausforderungen. Es konnte ein scharfes Bild über die Qualitäten und die Innovationen vor Ort gezeichnet werden, sogar die Anbringung der vorgefertigten Fassadenelemente wurde live verfolgt.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die VBW mit ihren Partnern vormacht, was an Millionen Gebäuden in Deutschland noch passieren muss: Schnelle und hochwertige Modernisierungen, die sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für das Klima gleichermaßen gut sind.

IB



Quelle: B&amp;O

Die Zuschauer konnten vor Ort die Installation seriell gefertigter Teile verfolgen

JUBILÄUM DER BAUGESELLSCHAFT NETTETAL AG

# 125 Jahre nettes Wohnen



Wie ein roter Faden zieht sich der Grundgedanke, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten, durch die Geschichte der Baugesellschaft. Der große Wohnungsmangel führte 1896 zur Gründung als Genossenschaft. Ziel war der Bau erschwinglicher und guter Wohnungen für die Bevölkerung, die in den lokalen Zigarrenfabriken und Speditionen arbeiteten.

Am 6. Mai 1947 wurde der „Bauverein Eigenheim AG Kaldenkirchen“ neu gegründet und mit der kommunalen Neugliederung 1970 zur „Baugesellschaft Nettetal Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG“. Heute hält die Stadt rund 80 Prozent der Aktien, 18 Prozent die Sparkasse Krefeld, die übrigen zwei Prozent verteilen sich auf die Provinzial-Versicherung sowie 50 Einzelaktionäre.

Aufgrund des 125-jährigen Bestehens will die Baugesellschaft Nettetal 125 Wohnungen bis zum Jahr 2030 bauen, von denen 25 bis 40 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert werden sollen.

Der Neubau an der Breslauer Straße 3 in Kaldenkirchen gehört dazu. Auf dem Grundstück entstehen ein drei- und ein viergeschossiges Haus mit 16 frei finanzierten und zwölf öffentlich geförderten Wohnungen. Die Baugesellschaft investiert 5,2 Mio. Euro in die beiden neuen Häuser, die im kommenden Jahr fertiggestellt sein werden.

„Das Versprechen, für bezahlbares Wohnen zu sorgen, bleibt auch für die Zukunft bestehen“, sagte Marcus Optendrenk (CDU), Aufsichtsratsvorsitzender der Baugesellschaft. So nutzte man die Grundsteinlegung für eine kleine Jubiläumsfeier mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach. Als bleibende Erinnerung wurde dann noch die Broschüre „125 Jahre nettes Wohnen“ verteilt.

Baugesellschaft Nettetal/AT



Quelle: Baugesellschaft Nettetal AG

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, Volker Ruiters, Vorstand der Baugesellschaft Nettetal und Marcus Optendrenk, Aufsichtsratsvorsitzender der Baugesellschaft Nettetal, legten bei der Grundsteinlegung des aktuellsten Projektes eine Zeitkapsel in das Neubauprojekt in Kaldenkirchen

Anzeige

Warum wir der passende Partner für die Wärme- und Wasserabrechnung Ihrer Immobilien sind? Weil wir Wert auf Details legen: Genauigkeit und Zuverlässigkeit bei der Arbeit, Transparenz bei der Abrechnung, Umsetzung gesetzlicher Vorgaben. Wie zum Beispiel bei der unterjährigen Information über Wärme- und Warmwasserverbrauch. Wir haben das Know-how, um individuelle und bedarfsgerechte Lösungen für Sie zu finden. Lernen Sie uns und unsere weiteren Leistungen kennen: [www.skibatron.de](http://www.skibatron.de)

# EIN FÜR DETAILS

**SKIBATRON**  
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

# Neubauprojekt „Teigelbrand“ ist die umfangreichste Wohnraumfördermaßnahme 2020

**SPARBAU** *seit 1893*  
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Eine Delegation um Thomas Kutschaty, den Vorsitzenden der SPD in Nordrhein-Westfalen, überzeugte sich vor Ort bei der Spar- und Bauverein eG in Dortmund über die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen öffentlich geförderter Neubaumaßnahmen.

Intensiv diskutierte die Runde über die Voraussetzungen und den ordnungspolitischen Rahmen für bezahlbaren Wohnraum, der insbesondere in den hochverdichteten Städten dringender denn je benötigt wird. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG, und die Projektleiterin des Neubaus am Teigelbrand, Eva Fehringer, gingen mit den SPD-Bundestagskandidaten Sabine Poschmann (MdB), Jens Peick sowie den Landtagsabgeordneten Thomas Kutschaty, Volkan Baran und Nadja Lüders in den fachlichen Austausch.

Insgesamt investierte die Spar- und Bauverein eG rund 14 Millionen Euro in das Bauprojekt im Osten der Stadt, jeder zweite Euro davon kam aus Förderdarlehen. Somit



Quelle: Spar- und Bauverein eG

stellt der Teigelbrand die umfangreichste Wohnraumfördermaßnahme in Dortmund des abgelaufenen Jahres dar. Der 2020 fertiggestellte Neubau bietet mit 64 barrierefreien Wohnungen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum, denn mit 5,25 Euro bis 5,52 Euro je Quadratmeter pro Monat liegen die Nettokaltmieten deutlich unterhalb der Vergleichsmieten laut Dortmunder Mietspiegel.

Eine fast zwei Hektar große Streuobst- und Wildblumenwiese, der benachbarte rena-

turierte Erlenbach und eine unverbaubare Grünanlage sorgen für ein Wohngefühl „im Grünen“. Zudem verfügt jede Wohnung über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage erfolgt die Wärme- und Warmwasserversorgung. Rund 1.200 Quadratmeter extensive Dachbegrünung verbessern zusätzlich die Wärmedämmung und fungieren als natürliche Klimatisierung und Luftfilter.

Spar- und Bauverein eG/AT

## HERNER WOHNUNGSWIRTSCHAFT TRIFFT ABGEORDNETE

### Bezahlbarkeit und Klimaschutz in Einklang bringen – das ist die Aufgabe

Am 13. September wurden Michelle Müntefering, MdB (SPD), und Florian Pronold, parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (SPD), von der Herner Wohnungswirtschaft zum wohnungspolitischen Austausch eingeladen.

Vor Ort traten die sozialdemokratischen Abgeordneten in einen interessanten Austausch (u.a.) mit Thomas Bruns, Vorstandsmitglied der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau (HGW), Simone Hitzler, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG (WHS), und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

In Herne stehen sowohl das kommunale Wohnungsunternehmen HGW als auch die genossenschaftliche WHS vor großen

Herausforderungen im Umgang mit der Vielzahl an Beständen aus den 1950er- bis 1970er-Jahren, was Fragen hinsichtlich des Klimaschutzes und der Bezahlbarkeit im Wohnen mit sich bringt.

Dazu erklärte Michelle Müntefering, MdB: „Wir setzen uns dafür ein, dass es für alle Menschen in Deutschland angemessenen und bezahlbaren Wohnraum gibt. Nachhaltiges Bauen ist dabei zentral.“ AT



Quelle: VdW RW

Die Bundestagsabgeordneten Michelle Müntefering und Florian Pronold (4. u. 5. v. r.) verschafften sich mit Vertretern der Wohnungswirtschaft in Herne einen Eindruck vom Wohnen und Klimaschutz im Ruhrgebiet

## VERABSCHIEDUNG IN ZEITEN DER PANDEMIE

## Ein Dank für viele Jahre wohnungswirtschaftlichen Engagements

In die langen Monate der Corona-Krise fielen auch zahlreiche Abschiede von langjährigen Mitarbeitern von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die aufgrund der Kontaktbeschränkungen nicht im persönlichen Kreis angemessen verabschiedet werden konnten. Daher möchten die Unternehmen, Vorstandskollegen, Auf-

sichtsräte, der VdW Rheinland Westfalen und die Arbeitskollegen ihren Dank für die langjährige, gemeinsame und erfolgreiche Tätigkeit auf diesem Weg im Namen aller Verbandsmitglieder nachholen und einen herzlichen Dank für das außergewöhnliche Engagement der letzten Jahre zukommen lassen. CG



Quelle: VARWICK & Partner, Steinfurt

Jutta Brinkmann, ehemals Vorständin der WGEMS eG



Quelle: Roland Baegg / VdW Rheinland Westfalen

Ulrich Bimberg, ehemaliger VdW-Präsident und Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein Solingen eG



Quelle: Peter Kehrle - www.fotogeist.com

Heinz-Adolf Stöcker, langjähriges Gremienmitglied, Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG



Quelle: Büro Manfred Todtenhausen, MdB

Manfred Todtenhausen, ehemaliges Mitglied des Vorstands und Aufsichtsrat der Wuppertaler Bau- u. Sparverein eG



Quelle: Andreas Poschmann

Bernhard Herbermann, ehemals hauptamtliches geschäftsführendes Vorstandsmitglied, Wohnungsgenossenschaft Warendorf eG



Quelle: Spar- und Bauverein eG, Wohnungsgenossenschaft, Velbert

Brigitte Köster, langjährige Mitarbeiterin, Spar- und Bauverein e.G. Wohnungsbaugenossenschaft, Velbert



Quelle: Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Michael Siegel, ehemals Geschäftsführer, Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH



Quelle: Wohnungsgenossenschaft Bochum Krone eG

Harald Kunstmann, Wohnungsgenossenschaft Krone Bochum eG



Quelle: Neusser Bauverein AG

Heinz Sahnen, ehemals stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Neusser Bauverein AG



Quelle: Baugesellschaft Nettetal

Ulrike Terporten, ehemalige Prokuristin, Baugesellschaft Nettetal AG



## Termine 2021

### Termine Verband

|  |                       |              |
|--|-----------------------|--------------|
| 14. Europäischer Kongress (EBH)            | 20./21. Oktober 2021  | Köln         |
| Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften | 27. Oktober 2021      | Bochum       |
| VdW-Arbeitskreis Bauträgerwesen            | 29. Oktober 2021      | Meinerzhagen |
| VdW-Präsidium                              | 3. November 2021      | Düsseldorf   |
| VdW-Beirat                                 | 3. November 2021      | Düsseldorf   |
| VdW-Finanzausschuss                        | 3. November 2021      | Düsseldorf   |
| VdW-Verbandsrat                            | 3. November 2021      | Düsseldorf   |
| VdW-Verbandsrat mit Delegierten            | 3. November 2021      | Düsseldorf   |
| VdW-Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung  | 4. November 2021      | Maria Laach  |
| Treffpunkt Ehrenamt                        | 5./6. November 2021   | Sprockhövel  |
| VdW-Arbeitskreis Marketing und PR          | 9. November 2021      | digital      |
| Aktuelles Steuerrecht                      | 9. November 2021      | Bochum       |
| Aktuelles Steuerrecht                      | 10. November 2021     | Hannover     |
| Treffpunkt Ehrenamt                        | 12./13. November 2021 | Niederkassel |

### NACHRUF

## In stiller Trauer um Prof. Dr. Werner Wilhelm Engelhardt

Werner Wilhelm Engelhardt (\*1926) war einer der herausragenden Köpfe des Kreises der Kölner Richtung der Sozialpolitiklehre und der Gemeinwirtschaftslehre um Gerhard Weisser, der wie Werner Wilhelm Engelhardt in der Wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität zu Köln lehrte. Am 9. September 2021 ist Prof. Dr. Werner Wilhelm Engelhardt im Alter von 95 Jahren verstorben.

Engelhardt promovierte, habilitierte und lehrte in Köln von 1971 bis zu seiner Emeritierung 1991 im Seminar für Sozialpolitik und im Seminar für Genossenschaftswesen. Er publizierte neben einigen Monographien insgesamt weit über 400 Aufsätze, Abhandlungen in Sammelbänden, Beiträge in Handbüchern und Wörterbüchern.

Sein Herz gehörte der morphologischen Idee des „Dritten Weges“, der (gemeinwirtschaftlichen) Genossenschaftsidee und der „Sozialpolitik von unten“.

Er war als Gelehrter zwar ein heterodoxer, zumal interdisziplinärer Außenseiter im Mainstream der Wirtschaftswissenschaft, aber in wichtigen Kreisen eine respektvoll wertgeschätzte Persönlichkeit, so u. a. im Wissenschaftlichen Beirat der Gesellschaft für öffentliche Wirtschaft (GÖW), später BVÖD, verbunden mit dem Internationalen Forschungs- und Informationszentrums für Gemeinwirtschaft (IFIG), d. h. dem Centre Internationale de Recherches et de l'Information sur l'Économie Sociale et Coopérative (CIRIEC) mit Sitz in Liège, in der Arbeitsgemeinschaft genossenschaftlicher Forschungsinstitute (AGI) in Deutschland, Österreich und der Schweiz sowie im Ausschuss



für Sozialpolitik und im Ausschuss für Wirtschaftssysteme im Verein für Sozialpolitik.

Werner Wilhelm Engelhardt war ein herausragender Gelehrter, aber auch ein Mensch, den viele Mitmenschen geliebt, wertgeschätzt und respektiert haben.

Frank Schulz-Nieswandt/AT



## ABGABENORDNUNG

# Vollverzinsung mit sechs Prozent verfassungswidrig

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Beschluss vom 8. Juli 2021 – 1 BvR 2237/14 und 1 BvR 2422/17 die sog. Vollverzinsung nach § 233a AO dem Grunde nach als verfassungsgemäß bestätigt, zugleich aber beanstandet, dass der Gesetzgeber den dabei angewendeten festen Zinssatz nach § 238 Abs. 1 Satz 1 AO von 0,5 Prozent je vollem Zinsmonat jedenfalls seit 2014 hätte anpassen müssen. Allerdings darf dieser Zinssatz für Verzinsungszeiträume bis 31. Dezember 2018 weiter angewandt werden. Der Gesetzgeber muss nun für Verzinsungszeiträume ab 1. Januar 2019 zeitnah eine verfassungsgemäße Neuregelung treffen.

## Die Entscheidung des BVerfG hat folgende wesentliche Aspekte:

1. Die Vollverzinsung nach § 233a AO ist als solche grundsätzlich verfassungsgemäß. Die der Ausgestaltung der Vollverzinsung im Nachzahlungsfall zugrunde liegende typisierende Annahme, dass diejenigen, deren Steuerfestsetzung erst nach Ablauf der Karenzzeit von (mindestens) 15 Monaten (zutreffend) erfolgt, einen potenziellen Liquiditätsvorteil haben, ist von der Einschätzungsprärogative des Gesetzgebers gedeckt.
2. Für bis in das Jahr 2013 fallende Verzinsungszeiträume ist der gesetzliche Zinssatz von monatlich 0,5 Prozent (§ 233a i. V. mit § 238 Abs. 1 Satz 1 AO) zwar zunehmend weniger in der Lage, den Erhebungszweck der Nachzahlungszinsen abzubilden. Die Vollverzinsung entfaltet insoweit jedoch noch keine evident überschießende Wirkung.
3. Die Vollverzinsung im Nachzahlungsfall mit dem typisierten Zinssatz von 0,5 Prozent pro Zinsmonat entfaltet aber spätestens für in das Jahr 2014 fallende Verzinsungszeiträume im Regelfall eine überschießende Wirkung. Daher ist die Vollverzinsung nach § 233a AO mit Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbar, soweit der Zinsberechnung für Verzinsungszeiträume ab dem 1. Januar 2014 ein Zinssatz von 0,5 Prozent pro Monat zugrunde gelegt wird.
4. Das BVerfG hat sich dabei allerdings ausdrücklich darauf beschränkt, lediglich die Unvereinbarkeit des § 233a i. V. mit § 238 Abs. 1 Satz 1 AO – für die Verzinsung aller von der Norm erfassten Steuern und für Verzinsungszeiträume ab dem 1. Januar 2014 – mit dem Grundgesetz festzustellen, nicht dessen Nichtigkeit.
5. Für Verzinsungszeiträume vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2018 ist das bisherige Recht aber gleichwohl weiter anwendbar (Fortgeltungsanordnung bis 2018). Der Gesetzgeber ist insoweit auch nicht zu einer rückwirkenden Neuregelung verpflichtet.
6. Diese Unvereinbarkeitserklärung hat für Verzinsungszeiträume ab 1. Januar 2019 aber zur Folge, dass Gerichte und Verwaltungsbehörden diese Normen insoweit nicht mehr anwenden dürfen, laufende Verfahren sind auszusetzen (Anwendungsverbot ab 2019). Der Gesetzgeber wurde verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2022 eine verfassungsgemäße Neuregelung (nur) für Verzinsungszeiträume ab 1. Januar 2019 für alle offenen Fälle zu treffen.
7. Die Unvereinbarkeitserklärung des BVerfG erstreckt sich dabei ausdrücklich nicht auf die anderen Verzinsungstatbestände nach der AO zulasten der Steuerpflichtigen, namentlich auf Stundungs-, Hinterziehungs- und Aussetzungszinsen nach den §§ 234, 235 und 237 AO. *JG*

## EINKOMMENSTEUER

## Homeoffice-Pauschale sowie Abziehbarkeit von Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer in der Corona-Pandemie

Mit Schreiben vom 9. Juli 2021 hat das Bundesministerium der Finanzen zu verschiedenen Zweifelsfragen zur Anwendung der sog. Homeoffice-Pauschale sowie zur Abziehbarkeit von Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer in der Corona-Pandemie Stellung genommen. Da aufgrund der besonderen Situation (insbesondere nicht absehbare Entwicklung) davon auszugehen ist, dass zeitliche Abläufe nicht lückenlos dokumentiert worden sind, sollten in diesen Fällen für die Glaubhaftmachung der Tätigkeit

im häuslichen Arbeitszimmer/Homeoffice schlüssige Angaben des Arbeitnehmers grundsätzlich ausreichen. Inwieweit Nachweise für die Berücksichtigung eines häuslichen Arbeitszimmers vorgelegt werden müssen oder ob eine Schlüssigkeitsprüfung, z. B. anhand bereits vorhandener Angaben aus dem Vorjahr, ausreicht, ist im Einzelfall im Rahmen der Bearbeitung der Einkommensteuererklärung zu entscheiden.

Für die Geltendmachung der Homeoffice-Pauschale ist die beim Arbeitszimmer geltende Voraussetzung „kein anderer Ar-

beitsplatz“ nicht erforderlich. Die Voraussetzungen nach § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b Satz 2 (kein anderer Arbeitsplatz) und Satz 3 (Mittelpunkt) EStG müssen für den Abzug der Homeoffice-Pauschale nach § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b Satz 4 EStG nicht vorliegen. Aufwendungen für Arbeitsmittel und Telefon-/Internetkosten sind durch die Homeoffice-Pauschale nicht abgegolten; diese sind insoweit nach den bisherigen Regelungen neben der Homeoffice-Pauschale abziehbar. *JG*

**GRUNDERWERBSTEUER**

# Anwendung der Übergangsregelungen der Grunderwerbsteuerreform

Durch das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021 wurden u. a. die bestehenden Ergänzungstatbestände für Share Deals verschärft sowie ein neuer Ergänzungstatbestand für Gesellschafterwechsel bei Kapitalgesellschaften eingeführt.

## Absenkung der derzeitigen Beteiligungsgrenze von 95 Prozent auf 90 Prozent

- in § 1 „Erwerbsvorgänge“ Abs. 2a, Abs. 3, Abs. 3a GrEStG

## Verlängerung der derzeitigen Behaltensfristen von fünf auf zehn Jahre

- in § 1 Abs. 2a GrEStG – Änderung des Gesellschafterbestandes einer Personengesellschaft
- in § 5 Abs. 3 GrEStG – Übergang auf eine Gesamthand
- in § 6 Abs. 3 und Abs. 4 GrEStG – Übergang von einer Gesamthand



Quelle: Eigens – stock.adobe.com

## Einführung eines neuen Ergänzungstatbestands für grundbesitzende Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG)

Gehört zum Vermögen einer Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück und ändern sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, dass mindestens 90 Prozent der Anteile der Gesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Kapitalgesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft.

Bei der Anwendung des § 1 Abs. 2b GrEStG bleiben Übergänge von Anteilen der Gesellschaft, die vor dem 1. Juli 2021 erfolgt sind, unberücksichtigt (§ 23 Abs. 23 GrEStG).

Steuerschuldner bei Änderung des Gesellschafterbestandes einer Kapitalgesellschaft i. S. d. § 1 Abs. 2b GrEStG ist die Kapitalgesellschaft (§ 13 Nr. 7 GrEStG).

Es besteht die Anzeigepflicht der Kapitalgesellschaft bei Verwirklichung des Erwerbstatbestands des § 1 Abs. 2a GrEStG

beim zuständigen Finanzamt (§ 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3b GrEStG).

Ausnahme: Einführung einer Börsenklausel (§ 1 Abs. 2c GrEStG).

Die neuen Vorschriften sind erstmalig auf Erwerbsvorgänge nach Ablauf des 30. Juni 2022 anzuwenden (§ 23 Abs. 18 GrEStG); allerdings sind zahlreiche Übergangsregelungen zu beachten. Mit gleichlautenden Erlassen vom 29. Juni 2021 haben sich die Finanzbehörden der Länder zu verschiedenen Anwendungsfragen bezüglich der Übergangsregelungen geäußert. Darüber hinaus äußert sich die Finanzverwaltung zur Anwendung der Börsenklausel (§ 1 Abs. 2c GrEStG).

Der Bundesverband GdW hat eine Arbeitsgruppe mit Mitgliedern aus dem GdW-Fachausschuss Steuern gebildet und befasst sich mit der Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes. Mit Blick auf die in der Praxis der Wohnungsunternehmen üblicherweise vorkommenden Fälle (Gestaltungen) werden die Anwendungsregelungen des geänderten Grunderwerbsteuergesetzes untersucht. Es ist eine entsprechende Ausarbeitung in Vorbereitung. JG

**GEWERBESTEUER**

## Änderung des § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG – Auslegungsfragen

**Grundbesitzunternehmen können durch Anwendung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG in erheblichem Umfang Gewerbesteuer einsparen. Entscheidende Voraussetzung ist, dass keine einzige schädliche Tätigkeit ausgeübt wird.**

Durch eine Änderung des § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG liegt keine schädliche Tätigkeit mehr vor, wenn in Verbindung mit der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes Einnahmen aus der Lieferung von Strom

- a) im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus

erneuerbaren Energien i. S. d. § 3 Nr. 21 des EEG oder

- b) aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahrräder,

erzielt werden und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 10 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind.

Die Einnahmen im Sinne von Buchstabe a) dürfen nicht aus der Lieferung an Letztverbraucher stammen, es sei denn, diese sind Mieter des Anlagenbetreibers.

Eine zusätzliche Begünstigung für „sonstige“ (mieternahe) Tätigkeiten ergibt sich aus § 9

Nr. 1 Satz 3 Nr. 3 GewStG, wenn Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes aus anderen als den in Nummer 1 und 2 bezeichneten Tätigkeiten erzielt werden und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind.

Eine Arbeitsgruppe des GdW-Fachausschusses Steuern hat sich den Auslegungsfragen zur Änderung des § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG angenommen und bereitet eine diesbezügliche Ausarbeitung zur Information der Wohnungsunternehmen vor. JG

GRUNDSTEUER

# Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte 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.

Erst sehr spät haben sich die Länder Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz im Laufe des Jahres 2021 für die Anwendung des wertabhängigen Bundesmodells entschieden.

Zwar hat der Finanzminister von Nordrhein-Westfalen, Lutz Lienenkämper, in einem Schreiben an den VdW Rheinland Westfalen angekündigt, die Eigentümerinnen und Eigentümer intensiv bei der Steuererklärung zu unterstützen, indem die Finanzverwaltung alle ihr verfügbaren Informationen individuell bereitstellt und Daten wie Grundstücksflächen, Flurstücksbezeichnungen, Bodenrichtwerte auf eine speziell angepasste Online-Plattform stellt.

Trotzdem werden sich gerade Wohnungsunternehmen, die eine Vielzahl an Grundstücken zu verarbeiten haben, intensiv darauf vorbereiten müssen, die für die Ermittlung der Grundsteuerwerte erforderlichen Daten zur Verfügung zu haben. Denn die Feststellungserklärungen zur Grundsteuerbemessungsgrundlage sind voraussichtlich in einem sehr engen Zeitraum von Juli bis Oktober 2022 automatisiert an die Finanzverwaltung zu übertragen.

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.

Das Bewertungs- und Grundsteuerrecht ist zunächst zwar in seiner Grundstruktur erhalten geblieben. Die Bewertungsverfahren und die damit verbundenen erforderlichen Eingangsdaten sind aber völlig neu geregelt, sodass eine umfassende Neubewertung aller wirtschaftlichen Einheiten erfolgen muss.

Zu dem Entwurf der koordinierten Ländererlasse zur Anwendung und zu den Entwürfen der amtlichen Vordrucke für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes auf den 1. Januar 2022 hat der Bundesverband GdW gegenüber dem Bundesministerium für Finanzen mit Schreiben vom 7. September 2021 Stellung genommen. U. a. erscheint in Anbetracht des Erklärungsumfanges seitens der Wohnungsunternehmen der Abgabzeitraum von vier Monaten als viel zu knapp bemessen. Vor allem ist derzeit noch nicht abzuschätzen, ob bzw. inwieweit eine IT-mäßige Anbindung der wohnungswirtschaftlichen Software zum ELSTER-Programm hergestellt werden kann. Auch wird vom GdW hinterfragt, warum die Bodenrichtwerte und die Grundstücksangaben von dem Grundstückseigentümer zu erfassen sind, obwohl die Bodenrichtwerte bereits von den Gutachterausschüssen den zuständigen Finanzbehörden übermittelt werden. Im Übrigen stehen alle Grundstücksangaben den Finanzbehörden aus den Einheitswerten zur Verfügung.

Der VdW Rheinland Westfalen hat mit Schreiben vom 25. August 2021 an seine Mitgliedsunternehmen eine erste Arbeitshilfe zur Analyse zur Verfügung gestellt, welche Daten für die Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte im Unternehmen vorliegen und ggf. aufbereitet werden sollen.

Zur Vorbereitung auf die Erklärungspflicht im nächsten Jahr können zusammenfassend insbesondere folgende Daten bereits aktuell ermittelt werden:

- Definition der wirtschaftlichen Einheit (Abgleich mit bisherigen Einheitswertbescheiden)
- 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 Garagenstellplätze u. W.
- Sachliche Ermäßigungstatbestände



■ Ihre Ansprechpartner beim Verband:  
**Prof. Dr. Michael Pannen, 0211 16998-48,**  
[m.pannen@vdw-rw.de](mailto:m.pannen@vdw-rw.de)

**André Walczak, 0211 16998-63,**  
[a.walczak@vdw-rw.de](mailto:a.walczak@vdw-rw.de)

sowie Ihre persönlichen Ansprechpartner in der Steuerabteilung des VdW Rheinland Westfalen e. V.



Quelle: fabstyle - stock.adobe.com

LG HAMBURG, URTEIL VOM 26. FEBRUAR 2021, AZ.: 412 HKO 86/20

## Fortgeltung der gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Einberufungsfristen bei Beschlussfassungen gemäß § 2 COVMG

Das Landgericht (LG) Hamburg hat mit Urteil vom 26. Februar 2021 entschieden, dass ein im schriftlichen Verfahren nach § 2 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVMG) gefasster Gesellschafterbeschluss einer GmbH bei Nichteinhaltung einer Mindestfrist anfechtbar ist. Für eine mangelfreie kontroverse Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren nach § 2 COVMG sind Mindestfristen einzuhalten, die sich an der Wochenfrist für die Einberufung der Gesellschafterversammlung (§ 51 GmbHG) bzw. einer etwaigen längeren satzungsmäßigen Einberufungsfrist orientieren.

In Zeiten der COVID-19-Pandemie besteht im Gesellschaftsrecht ein bisher weitgehend ungeklärtes Spannungsfeld zwischen den jeweils von der Gesellschaftsform abhängigen Gesetzen (z. B. GmbHG, GenG, AktG), der bindenden Satzung sowie dem neuen Regelwerk, das der nur für den Zeitraum der COVID-19-Pandemie geschaffen wurde (Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Gesellschafterbeschlüsse sollen im Regelfall in Präsenzversammlungen gefasst werden, um den Meinungsaustausch zwischen den Gesellschaftern zu ermöglichen. Das GmbH-Recht setzt voraus, dass sich sämtliche Gesellschafter mit der Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklären.

### § 48 GmbHG lautet:

„§ 48 Gesellschafterversammlung

- (1) Die Beschlüsse der Gesellschafter werden in Versammlungen gefasst.
- (2) Der Abhaltung einer Versammlung bedarf es nicht, wenn sämtliche Gesellschafter in Textform mit der zu treffenden Bestimmung oder mit der schriftlichen Abgabe der Stimmen sich einverstanden erklären.
- (3) [...]

### § 2 COVMG lautet:

„§ 2 Gesellschaften mit beschränkter Haftung Abweichend von § 48 Absatz 2 des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung können Beschlüsse der Gesellschafter in Textform oder durch schriftliche Abgabe der Stimmen auch ohne Einverständnis sämtlicher Gesellschafter gefasst werden.“

§ 2 COVMG ermöglicht einer GmbH mithin, dass abweichend von § 48 Abs. 2 GmbHG Beschlüsse der Gesellschafter in Textform oder durch schriftliche Abgabe der Stimmen auch ohne Einverständnis sämtlicher Gesellschafter gefasst werden können. Der Zweck des COVMG ist es, die Handlungsfähigkeit der Gesellschaften auch während der Corona-Krise sicherzustellen und hierfür substanzielle Erleichterungen bei der Abhaltung von Gesellschafterversammlungen zu schaffen (BT-Drs. 19/18110, 5).

§ 2 COVMG ändert jedoch lediglich die gesetzlichen Regelungen zum schriftlichen Verfahren nach § 48 Abs. 2 GmbHG und greift nicht in § 45 Abs. 2 GmbHG, d.h. den Vorrang der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages vor den Regelungen in §§ 46 ff. GmbHG, ein. Das schriftliche Verfahren nach § 2 COVMG ist daher nur dann anwendbar, wenn die Satzung keinerlei Regelungen zur Beschlussfassung im Umlaufverfahren enthält (vgl. LG Stuttgart, Urteil vom 25. Januar 2021 (Az.: 44 O 52/20 KfH)).

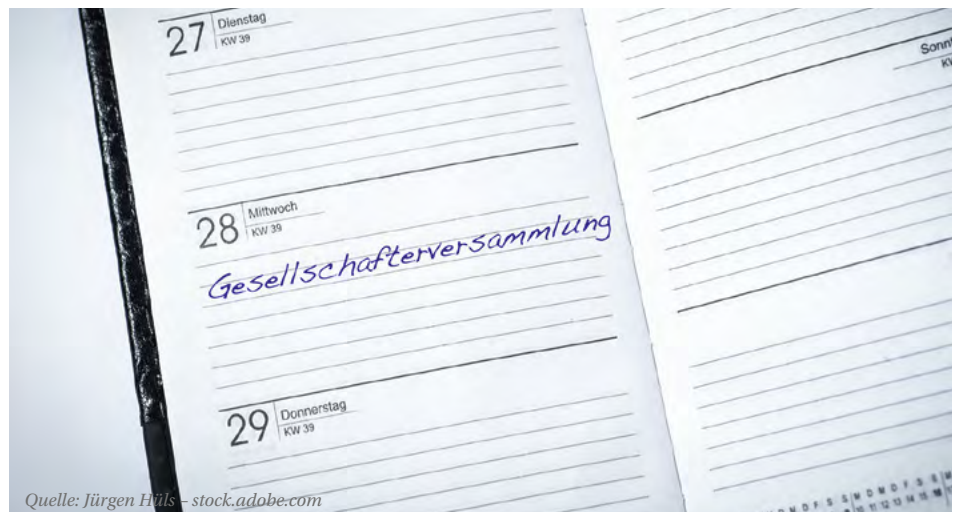
In dem vor dem LG Hamburg zu entscheidenden Fall hatte ein Gesellschafter einer GmbH gegen die im schriftlichen Verfahren nach § 2 COVMG beschlossene Zwangseinziehung seiner Geschäftsanteile geklagt. In der Aufforderung zur Beschlussfassung war dem Gesellschafter eine Frist zur Rückmeldung von nur fünf Tagen gesetzt worden.

Eine Beschlussfassung nach § 2 COVMG erfordert nach Ansicht des LG Hamburg die Einhaltung von Mindestfristen. Diese orientierten sich an der Wochenfrist für die Einberufung einer Gesellschafterversammlung aus § 51 Abs. 1 S. 2 GmbHG bzw. einer etwaigen längeren satzungsmäßigen Einberufungsfrist. Dem Gesellschafter sei daher eine Überlegungsfrist von mindestens einer Woche einzuräumen.

Für eine Abkürzung der gesetzlichen Einberufungsfrist von mindestens einer Woche gemäß § 51 Abs. 1 GmbHG und etwaigen längeren gesellschaftsvertraglichen Einberufungsfristen ist nach dem Wortlaut des § 2 COVMG kein Raum.

Zur Nichtigkeit führe eine Unterschreitung der Mindestfrist nur dann, wenn dem Gesellschafter eine wirksame Beteiligung am Willensbildungsprozess praktisch nicht mehr möglich sei und die Ladung damit einer Nichtladung gleichstehe. Andernfalls sei der Beschluss nach § 243 AktG analog anfechtbar.

CM



Quelle: Jürgen Hüls – stock.adobe.com

## NACHBARRECHT

# Rückschnitt überhängender Äste

Regelmäßig führt die Bepflanzung auf dem Nachbargrundstück zu Streitigkeiten. Beispielsweise stört sich ein Nachbar am Schattenwurf großer Bäume, herüberragender Wurzeln, an überhängenden Ästen oder überfallenden Laub und Obst und Ähnliches. Während der eine sein Eigentumsrecht beeinträchtigt sieht, führt der andere häufig naturschutzrechtliche Argumente an. Das LG Koblenz hatte jüngst zu entscheiden, ob ein Grundstücksnachbar auch dann einen Anspruch auf Rückschnitt eines Walnussbaums hat, wenn dieser Rückschnitt mit ziemlicher Sicherheit zum Absterben des Baumes führen wird (LG Koblenz, Beschluss vom 12.07.2021, Az. 13 S 8/21, Quelle: Pressemitteilung des LG Koblenz Zivilsachen Nr. 8/2021 v. 19.08.2021).

## Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Parteien sind Grundstücksnachbarn. Auf dem Grundstück des einen Nachbarn befinden sich verschiedene Bäume und Sträucher. Darunter war unter anderem ein großer Walnussbaum, dessen Zweige über die Grundstücksgrenze hinauswuchsen.

Die Nachbarn vereinbarten im Jahr 2015, dass der Eigentümer des Walnussbaums die auf das benachbarte Grundstück überhängenden Äste beseitigt und den Baum kürzt. Es geschah jedoch drei Jahre nichts.

Mithin erhob der Nachbar Klage. Er führte an, dass seine Grundstücksnutzung durch den erhöhten Laub- und Fruchteintrag beeinträchtigt sei und zudem sein Pool durch den Walnussbaum verschattet werde.

Daraufhin entfernte der Nachbar einen Teil des Überwuchses, jedoch nicht vollständig. Er behauptete unter anderem, dass die Vitalität des Baums durch den letzten Rückschnitt schon eingeschränkt sei und der Baum bei einem erneuten Rückschnitt absterben werde.

Das Landgericht Koblenz hat den Beklagten zur uneingeschränkten Beseitigung des Überwuchses verurteilt. Ein Anspruch auf Beseitigung des Überwuchses sei allenfalls dann ausgeschlossen, wenn die Beeinträchtigung des Nachbarn nur ganz unerheblich sei. Die Verschmutzung des Pools des Klägers durch Laub und Früchte wie auch dessen Verschattung stelle jedoch eine Beeinträchtigung dar, die nicht nur unwesentlich ist.

Eine sofortige Kürzung des Walnussbaums ließ die Kammer dagegen nicht zu, da der Baum dabei mit hoher Wahrscheinlichkeit absterben werde. Ansonsten führe der Rückschnitt zu einem Absterben und damit zu einer faktischen Beseitigung des Baums, auf die der Kläger keinen rechtlichen Anspruch habe. Der Sachverständige hat daher vorgeschlagen, den Baum in kleineren Abschnitten über mehrere Jahre hinweg zu kürzen bis die vereinbarte Höhe erreicht ist.

Zusammengefasst ist damit festzustellen, dass auch wenn ein Nachbar grundsätzlich einen Anspruch auf Rückschnitt eines überwachsenden Baumes hat, der Anspruch im Einzelfall nicht besteht, wenn der Baum den Rückschnitt nicht überleben wird. ES



Quelle: serhitbobyk - stock.adobe.com

## AUS DER PERSPEKTIVE EINES START-UPS

**Digitalisierung des Vermietungsprozesses: Wie können zeit- und kostenintensive Prozesse besser gestaltet werden?**

**In vielen Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist die digitale Transformation inzwischen fester Bestandteil der Geschäftsstrategie. Die Branche möchte mit dem digitalen Wandel ihre Marktposition festigen, ihre Prozesse optimieren und sich gegenüber disruptiven Wettbewerbern behaupten. Die Unternehmen sehen in der digitalen Transformation zunehmend einen Schlüssel zum künftigen Erfolg. Das Start-up Wohnsinn aus Köln macht einen Vorschlag, wie der Vermietungsprozess optimiert werden kann.**

„In den letzten Jahren ist die Digitalisierung zweifelsfrei vorangeschritten. Dennoch stellen wir fest, dass noch nicht alle Unternehmen ihre Standardprozesse vollständig digitalisiert und automatisiert haben“, so Felix Weiss, Geschäftsführer von Wohnsinn. Einer dieser Standardprozesse ist die Vermietung.

Eine Vermietung nimmt durchschnittlich über 19 Arbeitsstunden in Anspruch. Über die Hälfte davon beanspruchen administrative Arbeit. So werden in vielen Wohnungs- und Immobilienunternehmen Selbstauskünfte bei Besichtigungen oder das Übergabeprotokoll noch auf Papier ausgefüllt. Bewerber und Bewerberinnen bringen zu Besichtigungen ihre Bewerbermappen mit, in denen sich oft beispielsweise Lebensläufe, Arbeitsverträge, Bürgschaften und Ge-

haltsnachweise wiederfinden. Die Gefahr für Unternehmen dabei gegen Datenschutzvorschriften zu verstoßen ist besonders hoch.

Kommt es zum Mietvertragsabschluss, wird der Mietvertrag unterschrieben und per Post verschickt statt digital.

Durch eine konsequente Digitalisierung dieser Dokumente und Workflows lässt sich ein Standardprozess, wie die Vermietung, automatisieren und wird dadurch weniger kosten- und personalintensiv. Dies hat nicht nur Vorteile für den Vermieter, sondern auch für deren Kunden, die Mieter und Mieterinnen. Im Rahmen der 6. Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate gaben 96 Prozent der Befragten an, dass sich die Mitarbeitenden durch Automatisierung Aufgaben mit höherer Wertschöpfung widmen können.

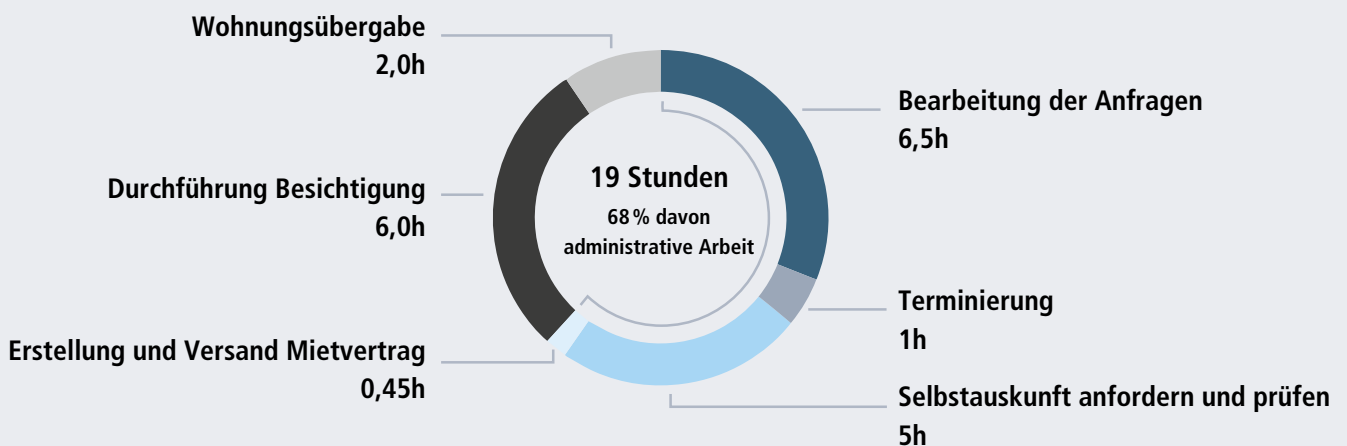
Einzelne Maßnahmen generieren Mehrwert durch Digitalisierung und wirken sich positiv auf die Umsatzentwicklung aus, so können Arbeitsprozesse durch mobile Apps deutlich verbessert werden und zu einer Effizienzsteigerung führen. Unerwartete Fragen bei einer Wohnungsübergabe lassen sich direkt beantworten, wenn man unmittelbaren Zugriff auf Verträge und Daten hat. Mieterakten in digitaler Form bieten einfach eine bessere Planung, Steuerung und Kontrolle. Digitalisierung bedeutet besseren Kundenservice. Umständliche Recherchen entfallen, alle

Informationen sind gebündelt und aktuell an einem Ort, im Rechner oder in der Cloud.

„Die Immobilienbranche muss agiler werden und verstärkt auf Automatisierung setzen. Die aktuellen Entwicklungen des Marktes fordern innovative Abläufe. Wir stellen fest, dass sich die Branche langsam den digitalen Möglichkeiten zuwendet. Viele Unternehmen wollen Digitalisierung aus einem Guss, um im Markt besser dazustehen, um Prozesse schneller zu gestalten und um ihren Kunden mehr zu bieten“, lautet das positive Fazit von Christian Philippi, Co-Founder von Wohnsinn. *Wohnsinn*

**ZUM START-UP**

Das Kölner Start-up Wohnsinn ist spezialisiert auf die Automatisierung des Vermietungsprozesses. Zu den Funktionen des Immobilienportals Wohnsinn.com gehören ein eigens entwickelter Mieter-Matching-Algorithmus, der Wohnungssuchende automatisiert für sie passenden Inseraten zuordnet, persönliche Bewerbungen mit Kurzvideos sowie die digitale und zu 100 Prozent rechtssichere Mieter selbstauskunft und Mietvertrag. Zusätzlich bietet Wohnsinn als einzige Immobilienplattform die Erstellung virtueller 3D-Rundgänge als Dienstleistung an. Für Vermieter ergibt sich daraus eine Kosten-, Personal- und Zeitersparnis.

**Der Vermietungsprozess in Stunden**

Quelle: [wohnsinn.com](http://wohnsinn.com)

## FACHEXKURSION DES ARBEITSKREISES WOHNUNGSWIRTSCHAFT 4.0

## 24. Breitbandkongress des Fachverbandes Rundfunk- und BreitbandKommunikation

Am 15. und 16. September 2021 fand der 24. Breitbandkongress des Fachverbandes Rundfunk- und BreitbandKommunikation (FRK) in Leipzig statt. Der VdW-Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 besuchte den Kongress und tauschte sich mit Branchenvertretern über aktuelle Themen wie die Auswirkungen der Novelle des Telekommunikationsgesetzes auf den Glasfaserausbau aus.

In Leipzig trafen sich über 400 Fachbesucher (+ 19,2 Prozent) und 60 Aussteller (+ 13,2 Prozent) unter Beachtung der coronabedingten sächsischen Hygienevorschriften in Leipzig zum kommunikativen Austausch. Hochaktuelle Themen waren die sogenannten alternativen Verlegungsmethoden bei der Glasfaser und die Auswirkungen der wettbewerbsunfreundlichen TKG-Novelle auf die Aufrüstung der Netzebene 4 und die Wohnungswirtschaft. Hier war sich die Branche einig, dass die Streichung der mietrechtlichen Umlagefähigkeit der Betriebskosten für den Breitbandanschluss sowie die neuen Refinanzierungsregelungen kontraproduktiv seien und mittel- bis



langfristig den Glasfaserausbau für Mieter massiv entschleunigen. Dies konstatierten im Ergebnis auch die Podiumsdiskutanten, der ANGA-Vizepräsident Bernd Thielk, der Geschäftsführer des BUGLAS, Wolfgang Heer und der Referatsleiter „Demografie, Digitalisierung“ im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. GdW, Dr. Claus Wedemeier. Der FRK-Vorsitzende Heinz-Peter Labonte ergänzte kritisch: „Ohne Not wurden mit der Novelle dem Mittelstand Refinanzierungssicherheiten mit fatalen Folgen entzogen. Man hat den Eindruck, dieses Gesetz und die Art und Weise, wie es ohne ausreichende Rücksprachemöglichkeit durchgepeitscht wurde, dient nur dazu, Finanzminister Scholz eine Milliarde Dividende von der immer noch zu

erheblichen Teilen staatseigenen Deutschen Telekom zu sichern. Dabei nimmt er offenbar gerne in Kauf, den unliebsamen Mittelstand als Wettbewerber bequem und angeblich verbraucherfreundlich aus dem Markt zu drängen.“

Aktuell arbeiten die Verbände an Handlungsempfehlungen für ihre Mitgliedsunternehmen und prüfen, welche neuen Geschäftsmodelle sich etablieren könnten. Die Wohnungswirtschaft sucht gezielt den Dialog zu den Kabelanbietern, was der gemeinsame Besuch des Kabelkongresses zeigte.

Der nächste FRK-Breitbandkongress findet am 14. und 15. September 2022 in Leipzig statt.

LM/FRK

## AUS „MARKTEINFÜHRUNG“ WIRD „KLIMASCHUTZTECHNIK“

## Landesförderprogramm progres.nrw – Klimaschutztechnik gestartet

**N**ordrhein-Westfalen will beim Klimaschutz weiter vorangehen. Die Landesregierung setzt neue Ziele und entwickelt konkrete Maßnahmen, mit denen der Anteil Erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung auf 50 Prozent gesteigert werden soll. Seit August 2021 bietet das aufgelegte Förderprogramm „progres.nrw - Klimaschutztechnik“ Zuschüsse für eine breite Palette an Klimaschutz-Technologien.

Das Förderprogramm „progres.nrw – Markteinführung“ ist beendet und wird unter dem neuen Namen „progres.nrw – Klimaschutztechnik“ weitergeführt. Es ist um einige Förderbausteine wie z. B. stationäre wasserstoffbasierte Energiesysteme oder Photovoltaikanlagen außerhalb des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ergänzt worden. Die Neuauflage bringt so einige Verbesserungen insbesondere für den Wärme- und Gebäudesektor mit sich.

Zudem soll ein weiterer Impuls für den Photovoltaik-Ausbau in NRW gegeben werden.

Mit dem Programm unterstützt die Landesregierung Maßnahmen zur effizienten Umwandlung und sparsamen Verwendung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien. Gefördert werden unter anderem Energiespeicher in Kombination mit Photovoltaikanlagen sowie komplette Energiesysteme, die mit Wasserstoff arbeiten. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie private Haushalte, die klimafreundliche Technologien nutzen wollen, können abhängig von der Art des Vorhabens erneut Zuschüsse in unterschiedlicher Höhe aus dem Landesförderprogramm beantragen.

Ziel ist es, die Einführung und Verbreitung von Klimaschutztechniken zu beschleunigen bzw. Energiewende sowie die Nutzung innovativer und klimafreundlicher Technologien noch weiter voranzubringen als in den Jahren

zuvor. Durch Innovationen und Investitionen in Erneuerbare Energien, Netze, Speicher und intelligente Energie-Systeme soll der Anteil der Erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung in NRW bis 2030 auf 50 Prozent steigen, um somit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu leisten. Nach Angaben des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie liegt der Anteil aktuell bei knapp 18 Prozent. Gleichzeitig werden branchenübergreifende und regionale Wertschöpfungsketten gestärkt und Arbeitsplätze in Handwerk und Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen gesichert.

Anträge für das Programm können in diesem Jahr bis zum 20. November bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt werden. Die Förderung kann mit anderen Förderprogrammen kombiniert werden, sofern diese nicht aus Mitteln des Landes NRW stammen.

IB

PUBLIKATIONEN DES BUNDESINSTITUTS FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR)

## Zukunftsperspektiven für klimaneutrale und nachhaltige Wohnungsbestände

Wie kann die Klimaneutralität bis 2050 im Gebäudebestand erreicht werden? Diese Fragestellung stand im Kern von zwei Online-Publikationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). In der umfassenden Publikation „Wege zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes 2050“ werden unterschiedliche Szenarien und Handlungsperspektiven aufgezeigt, die den Weg bis zur Klimaneutralität 2050 mit dem Zwischenziel von 2030 nachzeichnen und auf konkrete Handlungsfelder im Gebäudesektor verweisen. Dass zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele die Photovoltaiktechnologie eine besondere Rolle einnimmt, wird durch die Publikation „Photosynthese und Photovoltaik in hybriden Fassadensystemen“ deutlich gemacht.

Das BBSR hat in der Publikation zur anvisierten Klimaneutralität im Jahr 2050 festgestellt, dass sich unter Beibehaltung des aktuellen Rechts- und Förderrahmens eine Lücke für den Sektor ergibt und zeigt auf, wie eine erfolgreiche Komplett-Reduktion der Emissionen von Treibhausgasen bis 2050 und sogar bis 2045 gelingen kann. Das Bundesinstitut erklärt, dass sowohl eine Erhöhung der energetischen Sanierungen als auch der Ausbau der erneuerbaren Energien nötig ist. Es wird deutlich, dass dazu vor allem der Rechts- und Förderrahmen für den Gebäudebereich relevant ist.

Diese Studie zeigt auf, welche Entwicklungen notwendig sind, um einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen. Dazu wurde ein Trendszenario unter Berücksichtigung des aktuellen Rechts- und Förderrahmens sowie ein zielkompatibles Szenario unter der Prämisse einer Gesamtsystemoptimierung aller Sektoren entwickelt. Unter der Annahme eines verschärften

Klimaziels werden im Zielszenario die energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen um 65% bis 2030 und um 100% bis 2050 gegenüber 1990 reduziert.

### Studie zu innovativer Biotechnologie zur Stromgewinnung an Fassaden

Im Bereich erneuerbarer Energien, die einen maßgeblichen Beitrag zum Gelingen der Klimaziele leisten, wurde eine Studie auf Grundlage eines innovativen Projektes veröffentlicht: In einem interdisziplinären Verbundprojekt wurde an der Realisierung eines Hybrid-Systems gearbeitet, das eine Nutzung des Sonnenlichtes zur Stromproduktion sowie von Biomasse in Form von Algen ermöglicht. Das Ziel des Projektes bestand darin, einen Photobioreaktor, der als Teil der Fassade außen an Gebäuden angebracht wurde, mit innovativen, teiltransparenten Solarzellen auszustatten und zu erforschen, welcher Einfluss auf die Produktion von Biomasse entsteht.

Die Idee dahinter entstammt einmal mehr direkt aus der Natur: Die Absorption von Chlorophyll, das in Pflanzen und Algen dafür zuständig ist, die Energie des Sonnenlichts durch Photosynthese zur Bildung von Biomasse umzusetzen. Das grüne Chlorophyll absorbiert zu großen Teilen blaue und rote Lichtstrahlen, die übrigen grünen Strahlen stehen daher zur Produktion von Strom zur Verfügung. Das Projekt zeigt, wie vielfältig die Ansätze sind und welches Potenzial in der Verknüpfung von natürlichen Ressourcen und modernster Technik steckt. BBSR/AT

- Die interessanten Aufschlüsse der Veröffentlichungen zur Klimaneutralität im Gebäudesektor stehen kostenlos auf der Website des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) zum Download bereit.



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)



## SEMINARE IM OKTOBER UND NOVEMBER 2021

|                        |          |   |  |   |
|------------------------|----------|---|--|---|
| 18.10. –<br>20.10.2021 | Hannover | Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre“ | Heike David                                      | 3 |
| 19.10.2021             | Online   | Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 9: Beendigung des Mietverhältnisses                                      | Rainer Maaß                                      | 4 |
| 19.10.2021             | Hamburg  | Online-Marketing für Wohnungsunternehmen  | Hanno Schmidt                                    | 4 |
| 19.10.2021             | Online   | Neue Strategien für die Multimedia-Versorgung der Wohnungswirtschaft  | Wolfgang Voigt,<br>Jens Thaele,                  | 4 |
| 20.10.2021             | Online   | Abrechnungen von Bau- und Architektenleistungen prüfen  | Frank Zillmer                                    | 4 |
| 20.10.2021             | Hamburg  | Mit täglichen Belastungen leichter umgehen – Widerstandskraft (Resilienz) stärken                                 | Anja Schmitt                                     | 2 |
| 21.10.2021             | Bochum   | Baurecht aktuell  | Karsten Prote                                    | 3 |
| 21.10.2021             | Hannover | Nachhaltigkeit in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Modul 1: Einführung in das Thema Nachhaltigkeit        | Prof. Dr. Nick Lin-Hi                            | 4 |
| 21.10.2021             | Online   | Online-Kommunikation  | Marcus Schmidt                                   | 4 |
| 21.10.2021             | Hamburg  | Achtung Schimmel: Ursache erkannt – Gefahr gebannt  | Johannes Zink                                    | 4 |
| 21.10.2021             | Rostock  | Beschwerdefälle im Mietverhältnis   | Rainer Maaß                                      | 4 |
| 25.10.2021             | Hamburg  | Genossenschaften lernen für Auszubildende und Neu-/Quereinsteiger   | Dr. Kai Mediger                                  | 3 |
| 25.10.2021             | Hannover | Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“                     | Heike David                                      | 2 |
| 26.10.2021             | Bochum   | An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden  | Mona Meßing                                      | 2 |
| 26.10.2021             | Bochum   | Modernisierung von Bestandsgebäuden – Zukunftsgerecht und kosteneffizient   | Dr. Armin Hartmann                               | 2 |
| 26.10.2021             | Köln     | Wohnungsabnahme und -übergabe – Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen                                    | Gudrun Kleiner                                   | 4 |
| 26.10.2021             | Online   | Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 10: Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses                           | Rainer Maaß                                      | 4 |
| 26.10. –<br>27.10.2021 | Hamburg  | Wohnungswirtschaftliches Grundwissen für Quereinsteiger   | Kerstin Bonk                                     | 4 |
| 26.10.2021             | Online   | Anti-Ärger-Training: Wie Sie mit Ärger, Wut und Stress souverän umgehen   | Dr. Holger Eisold                                | 3 |
| 27.10.2021             | Hannover | Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“       | Heike David                                      | 2 |
| 27.10.2021             | Online   | Modul 1: Zukünftige Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft   | Sebastian Klöppel, Dirk Schmitt und Martin Vaché | 2 |
| 28.10.2021             | Bochum   | Gewerberaummietvertrag – Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten   | Sebastian Raape                                  | 2 |
| 28.10.2021             | Bochum   | Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum – Für Fortgeschrittene                                   | Carsten Herlitz                                  | 2 |
| 28.10.2021             | Hannover | Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die Vorbereitungslehrgänge  | Heike David                                      | 3 |
| 28.10. –<br>29.10.2021 | Hamburg  | Bilanzsicherheit Modul 4 – Bilanzpolitik, Jahresabschlussanalyse & Kennzahlen                                     | Frank Nolte, Lothar Klein                        | 4 |
| 29.10.2021             | Online   | BGB – Baurecht im Überblick   | Prof. Dr. Michaela Hellerforth                   | 3 |
| 01.11.2021             | Hannover | Gekonnt kontern – Rettersätze für Konflikte mit Kunden  | Astrid Horváth                                   | 3 |
| 01.11.2021             | Hamburg  | Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Zeitmanagement, Arbeits- und Lerntechniken                       | Janis Bailitis                                   | 4 |
| 01.11.2021             | Hamburg  | Diplomatisch und serviceorientiert schreiben  | Dr. Steffen Walter                               | 4 |
| 01.11.2021             | Online   | Betriebskosten kompakt – aus der Praxis für die Praxis  | Sabine Rautenberg                                | 4 |
| 02.11.2021             | Hannover | Compliance im Wohnungsunternehmen   | Mark Oliver Könemund,<br>Heinrich Kleine Arndt   | 3 |

## SEMINARE IM OKTOBER UND NOVEMBER 2021

|            |          |  |   |   |
|------------|----------|--|---|---|
| 02.11.2021 | Rostock  | Steuern in der Wohnungswirtschaft  | Bernd Eysert, Viktor Sausmetat, Michaela Kuhn | 4 |
| 03.11.2021 | Bochum   | Intensivseminar technisches Wissen - Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute                  | Bochum  | 2 |
| 03.11.2021 | Online   | Änderung des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes – TKG-Novelle                           | Axel Weishaupt, Dietmar Schickel              | 3 |
| 03.11.2021 | Hamburg  | Nachhaltigkeitskommunikation   | Dr. Cathrin Christoph                         | 4 |
| 03.11.2021 | Online   | Altersgerechtes Wohnen rechtssicher gestalten  | Mario Viehweger                               | 4 |
| 04.11.2021 | Online   | Digitale Grundkompetenz - Fit für die digitale Arbeitswelt - Modul 1 & 2                       | Bianca Skottki, David Fuchs                   | 2 |
| 04.11.2021 | Hamburg  | Steuern in der Wohnungswirtschaft  | Bernd Eysert, Viktor Sausmetat, Michaela Kuhn | 4 |
| 05.11.2021 | Online   | Betriebliches Gesundheitsmanagement – ein Managementsystem jenseits von Obstkorb und Thai-Chi  | Natalie Nüssli                                | 3 |
| 08.11.2021 | Hannover | Forderungsmanagement: Richtiges Mahnen und klagen!   | Detlef Wendt                                  | 3 |
| 08.11.2021 | Online   | Bautechnik Grundlagen – Modul1: „Gründung, Keller und Decken“                                  | Dr. Armin Hartmann                            | 3 |
| 09.11.2021 | Hannover | Praxis-Workshop: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Wohnungsunternehmen                    | Frank Nolte, Mark Oliver Könemund             | 3 |
| 09.11.2021 | Hamburg  | Investitionsplanung und -budgets für Bestandsimmobilien  | Prof. Dr. Norbert Raschper                    | 4 |
| 10.11.2021 | Online   | Digitale Grundkompetenz - Fit für die digitale Arbeitswelt - Modul 3 & 4                       | Bianca Skottki, David Fuchs                   | 2 |
| 10.11.2021 | Hamburg  | Die Verkehrssicherungspflichten für WEG-Verwalter  | Erhard Abitz                                  | 4 |
| 10.11.2021 | Lübeck   | Praktische Anforderungen an die Mitgliederliste  | Lothar Klein, Rainer Maaß                     | 4 |
| 11.11.2021 | Online   | Digitale Grundkompetenz - Fit für die digitale Arbeitswelt - Modul 5 & 6                       | Joachim Effertz, Stephan Hacke                | 2 |
| 11.11.2021 | Online   | Selbstmanagement im Homeoffice: Fokus und Balance halten!                                      | Anja Schmitt                                  | 4 |
| 11.11.2021 | Hannover | Spezialthemen zur Umsetzung der EU-DSGVO Videoüberwachung und Datenschutzvorkommisse           | Holger Koch                                   | 3 |
| 12.11.2021 | Online   | Elektromobilität - Die Zukunft der Mobilität ist elektrisch                                    | Dr. Dirk Legler                               | 3 |
| 12.11.2021 | Lübeck   | Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW): Modul 3 Risikomanagement und Controlling                    | Frank Nolte, Lothar Klein                     | 4 |
| 12.11.2021 | Lübeck   | Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW): Modul 4: Arbeit des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse    | Rainer Maaß                                   | 4 |
| 13.11.2021 | Lübeck   | Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW): Modul 5: Wirtschaftliche Grundlagen bei Wohnungsunternehmen | Frank Nolte                                   | 4 |
| 13.11.2021 | Lübeck   | Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW): Modul 6: Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat       | Rainer Maaß                                   | 4 |
| 13.11.2021 | Lübeck   | Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW): Modul 7: Die gesetzliche Jahresabschlussprüfung             | Lothar Klein                                  | 4 |
| 15.11.2021 | Hamburg  | Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Grundlagen Projektmanagement                  | Janis Bailitis                                | 4 |
| 15.11.2021 | Online   | Bautechnik Grundlagen – Modul 2: Außenhülle  | Dr. Armin Hartmann                            | 3 |
| 15.11.2021 | Bochum   | Wer wird denn gleich in die Luft gehen? – Mit Kommunikation zur Deeskalation                   | Robert Montau                                 | 2 |

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](mailto: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*), Lucas Linke (*LL*)
- 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](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)