

VerbandsMagazin

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

26 FACHREISE „NACHHALTIGKEIT UND WOHNEN“ IN RHEINLAND-PFALZ

14 KLIMANEUTRALER GEBÄUDEBESTAND:
APPELL DER INITIATIVE WOHNEN.2050

4 SCHWERPUNKT – REGIERUNGSWECHSEL IN BERLIN
Neuer Kurs für die Wohnungspolitik?



Plädoyer für eine neue Wohnkultur



Quelle: Jürgen Zurheide

„Die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum für Millionen Menschen muss in der nächsten Regierungskoalition höher priorisiert werden“

Das Ziel hört sich gut an: 400.000 neue Wohnungen sollen in Deutschland pro Jahr gebaut werden, wer wollte dem widersprechen. Auf den Marktplätzen gab und gibt es viel Beifall für solche Forderungen, zumal gerne hinzugefügt wird, dass bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten besondere Aufmerksamkeit gilt. Ja, es stimmt schon lange: Ein steigendes Angebot dämpft die Preise. So weit die Theorie. Wer sich detaillierter mit der Materie beschäftigt, bemerkt allerdings schnell, dass die Lücke zwischen flotten Wahlkampfparolen und der Realität groß ist und die Lösung der Probleme einer Quadratur des Kreises gleichkommt.

Wer 400.000 neue Wohnungen bauen will, braucht Unternehmen und Handwerker. Vor allem die fachkundigen Hände am Bau fehlen – die Lücken werden aktuell durch eine besondere Form der Wanderarbeit geschlossen, die in vielen Fällen wenig bis nichts mit jenen Standards zu tun haben, die in einer sozialen Marktwirtschaft üblich sein sollten. Zweitens steigen die Grundstückspreise vor allem in den Städten in astronomische Höhen und verteuern jedes Projekt so sehr, dass am Ende – oft ausländische – Spekulanten ihre Renditen einfahren, das hiesige Problem aber nicht gelöst wird, weil Grundstücke weiter brach liegen. Wenn sich die künftigen Koalitionäre darauf verständigen würden, diese schädliche Form der Spekulation zu verhindern, kämen wieder Unternehmen und Genossenschaften ins Spiel, die langfristige Interessen zum Wesenskern ihres Engagements machen. Kommunen dürfen sich in diesem Zusammenhang auch angesprochen fühlen: Solange sie den maximalen Preis für jedes Grundstück verlangen, dürfen sie sich

nicht wundern, wenn sie ihre selbst gesteckten Ziele des Wohnungsbaus verfehlen.

Wenn wir schon bei den Preistreibern sind, müssen wir uns mit den Bauvorschriften beschäftigen. Hier ist seit Jahren ein Maß an Regularien erreicht, das die Grenze des Erträglichen weit überschritten hat. Jedes Einzeldetail wird vorgeschrieben. In der Summe ergibt das einen Overkill, der es verantwortungsbewussten Planern unmöglich macht, alle Vorschriften einzuhalten; ganz abgesehen von der Tatsache, dass die Kosten explodieren.

Damit sind wir – die Aufzählung ist nicht vollständig – bei den ökologischen Vorschriften. Ja, Bauen und Wohnen schädigt die Umwelt. Wer diese Effekte dämpfen will, muss sich fragen, ob Nullenergiebauten wirklich die Zukunft sind, weil sie schlicht unbezahlbar werden; ganz abgesehen von der Tatsache, dass das im Bestand kaum zu realisieren ist. Deshalb sollte auch hier die 80/20 Regel gelten, die besagt, dass 80 Prozent Einsparungen oft mit 20 Prozent der Mittel möglich sind.

All das wird nur gelingen, wenn die künftige Bundesregierung dem Thema Wohnen endlich jenen Stellenwert in einem eigenen Ministerium zuschreibt, den es verdient. Denn es handelt sich um Lebensraum für Menschen. Nur wer dieses Verständnis an den Tag legt, wird das Problem lösen können.

Jürgen Zurheide

Dipl.-Volkswirt und Journalist

4 Neuer Kurs für die Wohnungspolitik?



SCHWERPUNKT

- 4 **Neuer Kurs für die Wohnungspolitik?**
Regierungswechsel in Berlin
- 8 **„Die Gießkanne ist kein Werkzeug vernünftiger Wohnungspolitik“**
Interview mit Dr. Michael Thöne, geschäftsführender Direktor des Finanzwissenschaftlichen Instituts (FiFo) an der Universität zu Köln
- 9 **„Politik als Projekt“**
Interview mit Dr. Sebastian Jarzebski, Politologe
- 10 **Wo Plakate sind, ist die Wahl nicht weit**
Der Visuelle Wahlkampf im Rückblick
- 12 **Worauf es beim Wohnen zukünftig ankommt**
Interview mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und GdW-Präsident Axel Gedaschko

14 Appell der Initiative Wohnen.2050



AKTUELLES

- 14 **Appell der Initiative Wohnen.2050**
Wohnungswirtschaftlicher Meilenstein auf dem Weg zur Klimaneutralität
- 16 **Trotz Corona gut gelaufen**
DESWOS-Marathon 2021 – alles ist möglich
- 18 **Erbbaurechte, ökologische Sanierung und bezahlbares Wohnen im Mittelpunkt**
Mitgliederversammlung Arbeitsgemeinschaft Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften
- 19 **Größter Preissprung seit über 50 Jahren**
Starker Anstieg der Baukosten

AKTUELLES NRW

- 20 **Das „Neue Kesselhaus“ überzeugt mit architektonischen Qualitäten**
Architekturpreis NRW 2021 verliehen
- 21 **Kooperation mit der Wohnungswirtschaft im Kampf gegen Wohnungslosigkeit**
NRW-Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“
- 22 **Mit der Wohnungswirtschaft mobil durchs Ruhrgebiet**
MOKO 2021 – Mobilitätskonferenz Metropole Ruhr
- 23 **Motivierte und interessierte Nachwuchskräfte stehen in den Startlöchern**
STUZUBI-Messen in 2021

18 Live im Studio zu Erbbaurechten, ökologischer Sanierung und bezahlbaren Mieten



- 24 **Fit für die Zukunft durch ganzheitliche Quartiersentwicklung**
Quartiersbereisung bei der Baugenossenschaft Dormagen
- 25 **Mit grünen Dächern und Fassaden fit für Klimaschutz und Gesundheit**
Fachveranstaltung Begrüntes Wohnen

AKTUELLES RLP

- 26 **Wie gelingt nachhaltiges Wohnen?**
Fachreise „Nachhaltigkeit und Wohnen“
- 28 **Was verändert sich im Zentrum Baukultur?**
Neuer Leiter des Zentrums Baukultur Rheinland-Pfalz

VDW-ARBEITSKREISE

- 29 **Quartiersbesichtigung in der Dortmunder Nordstadt**
Arbeitskreis Integration
- 30 **Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung**
Zu Gast in Gelsenkirchen
- Herbstsitzung des Arbeitskreises Generationengerechtes Wohnen in Dormagen**
Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen

32
Feierlicher Festakt zum Jubiläum



36
Neue Qualitäten in der Essener
Innenstadt



43
Bundesrat vertagt novellierte
Heizkostenverordnung



**ARBEITSGEMEINSCHAFTEN /
JUBILÄUM**

31 **Was beschäftigt die ARGEN?**
Herbstsitzung der regionalen Arbeits-
gemeinschaften

**Großer Dank für wohnungswirt-
schaftliche Verdienste in Moers**
Die Wohnungswirtschaft ehrt lang-
jährige Weggefährten

AUS DEN UNTERNEHMEN

32 **Feierlicher Festakt zum Jubiläum**
Wohnungsbaugenossenschaft Horst
eG

33 **Grundstein für Inklusion**
Gemeinnütziger Bauverein
Wermelskirchen eG

**Nachhaltiges Neubauprojekt
gestartet**
Gebausie Gesellschaft für Bauen und
Wohnen GmbH der Stadt Brühl

34 **Gemeinsam gärtner es sich besser**
Urban Farming in Mülheim und
Porz-Urbach

35 **Neue Qualitäten in der Essener
Innenstadt**
Allbau GmbH

Auf die Plätze, fertig, Farbe!
Vonovia SE

36 **Neuer Wohnraum, wo einst
Supermarktregale standen**
Wohnungsbaugenossenschaft Lünen
eG

169 neue Wohnungen für Düsseldorf
Düsseldorfer Wohnungsgenossen-
schaft eG

TERMINE

STEUERN

38 **Kein Einheitswert für ein nicht
nutzbares Gebäude**
Bewertungsgesetz

**Sonderabschreibung für den
Mietwohnungsneubau**
Einkommensteuer

39 **Überlassung von Betriebsfahrzeugen**
Einkommensteuer

**Hausnotrufe als haushaltsnahe
Dienstleistungen abzugsfähig**
Einkommensteuer

40 **Zukünftige Regelungen des
Stiftungsrechts**
Stiftung

**Bewertung von Arbeitslohn anläss-
lich von Betriebsveranstaltungen**
Lohnsteuer

RECHT

41 **Können Vermieter die Arbeit im
Homeoffice verbieten?**
Umfang der rechtmäßigen Nutzung
einer Mietwohnung

42 **Vereinbarung zur Wohnfläche –
Beschaffenheitsvereinbarung?**
BGH, Beschluss vom 22. Juni 2021,
Az. VIII ZR 26/20

TECHNIK UND MULTIMEDIA

43 **Bundesrat vertagt novellierte Heiz-
kostenverordnung**
Novelle lässt weiter auf sich warten

44 **Erste europäische Norm zu Stan-
dards der Barrierefreiheit**
DIN EN 17210 „Barrierefreiheit und
Nutzbarkeit der gebauten Umgebung –
Funktionale Anforderungen“ veröf-
fentlicht

45 **Viele Wege führen zur digitalen
Mieterakte**
Gastbeitrag der Baugenossenschaft
Niederberg eG

FÜR SIE GELESEN

46 **Altbestände im Wandel**
Zukunftsperspektiven für Siedlungs-
bauten der Nachkriegsmoderne

SEMINARE

Neuer Kurs für die Wohnungspolitik?

REGIERUNGSWECHSEL IN BERLIN >> Vorsondierung, Sondierung, Koalitionsverhandlung – so lautet der politische Dreisprung zur neuen Bundesregierung. Die Parteien haben aus den kommunikativen Erfahrungen der Koalitionsverhandlungen von 2017 gelernt: Nach einer Phase eines geradezu erstaunlich diskreten Abtastens meldeten die Spitzen von SPD, Grüne und FDP am 15. Oktober 2021, dass man ihren Parteien die Aufnahme von Koalitionsverhandlungen empfehlen wolle. Nachdem Grüne und FDP zunächst auch mit der CDU vorsondiert hatten, zeichnete sich aber bereits zwei Wochen nach der Wahl ab, dass die CDU nicht für eine Koalition zur Verfügung stand.



Quelle: OfThe Village/JT Jeeraphun – stock.adobe.com

Als „Stunde der Wahrheit“ bezeichnete FDP-Generalsekretär Volker Wissing die Gespräche am 15. Oktober 2021 und dass man das „höflich und sachorientiert“ Besprochene auch in ein verbindliches Sondierungspapier übertragen hätte. Die Grundlage bildet ein zwölfseitiges Sondierungspapier, in dem vor allem die großen politischen Linien und auch erste verbindliche Eckpunkte festgehalten wurden. Und bei dem der Umgang mit potenziellen Konfliktfeldern, wie die Finanzierung von Investitionen – rund 50 Milliarden Euro haben die zukünftigen Koalitionspartner pro Jahr bereits grob veranschlagt – schon skizziert wurde. Hier konnte

sich die FDP mit der Vermeidung von Steuererhöhungen und der Beibehaltung der Schuldenbremse zunächst durchsetzen. Bei der Frage der Finanzierung sei jetzt Kreativität gefragt, so die Verhandler.

Aufbruch zu neuem politischem Stil?

Dabei geben sich die zukünftigen Koalitionspartner betont optimistisch, dass die teils gegensätzlichen Positionen überwunden werden können. Um diesen politischen Brückenbau glaubhaft an Parteimitglieder und Wähler zu vermitteln, werden bereits die Verhandlungen mit einem progressiven Narrativ besetzt, nach dem der Ampel-Koa-

lition bereits jetzt eine transformative Kraft als „Zukunftscoalition“ zugeschrieben wird. Aufbruchstimmung soll vermittelt werden, auch in Abgrenzung von der bisherigen Großen Koalition, der immer wieder zu große Verharrungskräfte und Reibungsverluste unterstellt wurden. Den Streit um die die zukünftige Postenverteilung haben die Koalitionäre in spe dabei fast vermieden. Sicher ist bisher lediglich, wer Bundeskanzler wird und dass das Kabinett paritätisch besetzt werden soll, also zu gleichen Teilen aus Frauen und Männern bestehen soll. Die Frage nach der Besetzung des zukünftigen Finanzministers konnten sich Grüne und

FDP kurz vor den Koalitionsverhandlungen nicht verknüpfen.

Koalitionsverhandlungen starteten am 21. Oktober 2021

Rund einen Monat nach der Bundestagswahl starteten die Parteien am 21. Oktober 2021 in die konkreten Verhandlungen. In 22 Arbeitsgruppen verhandeln rund 300 Abgeordnete, Fachpolitiker und Funktionsträger über die konkreten Inhalte des künftigen Koalitionsvertrages. Schnell und konzentriert soll verhandelt werden – bereits in der Nikolauswoche soll eine handlungsfähige Regierung stehen. Gerade vor dem Hintergrund der teils unterschiedlichen Positionen sind die Parteien gut beraten möglichst klare Rahmenbedingungen zu schaffen, um im

operativen Regieren koalitionsinterne Konflikte zu vermeiden.

In der Hauptverhandlungsgruppe verhandeln die Spitzenkandidatin und die Spitzenkandidaten der Parteien, Annalena Baerbock, Olaf Scholz und Christian Lindner, die Parteivorsitzenden Norbert Walter-Borjans, Saskia Esken und Robert Habeck sowie die jeweiligen Generalsekretäre Lars Klingbeil, Michael Kellner und Volker Wissing ergänzt durch ausgewählte Spitzenpolitikerinnen und -politiker. In den Arbeitsgruppen finden sich darüber hinaus zahlreiche mit dem VdW Rheinland Westfalen verbundene Bundes-, Landes- und Kommunalpolitiker aus NRW und Rheinland-Pfalz federführend wieder.

Zahlreiche Abgeordnete aus NRW und Rheinland-Pfalz in Verhandlungsgruppen

Der Bereich Bauen und Wohnen wird neben Kevin Kühnert aus dem Bundesvorstand der SPD vom Ahlener SPD-Abgeordneten Bernhard Daldrup, dem grünen baupolitischen Sprecher aus Baden-Württemberg Chris Kühn und dem nordrhein-westfälischen Wirtschaftsstaatssekretär und FDP-Politiker Christoph Dammermann verhandelt.

Die Gruppe „Moderner Staat und Demokratie“ verhandeln Britta Haßelmann als grüne Spitzenkandidatin aus NRW und der SPD-Spitzenkandidat zur Landtagswahl 2022, Thomas Kutschat, aber auch Judith

>>

Hauptverhandlungsgruppen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP

The infographic displays the main negotiation groups for the SPD, Bündnis 90/Die Grünen, and FDP. It features logos of the parties and portraits of key members with their names and titles.

- SPD:**
 - Olaf Scholz, MdB, Kanzlerkandidat SPD
 - Lars Klingbeil, MdB, Generalsekretär SPD
 - Dr. Rolf Mützenich, MdB, Fraktionsvorsitzender SPD
 - Dr. Norbert Walter-Borjans, Parteivorsitzender SPD
 - Malu Dreyer, Ministerpräsidentin RLP, SPD
 - Wolfgang Schmidt¹, Staatssekretär im BMF, SPD (Inoffizielles Mitglied)
- BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN:**
 - Annalena Baerbock, MdB, Parteivorsitzende B'90/Die Grünen
 - Katrin Göring-Eckardt, MdB, Fraktionsvorsitzende B'90/Die Grünen
 - Robert Habeck, MdB, Parteivorsitzender B'90/Die Grünen
 - Dr. Anton Hofreiter, MdB, Fraktionsvorsitzender B'90/Die Grünen
 - Britta Haßelmann, MdB, Parl. Geschäftsführerin B'90/Die Grünen
 - Michael Kellner, MdB, Parteigeschäftsführer B'90/Die Grünen
 - Winfried Kretschmann, MdL, Ministerpräsident BW B'90/Die Grünen
 - Claudia Roth, MdB, Bundestagsvizepräsidentin B'90/Die Grünen
 - Sven Giegold, MdEP, B'90/Die Grünen
 - Ricarda Lang, MdB, Stellvertretende Parteivorsitzende B'90/Die Grünen
- Freie Demokraten FDP:**
 - Christian Lindner, MdB, Partei- und Fraktionsvorsitzender FDP
 - Dr. Volker Wissing, MdB, Generalsekretär FDP
 - Dr. Marco Buschmann, MdB, Erster Parl. Geschäftsführer FDP
 - Bettina Stark-Watzinger, MDR, Geschäftsführerin FDP

Quelle: gruene.de, fdp.de, spd.de, BMF, Tobias Koch

Pirscher (FDP), die Regierungspräsidentin aus Detmold.

Den Bereich „Klima, Energie, Transformation“, ein für das Industrieland NRW enorm wichtiger Bereich, denkt man an den angepeilten früheren Kohleausstieg 2030, verhandeln unter anderem Oliver Krischer (Grüne), die derzeitige Umweltministerin Svenja Schulze (SPD), NRW-Energieminister Andreas Pinkwart sowie die rheinland-pfälzische FDP-Abgeordnete Sandra Weeser.

Im Bereich Wirtschaft vertreten Sabine Poschmann aus Dortmund (SPD), Katharina Dröge (Grüne) und Reinhard Houben (FDP) das Land NRW, die „guten Lebensverhält-

nisse in Stadt und Land“ verhandeln (u. a.) der Duisburger Oberbürgermeister Sören Link (SPD) und die rheinland-pfälzische SPD-Fraktionsvorsitzende Sabine Bätzing-Lichtenthaler.

Der Bereich „Finanzen und Haushalt“ wird vom Landesgruppenleiter Achim Post (SPD) und dem grünen Europaabgeordneten und Finanzexperten Sven Giegold sowie dem nordrhein-westfälischen Bundestagsabgeordneten Otto Fricke (FDP) mitverhandelt.

Finanzen bleiben Spannungsfeld Nummer eins

Der Bereich bietet auch das größte Spannungsfeld. Allein die Vorhaben im Bereich

Bauen und Wohnen und Klimaschutz erfordern enorme öffentliche Investitionen, die im Rahmen der Schuldenbremse und ohne eine Erhöhung der Steuern oder die Einführung einer Vermögenssteuer nur schwer refinanzierbar sein dürften. SPD und Grüne waren vor der Wahl offen für Steuererhöhungen, gerade im Bereich der Besserverdienenden und der Vermögenssteuer. Die Frage, wie die enormen öffentlichen Investitionen umgesetzt werden sollen, bleibt zunächst offen. Möglicherweise ist die Schaffung öffentlicher Gesellschaften zu einer Umgehung der Schuldenbremse eine der kreativen Lösungen, die insbesondere die FDP in den Sondierungen mehrfach angesprochen hat, um handlungsfähig zu bleiben.

Was hält das Sondierungspapier für den Bereich Bauen und Wohnen bereit?

Das Sondierungspapier trifft für den Bereich Bauen und Wohnen schon zahlreiche Feststellungen, die in den Koalitionsverhandlungen konkretisiert werden.

- Neubauziel von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr, von denen 100.000 öffentlich gefördert werden sollen
- Solardachpflicht für neue Gewerbebauten, bei Wohnungsneubau soll dies der Regelfall werden. Eine von der Wirtschaftlichkeit abgekoppelte Pflicht bei Modernisierung soll es nicht geben. Bürokratische Hürden beim Mieterstrom sollen weiter abgebaut werden
- der dezentrale Ausbau Erneuerbarer Energien soll gestärkt werden, was insbesondere für die energetische Betrachtung auf Quartiersebene zielführend wäre
- der Kohleausstieg soll schon auf 2030 vorgezogen werden
- das Brennstoffemissionshandelsgesetz und der europäische Emissionshandel sollen in Hinblick auf das EU-Programm „Fit for 55“ überarbeitet werden; Instrumente für die einzelnen Sektoren sollen technologieneutral gestaltet werden
- die EEG-Umlage soll so schnell wie möglich entfallen
- ein neues „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ soll aufgelegt werden
- die Baukosten sollen durch einfacheres serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung gesenkt werden
- die geltenden Mieterschutzregelungen sollen evaluiert und verlängert werden. Perspektivisch könnte das die Verschärfung einer Mietpreisbremse bedeuten, aber ein flächendeckender Mietendeckel scheint vom Tisch zu sein
- die Finanzierung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau für die Länder soll fortgeführt werden
- die bundeseigene Gesellschaft BImA soll stärker in den Wohnungsbau einsteigen
- Eine neue Wohngemeinnützigkeit soll eingeführt werden, allerdings wohl nur als zusätzliche Fördersäule, nicht als Zwang für alle Unternehmen
- den Ländern soll ermöglicht werden bei der Grunderwerbssteuer Erleichterungen für den Erwerb selbst genutzten Wohneigentums zu schaffen
- Die rechtlichen Schlupflöcher bei Share Deals sollen geschlossen werden



Wirtschaftsexperten, wie der Chef des Kie-ler Instituts für Weltwirtschaft, warnen vor der Umgehung der Schuldenbremse durch Investitionsgesellschaften. Bereits zu den Sondierungen hatten sich das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung und das Mün-chener ifo-Institut vor allem mit Blick auf die hohen Investitionen für den Klimaschutz für eine einmalig hohe Kreditaufnahme aus-gesprochen, solange die Schuldenbremse coronabedingt ausgesetzt ist.

Die im Sondierungspapier aufgeführten politischen Ziele bilden die Grundlage für die Verhandlungen. Der Konkretisierungs-grad der einzelnen Maßnahmen lässt insofern nur eine erste Einschätzung zu. Die

bau- und wohnungspolitischen Maßnahmen wirken auf den ersten Blick in Bezug auf die Neubauziele sehr ambitioniert. Das hohe jährliche Neubauvolumen lässt aber auf eine hohe Priorisierung hoffen. Maßnahmen wie die Vereinfachung und Beschleunigung von Planungsprozessen entsprechen den Forderungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände. Vor dem Hintergrund der insbesondere in den Wahlprogrammen von SPD und Grünen skizzierten ordnungsrecht-lichen Plänen liest sich das Papier bisher ausgesprochen moderat.

Unklar bleibt zunächst die Ausgestaltung ei-ner neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Ein zusätzliches Förderangebot, insbesondere

für Klein- und Privatvermieter, ohne eine Konditionierung der gesamten Bundesför-derprogramme wäre aus Sicht der gemein-wohlorientierten Wohnungswirtschaft sicher unproblematisch.

Entscheidend wird am Ende der Wortlaut im Koalitionsvertrag sowie die operative Umsetzung der wohnungspolitischen Leit-linien sein. Klar ist, dass die Relevanz von Wohnungspolitik auch in den Koalitions-verhandlungen und bei der Ressortauftei-lung weiter unterstrichen werden muss. Im Idealfall steht am Ende ein eigenes Bau- und Wohnungsministerium mit einer entspre-chenden Finanzausstattung.

Bundestagswahl in Berlin und Volksentscheid zur Enteignung

Die Wohnungswirtschaft hat auch ge-nau auf die Wahl in Berlin geschaut. Mit der Wahl des Bundestages und des Berliner Abgeordnetenhauses ha-ben die Berlinerinnen und Berliner auch über den Volksentscheid der Ini-tiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen!“ zur Vergesellschaftung aller Wohnungsunternehmen und -genos-senschaften mit mehr als 3.000 Wohn-einheiten abgestimmt. 56,4 Prozent der rund 1,7 Millionen Wähler stimmten für eine Vergesellschaftung. In zehn der zwölf Berliner Bezirke lagen die Vergesellschaftungsbefürworter vorne. Selbst in den beiden wohlhabendsten Bezirken Steglitz-Zehlendorf und Reini-ckendorf stimmten 44 bzw. 45 Prozent dafür.

Noch vor der Wahl hatte sich die Spitzen-kandidatin der Berliner SPD, Franzika Giffey, gegen die Enteignung ausgesprochen und diese als rote Linie bezeichnet. Auch die Grünen sahen die Vergesellschaftung nur als absolute Ultima Ratio.

Insbesondere vor dem Hintergrund sich anbahnender Gespräche um die Fortset-zung einer rot-grün-roten Landesregierung werden die Verantwortlichen das Votum nur schwer ignorieren können und es vermutlich auch nicht ignorieren wollen.

Unmittelbar nach dem Ergebnis des Volks-entscheids kündigte Franziska Giffey die Bildung einer Expertenkommission an, die prüfen soll, ob die Vergesellschaftung über-haupt verfassungsgemäß umgesetzt werden kann.

So knapp das Ergebnis der Bundestag- und Senatswahl bei den Parteien war, so eindeu-tig stimmten die Berlinerinnen und Berliner für die Vergesellschaftung großer Woh-nungsunternehmen. Eine Blamage, wie im Falle des Mietendeckels, möchte die zukünftige Berliner Landes-regierung wohl unbedingt vermeiden.



Während der Staatsrechtler Ulrich Bat-tis die Enteignung unlängst in einem Gutachten als unzulässig bezeichnet hat, erhöht die Initiative den Druck. Man würde nur noch über das „Wie“ reden, nicht mehr über das „Ob“, sagte ein Sprecher der Initiative, die bereits im Frühjahr einen entsprechenden Gesetzesentwurf erwartet.

Die Wahl in Berlin war insgesamt von Pannen überschattet. In einigen Wahl-bezirken wurden zu wenige oder falsche Stimmzettel ausgeliefert und konnten wegen des zeitgleich stattfindenden Berlin-Marathons nicht rechtzeitig nachgeliefert werden. Die Wahllokale mussten länger geöffnet bleiben, da sich vor den Lokalen lange Warteschlangen gebildet hatten. Auch die Feststellung des amtlichen Endergebnisses verzö-gerte sich. Die Landeswahlleiterin trat daraufhin zurück. Auf das Ergebnis des Volksentscheids dürfte das alles jedoch keinen Einfluss haben.

ON



Quelle: kebox - stock.adobe.com

INTERVIEW MIT DR. MICHAEL THÖNE, GESCHÄFTSFÜHRENDER DIREKTOR DES FINANZWISSENSCHAFTLICHEN INSTITUTS (FIFO) AN DER UNIVERSITÄT ZU KÖLN

„Die Gießkanne ist kein Werkzeug vernünftiger Wohnungspolitik“



ZUR PERSON



Quelle: Michael Thöne

Dr. Michael Thöne (54) ist der geschäftsführende Direktor des Finanzwissenschaftlichen Forschungsinstituts (FiFo) an der Universität zu Köln. Das FiFo Köln (gegründet 1927) ist das drittälteste Wirtschaftsforschungsinstitut Deutschlands. Es arbeitet primär in der umsetzungsnahen Forschung zu öffentlichen Finanzen von der kommunalen Ebene bis hinauf zur Europäischen Union. Aspekte des bezahlbaren Klimaschutzes im Immobiliensektor sowie die Verkehrswende stehen ebenfalls im Fokus des FiFo.

Wohnungspolitik steht wieder hoch oben auf der politischen Agenda. Bezahlbares Wohnen ist auch Daseinsvorsorge, aber immer mehr Menschen können sich Wohnraum nicht leisten. Zeigt sich im Bereich Wohnen eine materielle Spaltung der Gesellschaft?

Michael Thöne: Die schwierige Wohnsituation, in der sich viele Menschen befinden, ist gerade in der Pandemie besonders drückend geworden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lebten 2019 immerhin 6,4 Millionen

Menschen in überbelegten Wohnungen. Häufig sind es auch diese Menschen, die mit sehr hohen Wohnkosten konfrontiert sind. Armutsgefährdete Haushalte verwenden durchschnittlich 49 Prozent ihres verfügbaren Einkommens allein für Wohnkosten. Im Gesamtdurchschnitt sind es lediglich knapp 26 Prozent – ein Wert, der zwischen 2009 und 2019 sogar von seinerzeit 31 Prozent gesunken ist. Doch aktuell steigen zum Ende der Pandemie und zum Anfang des Winters die Energiekosten kräftig an. Das heißt auch, dass die Menschen wieder einen wachsenden Einkommensanteil für das Wohnen einplanen müssen.

An den Wohnsituationen der Menschen sehen wir dennoch nicht die eine, „große“ Spaltung, sondern viele Differenzierungen. Neben den Einkommensunterschieden sind dies vor allem regionale Unterschiede zwischen Ost und West wie auch Nord und Süd, zwischen Großstädten, deren „Speckgürteln“ und den ländlichen Räumen, aber auch zwischen Jung und Alt. Im großen Durchschnitt hat Deutschland kein Wohnungsproblem: Lebte 1991 noch eine Person auf knapp 35 Quadratmetern, sind es heute rund 47,5 Quadratmeter pro Kopf. Doch dieser Durchschnittsbefund hilft natürlich denen überhaupt nicht, die unter akuter Wohnungsnot und hohen Wohnkosten leiden.

Welche Faktoren sind aus Ihrer Sicht maßgeblich für diese Unterschiede verantwortlich?

Michael Thöne: Der Wohnungsmarkt war schon immer ein zentraler Spiegel der Gesellschaft und ihres Wandels. Menschen arbeiten anders. Sie leben – freiwillig oder unfreiwillig – in anderen Familienkonstellationen. Oftmals wollen sie einfach auch nur woanders leben. Oder sie müssen das. Aber Wohnungsmärkte sind langsamer als der Wandel selbst, sie sind im wahrsten Sinne des Wortes immobil. Durch die naturgemäß langsame Anpassung entstehen lang anhaltend hohe Wohnkosten in den Zuzugsregionen, aber eben auch Leerstand

und Preisverfall in den Regionen des Wegzugs. Ob und in welcher Intensität sich diese Verhältnisse durch Homeoffice nach Corona ändern werden, wie manche meinen, ist ehrlicherweise noch nicht abzusehen.

Welche Impulse sollte die zukünftige Bundesregierung im Bereich der Wohnungspolitik setzen?

Michael Thöne: Eine wirksame Wohnungspolitik muss problemorientiert und dementsprechend differenziert vorgehen. Gerade für eine Bundesregierung ist das eine Herausforderung, denn die Problemlagen verteilen sich nicht nach Proporz über die 16 Länder. Die Subventions-Gießkanne ist eben kein Werkzeug vernünftiger Wohnungspolitik.

Eines steht außer Zweifel: Im sozialen Mittelpunkt der Wohnungspolitik müssen immer die Menschen stehen, die mit niedrigen Einkommen sehr hohen Wohnkosten gegenüberstehen. Alles, was in den Ballungsräumen bezahlbaren, kleinteiligen Wohnraum schafft, trägt hier zur nachhaltigen Entlastung bei. Das gilt erst recht, wo das möglichst autofrei bewerkstelligt werden kann.

Denn der Klimaschutz ist die andere große Herausforderung. Hier geht es vor allem um Wärme und energetische Sanierungen. Sollen die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens noch irgendwie erreicht werden, muss sich der Klimaschutz im deutschen Immobiliensektor in den nächsten zehn Jahren in seiner Geschwindigkeit verdreifachen. Das geht nur durch eine Kombination von wirksamen Klimaschutzsubventionen, intelligenter Regulierung und nicht zu mutloser Bepreisung von Energie und Treibhausgasen. Das wiederum verlangt nach sozialem Ausgleich. Von der Sache her ist das jeder kommenden Bundesregierung ohne Zweifel klar. Wie gut das aber finanziert werden kann, muss noch bewiesen werden.

INTERVIEW MIT DR. SEBASTIAN JARZEBSKI, POLITOLOGE

„Politik als Projekt“

 ZUR PERSON


Quelle: neues handeln AG

Dr. Sebastian Jarzebski ist Politologe und Agenturleiter der neues handeln AG. Er berät dort Kunden aus dem öffentlichen Sektor, Stiftungen, Verbände und Ministerien zu politischer Kommunikation. Zuvor forschte er an der NRW School of Governance und promovierte dort bei Prof. Dr. Karl-Rudolf Korte zu „Politischen Narrativen im Bundestagswahlkampf“.

Auf Bundesebene wird es jetzt nach der Wahl vermutlich erstmals zu einer Ampelkoalition kommen. Welche Änderungen im Politikstil können wir erwarten?

Sebastian Jarzebski: Seit den Sondierungen reden viele über den neuen Stil. Die Sondierungen verliefen von außen betrachtet konstruktiv und ohne dass jede neue Entwicklung von den politischen Entscheidungsträgern vor den Kameras kommentiert wurde – ein deutlicher Bruch zur gescheiterten Jamaika-Verhandlung von 2017. Auch gibt es für die nun eingesetzten Arbeitsgruppen der Koalitionsverhandlungen klare Formatvorlagen, in die hineingearbeitet werden sollte. Es scheint fast, als würde Politik zunehmend als Projekt verstanden, dem mittels eines stringenten Projekt- bzw. hier dann Politikmanagements begegnet werden muss. Gleichzeitig spiegeln sich in dem Gespräch über den Stil natürlich auch die

ideellen Hoffnungen der Menschen, die ihre Aufbruchstimmung auf die Sondierungsgespräche von SPD, Grüne und FDP projizieren. Der „neue Stil“ wird dann zu einer Chiffre für progressive Politik. Mit diesen Erwartungshaltungen werden sich die zukünftigen Koalitionäre konfrontiert sehen.

Eine Ampelkoalition muss gegensätzliche Herangehensweisen überbrücken und unterschiedliche politische Schwerpunkte verbinden. Insbesondere Bündnis 90/Die Grünen und die FDP kannte man vorher nicht unbedingt als natürliche politische Partner. Wie zukunftsorientiert wird eine solche neue Koalition sein und unter welchem politischen Narrativ könnte sie über diese verschiedenen Lager funktionieren?

Sebastian Jarzebski: Beiden Parteien ist schon in der Wahnacht etwas gelungen, was kaum jemand so antizipierte: Sie wurden und werden als treibende Kraft des Wandels wahrgenommen. Sie haben die Deutungshoheit und die Handlungsspielräume der Sondierungen mittels der gemeinsamen Erstgespräche besetzt. Diese Einigkeit haben sie auch performativ perfekt inszeniert. Dabei zeigt sich: Grüne und FDP sind sich bei Weitem nicht so fremd, wie wir es uns häufig erzählen. Beide sind in einem bürgerlichen Milieu verwurzelt und haben durchaus Gemeinsamkeiten, die es nun zu betonen gilt. Die ersten Versuche, diese Gemeinsamkeiten erzählerisch greifbar zu

machen, drehten sich rund um die Begriffe „Reform“, „Fortschritt“ und „Aufbruch“. Es sind also Versuche eine Identität auch ex negativo, also in Abgrenzung zu den langen Jahren der unionsgeführten Regierungen, zu konstruieren. Erzählerisch bietet die lange Kanzlerschaft Angela Merkels dafür natürlich eine perfekte Vorlage.

Was ist Ihre Prognose für die weitere Entwicklung der Parteienlandschaft: Werden wir zukünftig mit mehr Parteien im Bundestag und größeren Koalitionsbündnissen rechnen müssen? Welche Auswirkungen auf die Gestaltungsdynamiken von Politik werden sich daraus ergeben?

Sebastian Jarzebski: Politik als Projekt wird eine reale Option und regieren unter wechselnden Mehrheiten eine neue Normalität werden. Das wird auch die Ampelkoalition zeigen, sobald sie ihre Regierungsarbeit aufnimmt. Nicht ausgeschlossen ist auch, dass sich abseits dieses neuen Bündnisses neue Formationen entwickeln. So sind erste Frustrationen aus dem Fridays-for-Future-Milieu über die realpolitischen Kompromisse der Grünen in einer möglichen Regierung zu vernehmen. Hier sehe ich angesichts der diskursiven Dringlichkeit und der aufmerksamkeitsökonomischen Situation das Potenzial einer neuen „grünen“ Partei, die „grüner als die Grünen“ in die Landschaft drängen wird.



Quelle: Andreas Prott – stock.adobe.com

DER VISUELLE WAHLKAMPF IM RÜCKBLICK

Wo Plakate sind, ist die Wahl nicht weit

Je näher die Bundestagswahl am 26. September rückte, desto präsenter wurden sie: Wahlkampfplakate, neben Flugblättern und Face-to-Face-Wahlkampf, TV-Formaten und postalischer Wahlwerbung einer der traditionsreichsten Kommunikationskanäle der politischen Parteien. Schon die bloße Wahrnehmung der großen Zahl an Wahlplakaten kurz vor Stimmabgabe suggeriert: „Der Wahltag rückt immer näher, bald ist jede Stimme gefragt!“. Und so waren die Motive mit den prägnanten Nachrichten kurz vor der Wahl nahezu überall zu sehen – großflächig auf mehreren Quadratmetern an viel befahrenen Kreuzungen, im kleineren Format in Fußgängerzonen und Wohngebieten, aber auch als Aufkleber und ganz klassisch an Litfaßsäulen. Aktuelle Umfrageergebnisse des Bundesamtes für Statistik im Nachgang der Bundestagswahl belegen, dass die Menschen in Deutschland mit einem Spitzenwert von 62 Prozent am häufigsten durch Wahlplakate Informationen über die Positionen und das Spitzenpersonal der Parteien aufnehmen. Die für den VdW Rheinland Westfalen und seine Mitglieder interessanteste Fragestellung dabei: Welche wohnungspolitischen Positionen wurden dabei kommuniziert?

Knapp 61,18 Millionen Wahlberechtigte waren am 26. September 2021 aufgerufen, ihre Stimme abzugeben. Davon machten 46,85 Mio. Menschen auch Gebrauch, was einer Wahlbeteiligung von 76,6 Prozent entsprach. Im Vergleich zur Bundestagswahl im Jahr 2017 änderte sich zumindest in diesem Punkt kaum etwas – ein leichtes Plus von 0,4 Prozent ließ sich verzeichnen. In Nordrhein-Westfalen ergibt sich ein nahezu identisches Bild: 76,4 Prozent der Wahlberechtigten machten ihr Kreuz und somit 0,9 Prozent mehr als vor vier Jahren.

Alles gleich?

Ansonsten änderte sich jedoch einiges. Angela Merkel stand nicht mehr als Spitzenkandidatin der CDU/CSU zur Wahl und die SPD befand sich im Vorfeld der Bundestagswahl in einem steilen Aufwind, der ihr auch die Spitzenposition bei Erst- und Zweitstimmen bescherte. Eines war ebenfalls anders: Die Wohnungspolitik nahm innerhalb der politischen Debatte einen höheren Stellenwert

ein als in vorherigen Wahlkämpfen, wurde aber dennoch vor allem von den Themenfeldern der Umwelt- und Klimapolitik sowie der nach wie vor bestehenden Corona-Pandemie überlagert. Die Relevanz der Wohnungspolitik innerhalb des Wahlkampfes war jedoch unbestritten und dies schlug sich auch in den Plakaten nieder.

Mit prägnanten Sätzen und Olaf Scholz

Die SPD setzte in ihrem visuellen Wahlkampf auf große, plakative Motive mit starken farblichen Kontrasten und sehr großen Schwarz-Weiß-Abbildungen des voraussichtlich nächsten Bundeskanzlers Olaf Scholz. Diese waren inhaltlich mit einem klaren Ziel des Wahlsieges ihres Spitzenkandidaten und der Kanzlerschaft für „bezahlbares Wohnen“ und „faire Mieten“ versehen. Mit Erfolg, wie sich noch am Wahlabend zeigte, und der sich in den laufenden Koalitionsverhandlungen mit der FDP und den Grünen verstetigte. Auf den Wahlplakaten selbst hat die SPD keine konkreten wohnungspolitischen Maßnahmen vorgestellt.

Wo ist die inhaltliche Wohnungspolitik?

Sieht man sich die Motive der Wahlplakate an, so fällt auf, dass diese vor allem zielorientiert sind. „Bezahlbares Wohnen“, „Faire Mieten“, konkrete Maßnahmen und die Gestaltung der Prozesse blieben jedoch außen vor. Dieser Umstand ist jedoch nicht verwunderlich, schließlich dienen Wahlplakate traditionell nicht zur Vermittlung von detaillierten Informationen, sondern sollen vor allem durch die einseitige Außenkom-



Quelle: CDU/Agentur Statement

munikation die Aufmerksamkeit potenzieller Wählergruppen auf die politische Partei lenken. Für die Vorstellung von Details und konkreten Vorhaben sind nach wie vor die Wahlprogramme zuständig.

Auffällig war, dass CDU und Bündnis 90/Die Grünen Motive mit sehr ähnlichen Bildfaktoren ausgewählt haben. Beide Parteien entschieden sich, die Aspekte „Familien“ und „Bezahlbarkeit“ auf ihren Wahlplakaten mit wohnungspolitischem Fokus aufzugreifen. Während die CDU auf ihren Wahlplakaten die allgemeine Formulierung „Für



Quelle: SPD/Agentur Statement

bezahlbares Wohnen“ verwendete, griffen die Grünen die angespannten Wohnungsmärkte in Schwarmstädten und Ballungsräumen auf und vermittelten Maßnahmen „für Städte mit bezahlbaren Wohnungen“. Die Linke stellte als einzige Partei auf ihren Wahlplakaten mit der Forderung nach einem Mietendeckel eine konkrete politische Maßnahme auf dem Plakatmotiv mit der Aufnahme eines Wohnquartiers vor. Die FDP, die genau wie die SPD auf einen personenzentrierten, visuellen Wahlkampf setzte, fokussierte sich auf andere Themenfelder, wie z. B. Digitalisierung oder Bildung, und veröffentlichte kein Wahlplakat mit wohnungspolitischem Fokus.

Bei aller Gemeinsamkeit in den Zielen, so ließen sich in den Wahlprogrammen, die in vorherigen Ausgaben des VerbandsMagazins auf ihre wohnungswirtschaftlichen Auswirkungen untersucht wurden (z. B. im VM 07+08/2021), erhebliche Unterschiede in den angedachten Maßnahmen zur Erreichung von mehr „bezahlbaren Wohnungen“ erkennen. Derzeit befinden sich die Koalitionäre in Arbeitsgruppen zur Verhandlung der teils diametral gegenüberstehenden Forderungen aus den Wahlprogrammen, die sich einerseits auf ordnungsrechtliche Eingriffe wie Mietendeckel, andererseits auf Impulse zur Anhebung des Wohnungsbauniveaus stützen. Am Ende sollte jedoch ein Kompromiss entspringen, der die unterschiedlichen Perspektiven aus Bezahlbarkeit, Klimaschutz, aber auch Wirtschaftlichkeit miteinander in Einklang bringen kann. Das kann nur gelingen, wenn Wohnungspolitik auch wirklich den angemessenen Stellenwert erfährt – entsprechend der Wahrnehmung der Wahlplakate.

AT

Über welche Informationsquellen erfahren Sie normalerweise etwas über die bei der Bundestagswahl antretenden Parteien oder Kandidaten? (Veränderung von August 2021 zu September 2021)



Quelle: Statista



Quelle: Die Linke/Agentur Statement



Quelle: Die Grünen/Agentur Statement



Quelle: FDP

Worauf es beim Wohnen zukünftig ankommt

INTERVIEW MIT VDW-VERBANDSDIREKTOR ALEXANDER RYCHTER UND GDW-PRÄSIDENT AXEL GEDASCHKO >> Die Wohnungswirtschaft stand im Vergleich zu den vorherigen Bundestagswahlen wieder deutlich stärker im Fokus der politischen Debatte. Dass die Parteien den wohnungspolitischen Ansätzen in ihren Wahlprogrammen einen höheren Stellenwert beimaßen, war angesichts vielerorts angespannter Wohnungsmärkte keine große Überraschung. Die Ansätze sind vielfältig und auch innerhalb der sich abzeichnenden Ampel-Koalition aus SPD, Grünen und FDP sind teilweise grundlegend verschiedene wohnungspolitische Positionen und Ansätze vertreten. Wie nimmt die Wohnungswirtschaft diese wahr?

i IM INTERVIEW



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

Im gemeinsamen Interview von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V., richtete die Wohnungswirtschaft den Fokus aus unterschiedlichen regionalen Blickwinkeln auf aktuelle und zukünftige wohnungspolitische Herausforderungen, denen die nächste Bundesregierung begegnen wird.

Welches Fazit lässt sich unter die letzten vier Jahre Wohnungspolitik der Großen Koalition ziehen?

Axel Gedaschko: In den zurückliegenden Jahrzehnten wurde das Thema Wohnen sträflich vernachlässigt. Auch in der vergangenen Legislaturperiode wurde das Thema nicht wie die soziale Frage unserer Zeit behandelt. Es ist überfällig, dass sich die neue Regierung nun endlich um die großen gesellschaftlichen Herausforderungen rund um die soziale Frage dieses Jahrzehnts kümmert.

Es gab einige Themen, bei denen sich in den letzten Jahren etwas getan hat: Zum einen gab es Verbesserungen beim Wohngeld. Außerdem begrüßen wir die Änderungen

im Rahmen der Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, die gewerbesteuerliche Hemmnisse bei der Energiewende beseitigen und damit den Weg für mehr Mieterstrom in Deutschland ebnen. Positiv zu bewerten ist auch das neue KfW-Programm zur energetischen Stadtsanierung.

Aber es gibt noch zahlreiche Baustellen, auf denen viel zu wenig passiert ist: Wohnungsmangel, steigende Mieten, Klimaschutz, kommunale Abstimmungen und sinnvolle Bodenpolitik sowie Infrastruktur sind nur einige Themen, die viel zu lang vernachlässigt wurden. Im neuen Baugesetzbuch beispielsweise wird das wesentliche Ziel, schneller mehr bezahlbares Bauland bereitzustellen, bislang leider verfehlt.

Wurden die kritisierten Problemfelder in Nordrhein-Westfalen anders gestaltet?

Alexander Rychter: Axel Gedaschko hat gerade die Felder angesprochen, auf denen der Bund seine Gesetzgebungskompetenz ausüben kann und muss. Auf Länderebene werden dieselben Probleme mit einem anderen, teilweise ergänzenden Instrumentenkasten angegangen. Das Land Nordrhein-Westfalen hat da in der Vergangenheit seine Hausaufgaben gemacht, indem es Förderungen und Unterstützungsangebote ausgebaut hat.

Zentral ist sicherlich die Wohnraumförderung, wofür das Land die mit Abstand größte Fördersumme unter den Bundesländern zur Verfügung stellt. Sinnvollerweise hat das Landesbauministerium die Wohnraumförderung um Klimabausteine ergänzt und eine Modernisierungsoffensive geschaffen, die nun auch von Rheinland-Pfalz in ähnlicher Form übernommen wird. Wir sind froh, dass unsere Mitgliedsunternehmen diese Offensive so gut annehmen und die Mittel abrufen.

Die Initiative Bau.Land.Leben des Landes ist ein weiteres Beispiel für gute Förderpolitik, hier werden Kommunen in der Baulandpolitik unterstützt und etwa durch kooperative Baulandentwicklung dafür gesorgt, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht. Das Land nutzt den vom Bund vorgegebenen Rahmen also gut aus. Nur könnte der Rahmen eben besser sein.



Quelle: lichtbildmaster - stock.adobe.com

Die möglichen Koalitionäre von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP hatten im Bundestagswahlkampf zum Teil sehr unterschiedliche wohnungspolitische Positionen eingenommen. Wie haben Sie diese wahrgenommen und was lässt sich für eine mögliche Ampelkoalition daraus ableiten?

Axel Gedaschko: In den Parteiprogrammen aller drei Parteien sind einige gute Ansätze zu finden, die wir befürworten. Im Programm von Bündnis 90/Die Grünen beispielsweise, dass der Neubau von 1.000.000 Sozialwohnungen in den nächsten zehn Jahren aktiv angegangen wird. Im Programm der FDP begrüßen wir die Einschätzung, dass eine Beschleunigung und Digitalisierung von Bau-/Planungs- und Vergabeprozessen zügig umgesetzt werden. Bei der SPD, dass ein erleichteter Zugang zu Mietkaufmodellen oder Genossenschaftsanteilen in angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht werden soll

Von einigen vorgeschlagenen Maßnahmen raten wir jedoch stark ab, da sie wenig Nutzen bei gleichzeitig hohem politisch-gesellschaftlichen Preis entfalten würden: Die vollständige Übernahme des CO₂-Preises durch die Vermieter und die Übernahme weiterer CO₂-Kosten für Mietverhältnisse, in denen der Mieter einen direkten Liefervertrag mit Energieversorgern abschließt. Eine aktuelle Studie zeigt, dass mehr als zwei Drittel der Mieter einen effizienten Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft ohne ihre Mitwirkung für unmöglich halten, also eingebunden werden wollen.

Ein weiterer Vorschlag der SPD und Grünen, den wir ablehnen, sind Mietmoratorien in Höhe der Inflationsrate. Diese berücksichtigen nicht die spezifischen Kostensteigerungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den vergangenen Jahren, was praktisch zu einem schleichenden Substanzverlust im Bestand führte und weiterhin führen wird.

Mit Blick auf die mögliche Ampelkoalition hoffen wir, dass sich der Weg der Vernunft mit realistischen und zukunftsfesten Maßnah-

men durchsetzt. Der GdW steht der Politik für die Schaffung und Umsetzung pragmatischer Lösungen für das bezahlbare Wohnen und Bauen jedenfalls weiterhin tatkräftig zur Seite.

Teilweise positionierten sich die Bundesparteien auch zustimmend gegenüber flächendeckenden Mietpreisobergrenzen, wie nehmen Sie diese Debatte in Nordrhein-Westfalen wahr?

Alexander Rychter: Die Debatte nehmen wir auch in Nordrhein-Westfalen wahr, die Diskussion ist gewissermaßen aus der Hauptstadt Berlin zu uns hinübergeschwappt. Das verkennt leider völlig die wohnungspolitischen Zusammenhänge: In Berlin wurde sich jahrzehntelang überhaupt nicht um die soziale Wohnraumförderung gekümmert, das Ergebnis ist ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Jetzt wird dort versucht, das Problem mit der Brechstange zu lösen, die nur überhaupt nicht bei den Ursachen ansetzt und deshalb nicht zur Lösung beiträgt.

In Nordrhein-Westfalen wird das in meinen Augen aber auch stärker wahrgenommen, weshalb beispielsweise NRW-Sozialverbände anders als ihre lokalen Ableger in Berlin gegen einen Mietendeckel eingestellt sind. Allerdings werden wir sehen müssen, ob die Debatte während des anstehenden Landtagswahlkampfes nicht nochmal eine neue Dynamik entwickelt.

Worauf wird es in den nächsten vier Jahren ankommen? Welche Hebel müssen betätigt werden, um die großen Herausforderungen in den Bereichen Klimaschutz und Bezahlbarkeit beim Wohnen zu bewältigen?

Axel Gedaschko: Die Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 müssen sozialverträglich umgesetzt, die riesige Lücke auf dem Wohnungsmarkt mit 400.000 neuen Wohnungen jährlich muss geschlossen, es muss für gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land gesorgt und der soziale Zusammenhalt muss gesichert werden. Die Themen Quartiersmanagement, altersgerechtes Wohnen und Integration müssen

immer mitgedacht und ermöglicht werden. Eine digitale Modernisierung nicht nur von Planungs- und Genehmigungsverfahren, sondern auch für die Nutzung digitaler Technologien in den Häusern und Wohnungen, die Mobilitätswende und für nachhaltige Smart Cities ist notwendig.

Jetzt – nach der Wahl – brauchen wir deshalb gemeinsam mit den künftigen Regierungsparteien endlich eine faktenorientierte und sachliche Diskussion über die echten Lösungen für mehr bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in Deutschland. Die wohnungspolitischen Weichen müssen so gestellt werden, dass ein verbindlicher und transparenter Rahmen aus gesetzlichen Vorgaben, Förderinstrumenten und strukturplanerischen Leitlinien entsteht.

Bezahlbares Wohnen und Bauen muss endlich Chefsache werden. Wohnen und Leben braucht auf der politischen Entscheidungsebene den Stellenwert, den es gesellschaftlich längst hat. Nur so kann die soziale Frage dieses Jahrzehnts entideologisiert und somit wieder professionalisiert werden. Alle Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen müssen zusammengedacht werden.

Alexander Rychter: Es bedarf ja leider nicht nur des Umlegens von ein, zwei Hebeln und das Problem ist gelöst. Es wird immer einen Interessenausgleich geben müssen. Ob der aber gelingt, wird vor allem davon abhängen, ob sich die politische Kultur auf Bundesebene ändert. Und hier kann sich der Bund durchaus etwas von Nordrhein-Westfalen abschauen.

Auch wir leben hier nicht im Paradies, haben angespannte Wohnungsmärkte in den Schwarmregionen, aber Politik und Verbände leben hier ein kooperatives Miteinander. Hier wirft man sich in der Regel nicht ideologisch geprägte Forderungen an den Kopf, sondern sucht stetig den fachlichen Austausch. Das schärft auf allen Seiten das Bewusstsein für die Komplexität des Problems und fördert kreative Lösungen und die politischen Entscheidungsträger verstehen, dass nicht alle Anbieter von Wohnraum über einen Kamm geschert werden dürfen: Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft unterscheidet sich nun einmal grundlegend von anderen Akteuren auf dem Markt. Eine solche politische Kultur wie hier in NRW führt dann eben auch dazu, dass beispielsweise die Wohnraumförderung verstetigt und nicht für Jahrzehnte aufgegeben wird.



Appell der Initiative Wohnen.2050



WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER MEILENSTEIN AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT >> Die Wohnungswirtschaft hat ihn voller Spannung erwartet – nun ist es so weit: Der erste Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 wurde am 11. Oktober 2021 veröffentlicht und liefert Fakten zu der größten wohnungswirtschaftlichen Herausforderung der kommenden Jahrzehnte.

Um das im Pariser Abkommen fixierte Kleiner-Zwei-Grad-Ziel und einen vollkommen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 zu erreichen, müssen ab sofort jährlich über fünf Millionen Tonnen CO₂ eingespart werden. Trotz der 2021 initiierten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bleibt die Finanzierbarkeit der nötigen Maßnahmen das beherrschende Thema der Wohnungsunternehmen: Zum einen sollen sie dem sozial-gesellschaftlichen Auftrag folgen, möglichst schnell und dauerhaft für bezahlbare Wohnungen samt Infrastrukturen zu sorgen. Parallel sind sie aufgefordert, in immer kürzeren Abständen und unter ständig verschärften Vorgaben auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene den Klimaschutz voranzutreiben. Hierfür müssen finanzielle Mittel in ausreichender Höhe langfristig gesichert und bestehende regulatorische Hemmnisse abgebaut werden.

Aus diesem Grund enthält der Praxisbericht auch einen dringenden Appell an politische Entscheidungsträger auf allen Ebenen, um der riesigen Herausforderung begegnen und diese auch meistern zu können. Die Hürden zur Erreichung der Klimaziele 2045 sind für diese Branche besonders hoch. Sie betreffen:

... den gesetzten Zeitrahmen:

2045 klimaneutral zu sein, heißt: Ein Sechstel weniger Zeit zu haben gegenüber dem bisherigen Kleiner-Zwei-Grad-Ziel 2050.

... die Höhe und Art der notwendigen Investitionen sowie den Umfang der notwendigen finanziellen Unterstützung:

Bereits das Ziel der Klimaneutralität 2050 war für eine sozial agierende Wohnungswirtschaft nur mit Zuschüssen in ausreichender Höhe und Volumina zu bewältigen. Mindest-

tens zehn Milliarden Euro pro Jahr sind nötig, um die Finanzierungslücke zu schließen.

... die Änderung und Anpassung regulatorischer Rahmenbedingungen:

Die Wohnungswirtschaft benötigt auf lange Sicht Planungssicherheit hinsichtlich gesetz-



licher Vorgaben und Zeitläufe zur Treibhausgas-Reduzierung im Gebäudesektor.

... Technologie-Offenheit:

In der zukünftigen Energieerzeugung und -versorgung von Wohnungsbeständen muss Technologie-Offenheit das Leitmotiv sein.

... die Sektorkopplung:

Klimaneutralität im Gebäudesektor ist nur zusammen mit den Wärme- und Stromlieferanten realisierbar. Die mittlerweile 123 Partnerunternehmen der Initiative Wohnen.2050 wollen ihren Beitrag zur Klimaneutralität 2045 leisten. Sie stehen für über 1,9 Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Diese sind Heimat für 4,5 Millionen Menschen.

Fakt ist:

Die Wohnungswirtschaft als monolithischen Block gibt es nicht. Sowohl hinsichtlich der Größenstrukturen – wenige 100 bis mehrere 100.000 Wohneinheiten – als auch in Bezug auf Gesellschaftsstrukturen und Eigentümerformen ist die Branche heterogen.

Auch weitere Strukturen bedingen erhebliche Unterschiede: In strukturschwachen Regionen sind die Leerstandsdaten hoch, Möglichkeiten einer Mieterhöhung fehlen. Ebenso stehen Eigentümer mit einem relevanten Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden vor Herausforderungen: Eine Hülloptimierung für erneuerbare Niedertemperatursysteme mit vertretbarem Aufwand ist hier in Serie nicht möglich. Die Wohnungsunternehmen in der IW.2050 bekennen sich zum Kleiner-Zwei-Grad-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens. Aber selbst Vorreiter-Unternehmen wie die in der IW.2050 organisierten können ihre Bestände nicht ohne Unterstützung innerhalb der nächsten 24 Jahre entsprechend modernisieren.

Die Klimaziele sind nur zu erreichen mit ...

- den richtigen, langfristigen politischen Vorgaben und gesetzlichen Regeln.
- massiver und zuverlässiger finanzieller Unterstützung.
- der Anpassung regulatorischer Rahmenbedingungen für eine Sektorkopplung, als Schulterchluss auf Augenhöhe zwischen Energie- und Wohnungswirtschaft.

Die im „IW.2050-Praxisbericht 2021: Gemeinsam. Handeln. Jetzt.“ dargestellten Ergebnisse und Erkenntnisse zeigen, dass die Transformation zur Klimaneutralität selbst

für engagierte Unternehmen eine immense Herausforderung auf verschiedenen Ebenen darstellt:

- Mit Bezug auf die bisherigen Förderkategorien liegen die über den Gesamtbestand erzielbaren maximal möglichen Zielniveaus hinsichtlich der Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle für Bestandsgebäude zwischen Effizienzhaus 70 und 55. Effizienzhaus 55 lässt sich selbst bei ausreichender Förderung nicht über alle Gebäudetypen und Baualtersklassen mit vertretbarem Aufwand realisieren.
- Nach Erfahrung der IW.2050-Partnerunternehmen führt eine Orientierung an Primärenergiestandards und BEG-Vorgaben zukünftig nicht zwingend zur größtmöglichen CO₂-Reduktion. Denn: Ein niedriger Primärenergiebedarf heute bedeutet nicht automatisch niedrigere CO₂-Emissionen. Nach Berechnungen verhindern im Extremfall die Vorgaben des Effizienzhaus-Standards 40 sogar die Realisierung einer kurz- bis langfristig CO₂-seitig zielführenden Versorgungsvariante mit Wärmepumpen, die regenerativ versorgt werden. Denn: Energetische Standards nach GEG fokussieren nur den berechneten Primärenergiebedarf, nicht die Entwicklung der CO₂-Emissionen, z. B. durch einen grüner werdenden Strom-Mix.

Auf Basis der bisherigen GEG-Berechnungsstandards wird ausschließlich der heutige Status der Emissionen bewertet. Hohe Energiestandards sind nach aktuellen gesetzlichen Bilanzierungsregeln nur mit dem Einsatz von Energieträgern zu erreichen, die aktuell schon als regenerativ angesetzt werden. Es besteht hier ein Ungleichgewicht, da dies beim Bezug von Fernwärme aus regenerativen Quellen im Gegensatz zum Bezug von Öko-Strom möglich ist.

- Aufgrund hoher Stromkosten wird ein deutlicher Fehlanreiz hinsichtlich strombasierter Wärmeversorgungssysteme erzeugt. Des Weiteren können selbst lokal regenerativ versorgte Systeme nach GEG derzeit mit maximal 45 Prozent als CO₂-neutral bilanziert werden. Der Rest wird mit dem deutschen Strom-Mix bilanziert. Mit diesem Fokus besteht die Gefahr, eine der derzeit vielversprechendsten Technologien bilanziell schlechter darzustellen und Investitionsentscheidungen negativ zu beeinflussen.

- Hohes Potenzial für Energieeinsparung bieten Verhaltensanpassungen: Beim Heizen können Mieter durch regelmäßige digitale Informationen mithilfe von Smart-Home-Systemen ihr Heizverhalten anpassen und den Verbrauch senken. Wichtig hierbei: Nur durch den Einsatz einheitlicher Systeme wird eine Optimierung erreicht. Wohnungsbezogene Energiedaten von Mehrfamilienhäusern müssen daher verwendet werden dürfen, alle Technologien und deren Schnittstellen müssen kombinierbar („interoperabel“) werden.
- Faire Partnerschaften mit langfristiger Abnahmesicherheit könnten das Investitionshemmnis der Energiewirtschaft lösen. Verbindliche Anteile erneuerbarer Energien zu festen Zeitschritten in den Netzen sind eine wesentliche Voraussetzung für die Wohnungswirtschaft, die Klimaziele zu erreichen. Die Entwicklung von CO₂-Emissionen der Energieträger bis 2045 sollte bei den Investitionsentscheidungen der Wohnungsunternehmen einbezogen werden können.
- Nur eine langfristig faire Lastenverteilung der CO₂-Bepreisung verhindert ein massives Abschmelzen der Investitionsmittel der Wohnungswirtschaft, die zur Erreichung der Klimaziele zur Verfügung stehen. Fair bedeutet in Abhängigkeit von der energetischen Qualität des Gebäudes:

Gute Qualität = größerer Anteil der Abgabe auf der Mieterseite, da das Verbrauchsverhalten den größten Einfluss hat.

Schlechte Qualität = größerer Anteil der Abgabe auf der Vermieterseite, da hier der Gebäudezustand den größten Einfluss auf die energetische Performance hat.

Trotz der 2021 initiierten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEE) bleibt die Finanzierbarkeit der nötigen Maßnahmen weiterhin das beherrschende Thema. Die Branche wird zum Spagat gezwungen: Zum einen sollen die Wohnungsunternehmen dem sozialen Auftrag folgen, Wohnraumangel zu beseitigen und möglichst schnell für langfristig bezahlbare Wohnungen samt Infrastrukturen sorgen. Parallel sind sie aufgefordert, in immer kürzeren Schritten und unter ständig verschärften Vorgaben auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene den Klimaschutz voranzutreiben. Um diese immense Doppelaufgabe bewältigen zu können, müssen finanzielle Mittel in ausreichender Höhe langfristig gesichert werden. *IW.2050*

DESWOS-MARATHON 2021 – ALLES IST MÖGLICH

Trotz Corona gut gelaufen

Seit einigen Jahre haben die Teams aus Mitarbeitenden von Wohnungsunternehmen am großen Marathon in Köln teilgenommen, um Spenden für Projekte der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.) zu sammeln. Doch wegen der Corona-Pandemie wurde das Event in der Domstadt 2020 und 2021 abgesagt. Was die engagierten Teilnehmenden auf eine ganz neue Idee brachte – den Hybrid-Marathon, bei dem auch andere Sportarten zugelassen waren.

Getrennt starten, vereint spenden: Wenn Massenveranstaltungen nicht möglich sind, läuft man eben in kleinen Teams oder auch jeder für sich. In diesem Sinne wurden die Mitarbeitenden von Wohnungsunternehmen überall in Deutschland von der DESWOS dazu aufgerufen, jeweils vor Ort Läufe zu organisieren und Sponsoren zu suchen.

Die Resonanz war sehr erfreulich: Bereits 2020 folgten insgesamt 111 Teilnehmende dem Aufruf und schnürten entweder ihre Laufschuhe oder schwangen sich aufs

Rad. Das Gesamtergebnis waren 753,59 Lauf- und 499,69 Radkilometer. Mehr als 8.000 Euro an Spendengeldern kamen dadurch zusammen, die unmittelbar an den Corona-Hilfsfonds der DESWOS überwiesen wurden.

186 Teilnehmende beim Hybrid-Marathon 2021

Das erfreuliche Ergebnis hat die Organisatoren ermutigt, anstelle des wiederum abgesagten Köln-Marathons auch 2021 eine sportliche Spendenaktion zu starten. Diesmal waren alle Sportarten erlaubt, bei denen Strecken gemessen werden können. So kamen Aktivitäten wie Schwimmen oder Walken hinzu.

Die tolle Aktion zieht immer weitere Kreise und die Zahl der Teilnehmenden stieg 2021 auf 186; am Ende summierten sich die bei den verschiedenen Sportarten zurückgelegten Strecken auf 8.858,70 Kilometer. Das sorgte bei allen Beteiligten und bei der DESWOS für große Freude: Der Betrag der zugesagten Spenden lag am Ende bei **17.913,18 Euro** – neuer Rekord!

Das Geld kommt der Entwicklung des Dorfes Cinquera in El Salvador zugute und wird den

Menschen neue Perspektiven in der ganz persönlichen Wohnsituation zeigen.

Getrennt starten, vereint spenden, das waren die Teilnehmer beim DESWOS-Marathon 2021 – alles ist möglich:

- Bauverein Gütersloh
- Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG
- Freie Scholle eG
- GWS – Wohnen Dortmund Süd eG
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- HWG Hattingen eG
- Spar- und Bauverein Dortmund eG
- Spar- und Bauverein Leichlingen eG
- VdW Rheinland-Westfalen e. V.
- WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spree-wald eG
- Wohnbau Lemgo eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Letmathe-Oestrich eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG
- Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG
- DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.)

Robin Gäsel

Falls Sie in diesem Jahr keine Gelegenheit hatten teilzunehmen, das DESWOS Projekt in El-Salvador aber trotzdem unterstützen möchten, freut sich die DESWOS über Ihre Spende:

Spendenkonto
DESWOS
Sparkasse KölnBonn
IBAN DE87370501980006602221
SWIFT-BIC COLSDE33
Spendenstichwort: DESWOS-Marathon 2021



Weitere Informationen zu unserem Spendenprojekt finden Sie hier:





„Together for DESWOS“ Mitarbeitende aus Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland waren vom 01.09 – 03.10.2021 unterwegs, um leistungsabhängige Spenden für die DESWOS zu sammeln, die sie zuvor mit ihren Sponsoren vereinbart haben

Erbbaurechte, ökologische Sanierung und bezahlbares Wohnen im Mittelpunkt

MITGLIEDERVERSAMMLUNG ARBEITSGEMEINSCHAFT EISENBAHNER-WOHNUMGSGENOSSENSCHAFTEN >> Die Corona-Pandemie ist nicht nur ein Hemmnis, sondern gibt auch die Möglichkeit neue Wege zu gehen. War die Mitgliederversammlung der Bundesarbeitsgemeinschaft zunächst als Präsenzsitzung in Bonn geplant, wurde sie am 22. September 2021 kurzerhand nach Duisburg ins Studio 47 verlegt und von dort live in die Wohnungsgenossenschaften im Bundesgebiet gestreamt. Mit der Politik wurde diskutiert über Erbbaurechte, Klimaschutz und -anpassung sowie bezahlbare Mieten und Mietendeckel.

Dafür fand sich der Vorstand der Arbeitsgemeinschaft im Duisburger Studio zusammen und begrüßte gemeinsam mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Mitglieder und das interessierte, live teilnehmende Publikum an den Bildschirmen. Dass die Anliegen der Eisenbahner auf politische Relevanz stoßen, zeigte sowohl das persönliche Grußwort von Staatssekretär Volkmars Vogel aus dem Bundesinnenministerium sowie der persönliche Besuch von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, die davon überzeugt ist, dass die Thematik der Erbbaurechte auch auf Bundesebene wieder neue Dynamik entwickeln wird.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften ist ein Zusammenschluss aus Wohnungsgenossenschaften, die ihre Tradition im Wohnungsbau entlang der Bahntrassen und für die Mitarbeitenden der Bahn hat. Ein Großteil der Genossenschaften



Quelle: VdW

Im Austausch zu Erbbaurechten, Klima und Mietendeckel: Josef Vogel (Vorstandsvorsitzender ARGE Eisenbahnerwohnungsbaugenossenschaften), Manfred Todtenhausen (MdB, FDP) und Moderatorin Anja Backhaus. Digital zugeschaltet wurden Christian Kühn (MdB, Bündnis 90/DIE GRÜNEN) und Claudia Tausend (MdB, SPD)



Quelle: VdW

Aus Duisburg in die Wohnungsgenossenschaften in ganz Deutschland: Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen), Josef Vogel (Vorstandsvorsitzender ARGE Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften), Ina Scharrenbach (Ministerin MHKGB NRW), Frank Nolte, Karl-Heinz Holzwarth, Udo Bartsch (alle Vorstand ARGE Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften)

sitzt in NRW, doch auch von Bremen bis München beschäftigen ähnliche Themen die Genossenschaften: Allen voran das Erbbaurecht, das im Mittelpunkt der Diskussion stand.

Grundstücke, auf denen Genossenschaften der Eisenbahner ihre Wohnungen errichtet haben, sind den Genossenschaften im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt. Das Problem: Die Verträge laufen aus, durch die steigenden Bodenpreise ist es den Unternehmen aber nur schwer möglich, die Grundstücke zu erwerben. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt, die Mieten gleichzeitig noch im moderaten Bereich zu behalten. Der Wunsch: „Die Grundstücke zu günstigeren Konditionen zu erhalten, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu erhalten“, so Udo Bartsch von der Eisenbahner-Bauverein eG in Düsseldorf. Die Vertreter aller anwesenden politischen Fraktionen sprachen sich dafür aus, das Bundeseisenbahnvermögen im Sinne der Wohnungsgenossenschaften zu verwalten und auf

Bundesebene die entsprechenden Maßnahmen zu koordinieren. Die Umsetzung wird nun die Aufgabe nach der Wahl werden.

Die digitale Durchführung der Mitgliederversammlung der Bundesarbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften war ein voller Erfolg. Die öffentliche Diskussion ist ein Bestandteil der WohWi-Talks zur Bundestagswahl und auf dem YouTube-Kanal des VdW Rheinland-Westfalen abrufbar.

Unter <https://share.vdw-rw.de/WohWi-Talks> gelangt man zu einer Übersicht aller WohWi-Talks im Vorfeld der Bundestagswahl.

Die nächste Sitzung der Bundesarbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften soll wieder in Präsenz im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen stattfinden: 2022 geht es dann nach Bonn.

STARKER ANSTIEG DER BAUKOSTEN

Größter Preissprung seit über 50 Jahren

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im August 2021 um 12,6 Prozent gegenüber August 2020 gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit November 1970 (+13,1 Prozent gegenüber November 1969). Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 9,7 Prozent betragen.

Im Mai 2021, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik des Statistischen Bundesamtes, waren die Preise im Vorjahresvergleich um 6,4 Prozent gestiegen. Im Vergleich zum Mai 2021 erhöhten sich die Baupreise im August 2021 um 3,5 Prozent.

Die Prozentangaben der Baukosten beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von August 2020 bis August

2021 um 14,5 Prozent. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbaularbeiten. Sie sind aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauholz im In- und Ausland und den eingetretenen Lieferengpässen um 46,5 Prozent teurer geworden. Die Preise für Entwässerungskanalarbeiten stiegen um 15,1 Prozent, für Betonarbeiten erhöhten sie sich um 14,8 Prozent. Die Preise für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten stiegen um 14,5 Prozent und für Klempnerarbeiten um 13,8 Prozent.

Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im August 2021 gegenüber dem Vorjahr um 11,0 Prozent zu. Für Estricharbeiten erhöhten sie sich um 14,0 Prozent, für Metallbauarbeiten um 13,7 Prozent. Tischlerarbeiten kosteten 12,0 Prozent mehr als im August 2020, bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 10,9 Prozent.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 11,9 Prozent zu. Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 12,6 Prozent und für gewerbliche Betriebsgebäude um 13,3 Prozent.

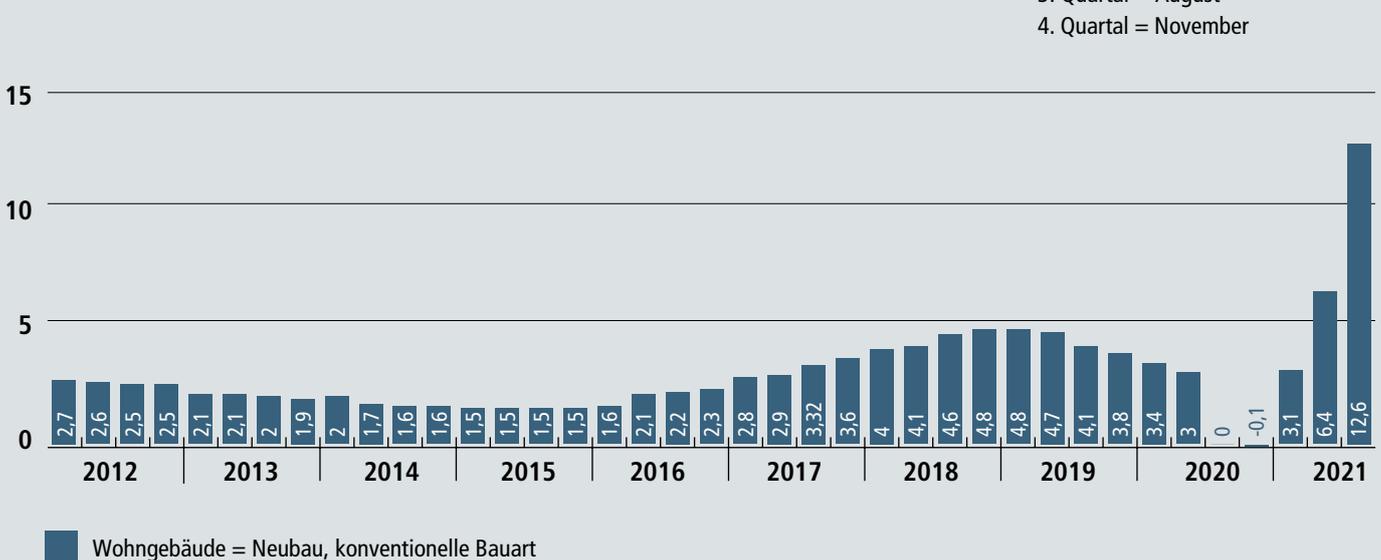


In der Juni-Ausgabe des VerbandsMagazins (VM 06/2021) standen Baukosten aufgrund der dynamischen Preisentwicklung bereits mit Sonderseiten im Fokus des VdW Rheinland Westfalen. Die Wohnungswirtschaft war bereits im Juni, also noch vor dem abermaligen Anstieg der Baukosten, mit den negativen Konsequenzen der Entwicklung konfrontiert und verfolgte die Kostendynamik mit großer Sorge. Mittel- bis langfristig können sich aufgrund der Teuerungsraten der Baukosten erhebliche Konsequenzen auf die Bereitstellung von bezahlbarem, neuem Wohnraum, aber auch im Fall von dringend benötigten Modernisierungsmaßnahmen, einstellen.

Destatis/AT

Baupreisindizes für Wohngebäude (2015 = 100)

einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

ARCHITEKTURPREIS NRW 2021 VERLIEHEN

Das „Neue Kesselhaus“ überzeugt mit architektonischen Qualitäten

Der im Jahr 2018 fertiggestellte Verwaltungsneubau auf dem Hauptverwaltungsgebäude der VIVAWEST Wohnen GmbH ist mit dem Architekturpreis 2021 des Bund Deutscher Architekten BDA Gelsenkirchen und BDA Vest Recklinghausen ausgezeichnet worden.

Mit dem Architekturpreis 2021 honoriert der Bund Deutscher Architekten (BDA) das baukulturelle Engagement von Bauherren und Architekten auf regionaler Ebene. Der BDA Gelsenkirchen und der BDA Vest Recklinghausen verleihen den Preis alle drei Jahre gemeinsam und erreichen durch den Zusammenschluss einen großen Einzugsbereich: Alle ab dem Jahr 2017 fertiggestellten Bauwerke aus den Städten Gelsenkirchen, Bottrop, Gladbeck, Recklinghausen, Dorsten, Castrop-Rauxel, Datteln, Waltrop, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Marl und Herten konnten zur Teilnahme angemeldet werden.

Architektonische Qualitäten auf historischem Gelände

Auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern ergänzt das 2018 fertiggestellte



Quelle: Büro Luigs

Bei der Verleihung, an der u. a. auch NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (2. v. r.) teilnahm, wurden erneut Projekte aus der Wohnungswirtschaft prämiert

„Neue Kesselhaus“ das Hauptverwaltungsgebäude des Gelsenkirchener Wohnungsunternehmens um einen 120 Meter langen Büroriegel.

Das Gebäude schließt die südliche Kante des zum Teil denkmalgeschützten Gebäudes mit architektonischen Qualitäten ab, die sich sehr gut in den baulichen Kontext einfügen.

Der Neubau greift die äußere Gestaltung der historischen Zechengebäude des Architekten Fritz Schupp farblich auf und übersetzt sie in zeitgemäße Materialien.

Das klare und bis ins Detail qualitativ hochwertig geplante Gebäude hat die Jury durch die gelungene Einbettung in den historischen wie auch den städtebaulichen Kontext besonders überzeugt. Die Durchgängigkeit der Gestaltungsidee und die präzise Ausformulierung der Raumfolgen zwischen Innen- und Außenraum lassen vielschichtige Raumerlebnisse zu.

Eine unabhängige Jury, die in diesem Jahr aus Prof. Volker Kleinekort, Architekt BDA Düsseldorf, Ragnhild Klußmann, Architektin BDA Köln, Jutta Heinze, Architektin BDA Duisburg, Christian Holl, frei04 publizistik Stuttgart und Prof. Rasmus Baumann, Generalmusikdirektor der Neuen Philharmonie Westfalen, bestand, zeigte sich überzeugt von den Qualitäten des Projektes.

Die mit einer „Auszeichnung“ prämierten Arbeiten aller regionalen Architekturpreisverfahren nehmen im kommenden Jahr am Architekturpreis NRW teil.

VIVAWEST/BDA Bund/AT



Quelle: Christa Lachenmaier

Das „Neue Kesselhaus“: Der viereckige Baukörper auf der linken Seite fügt sich nahtlos in die Hauptverwaltungsstelle der Vivawest Wohnen GmbH auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern ein

NRW-LANDESINITIATIVE „ENDLICH EIN ZUHAUSE!“

Kooperation mit der Wohnungswirtschaft im Kampf gegen Wohnungslosigkeit

Im Rahmen der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ fand am 5. Oktober 2021 ein Online-Seminar für die Kümmerer-Projekte statt. Hier stellten VdW Rheinland Westfalen und die LEG Wohnen SE ihre Aktivitäten vor und standen zum Austausch bereit.

Seit dem Start der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS) haben in den inzwischen 22 Projektkommunen sogenannte „Kümmerer-Teams“ ihre Arbeit aufgenommen. Diese bestehen aus Teams von wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen sowie sozialpflegerischen Fachkräften, um sowohl für Prävention von Wohnraumverlust als auch Vermittlung von Wohnraum an Wohnungslose fachlich gut aufgestellt zu sein. Um die Kümmerer in ihrer Arbeit zu unterstützen, bot das MAGS gemeinsam mit dem Forschungsinstitut der Gesellschaft für

innovative Sozialforschung und Sozialplanung e. V. (GISS) eine Online-Fortbildung an.

Zum thematischen Einstieg wurde eine umfassende Einführung angeboten, in der die Spannungsfelder zwischen hilfebedürftigen Klienten, Wohnungsunternehmen und Kümmerern klar benannt und Grenzen in der Zusammenarbeit aufgezeigt wurden. Wie diese Zusammenarbeit gelingen kann, zeigten Doris Haehnel, CVJM Essen Sozialwerk, die durch beharrliche Netzwerkarbeit in der Stadt Essen eine beachtliche Zahl an Wohnungslosen erreichen konnte und viele kommunikative und organisatorische Tipps an die weiteren Kümmerer geben konnte. Wie innovative Öffentlichkeitsarbeit auch bei einem schwierigen Thema wie Wohnraumakquise gelingen kann, zeigten Jana König und Leonore Witt, von der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH aus Darmstadt.



Wie die Kooperationsvereinbarung aus Sicht der Wohnungswirtschaft zum Wohl der Wohnungslosen mit Leben gefüllt werden kann, zeigte Michael Kerstan, Leiter der Vermietung der LEG Niederlassung Köln, der gemeinsam mit Yasemin Gökmen (InVia und aktiv im Kölner Kümmerer-Team) den gemeinsamen Weg beschrieb. Gestartet war das gemeinsame Engagement bereits vor der Landesinitiative, sodass beide eindrucksvoll von aufgebautem Vertrauen, gemeinsam gefundenen Lösungen für schwierige Fälle und aufeinander abgestimmten Austauschprozessen berichten konnten. Insgesamt konnten über 300 ehemals Wohnungslose in Wohnungen vermittelt werden – ein beachtlicher Wert, der bei allen Teilnehmenden zu interessierten Nachfragen führte.

AF

Anzeige

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

EIN FÜR DETAILS

HVG – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST


HVG
Grünflächenmanagement

MOKO 2021 – MOBILITÄTSKONFERENZ METROPOLE RUHR

Mit der Wohnungswirtschaft mobil durchs Ruhrgebiet

Wie gestalten wir gemeinsam eine zukunfts-fähige und nachhaltige Mobilität in der Metropole Ruhr? Was sind die Bausteine für eine Mobilitätswende in der Region, die gleichzeitig das Klima schont, den Bedürfnissen der Menschen entspricht und mit den Belangen der Wirtschaft vereinbar ist? Darüber diskutierten am 30. September 2021 rund 300 Fachleute aus Politik, Kommunen, Verkehrsverbänden, Unternehmen, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Institutionen bei der dritten Mobilitätskonferenz Metropole Ruhr im Hans-Sachs-Haus in Gelsenkirchen. Unter dem Slogan „#moko2021 Gemeinsam Impulse setzen“ sollen Modellprojekte für die Mobilitätswende in der Region angestoßen werden.

Veranstalter der Konferenz waren der Regionalverband Ruhr (RVR), der Verkehrs-

verbund Rhein-Ruhr, der Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe, Emscher-genossenschaft/Lippeverband, die Stadt Gelsenkirchen, die NRW.BANK und der VdW Rheinland-Westfalen. Auch die Handwerkskammern wirkten mit. Die Schirmherrschaft für die Veranstaltung hatte das NRW-Verkehrsministerium übernommen. Neben Impulsvorträgen und Interviews standen die Ergebnisse der fünf vorgelagerten Workshops bei der hybriden Veranstaltung im Fokus.

Gemeinsam mit dem VRR Verkehrsverbund Rhein-Ruhr widmete sich der VdW Rheinland Westfalen in seinem Workshop dem Thema Mobilstationen und metropolradruhr. Mobilstationen führen verschiedene Verkehrsangebote und Services an einem Ort räumlich zusammen und erleichtern

den Umstieg von einem Verkehrsmittel auf das andere. Mobilstationen im öffentlichen Raum finden sich vor allem an Hauptbahnhöfen. Einige Wohnungsunternehmen – wie beispielsweise die VBW Bochum – erproben gerade, ob Mobilstationen in Wohn- und Stadtquartieren einen Beitrag zur Nutzung alternativer Mobilitätsangebote jenseits des eigenen PKWs leisten können. Erste Erfahrungen sammelt das kommunalnahe Wohnungsunternehmen derzeit an zwei ganz unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet. Ersten Erkenntnissen nach ist vor allem die Mischung der angebotenen Verkehrsmittel ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Weitere Workshops fanden bei der MOKO 2021 zu den Themen Schiene 2040, regionale Mobilitätspartnerschaften, regionale Nahverkehrsplanung und regionales Radwegenetz statt.

RVR/KS



Quelle: RVR/Kreklau

Die Verkehrs- und Mobilitätswende kann nur durch das Zusammenspiel verschiedener Institutionen und Akteure gelingen. Dazu zählt auch die Wohnungswirtschaft



Quelle: RVR/Kreklau

Das NRW-Verkehrsministerium war Schirmherr der Veranstaltung. Vor Ort sprach Dr. Dirk Günnewig, Abteilungsleiter Grundsatzangelegenheiten der Mobilität, Digitalisierung und Vernetzung



Quelle: RVR/Kreklau

Mobilstationen in Wohn- und Stadtquartieren? Bei der Präsentation der Workshopergebnisse gemeinsam mit dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr zeigten sich die Herausforderungen



Quelle: RVR/Kreklau

Dr. Weert Canzler (Wissenschaftszentrum Berlin) gab mit seinem Vortrag zur Mobilität in Städten inhaltliche Impulse bei der MOKO 2021

STUZUBI-MESSEN IN 2021

Motivierte und interessierte Nachwuchskräfte stehen in den Startlöchern

Wie in den Vorjahren beteiligte sich der VdW Rheinland Westfalen erneut in Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum (EBZ) an den STUZUBI-Messen in mehreren Städten Nordrhein-Westfalens.

Die STUZUBI-Messen bieten die Möglichkeit, im Rahmen der Berufsorientierung und Berufsfindung mit Hochschulen und Unternehmen in Kontakt zu treten und Informationen über Ausbildungsberufe und verschiedene Studiengänge zu erhalten.

Nachdem die STUZUBI-Messe in Essen coronabedingt im Frühjahr 2021 abgesagt wurde, öffneten sich am 28. August 2021 die Türen der Messehalle und der VdW Rheinland Westfalen war stellvertretend für seine Verbandsmitglieder dabei. Im PSD Bank Dome in Düsseldorf, in dem sonst Konzerte und verschiedene Turniere ausgetragen werden, besuchten von 10 bis 16 Uhr rund 1.200 zukünftige Absolventen den Messestand der Wohnungswirtschaft, wo der VdW Rheinland Westfalen, vertreten von Aus- und Fort-



Die Informationsbroschüre „Immokaufleute“ umfasst kurz und knapp alle Informationen zum Ausbildungsberuf „Immobilienkaufmann/-frau“

bildungsreferentin Peggy Evertz, rund 65 Beratungsgespräche für eine Ausbildung oder ein Studium in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft führte. Der Veranstalter stellte ein Hygienekonzept zur Verfügung, sodass sich Besucher und Aussteller jederzeit sicher fühlten.

Am 18. September 2021 ging es für den VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit der EBZ Business School und vielen interessierten Nachwuchskräften im Palladium in Köln weiter. Wie auch in Düsseldorf waren alle Tickets ausverkauft, sodass die angehenden Nachwuchskräfte in drei Zeitslots in vorgezeichneten Laufwegen in die Messehalle gelangten. In Köln war das Interesse an einer Ausbildung zum Immobilienkaufmann hoch, sodass rund 55 Beratungsgespräche geführt wurden. Mit den jungen Absolventen wurden intensive und qualitativ hochwertige Gespräche geführt, bei denen ein echtes Interesse an einer Ausbildung zum Immobilienkaufmann zu erkennen war. Visuelle Unterstützung in Form von Plakaten und Informationsbroschüren leisteten dabei die Motive der wohnungswirtschaftlichen Recruiting-Kampagne „Immokaufleute“, die erst kürzlich mit dem mediaV-Award ausgezeichnet wurde und großen Zuspruch bei den Besuchern fand.

Es wurde deutlich, dass die jungen Menschen Wert auf einen Beruf legen, der zukunftssicher und vielseitig ist. Auch das Thema Nachhaltigkeit, Umwelt und Klimaschutz stand bei den jungen Absolventen im Fokus. Die zahlreichen interessierten Gäste und Ausstellenden vor Ort zeigten sich mit dem Austausch und der Location zurieden: Breite Gänge, große Freiräume und ein angemessenes Hygienekonzept sorgten für eine gelungene Messe.

Die Messepräsenz ist für das Jahr 2021 abgeschlossen, aber dennoch können Absolventen ihren Weg zu den Mitgliedunternehmen finden. Unter www.stellenboerse.stuzubi.de erhalten Interessenten an 365 Tagen im Jahr Informationen rund um die Ausbildung zur Fachkraft in der Wohnungs- und Immobilien-



Quelle: VdW RW

Es war viel los am Stand der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: Julia Kehmeier (EBZ Business School) (r.) und Peggy Evertz (VdW Rheinland Westfalen) (l.) informierten in Düsseldorf über verschiedene Berufsfelder in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

wirtschaft mit Kontaktdaten und Stellenbeschreibungen.

Das Referat Berufliche Aus- und Weiterbildung des VdW Rheinland Westfalen plant auch im Jahr 2022 die erneute Teilnahme an den STUZUBI-Messen. Am 5. Februar 2022 informiert der Verband zum Auftakt des Jahres auf der STUZUBI in Essen. Weitere Messetermine folgen am 3. September 2022 und am 17. September 2022, an denen der VdW Rheinland Westfalen die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gemeinsam mit Partnern auf weiteren STUZUBI-Messen repräsentiert und die Nachwuchskräfte von morgen trifft.

Der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf die erneute Teilnahme an der STUZUBI 2022, auf den spannenden Austausch mit den motivierten Mitarbeitenden von morgen und bedankt sich für das rege Interesse.

PE

QUARTIERSBEREISUNG BEI DER BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN

Fit für die Zukunft durch ganzheitliche Quartiersentwicklung

Über die Hälfte des Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft Dormagen liegt im Stadtteil Horrem. Das Stadterweiterungsgebiet wurde in den 1960er- und 1970er-Jahren vor allem für Betriebsangehörige des nahen Chemiewerks errichtet und bildet heute den bevölkerungsreichsten Ortsteil. Zwischen Autobahn und Bahnstrecke liegend ist der Stadtteil in die Jahre gekommen. Die umfangreichen Quartiersentwicklungsmaßnahmen hat die Genossenschaft jetzt bei einem Besuch von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach vorgestellt.

Bereits 2014 hat die Baugenossenschaft Dormagen den Campus Weilerstraße mitten im Stadtteil neu entwickelt und damit einen ersten Impuls zur Entwicklung des Quartiers gesetzt. Neben der neuen Geschäftsstelle befinden sich hier auch 39 Wohneinheiten. Ganz bewusst sei man damals Mitten ins Quartier gezogen, berichtet Genossenschaftsvorstand Axel Tomahogh-Seeth bei der Begrüßung im modernen Gebäude.

Für das angrenzende Wohnquartier hat die Genossenschaft einen ambitionierten, mehr-

Quelle: Baugenossenschaft Dormagen



Die Baugenossenschaft Dormagen schafft mit klaren baulichen Strukturen und einem überzeugenden Quartierskonzept zukunfts-fähigen Wohnraum



Quelle: Baugenossenschaft Dormagen

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach ließen sich von Axel Tomahogh-Seeth, Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG, die Pläne der Quartiersentwicklung vorstellen (v. l.)

jährigen Plan entwickelt, bei dem nicht nur der Gebäudebestand durch qualitativen Ersatzneubau energetisch und demografisch zukunftsgerecht umgebaut werden soll, sondern auch die Außenflächen erheblich aufgewertet und lebenswerter gestaltet werden sollen. Hierzu möchte die Genossenschaft mit einem integrierten energetischen Konzept den Bestand als CO₂-neutrales Vorbildquartier umbauen.

In insgesamt vier Baufeldern sollen in den kommenden 15 bis 20 Jahren die städtebaulichen Strukturen bewohnerfreundlich umgebaut werden, so dass durch eine Anordnung in einer Hofstruktur neue private, halböffentliche und öffentliche Räume entstehen, in denen Rückzug und Begegnung gleichermaßen möglich sind. Das Quartier soll insgesamt auch von einem grünen Band eingerahmt werden. Durch eine abschirmende Bebauung sollen auch die Schallimmissionen der nahegelegenen Autobahn verringert werden.

Im ersten Baufeld sollen rund 190 neue Wohnungen für unterschiedliche Bewohnerbedürfnisse entstehen. Etwa 30 Prozent der Wohnungen sollen mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung entstehen. Zudem möchte man die Wegebeziehungen weitgehend autofrei gestalten. Für die Unter-

bringung von Fahrzeugen sollen langfristig vier Quartiersgaragen als Mobilstationen im Quartier entstehen. Auch ein Mieterstrommodell möchte die Genossenschaft im Quartier testen.

Die starke Beteiligung der Genossenschaftsmitglieder und eine hohe städtebauliche Qualität waren der Genossenschaft von Beginn an wichtig. Bereits jetzt existiert ein aktives Sozialmanagement der Genossenschaft im Quartier, das einen engen Kontakt zu den Bewohnern hält. Der Planung ist ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren mit den Bewohnerinnen und Bewohnern vorausgegangen. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in die Planungen eingeflossen. Hierzu hatte die Genossenschaft einen internationalen Architektenwettbewerb ausgelobt.

Neben der Präsentation des Gesamtentwurfes standen im Gespräch mit Bauministerin Ina Scharrenbach auch Aspekte der mittelbaren Belegung von gefördertem Wohnraum im Quartier auf der Tagesordnung. Der Verbleib der angestammten Bewohnerschaft ist der Genossenschaft sehr wichtig, so Vorstand Axel Tomahogh-Seeth, beim Umbau hat die Wohnungssuche der bisherigen Bewohner absolute Priorität. Zudem werden Sie beim Umzug aktiv unterstützt.

FACHVERANSTALTUNG BEGRÜNTES WOHNEN

Mit grünen Dächern und Fassaden fit für Klimaschutz und Gesundheit

Welchen Beitrag können Dächer und Fassaden zum Klimaschutz leisten? Worauf ist bei der Errichtung von klimaresilienten Quartieren zu achten und wie wirkt sich die ökologische Gestaltung von grünen und blauen Freiräumen in den Wohnungsbeständen auf die Bewohnenden und ihre Gesundheit aus? Fragen, die bei der Vorstellung des Leitfadens „Begrüntes Wohnen“ am 5. Oktober 2021 in der NRW.BANK beantwortet wurden.

Der VdW Rheinland Westfalen veranstaltete in Kooperation mit dem Verband für Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen (VGL NRW) und dem Bundesverband GebäudeGrün e. V. die Veranstaltung. Vor Ort dabei waren auch NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und Ursula Heinen-Esser, Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, um zur Umsetzung und Förderung von Dach- und Fassadengrün in Kontakt zu treten. Die Partner konnten den Teilnehmenden einen umfassenden Einblick in die Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung vermitteln.

Den Auftakt bot ein Rundgang durch die Ausstellung „Einfach Grün – Greening the City“ vor dem nordrhein-westfälischen Landtag. Baukultur NRW zeigt dort gemeinsam mit dem Wiener Unternehmen



Bei der Ausstellung Greening the City gibt es die Dachbegrünung direkt zum Anfassen



Grüne Stadt- und Wohnquartiere müssen von allen Akteuren integriert gedacht und gefördert werden, zeigte die Diskussion mit Ministerin Ursula Heinen-Esser (MULNV), Ministerin Ina Scharrenbach (MHKBG), Josef Mennigmann (VGL NRW), Dr. Gunter Mann (BUGG e. V.) und Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen)

GREENPASS bürgernah und zum Anfassen, wie Begrünung auf Dächern und Fassaden nicht nur ökologisch wertvoll ist, sondern auch das Stadtbild aufwerten kann.

Empfangen von Dietrich Suhlrie, Vorstand der NRW.BANK, tagte der VdW Rheinland Westfalen erstmals wieder bei der Landesbank. Alle Diskutierenden und Vortragenden unterstrichen die Bedeutung des Bausektors in der Erreichung der Klimaziele und sehen das nachhaltige Bewirtschaften und Errichten von bezahlbarem Wohnraum als wichtige Aufgabe, aber auch Herausforderung. Unterstützen soll dabei der vorgestellte Leitfaden „Begrüntes Wohnen“, der einen Überblick über Möglichkeiten der Begrünung im Neubau und Bestand gibt und auf Wege der Förderung und unterstützende Unternehmen hinweist. Bei der technischen Umsetzung, auch unter Berücksichtigung von betriebswirtschaftlichen Kenngrößen, zeigte Peter Küsters, Mitgründer von GREENPASS, mit seinen 3D-Modellen Wege der Realisierung.

Dass nicht nur die Umwelt, sondern auch ganz gezielt die Bewohnerinnen und Bewohner in den Beständen von einem begrünten Wohnumfeld und Gebäude profitierten, unterstrich Lars Winking von der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe. Bei seiner durch den Verein Wohnen in Genossen-

schaften geförderten Studie zeigt sich, wie qualitativ gestaltete Freiräume die Gesundheit der dort wohnenden Menschen fördert. Das Grün dient dabei nicht nur zur Erholung, sondern lädt sowohl zum gemeinschaftlichen Verweilen und Gärtnern als auch zum privaten Rückzug ein und gibt ganz nebenbei die Wegeführung im Wohnumfeld vor.

Die vielseitigen inhaltlichen Ansätze auf dem Weg zu den ökologischen und grünen Beständen, die auch bei der CO₂-Bilanzierung Berücksichtigung finden, benötigen einen integrierten Ansatz aller Akteure vor Ort, wie auch die Ministerinnen des Bauministeriums und des Umweltministeriums bekräftigten. Bei der Modernisierungsoffensive Plus, der Städtebauförderung und in der Wohnraumförderung sind Dach- und Fassadenprogramme bereits inkludiert. In der Umsetzung sind es die Mitglieder des VGL NRW, die der Wohnungswirtschaft mit Fachwissen zur Seite stehen. Die Diskussion machte deutlich: Grünes Wohnen und resiliente Quartiere lassen sich ausgezeichnet gemeinsam realisieren. *KK*

■ Den Leitfaden zum „Begrüntes Wohnen“ und mehr zur Bauwerksbegrünung finden Sie unter: share.vdw-rw.de/begrueanteswohnen

Wie gelingt nachhaltiges Wohnen?

FACHREISE „NACHHALTIGKEIT UND WOHNEN“ >> Die alle zwei Jahre stattfindende Fachreise von rheinland-pfälzischer Wohnungswirtschaft, Architektenkammer und Finanzministerium stand 2021 unter dem Motto „Nachhaltigkeit und Wohnen“. Gemeinsam mit Finanzministerin Doris Ahnen wurden sieben Stationen besucht, darunter das SolarQuartier der GEWOBAU Bad Kreuznach und das Maarviertel der BVT eG in Trier. Auch in der übrigen Landespolitik stieß die Reise auf Interesse: An den Stationen nahmen so viele Landtagsabgeordnete wie noch nie teil.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Eine Station auf der Fachreise: Das SolarQuartier der GEWOBAU in Bad Kreuznach nimmt Gestalt an. Karl-Heinz Seeger, Geschäftsführer der GEWOBAU, stellte es Ministerin Doris Ahnen und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychte vor (v. r.)

Bis spätestens 2040 soll Rheinland-Pfalz klimaneutral sein, so lautet das Ziel der Landesregierung. Für das Bauen und Wohnen bedeutet dies eine Mammutaufgabe, insbesondere wenn zugleich bauliche Qualitäten und bezahlbare Mieten erhalten bleiben sollen. Gemeinsam mit der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft und der Architektenkammer Rheinland-Pfalz hat das Finanzministerium die diesjährige Fachreise am 7./8. Oktober 2021 unter das Thema „Nachhaltigkeit und Wohnen“ gestellt.

Auf der zweitägigen Tour durch Rheinland-Pfalz besuchte Finanzministerin Doris Ahnen gemeinsam mit der Architektenkammer und den Verbänden der Wohnungswirt-

schaft aktuelle Modernisierungen und Neubauten in Mainz, Bad Kreuznach, Bad Sobernheim, Trier, Kaiserslautern, Landau und Limburgerhof. Im Mittelpunkt standen dabei Fragen nach CO₂-Bilanz, Klimaanpassung, Baustoffen, Flächenverbrauch, Wohnraumförderung und baukultureller Qualität. Die Reise soll einen Beitrag zur Diskussion darüber leisten, wie nachhaltiges Wohnen in Rheinland-Pfalz ausgestaltet werden kann. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, erklärte im Rahmen der Reise: „Die Projekte, die wir auf der Fachreise besuchen, zeigen jeweils eigene Ansätze, wie nachhaltiges Wohnen gelingen kann. Was wir nun brauchen, ist

eine politische Gesamtstrategie für das Ziel der Klimaneutralität.“

Klimaneutrales Bauen

Als Projekte des VdW Rheinland Westfalen waren das SolarQuartier der GEWOBAU Bad Kreuznach und das Maarviertel der BVT Trier eG Bestandteil der Reiseroute. Im Kreuznacher SolarQuartier wird sozusagen im Reallabor erprobt, wie klimaneutrales Bauen gelingen kann.

Denn die GEWOBAU erschließt für die Stadt das Neubaugebiet „In den Weingärten“. Dabei entstehen im „SolarQuartier“ insgesamt 28 Wohnungen, sechs davon vermietet sie selbst, die übrigen sind zum Verkauf bestimmt. Gebaut wird im modularen Ver-



Quelle: Kristina Schäfer, Mainz

Innen mit Maske: GEWOBAU-Geschäftsführer Karl-Heinz Seeger erläutert Finanzministerin Doris Ahnen das Konzept der Solarhäuser

fahren mit im Ort gefertigten Elementen. Laut einer Studie der Hochschule Darmstadt (h_da) sind die Gebäude unter Einberechnung aller grauen Energien wie Transport, Logistik etc. und im Abgleich mit der Unterhaltung des Gebäudes nach 28 Jahren (165-Quadratmeter-Hauskonzepte) bzw. 31 Jahren (135-Quadratmeter-Hauskonzepte) in der CO₂-Bilanz klimapositiv.

Verwendet wird dazu Holzspanstein, der zu 80 Prozent aus Holzabfällen besteht. Der Strom wird durch Dach-Photovoltaik erzeugt (inkl. 200-KW-Batteriespeicher), die Wärme (und Kühle) durch Tiefenbohrungen. Der Luftaustausch findet über Frischluftfenster statt, die bei Bedarf automatisch auf eine spezielle Weise geöffnet werden.

In dem Quartier werden mehrere E-Ladestationen installiert. Die Häuser erfüllen den KfW-55-Standard. Das Quartier ist DGNB-zertifiziert. Die Brutto-Mieten werden bei etwa neun Euro pro Quadratmeter liegen, bei einer 150-Quadratmeter-Wohnung wird mit Nebenkosten in Höhe von 170 Euro monatlich für Wärme/Kühlung und Strom gerechnet. Die GEWOBAU will damit einen Schritt in Richtung All-inclusive-Miete machen.

GEWOBAU-Geschäftsführer Karl-Heinz Seeger führte durch ein bereits so gut wie fertiges Haus der Solar-Siedlung. Finanzministerin Doris Ahnen würdigte bei dem Besuch insbesondere die innovativen Technologien, die in Bad Kreuznach zum Einsatz kommen.

Energie- und Wohnraumförderung kombiniert

Im Maarviertel der BVT eG in Trier besichtigte die Reisegruppe zum Zeitpunkt des Innenausbaus die Punkthäuser, die das Nachverdichtungsprojekt im zweiten Bauabschnitt vollenden. 2022 ist die Fertigstellung der Mehrfamilienhäuser geplant. Der erste Bauabschnitt ist als gelungenes Beispiel der Innenentwicklung bereits in eine Broschüre des rheinland-pfälzischen Finanzministeriums aufgenommen worden.

Für den zweiten Bauabschnitt werden nun sowohl Bundesfördermittel für eine höhere Energieeffizienz (KfW-55-Standard) als auch Wohnraumfördermittel des Landes zur Errichtung mietpreisgebundener Wohnungen in Anspruch genommen. Der Mietpreis wird bei 7,40 Euro pro Quadratmeter liegen. Auf diese Weise werden Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens vereint. Albrecht

Huber, Vorsitzender der BVT eG, verwies auf die Rolle seiner Genossenschaft bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums und berichtete gleich von der Beteiligung an einem neuen Projekt mit mehr als 100 Wohnungen im Trierer Westen.

Neue Förderung angekündigt

Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen nutzte die Reise, um eine neue Förderung innerhalb der Wohnraumförderung anzukündigen: „Die Einhaltung der Klimaziele ist auch und gerade im Wohnungsbau eine unserer wichtigsten Aufgaben für die nächsten Jahre. Wir legen im Neubau und in der Sanierung von Altbauten einen Schwerpunkt auf die Verwendung von langlebigen, nachhaltigen und ressourceneffizienten Bauprodukten und auf nachhaltige Energieversorgung. Mit dem Klimaschutzsofort-Programm 2022 wird es erstmals eine Bund-Land-Förderung im Bereich der Sozialen Wohnraumförderung geben, die es uns ermöglichen wird, einen weiteren wichtigen Schritt zur Erreichung der Klimaneutralität zu gehen. Wir wollen innovative Lösungen, die Klimaschutz, Bezahlbarkeit und bauliche Qualität verbinden“, sagte sie.

Die Details der neuen Förderung werden noch mit den Partnern des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, insbesondere mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, besprochen.

Erfreulich war auch, dass die Reise auf großes Interesse bei Landtagsabgeordneten stieß. Parteiübergreifend nahmen an jeder Station zwischen zwei bis vier Abgeordnete teil, manche fuhrten über mehrere Stationen im Bus mit. Insgesamt waren es so viele Landtagsabgeordnete wie noch nie in der Geschichte der Fachreise, die seit 2013 stattfindet.



Quelle: Kristina Schäfer, Mainz

Die Punkthäuser der BVT eG in Trier: Hier werden Klimaschutz und Bezahlbarkeit vereint



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Bei der Station im Wohnquartier der BVT eG in Trier waren neben Ministerin Doris Ahnen auch zahlreiche weitere Vertreter aus der rheinland-pfälzischen Landespolitik zu Gast

NEUER LEITER DES ZENTRUMS BAUKULTUR RHEINLAND-PFALZ

Was verändert sich im Zentrum Baukultur?

i ZUR PERSON



Quelle: Schäfer/Zentrum Baukultur

Das Zentrum Baukultur (ZB) Rheinland-Pfalz hat einen neuen Leiter: Björn Hekmati. Der 45-Jährige forschte zuvor an der Universität Darmstadt zu den Schwerpunktthemen Mobilität und nachhaltige Siedlungs- und Stadtentwicklung. Wie will er das ZB künftig aufstellen?

Sie haben vor Kurzem die Leitung des Zentrums Baukultur in Rheinland-Pfalz übernommen? Welche Ideen bringen Sie mit, was wollen Sie ändern?

Björn Hekmati: Gemäß unserer Satzung wollen wir das gesellschaftliche Bewusstsein für die Bedeutung baulicher Gestaltung fördern. Insbesondere der verantwortungsvolle Umgang mit den Ressourcen, aber auch mit dem baukulturellen Erbe steht für mich dabei im Fokus. Besonders große Wirkung wird unsere Arbeit entfalten, wenn es gelingt, die junge Generation und den Architektennachwuchs für unsere Themen zu sensibilisieren. Daher planen wir neue, junge Formate, mit denen wir jene Themen bedienen möchten, die für jüngere Zielgruppen besonders relevant sind. Darüber hinaus streben wir eine deutliche Verbesserung der Sichtbarkeit unserer Einrichtung an – sowohl im digitalen als auch im analogen Raum.

In den Kamerainterviews zuletzt mit den Kooperationspartnern, unter anderem mit dem VdW, hat Ihr Zentrum Baukultur insbesondere eine zentrale Frage gestellt. Jetzt drehen wir den Spieß einmal um: Was ist für Sie Baukultur?

Björn Hekmati: Baukultur ist zunächst einmal wertneutral die Gesamtheit menschlichen Handelns im Rahmen der Prozesse baulicher Gestaltung unserer Lebenswelten. Was aber ist gute Baukultur? Wenn es gelingt, die Lebensverhältnisse aller Nutzer gebauter Umgebungen – von der Wohnung über den Stadtplatz bis zum Landschaftspark – nachhaltig positiv zu beeinflussen, wenn bauliche Gestaltung die Möglichkeitsräume für die offene Gesellschaft, für ein funktionierendes Gemeinwesen bereitstellt, dann liegt wohl eine gute Baukultur zugrunde. In den Worten von Anna Heringer: „Architecture is a tool to improve lives.“

Welche Rolle spielt aus Ihrer Sicht denn das Wohnen für die Baukultur?

Björn Hekmati: Wohnen ist eines der Grundbedürfnisse des Menschen, hier berührt die Baukultur wirklich alle. Die Räume, die wir bewohnen – seien es die Wohnungsbauten oder die Wohnumfelder – stellen den Löwenanteil der baulichen Aufgaben und des Investitionsvolumens. Insofern ist baukulturelle Qualität im Wohnungsbau und in der Wohnumfeld-Gestaltung grundlegend, sie ist Voraussetzung für ein funktionierendes Gemeinwesen. In der fortwährenden Diskussion der Wohnungsfrage werden zudem grundsätzliche Aspekte der Verfasstheit unserer Gesellschaft mit verhandelt. Es geht um Gerechtigkeit, Chancengleichheit, Inklusion, sozialen Ausgleich und die Verteilung



Quelle: Schäfer/Zentrum Baukultur

Ausstellungseröffnung vor dem Zentrum Baukultur

von Wohlstand. Das Wohnen ist im baukulturellen Diskurs ein zentraler Topos.

Wie wollen Sie dafür sorgen, dass baukulturelle Aspekte beim konkreten Bau von Gebäuden in Rheinland-Pfalz wieder mehr in den Fokus rücken?

Björn Hekmati: Wir setzen auf die Sensibilisierung aller Akteure. Im Zuge der Entwicklung, Planung und Erstellung von Bauten wird die resultierende Qualität von einer Vielzahl von Akteuren und ihren Einzelentscheidungen beeinflusst. So gibt die politisch-administrative Ebene einen planungsrechtlichen Rahmen vor und gestaltet die Verfahren etwa von Ausschreibung und Vergabe. Investoren bzw. Baufinanzierer stellen Wirtschaftlichkeitskriterien auf, Architekten und Planer suchen nach optimalen Lösungen, Bauwirtschaft und Handwerk setzen die Planungen bis ins Detail um, Nutzer und interessierte Öffentlichkeit bewerten und adaptieren das Werk. Wir möchten mit rheinland-pfälzischen Akteuren aller Bereiche ins Gespräch kommen, gelungene Projekte gemeinsam feiern und so als Netzwerkknoten die Kommunikation über gutes Bauen im Gang halten. Mit unserer Arbeit hoffen wir, den gesellschaftlichen Stellenwert von Baukultur nachhaltig zu verstärken. AG

i VERANSTALTUNG: „WARE ODER GUT? STRATEGIEN DER BODENPOLITIK“

Angesichts steigender Bodenpreise in Ballungsgebieten stellt sich die Frage, ob die lokalpolitischen Steuerungsinstrumente ausreichen, um den veränderten Herausforderungen sozialverträglicher, nachhaltiger und resilienter Stadt- und Siedlungsentwicklung Herr zu werden. Dieser Frage geht ein Gesprächsabend „Ware oder Gut? Strategien der Bodenpolitik“ nach.

Adresse: Im Brückenturm, Rheinstraße 55, 55116 Mainz

Zeit: Donnerstag, 25. November 2021, 18.30 Uhr

ARBEITSKREIS INTEGRATION

Quartiersbesichtigung in der Dortmunder Nordstadt

Nachdem der Arbeitskreis Integration sich noch im Frühjahr digital ausgetauscht hatte, konnten die Teilnehmenden nun vor Ort das Vivawest-Quartier „Borsig-West“ in Dortmund besuchen. Hier wird Integration auf das Zusammenleben kultureller, aber auch finanzieller und demografischer Hintergründe bezogen.

Die Dortmunder Nordstadt hat als „Ankunftsviertel“ eine wichtige Funktion als Startpunkt für Menschen, die neu nach Deutschland und in das Ruhrgebiet einwandern. Gleichzeitig ist sie überregional zum einen eher als Problemviertel bekannt, zum anderen verbindet sie mit dem Borsigplatz weit bekannte Fußball-Historie. Hier sind viele Akteure bemüht, das Quartier lebenswerter zu machen und die offen sichtbaren Probleme zu beseitigen. Zu diesen gehört mit der Vivawest ein Wohnungsunternehmen, das Bestände im Quartier umfassend modernisiert und wichtige Integrationsarbeit übernommen hat.

Die damit verbundenen Fortschritte konnte der Arbeitskreis am 14. Oktober 2021 vor Ort begutachten. Dr. Maurizio Lindemann, Fachbereichsleiter Zentrale Quartiersentwicklung der Vivawest, führte durch die Bestände, die mit künstlerischer Fassadenbemalung an das Hoesch-Stahlwerk und zu Borussia Dortmund anknüpfen – und das mit Erfolg: Der früher noch um sich greifende Vandalismus ist zurückgegangen, stattdessen ist eine gestiegene Identifikation mit dem Quartier spürbar. Auch die bauliche Beseitigung von Angsträumen, die Schaffung von Mietergärten und Freiräumen in den Hinterhöfen, die Präsenz von Hausmeistern und die Stärkung lokaler Initiativen haben ihre positive Wirkung nicht verfehlt.

Unter Leitung des Arbeitskreis-Vorsitzenden Haluk Serhat wurde in der anschließenden Sitzung unter anderem die Ausweitung des Begriffs für den Arbeitskreis diskutiert. Hier zeigten sich die Teilnehmer einig, dass die Leistung der Wohnungswirtschaft in der In-



Quelle: VdW RW
HOESCH

Mit der Fassadenbemalung werden die Bestände zu Kunstwerken – die auf die historische Verbindung zum Unternehmen Hoesch verweisen

tegration von verschiedenen Generationen, Sozialstrukturen, Einkommensverhältnissen und Kulturen in den Quartieren besteht und sich dies in der zukünftigen Zielsetzung und Vernetzung des Arbeitskreises wiederfinden soll. Die nächste Sitzung des Arbeitskreises wird am 12. Mai 2022 in Bochum stattfinden.

AF

Anzeige

Ein grünes Dach? Einfacher als gedacht!

Unsere modularen Dachbegrünungskassetten sind bereits beim Eindecken voll begrünt und ebenso einfach verlegt wie pflegeleicht. Der bereits in der Form gewachsene Pflanzenmix aus über 15 Sorten in Gärtnerqualität verlängert die Lebensdauer der Dachhaut, kühlt Ihr Haus im Sommer, spart Heizkosten im Winter und sieht dazu noch ganzjährig super aus. Ein echter Beitrag zum Klimaschutz und Erhalt der Artenvielfalt.

Wir informieren Sie gern. Rufen Sie an unter:
Telefon: +49 (0) 170 5731 532

- Entwickelt mit Gärtner-Know-how
- Schnelle und einfache Verlegung
- Sofort fertig begrünt ab Gärtnerei
- Ganzjährig verlegbar
- Do-it-yourself geeignet

www.plantile.de **PLANTILE®**

Plantile® ist eine Marke der Gärtnerei *Viehweg* · Issum-Sevelen

ZU GAST IN GELSENKIRCHEN

Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung

Nachdem persönliche Treffen des Arbeitskreises für Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung infolge der Corona-Pandemie nicht möglich waren und einige Zeit kein Sitzungstermin stattgefunden hat, tagte der Arbeitskreis am 6. Oktober 2021 auf Einladung von Arbeitskreismitglied Michael Marx in Gelsenkirchen auf der ehemaligen Zeche Nordstern – dem heutigen Firmensitz der Vivawest Wohnen GmbH.

Im Fokus der Sitzung des Arbeitskreises stand vor allem der Austausch zu aktuellen bundespolitischen Themen bzw. gesetzlichen Änderungen und deren Folgen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die von Referentin Isabel Brähler vom VdW Rheinland Westfalen vorab kurz vorgestellt wurden.

Insbesondere über das Thema Nachhaltigkeit wurde intensiv diskutiert und Erfahrungen zu Mieterstromprojekten, zum Aufbau der Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität oder mit Klimastrategien wurden ausgetauscht. Schnell wurde klar,

dass sich der Arbeitskreis einig ist, dass der Klimaschutz und das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands vorerst die raumgreifendste und größte Herausforderung für die Wohnungswirtschaft bleiben wird und der diesbezügliche fachliche Austausch der Mitglieder von großer Bedeutung ist.

Im weiteren Verlauf der Sitzung stand darüber hinaus ein Austausch zu den Erfahrungen im

Umgang mit der Entwicklung der Baukosten und der aktuellen Rohstoffknappheit bzw. möglichen Lieferengpässen im Vordergrund.

Die nächste Sitzung wird vermutlich im Februar 2022 stattfinden. Darüber hinaus sind im Rahmen von gemeinsamen Studienreisen mit dem vdw Niedersachsen Bremen bzw. dem VdW südwest Termine im Sommer sowie im Herbst 2022 angedacht. IB



Auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern und dem heutigen Unternehmenssitz der Vivawest standen vor allem der Klimaschutz und Wege zur Klimaneutralität im Wohnen im Mittelpunkt

ARBEITSKREIS GENERATIONENGERECHTES WOHNEN

Herbstsitzung des Arbeitskreises Generationengerechtes Wohnen in Dormagen

Nachdem der Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen im Frühjahr digital zusammenkommen ist, konnte die Herbstsitzung wieder in Präsenzform stattfinden. Auf Einladung der Baugenossenschaft Dormagen eG tagte der Arbeitskreis am 28. September 2021 in Dormagen.

Eingangs stellten Axel Tomahogh-Seeth und Martin Klemmer, Vorstände der Baugenossenschaft Dormagen eG, die Genossenschaft vor und berichteten über



Referent Torsten Bölting stellte den neuen Prüflistefaden für Betreutes Wohnen vor

aktuelle Vorhaben der städtebaulichen Quartiersentwicklung in Dormagen. Dabei gingen sie detailliert auf die städtebaulichen Entwicklungen in Horrem und den geplanten Bau einer Quartiersgarage ein. Viele Nachfragen drehten sich um die energetischen Maßnahmen, hier konnten unterschiedliche interessante Ansätze für das Dormagener Quartier vorgestellt werden. Danach berichteten die Referenten des VdW Rheinland Westfalen, Alexander Flatters und Eva Stelzner, über Aktuelles aus der Verbandsarbeit.

Ein Schwerpunkt der Sitzung war die Frage, in welchem Umfang der Bestand der Mitglieder den Anforderungen der „Barrierefreiheit“ entspricht, wie dies dokumentiert und nachgehalten und der Bestand etwaig angepasst wird. Da kein einheitliches Verständnis zum Begriff der „Barrierefreiheit“ besteht und die rechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit in den vergangenen Jahren inhaltlich angepasst wurden, haben die meisten Mitglieder einen eigenen Kriterienkatalog für

Barrierefreiheit im Bestand, ein Vorgehen zur Dokumentation sowie Modernisierung erstellt. Sabrina Seitz, GAG Immobilien AG, stellte den Kriterienkatalog und das Vorgehen der GAG Immobilien AG vor.

Abschließend stellte Torsten Bölting den neuen Prüfkatalog 2021 mit den Kriterien des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen e. V. vor. Auch hier wurde Barrierefreiheit, aber auch die Unterschiede der Betreuungsservices besprochen.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Generationengerechtes Wohnen findet am 30. März 2022 in den Räumlichkeiten des Institutes InWis in Bochum statt. ES



Quelle: Baugenossenschaft Dormagen eG

HERBSTSITZUNG DER REGIONALEN ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Was beschäftigt die ARGEN?

Am Vormittag des 27. Oktober 2021 fand die digitale Herbstsitzung der regionalen Arbeitsgemeinschaften statt. Die Tagesordnung hielt viele spannenden Inhalte bereit.

So gab VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zu Beginn der Sitzung einen ausführlichen Bericht über die aktuellen wohnungs- und immobilienpolitischen Themen und ging besonders auf die vergangenen Bundestagswahlen am 26. September 2021 sowie die Sondierungsgespräche und die laufenden Koalitionsverhandlungen zwischen SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen ein.

Anschließend folgte ein Werkstattbericht der Initiative Wohnen.2050 mit dem Titel „Gemeinsam zur Klimaneutralität“ von Wiebke Cartelli, Projektleiterin Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement, Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH. Die Transformation zur Klimaneutralität bis 2045 gemäß Pariser Klimaabkommen stellt selbst für engagierte

Wohnungsunternehmen eine immense Herausforderung dar. Die Branche wird zum Spagat gezwungen, da neben dieser Zielsetzung das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum und lebenswerten Quartieren ganz oben auf der Agenda steht. Wiebke Cartelli stellte den Teilnehmenden das Konzept der IW.2050 vor.

Sodann stellte Björn Eisele, Prokurist des I-WIS Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, den Teilnehmenden die Ergebnisse des VdW-Wohnungsmarktbarometers vor, welche auch auf der Jahrespressekonferenz des Verbandes am 6. September 2021 vorgestellt wurden. In der Studie sind die Städte Aachen, Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Hagen, Köln, Münster und Wuppertal berücksichtigt worden.

Abschließend berichteten Thomas Hummelsbeck, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorf und Region sowie Martin

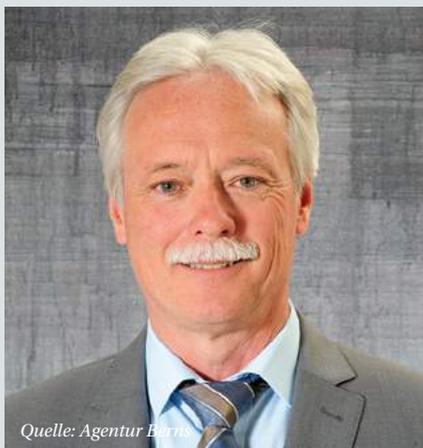
Frysch, Vorstand der Arbeitsgemeinschaft Köln ag, über die aktuellen Tätigkeiten ihrer jeweiligen Arbeitsgemeinschaft. Beide gingen auf die Zusammensetzung, Strukturen, sowie die Ziele und Projekte auf den jeweiligen lokalen Wohnungsmärkten in den Rheinmetropolen und den angrenzenden Gemeinden ein.

Besonders wichtig in der Arbeit der Arbeitsgemeinschaft ist die gemeinsame Kooperation. Deshalb teilen die Unternehmen regelmäßig Erfahrungen miteinander, kommunizieren gemeinsam in einem Netzwerk und unterstützen sich gegenseitig bei den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Wohnungswirtschaft. Zudem kümmern sie sich um die Weiterbildung durch Fachvorträge zu aktuellen Themen, welche in die regelmäßigen Zusammenkünfte integriert werden und lenken bei Notwendigkeit die Aufmerksamkeit der Politik auf sich. Der nächste Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften wird am 6. April 2022 stattfinden. 

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT EHRT LANGJÄHRIGE WEGGEFÄHRTEN

Großer Dank für wohnungswirtschaftliche Verdienste in Moers

Nach über 30 Jahren im Dienst der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH und fast 25 Jahren bei ihrer Tochtergesellschaft, der Stadtbau Moers GmbH, sind die beiden langjährigen Geschäftsführer Roland Rösch und Rainer Staats am 30. Juni 2021 altersbedingt in den Ruhestand getreten.



Quelle: Agentur Bernis

Angefangen im Jahr 1990 mit 11 Beschäftigten bei der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, ist die Belegschaft im Verbund mit der 1996 gegründeten Tochtergesellschaft, der Stadtbau Moers GmbH, auf heute über 60 Beschäftigte angewachsen. Der Bestand der Wohnungsbau ist in dieser Zeit durch Zukauf und Neubau von knapp 900 Wohnungen im



Quelle: Agentur Bernis

Jahr 1989 auf weit über 2.800 Wohnungen angewachsen. Neben der Kernaufgabe der Wohnungsbau/Stadtbau, den Bürgern der Stadt Moers bezahlbare und bedarfsgerechte Mietwohnungen anzubieten, wurden im Laufe ihrer Berufsjahre vielfältige weitere Aufgaben von den beiden Gesellschaften für die Stadt Moers übernommen. Zu erwähnen ist hier insbesondere die Bildung des „Zentralen Gebäudemanagements der Stadt Moers“ im Jahre 2004 sowie die Sanierung von über 20 Schulen in Moers, die in der Zeit von 2007 bis 2016 durch die Tochtergesellschaft „PRO:SA“ Projektgesellschaft Schulsanierung Moers mbH mit einem Volumen von 60 Millionen Euro durchgeführt wurde.

Der Verband dankt Roland Rösch und Rainer Staats für die gemeinsamen Jahre und wünscht Glück, Zufriedenheit und Gesundheit im wohlverdienten Ruhestand.

Wohnungsbau Stadt Moers GmbH

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT HORST eG

Feierlicher Festakt zum Jubiläum



Die Wohnungsbaugenossenschaft Horst eG (WBG) ist in diesem Jahr 125 Jahre jung geworden. Aus diesem Anlass hat am 16. Oktober 2021 auf Schloss Horst ein feierlicher Festakt stattgefunden.

WBG-Geschäftsführer Christian Hörter begrüßte, auch im Namen seiner Vorstandskollegen Torsten Cunz und Thomas Kessel, im Rahmen einer Eröffnungsrede rund 150 Gäste, darunter auch Vertreter aus der Politik und der Wohnungswirtschaft. Dass es die WBG Horst überhaupt gebe, habe man ganz maßgeblich dem früheren Horster Sanitätsrat Dr. Franz Strunden zu verdanken, der mit anderen Honoratioren im Jahr 1896 den „Bauverein, eingetragene Genossenschaft zu Horst-Emscher“ gründete, erklärte Hörter in seiner Rede. Aus jenem Bauverein ist dann später die WBG Horst hervorgegangen und bewahrt bis heute die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Anwesend war auch der Gelsenkirchener Bürgermeister Werner Wöll, der den Mut



Quelle: Henning Hagemann/WBG Horst eG

Ein offizielles Jubiläums-Schild erhielt Christian Hörter, Geschäftsführer der WBG Horst, von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (r.)

und die Phantasie der Gründungsväter der WBG Horst lobte. Dr. Jochen Grüters, Leiter des Standortes der Industrie- und Handelskammer in Gelsenkirchen und stellvertretender Hauptgeschäftsführer der IHK Nord Westfalen, erwähnte in seinem Grußwort das nachhaltige und verantwortungsbewusste Handeln der Genossenschaft: „Genossenschaften agieren nicht-renditeorientiert im Sinne ihrer Mitglieder und sind dem Wohl ihrer Mitglieder verpflichtet.“ Im Anschluss



Quelle: Henning Hagemann/WBG Horst eG

daran überreichte er Christian Hörter die IHK-Ehrenurkunde.

Ein offizielles Jubiläums-Schild erhielt die Genossenschaft von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Auch er lobte die besondere Geschichte der WBG Horst, welche eng mit der Historie in der Region verknüpft sei, und zeigte auf, dass jede neunte Wohnung in Deutschland eine genossenschaftliche sei. „Energetisch modernes und bezahlbares Wohnen, das ist gerade in dieser Zeit ein sehr moderner Gedanke“, lautete sein Fazit.

Tradition ehren – Zukunft bauen!

Das gesamte Team der WBG-Geschäftsstelle und Teile des Aufsichtsrates mit dem Vorsitzenden Dr. Norbert Günther sowie befreundete Vertreter des Bauvereins Gelsenkirchen, des Genossenschaftlichen Schalker Bauvereins und des Beamtenwohnungsvereins Gelsenkirchen waren anwesend und gratulierten zum Jubiläum. Zum Start der Festlichkeit war der Knappenchor Bergwerk Consolidation Gelsenkirchen zu Gast und erfreute die Anwesenden mit Bergmanns-Gesang und dem Steigerlied.

Im Anschluss gab es ein fröhliches Beisammensein mit Kaffee und Kuchen, Bier und Grillgut an der frischen Luft vor der Glashalle. Für die kleinen Gäste hatte die WBG Horst ein buntes Programm mit Hüpfburg und Kinderschminken vom Kinderschutzbund Essen auf die Beine gestellt.

WBG Horst/AT



Quelle: Henning Hagemann/WBG Horst eG

Tradition trifft auf Moderne: Zum 125-Jährigen der Gelsenkirchener Genossenschaft trat der Knappenchor Bergwerk Consolidation Gelsenkirchen auf

GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN WERMELSKIRCHEN EG

Grundstein für Inklusion



In Wermelskirchen wird mit rund zweijähriger Bauzeit ein spannendes Neubauprojekt realisiert: In drei Mehrfamilienhäusern mit 31 Wohneinheiten wird rund 2.000 Quadratmeter genossenschaftlicher, barrierefreier und teils sogar rollstuhlgerechter Wohnraum entstehen. Ergänzt wird das Neubauprojekt in Mobilitätsfragen durch 20 Tiefgaragenstellplätze. Das inklusive Neubaurvorhaben des Gemeinnützigen Bauvereins Wermelskirchen richtet sich vor allem an junge Menschen mit Beeinträchtigungen. Das Raumkonzept wurde in enger Abstimmung mit der evangelischen Stiftung Hephata entwickelt.

Zehn der 31 neuen Wohnungen des auf Inklusion ausgerichteten Projektes sind jungen Menschen mit Beeinträchtigungen vorbehalten. Auch diese haben wie alle jungen Menschen das Bestreben, sich vom Elternhaus abzunabeln.

Die Betreuung und Assistenz für die Teilhabe erfolgt über die Stiftung Hephata, die auch an der Konzeption des Gebäudes mitgewirkt hat und im Gebäude einen Betreuungspunkt beziehen wird.

Das inklusive Neubauprojekt wird ab 2023 den neuen Bewohnern ein selbstständiges und



Quelle: Gemeinnütziger Bauverein Wermelskirchen eG

Andreas Willinghöfer, Evangelische Stiftung Hephata, Martin Lambotte, Geschäftsführer des Bauvereins Wermelskirchen, Werner Geismann, Vorstandsmitglied des Bauvereins Wermelskirchen, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Marion Lück, Bürgermeisterin der Stadt Wermelskirchen, versenkten bei der Grundsteinlegung eine Zeitkapsel im Grundstein, der von den zwei tatkräftigen kleinen Helfern aufgeschüttet wurde (v. l.)

selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause bieten. Dazu wird auch ein großer Gemeinschaftsraum gebaut, in dem Menschen mit

und ohne Beeinträchtigungen gemeinsame nachbarschaftliche Aktivitäten ausüben können. Gemeinnütziger Bauverein Wermelskirchen/AT

GEB AUSIE GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN GMBH DER STADT BRÜHL

Nachhaltiges Neubauprojekt gestartet



Die Brühler Gebausie wird mit einem Neubauprojekt insgesamt 90 Wohneinheiten in Holz-Hybrid-Bauweise schaffen. Zum Einsatz kommen dabei sowohl Bauteile aus dem Holz-Rahmenbau als auch welche aus konventioneller Bauart. Das Neubauquartier erreicht so den Energiestandard KfW-40-Plus und wird durch eine Kooperation mit den Stadtwerken Brühl klimafreundlichen Mieterstrom liefern.

Die 90 Wohneinheiten umfassen das Angebot von Apartments mit 30 Quadratmetern bis hin zur Vier-Zimmer-Wohnung mit 120 Quadratmetern. Auch an besondere Wohnbedarfe hat das kommunale Wohnungsunternehmen bei der Planung gedacht, vier Wohnungen werden rollstuhlgerecht sein.



Quelle: GEB AUSIE

Die Gebausie setzt vor Ort einen Impuls für klimafreundliche Baustoffe im Neubau

Die drei Wohngebäude werden alle mit einer Tiefgarage Stellplätze für Autos bieten, darunter auch sechs für E-Automobile, sodass auch in Fragen der Mobilität für die Zukunft vorgesorgt wurde. Das rundum den Ansprüchen unserer Zeit entsprechende Projekt

soll Mitte 2023 fertiggestellt sein. Ende 2022 soll mit der Vermietung begonnen werden. Der Kostenrahmen für das frei finanzierte Bauvorhaben liegt bei ca. 20 Millionen Euro. GEB AUSIE/AT

URBAN FARMING IN MÜLHEIM UND PORZ-URBACH

Gemeinsam gärtner es sich besser

Gemeinsam ackern mit der Ackerpause – unter diesem Motto gärtner und lernt die GAG-Mieterschaft an der Danziger Straße in Porz-Urbach und in der Hacketäuersiedlung in Köln-Mülheim bereits seit Mai. Das Urban Farming Projekt verschönert nicht nur einen Teil der Freiflächen in den Quartieren auf nachhaltige Weise, sondern erzeugt nebenbei frisches Gemüse und stärkt das Gemeinschaftsgefühl der Nachbarschaft. Vom ersten Spatenstich bis zum Winterfestmachen der Beete am Ende der Saison wurden die Teilnehmenden mit Fachexpertise der Coaches aus dem Berliner Unternehmen Ackerpause begleitet. Die Ackerpause ist Projektpartner der GAG Immobilien AG, Kölns größter Vermieterin.

Die Idee hinter dem Projekt ist, einzigartige Gemüseerlebnisse zu schaffen. Mit dem Acker vor der Haustür ist eine gesunde, nachhaltige Ernährung nur noch einen Steinwurf entfernt. An der Danziger Straße wurden 28 kleine Beete auf einer Fläche von etwa 100 Quadratmeter angelegt, wovon die Anwohner vier mit ihren ganz persönlichen Lieblingspflanzen bestückten. In der Hacketäuersiedlung entstanden weitere 24 Beete. Neben biozertifiziertem Saatgut, Jungpflanzen, allem erforderlichen Werkzeug sowie Material gaben die Ackercoaches passgenaue Pflege- und Erntehinweise. Langfristig sind die GAG-Mieter so in der Lage, die Beet- und Pflanzenpflege selbst zu übernehmen.

Auch Patricia Hoepf und Therese Ziegler, Mitarbeiterinnen im Sozialmanagement der GAG und Initiatorinnen des Projektes, sind begeistert von dem Engagement ihrer Mieter



Quelle: GAG Immobilien AG

Die Ackercoaches Tim und Jonas von der Ackerpause unterstützen beim gemeinsamen Gärtnern

und der Umsetzung mit der Ackerpause. Patricia Hoepf zur Idee hinter den Mieterbeeten: „Wir sind gern Impulsgeber, wenn es darum geht, das Wohnklima in unseren Immobilien stetig zu verbessern und nachhaltig zu gestalten.“ Therese Ziegler erklärt weiter: „Durch das Konzept der Ackerpause ist es so einfach wie nie, für die Mieter vor der eigenen Haustür ein niedrigschwelliges und ökologisches Angebot zu schaffen, das durchweg positiven Anklang gefunden hat.“

Im Herbst findet die Ackersaison in beiden Quartieren den krönenden Abschluss mit einem bunten Erntefest. Dabei wird der Tisch reich gedeckt sein, denn über die letzten Monate sind hier unter anderem Romana-Salat, Fenchel, Endivie, Zuckerschoten, Kürbis, Kohlrabi, Mangold, Trauben, Kräuter, Palmkohl, Zwiebel, Zucchini, Gurken, Tomaten und bunte Kartoffeln gewachsen.

Die GAG-Mieter haben sich beim Ackern gegenseitig angespornt. Insbesondere die Kleinsten unter den fleißigen Gärtnern hatten großen Spaß beim Platt-Trampeln der Wege zwischen den Beeten und dem Setzen der Jungpflanzen. Eine aktive Nachbarschaft mit gemeinsamem Austausch und gegenseitiger Unterstützung ist ein wertvoller Bestandteil des Wohnens und des sozialen Lebens. Gemeinschaftlicher Gemüseanbau bietet dabei eine wichtige Chance, Menschen mit und ohne Gartenerfahrung in einem nachhaltigen Projekt zusammenzubringen. So kann eine stabile Mieterschaft geschaffen und ein Zeichen für Nachhaltigkeit gesetzt werden. Lisa Schäfer, Ackerpause



Quelle: Ackerpause

Besser als jeder Supermarkt: Auf einem der Äcker wachsen Palmkohl, Mangold und weitere Anpflanzungen in unterstützter Eigenregie der GAG-Mieter

ALLBAU GMBH

Neue Qualitäten in der Essener Innenstadt



Die Allbau-Gruppe hat mit der Stadt Essen eine Einigung über den Erwerb des ehemaligen Ledigenwohnheims von 1910 und dem „Haus der Begegnung“ am zentral gelegenen Weberplatz in der nördlichen Essener Innenstadt erzielt.

Um an diesem prägnanten Standort eine zukunftsfähige Entwicklung auslösen zu können, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen der Stadt Essen den Allbau-Vorschlag begrüßt, nicht nur das „Haus der Begegnung“ selbst, sondern auch die umgebenden Alt-Wohnimmobilien in die Standortentwicklung einzubeziehen. Es handelt sich um 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. „Die Gebäude wurden 1955 errichtet und befinden sich in dem ursprünglichen baulichen und somit auch energetisch schlechten Zustand“, so Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski.

Das Haus der Begegnung sowie die Wohnimmobilien sollen gemeinschaftlich niedergelegt und durch einen Gebäudekomplex mit Tiefgarage und insgesamt



Quelle: Allbau

Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski (l.) mit dem Essener Oberbürgermeister Thomas Kufen (r.) bei der Präsentation des Projektes

rund 10.000 Quadratmeter Nutzfläche ersetzt werden. „Davon entfallen voraussichtlich jeweils rund 50 Prozent der Fläche auf die Nutzung „Wohnen“ und „Gewerbe.“ „Wohnen ist in einer angemessenen Verteilung zwischen öffentlich gefördert und frei finanziert vorgesehen“, so Dirk Miklikowski.

Der weitere Zeitplan sieht vor, dass in den nächsten zwölf Monaten der Bauantrag eingereicht wird, im August 2022 der Abbruch der Gebäude beginnt und voraussichtlich 2025/26 der Hochbau abgeschlossen wird. Die Gesamtinvestitionen für Allbau belaufen sich auf rund 46 Millionen Euro. Allbau/AT

VONOVIA SE

Auf die Plätze, fertig, Farbe!

Gemeinsam mit der Bezirksbibliothek Buchholz hat die Vonovia SE Jugendliche ab zwölf Jahren zu einem Graffiti-Event eingeladen. Die rund 15 Teilnehmenden haben ihre Ideen zum Thema „Graffiti im Grünen“ gemeinsam mit den Graffiti-Künstlern Marten Dalimot und Silvio Jedynek von der Mindstates Kreativagentur auf einer 35 Meter langen Mauer an der Heinrich-Bierwes-Straße in Duisburg umgesetzt. Diese gehört zum Quartier „Hüttenheim Carrée“, das aktuell umfassend weiterentwickelt wird.

Özlem Yalinci von der Bezirksbibliothek Buchholz erklärte den Hintergrund der Aktion: „Gemeinsam mit Vonovia haben wir nach einem Angebot gesucht, welches den Jugendlichen aus dem Quartier eine kreative

Herausforderung bietet, die nur gemeinsam im Team zu schaffen ist. Die Idee hat sehr viel Zuspruch erhalten. Aufgrund der vielen tollen, eingereichten Entwürfe zum Thema ‚Graffiti im Grünen‘ fiel es unserer Jury nicht leicht, die Teilnehmer für den Wochenend-Workshop auszuwählen.“

Zusätzlich zur gemeinsamen Aktion erhielten alle teilnehmenden Künstler einen Gutschein von der Buchhandlung „Was ihr wollt“.

Tilman Essner, Quartiersmanager von Vonovia, freute sich, dass die Jugendlichen in die Neugestaltung des Quartiers eingebunden waren: „Die Jugendlichen haben sich für das Thema Klimawandel entschieden und in einem Workshop die Motivreihe des Graffitis eigenständig geplant. Es ist ein wirklich be-

VONOVIA



Quelle: Vonovia/Sascha Kreklau

Aus grau wurde bunt – mit Graffiti wurde die Wand gemeinsam verschönert

eindruckendes Kunstwerk auf der ehemals tristen und grauen Mauer entstanden. Die Überschrift ‚A Greener Place for Everyone‘ motiviert uns – Vonovia – weiterhin einen Beitrag gegen den Klimawandel zu leisten.“

Vonovia SE/AT

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT LÜNEN EG

Neuer Wohnraum, wo einst Supermarktregale standen

Die WBG Lünen zählte in einem gemischt genutzten Gebäude in Selm-Bork einen Supermarkt zu ihren gewerblichen Mietern. Aus rund 1.200 Quadratmetern Supermarktregalen, Tiefkühltheken und Kassen wurde nun in zehn Wohneinheiten neuer Wohnraum.

Im Erdgeschoss hatte sich seit der Schließung des Supermarktes im Jahr 2018 kein gewerblicher Mieter mehr gefunden, sodass die WBG Lünen sich dazu entschied, die Gewerbefläche umzunutzen und neuen Wohnraum entstehen zu lassen.

Mit einem Investitionsvolumen von zwei Millionen Euro entstanden an der Kreisstraße in Selm-Bork zehn komfortable, barrierefreie Wohnungen, die zwischen 42 und 95 Quadratmetern Wohnfläche aufweisen. Als



Quelle: WBG Lünen

Da Investitionskosten für das Grundstück und die Erschließung entfielen, kann die WBG Lünen bezahlbaren Wohnraum durch Umnutzung anbieten

besondere Herausforderung erwies sich die Statik – die Lösung bestand darin, sieben

WBG Lünen
Gemeinsam zuhause

Wohnungen mit einem eigenen Eingang zu versehen. Entstanden ist ein Wohnungsmix, der unterschiedliche Wohnbedarfe berücksichtigt: Der neue Wohnraum besteht nun aus zwei Vier-Zimmerwohnungen, sechs Zwei-Zimmerwohnungen, einer Drei-Zimmerwohnung und einer Ein-Zimmerwohnung – ideal für Familien, Pärchen oder Singles.

Die Wohnungen wurden im Spätsommer 2021 bezugsfertig übergeben und bieten nun komfortablen, zeitgemäßen Wohnraum mit größtenteils eigenen Gärten, die sich an den ehemaligen Supermarkt anschließen. AT

DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

169 neue Wohnungen für Düsseldorf

In den Stadtteilen Kaiserswerth und Gerresheim startet die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) mit dem Bau von 169 Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung. Mehr als 100 der Neubauwohneinheiten werden als geförderte Wohnungen erbaut.

In Kaiserswerth beginnt die DWG mit dem ersten Bauabschnitt des Neubauquartiers „Verweyenviertel“. Hier werden in drei Abschnitten 194 Wohnungen mit insgesamt 17.600 Quadratmetern Wohnfläche entstehen. 48 öffentlich geförderte und zwölf preisgedämpfte Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern werden das Ergebnis des ersten Bauabschnittes sein. Diese Wohnungen dienen den noch verbliebenen Bewohnern der 50 Altbauwohnungen im Quartier, die nach Fertigstellung der 60 geförderten Wohnungen dann zurückgebaut werden. Der zweite und dritte Bauabschnitt bringt dann 134 weitere Wohnungen hervor, in denen überwiegend frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen fertiggestellt werden.



Quelle: DWG

Mit über 100 geförderten Wohnungen leistet die DWG einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen auf einem angespannten Wohnungsmarkt

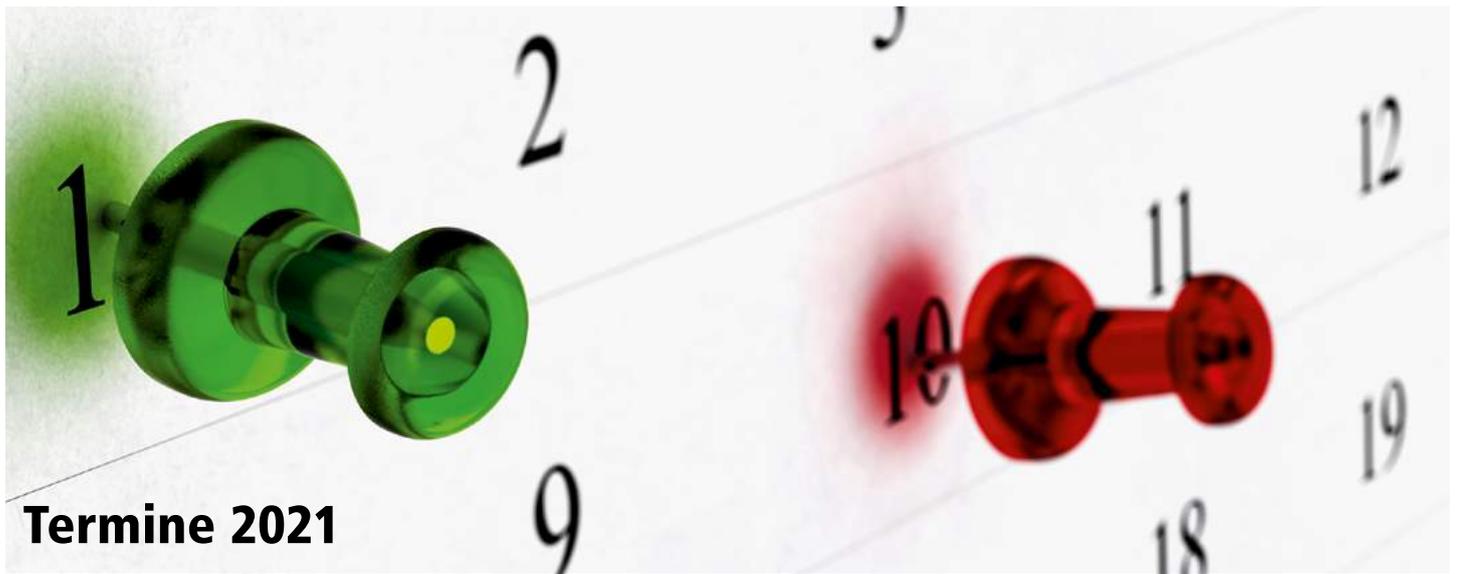
Auch bei dem zweiten Projekt, das bald startet, bietet die DWG bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft an. Das „Jakobus-Quartier“ entsteht in der Liegenschaft „Am Quellenbusch“ in Düsseldorf-Gerresheim. Insgesamt baut die DWG hier 109 Wohnungen, eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren mit 16 Pflegeplätzen und einen Gemeinschaftsraum, in dem das nachbarschaftliche Miteinander durch gemeinsame Aktivitäten und schöne Abende gefördert wird. Wie in der Vergangenheit

hat die Genossenschaft hier wiederum „betreutes Wohnen“ mit insgesamt 81 Wohnungen konzipiert.

Für diese 81 Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen konnte die DWG eine Kooperation mit der Diakonie als Betreuungsträger gewinnen. In einem fünften Wohngebäude sind 28 Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen geplant, die zum Teil explizit an Auszubildende und Angestellte in Pflegeberufen vorgesehen sind. AT

DWG

DÜSSELDORFER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
eG



Termine 2021

Termine Verband

Treffpunkt Ehrenamt	19./20. November 2021	Bad Driburg
Aktuelles zur TKG-Novelle	30. November 2021	Digital
Mandantenseminar – Aktuelle Bilanzierungs- und Bewertungsfragen	02./03. Dezember 2021	Dortmund

i SOLARZELLEN UND INNOVATION IM BAUSEKTOR

Am 3. Dezember 2021 findet in den benachbarten Niederlanden eine Messe zu einer der größten Herausforderung der Wohnungswirtschaft statt: Brabant Solar Day – solar & innovation – the way forward for Europe & beyond.

Mehr Informationen zum Programm und zur Anmeldung gibt es hier: www.brabantsolarday.nl



Anzeige

Einfach cozy. Wohlfühltemperatur Windelkönig:



27°C

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

Bosch kann einfach Heizung!



BEWERTUNGSGESETZ**Kein Einheitswert für ein nicht nutzbares Gebäude**

Wer Eigentümer eines Grundstücks ist, muss dafür Grundsteuer zahlen. Die Höhe der Grundsteuer bemisst sich nach dem Einheitswert des Grundstücks. Dieser wird nach einem standardisierten Verfahren auf einen Stichtag ermittelt. Dabei spielt es auch eine Rolle, ob das Grundstück bebaut ist oder nicht. Für ein bebauter Grundstück ist der Einheitswert höher als für ein unbebautes. Das Finanzgericht Münster musste entscheiden, ob ein mit einem Gebäude versehenes Grundstück steuerrechtlich als unbebaut gelten kann.

Das Grundstück im Urteilsfall ist Teil eines ehemaligen Kasernengeländes, für das im Wege der Nachfeststellung erstmals ein Einheitswert festzustellen war. Das aufstehende Gebäude ist ein ehemaliges Unteroffiziersheim. Es stand zum maßgeblichen Bewertungsstichtag seit ca. zehn Jahren leer. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Heizung war nicht mehr vorhanden. Nach dem Stichtag wurde das Gebäude in mehreren Bauabschnitten renoviert. Nach Abschluss des ersten Bauabschnitts und dem Wiederanschluss an die Versorgung ca. eineinhalb Jahre nach dem Bewertungsstichtag wurde das Gebäude als Fort- und Weiterbildungszentrum genutzt. Das Finanzamt hat den Einheitswert ausgehend von einem bebauten Grundstück ermittelt.

Die Klage vor dem Finanzgericht gegen die Wertermittlung des Finanzamts war erfolgreich. Das Finanzamt meinte zwar zu Recht, dass das Unteroffiziersheim ein Gebäude im Sinne des Bewertungsrechts sei. Das allein reicht aber nicht aus, um das Grundstück als bebaut einzuordnen. Entscheidend ist die Benutzbarkeit des Gebäudes. Unbebaute Grundstücke sind solche, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Auch wenn das äußere Erscheinungsbild den Eindruck eines fertigen Gebäudes erweckt, ist ausschlaggebend, ob tatsächlich zur dauernden bestimmungsgemäßen Nutzung geeignete Räume vor-

handen sind. Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Stichtag der Feststellung. Ob die Benutzung eines Gebäudes zumutbar und es damit bezugsfertig ist, richtet sich nach seinem tatsächlichen Zustand am Stichtag, auf den die Feststellung vorzunehmen ist.

Die Bezugsfertigkeit setzt grundsätzlich voraus, dass Fenster und Türen eingebaut und Anschlüsse für die Strom- und Wasserversorgung, Heizung sowie sanitäre Einrichtungen vorhanden sind. Daher war das Grundstück in diesem Fall als unbebaut einzuordnen. JG



Quelle: Eigens - stock.adobe.com

EINKOMMENSTEUER**Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau**

Gemäß § 7b EStG kann für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen eine Sonderabschreibung geltend gemacht werden, vgl. im Einzelnen BMF-Schreiben vom 7. Juli 2020 einschließlich der Checkliste für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung.

Das BMF hat mit Schreiben vom 21. September 2021 die Rz. 9 des bisherigen BMF-Schreibens vom 7. Juli 2020 geändert (ergänzt).

Die Rz. 9 lautet nun wie folgt: „Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG kann nur in Anspruch genommen werden, wenn der Bauantrag oder – wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist – die Bauanzeige nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt bzw. getätigt worden ist. Für Mietwohnungen, die nach den baurechtlichen Vorschriften ohne Bauantrag bzw. Bauanzeige errichtet werden können, kann hinsichtlich des in Satz 1 genannten Zeitraums auf den Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung abgestellt werden.“ JG



Quelle: Jankovits - stock.adobe.com

EINKOMMENSTEUER

Überlassung von Betriebsfahrzeugen

Werden Arbeitnehmern statt typischer Firmenwagen gelegentlich oder dauerhaft Betriebsfahrzeuge des Arbeitgebers überlassen, die überwiegend dessen originärem Geschäftsbetrieb zu dienen bestimmt sind, ist grundsätzlich von keinem steuerpflichtigen Tatbestand auszugehen.

Abgrenzung des überlassenen Fahrzeugtyps

Für die steuerliche Beurteilung der Überlassung betrieblicher Fahrzeuge ist zuvorderst danach zu unterscheiden, um was für ein Fahrzeug es sich konkret handelt. Hierbei ist zwischen sog. echten Werkstattwagen und regulären Kraftfahrzeugen zu differenzieren. Echte Werkstattwagen sind all solche Fahrzeuge, die aufgrund ihrer objektiven Beschaffenheit typischerweise nur zur Beförderung von Gütern bestimmt und deswegen für eine Privatnutzung prinzipiell ungeeignet sind. Für diese Fallgruppe hat der BFH entschieden, dass die Anwendung der Ein-Prozent-Regelung grundsätzlich

nicht in Betracht kommt (vgl. zuletzt BFH-Beschluss vom 19. April 2021).

Unter die Kategorie der regulären Fahrzeuge fallen im Umkehrschluss solche Kfz, die zwar möglicherweise etwa mit dem Firmenlogo des Arbeitgebers versehen sind, aber nach ihrer objektiven Beschaffenheit gleichwohl auch für Privatfahrten genutzt werden können.

Überlassung von Betriebsfahrzeugen zum Start aus der Fläche

Darf ein Arbeitnehmer ein Betriebsfahrzeug zur Begründung einer Auswärtstätigkeit ohne vorherige Fahrt zum Betriebssitz (sog. Start aus der Fläche) zeitweise mit nach Hause nehmen, ist hierfür ein geldwerter Vorteil (in der Regel nach der 0,03-Prozent-Regelung) anzusetzen. Nutzt der Arbeitnehmer hierbei ein reguläres Fahrzeug, droht mit der tatsächlichen „Schlüsselgewalt“ zudem die Anwendung der Ein-Prozent-Regelung, wenn die Nutzung zu Privatfahrten nicht ausdrücklich untersagt wurde. Bei echten Werkstattwagen hingegen verbleibt es bei dem Ansatz eines geldwerten Vorteils (nur

für die Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte.

Überlassung von Fahrzeugen während der Rufbereitschaft

Steht die Fahrzeugüberlassung hingegen in einem engen Zusammenhang mit einem Rufbereitschaftsdienst des Arbeitnehmers, erfolgt sie lediglich als „notwendige Begleiterscheinung betrieblicher Zielsetzungen des Arbeitgebers“ (BFH-Urteil vom 25. Mai 2000 – BStBl 2000 II S. 690). In derlei Fällen liegt ausnahmsweise kein Arbeitslohn vor, weil der Vorteil insoweit nicht „für“ die Beschäftigung gewährt wird. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte als auch für Privatfahrten mit dem Einsatzfahrzeug (vgl. BFH-Beschluss vom 19. April 2021). Während diese Grundsätze stets auf echte Werkstattwagen Anwendung finden, bedarf es bei regulären Fahrzeugen eine Abwägung zwischen dem Vorteil des Arbeitnehmers und den (ggf. überwiegenden) betrieblichen Motiven des Arbeitgebers. JG

EINKOMMENSTEUER

Hausnotrufe als haushaltsnahe Dienstleistungen abzugsfähig

Mit Urteil vom 11. Juni 2021 hat das Finanzgericht Baden-Württemberg entschieden, dass ein von einer alleinstehenden Rentnerin gebuchtes Notrufsystem eine haushaltsnahe Dienstleistung im Sinne des § 35a Abs. 2 Satz 1 Alternative 2 EStG darstellt.

Die 77-jährige Klägerin ist seit 2012 verwitwet und wohnt in einem eigenen Haushalt. In den Streitjahren 2016 und 2017 war sie einem Hausnotrufsystem angeschlossen. Ihren Antrag, die Aufwendungen für das Hausnotrufsystem in Höhe von jährlich 477,60 Euro im Rahmen der Begünstigung nach § 35a EStG zu berücksichtigen, lehnte das Finanzamt mit der Begründung ab, dass die Aufwendungen nach § 35a EStG nur dann begünstigt seien, wenn diese innerhalb eines sog. Betreuten Wohnens in einer Senioren-

einrichtung anfallen würden. Aufwendungen außerhalb des sog. Betreuten Wohnens seien nicht begünstigt. Zur Begründung verwies das Finanzamt auf das BMF-Schreiben vom 9. November 2016 und das BFH-Urteil vom 3. September 2015.

Das Finanzgericht hat die Auffassung vertreten, dass durch das Notrufsystem sichergestellt werde, dass die Klägerin in Notsituationen (Sturz, Übelkeit etc.) rasch Hilfe durch den automatisch informierten Notdienst erhalte. Die Herbeiholung eines Rettungsdienstes erfolge sonst typischerweise im Familienverbund. Die Leistung werde auch im räumlichen Bereich des Haushalts erbracht, da der Leistungserfolg in der Wohnung der Klägerin eintrete. Im Hinblick auf die zunehmende Gebrechlichkeit im Alter könne auch von einer Auslösung des Notrufes

in regelmäßigen Abständen ausgegangen werden. Dass die in diesem Zusammenhang ergangene Rechtsprechung des BFH zur Anerkennung eines Notrufsystems nur im Rahmen des Betreuten Wohnens in einer Seniorenresidenz Anwendung finden solle, könne entgegen den Ausführungen des Finanzamtes den Ausführungen des BFH-Urteils nicht entnommen werden. Eine Differenzierung der Abzugsfähigkeit nach Nebenleistung zu begünstigter Hauptleistung (dann abzugsfähig) bzw. eigenständige Leistung (dann nicht abzugsfähig) würde den insoweit vergleichbaren Lebensumständen nicht gerecht werden.

Allerdings hat die Finanzverwaltung gegen das Urteil Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt. JG

STIFTUNG**Zukünftige Regelungen des Stiftungsrechts**

Das Gesetz zur Vereinheitlichung des Stiftungsrechts vom 16. Juli 2021 ist verkündet worden.

Das bislang unterschiedlich in den Landesstiftungsgesetzen geregelte Stiftungszivilrecht wird dadurch mit Wirkung zum 1. Juli 2023 bundeseinheitlich und abschließend für alle rechtsfähigen Stiftungen bürgerlichen Rechts im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Durch die Reform erfährt das Stiftungsrecht keine grundlegende Änderung, vielmehr bleibt es bei der rechtlichen Ausgestaltung der Stiftung als eine rechtsfähige, verselbständigte und mitgliederlose Vermögensmasse, die jedem erlaubten gemeinnützigen oder privatnützigen Zweck gewidmet werden kann.

Enthalten sind dabei u. a. bundeseinheitliche Regelungen zur Errichtung und zum Namen, Sitz und Vermögen einer Stiftung einschließlich der Vermögensverwaltung und der Kapitalerhaltung sowie zu Rechten und Pflichten der Organmitglieder. Ebenfalls geregelt sind Änderungen der Stiftungssatzung und andere

Strukturänderungen sowie die Beendigung von Stiftungen.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2026 wird ein vom Bundesamt der Justiz zentral geführtes Stiftungsregister mit (negativer) Publizitätswirkung eingerichtet. Vor diesem Stichtag entstandene Stiftungen müssen spätestens bis zum 31. Dezember 2026 zur rein deklaratorisch wirkenden Eintragung in das Register angemeldet werden. Die Erlangung der Rechtsfähigkeit der Stiftung bleibt an die Anerkennung durch die Stiftungsbehörde geknüpft.

Das Register beseitigt nicht die Meldepflichten zum Transparenzregister. Durch das zwischenzeitlich beschlossene Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz wird die bisherige Meldefiktion bestimmter Register mit Wirkung zum 1. August 2021 abgeschafft. Es muss daher bei Stiftungen grundsätzlich eine Eintragung in beide Register erfolgen, was allerdings erst in der nächsten Legislaturperiode geändert werden soll.

Auch wenn die Neuregelungen des Stiftungszivilrechts erst am 1. Juli 2023 in Kraft treten, sind diese bereits heute im Rahmen der Planungen zur Neuerrichtung einer Stiftung zu berücksichtigen.

Handlungsbedarf besteht zudem für bestehende Stiftungen, die ihre Verwaltung aus dem Ausland führen. Hier drohen aufsichtsrechtliche Maßnahmen bis hin zur Aufhebung (§ 87a Abs. 2 Nr. 3 BGB n.F.), die nur durch Rückkehr des Verwaltungssitzes ins Inland abgewehrt werden können.

Darüber hinaus sollten bestehende Stiftungen mit Blick auf die Neuregelungen prüfen, ob sie noch vor Inkrafttreten der Reform ihre Satzungen an das neue Recht anpassen. Eine solche Satzungsänderung wird nach geltendem Stiftungsrecht i. d. R. zulässig sein, wenn davon ausgegangen werden kann, dass der Stifter eine solche Regelung aufgenommen hätte, wenn er zum Zeitpunkt der Errichtung der Stiftung die Änderung des BGB vorausgesehen hätte. 

LOHNSTEUER**Bewertung von Arbeitslohn anlässlich von Betriebsveranstaltungen**

Nach dem Urteil des BFH vom 29. April 2021 sind bei der Bewertung von Arbeitslohn anlässlich einer Betriebsveranstaltung alle mit dieser in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Aufwendungen des Arbeitgebers anzusetzen, ungeachtet dessen, ob sie beim Arbeitnehmer einen Vorteil begründen können. Die danach zu berücksichtigenden Aufwendungen (Gesamtkosten) des Arbeitgebers sind zu gleichen Teilen auf die bei der Betriebsveranstaltung anwesenden Teilnehmer aufzuteilen.

Der BFH sieht § 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a Satz 5 i. V. mit Satz 2 EStG zu Recht als eigenständige Bewertungsvorschrift, die – wie ausdrücklich auch gesetzlich geregelt – die Bewertung einer Betriebsveranstaltung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 EStG, also mit dem Marktpreis, verdrängt. Er wendet sich damit gegen eine Auffassung im Fachschrifttum, die in der Regelung nur eine im Gesetz weder angelegte noch zwingend erscheinende bloße „Rechenoperation“ gesehen hatte.

Die Klägerin veranstaltete als Arbeitgeberin einen Kochkurs als Weihnachtsfeier. Da von den 27 angemeldeten Arbeitnehmern zwei kurzfristig abgesagt hatten, sich die Kosten dadurch aber nicht reduzierten, berechnete das Finanzamt die lohnsteuerpflichtigen Zuwendungen an die einzelnen Arbeitnehmer durch Aufteilung der Kosten auf die tatsächlich erschienenen 25 Arbeitnehmer. Dadurch ergab sich pro Arbeitnehmer ein höherer Betrag als bei der von der Klägerin erklärten Aufteilung auf die Anzahl der 27 Arbeitnehmer. Das Finanzgericht gab der Klage statt, ließ aber die Revision auch im Hinblick auf die abweichende Auffassung des BMF im Schreiben vom 14. Oktober 2015 zu. Der BFH hob die Vorentscheidung auf und wies die Klage ab.

Nachdem der VI. (Lohnsteuer-) Senat des BFH bereits die Regelung in § 37b Abs. 1 Satz 2 EStG als besondere, die allgemeine Bewertungsvorschrift des § 8 Abs. 2 Satz 1 EStG verdrängende Bewertungsregelung beurteilt hatte (BFH, Urteil vom 13. Mai 2020 – VI R 13/18, BStBl 2021

II S. 395), war dieses weitere Urteil zu besonderen Bewertungsregelungen zu erwarten. Die Auswirkungen der Entscheidung sind nicht gar so dramatisch, nachdem die Freigrenze für Betriebsveranstaltungen mit dem ZollkodexAnpG vom 20. Dezember 2014 (BGBl 2014 I S. 2417) in einen Freibetrag umgewandelt wurde. Es ist jedoch gleichwohl misslich, wenn trotz sorgfältigster Planung und zahlreicher Anmeldungen dann viel weniger Arbeitnehmer erscheinen, weil etwa zu derselben Zeit und wenig vorhersehbar ein Fußballspiel ausgetragen wurde. Arbeitgeber, die bisher eher eine hohe Anzahl von Teilnehmern an einer Betriebsveranstaltung angestrebt hatten, werden also in Zukunft ihrer Planung sinnvollerweise auch die Erfahrungswerte sog. No-Shows in vorangegangenen Veranstaltungen zugrunde legen und vielleicht flexiblere Vertragsbedingungen mit den entsprechenden Agenturen oder Caterern aushandeln. Im Übrigen wird sich erst in der Praxis erweisen, ob und inwieweit in extremen Einzelfällen Billigkeitsmaßnahmen in Betracht kommen. 

UMFANG DER RECHTMÄSSIGEN NUTZUNG EINER MIETWOHNUNG

Können Vermieter die Arbeit im Homeoffice verbieten?

Im Rahmen der COVID-19-Pandemie wurde das Arbeiten von Zuhause zum Normalfall. Ab 1. Juli 2021 wurden die Vorschriften zum betrieblichen Infektionsschutz der positiven Entwicklung des rückläufigen Infektionsgeschehens angepasst und auch die sog. Homeoffice-Pflicht lief aus. Dennoch haben viele Unternehmen und Mitarbeiter auch die Vorteile der Arbeit in den eigenen vier Wänden zu schätzen gelernt und wollen an diesem Modell ganz oder teilweise festhalten. Doch welcher Nutzungsumfang ist in einer Mietwohnung überhaupt zulässig?

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied mit Urteil vom 10. April 2013, Az.: VIII ZR 213/12, dass unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff des „Wohnens“ nur solche berufliche Tätigkeiten des Mieters fallen, die in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden.

Beispielhaft werden vom Senat die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, die Telearbeit eines Angestellten, die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors sowie der Empfang oder die Bewirtung von Geschäftsfreunden angeführt. Für die Aufnahme derartiger Tätigkeiten, die mit dem vertraglich vereinbarten Nutzungszweck im Einklang stehen, bedarf es keiner Erlaubnis des Vermieters. Im Rahmen einer üblichen Büroarbeit, die nunmehr zu Hause von einem Computer ausgeübt wird, wird mithin eine Tätigkeit vorliegen, die noch mit dem vereinbarten Nutzungszweck in Einklang steht und in der Regel weder nach außen auftritt, noch Nachbarn stören wird.

Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt hingegen eine Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss.

Nach außen in Erscheinung tritt der Mieter mit einer geschäftlichen Tätigkeit grundsätzlich bereits dadurch, dass er die

Mietwohnung als Geschäftsadresse angibt (BGH, Urteil vom 14. Juli 2009, Az.: VIII ZR 165/08 zu Immobilienmaklern). Der BGH hat in diesem Zusammenhang entschieden, dass eine Genehmigung des Vermieters schon dann nötig ist, wenn die Wohnung beim Gewerbeamt als Betriebsstätte gemeldet und als Geschäftsadresse genutzt wird (BGH, Beschluss vom 31. Juli 2013, Az.: VIII ZR 149/13). Der Vermieter durfte nach Auffassung des BGH daher dem Mieter das gemietete Einfamilienhaus wegen unerlaubter gewerblicher Benutzung kündigen.

Zu den Tätigkeiten, für deren Ausübung der Vermieter keine Erlaubnis erteilen muss, zählt z.B. das Erteilen von Musikunterricht, sofern damit Lärmbelästigungen für die übrigen Mieter des Hauses verbunden sind. Darüber kann die Erlaubnis versagt werden, wenn die Nutzung gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen würde oder gar eine baurechtliche Nutzungsänderung bedingt.

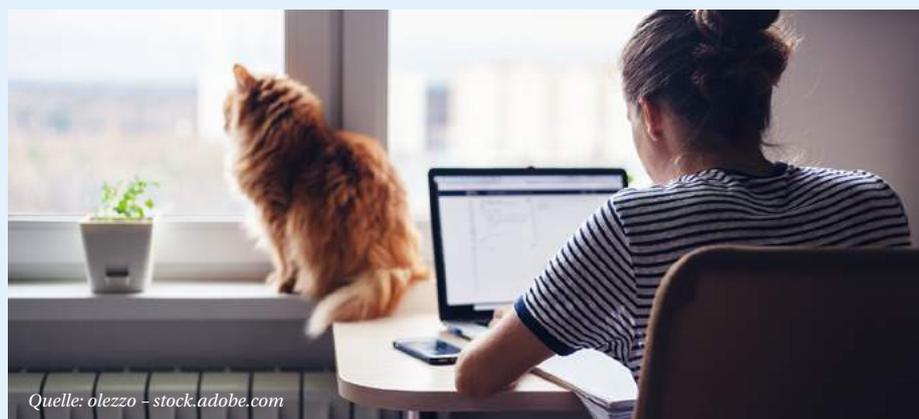
Der Vermieter kann jedoch im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen. Diese Verpflichtung kommt nur dann in Betracht, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit – was der Mieter darzulegen und zu beweisen hat – keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung.

Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn es sich nur um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt. Auch eine selbst-

ständige berufliche Tätigkeit kann im Einzelfall so organisiert sein oder einen so geringen Umfang haben, dass sie – wie beispielsweise bei einem Rechtsanwalt oder Makler – im Wesentlichen am Schreibtisch erledigt wird, in der Wohnung keine Mitarbeiter beschäftigt werden und von etwaigem Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung.

Diskutiert wird dies insbesondere immer wieder bei der Betreuung von fremden Kindern. Diese ist vom Wohnzweck gedeckt wenn sie unentgeltlich, etwa im Wege der Nachbarschaftshilfe, erfolgt. Anders ist es, wenn der Mieter entgeltliche Betreuungsleistungen gegenüber Dritten erbringt, bei denen der Erwerbscharakter im Vordergrund steht. Dies ist als teilgewerbliche Nutzung der Wohnung zu bewerten, die vom Wohnzweck nicht mehr getragen wird (BGH, Urteil vom 13. Juli 2012, Az.: V ZR 204/11 – betr. entgeltlichen Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder).

Grenzfälle sind im Einzelfall durch Güter- und Interessenabwägung zu entscheiden, auch wenn dies schwierig sein kann. Die Abgrenzung von der erlaubnisfreien beruflichen Mitbenutzung zur erlaubnispflichtigen gewerblichen Mitbenutzung ist fließend. Wächst zum Beispiel die Zahl der Besucher und weitet sich der Umfang einer Tätigkeit nach und nach aus, so wird man ab einem bestimmten Punkt eine gewerbliche Mitbenutzung annehmen können oder müssen. CM



Quelle: olezso - stock.adobe.com

BGH, BESCHLUSS VOM 22. JUNI 2021, AZ. VIII ZR 26/20

Vereinbarung zur Wohnfläche – Beschaffenheitsvereinbarung?

Gelegentlich streiten sich Vermieter und Mieter über die korrekte Berechnung der Wohnfläche. Die Wohnfläche kann beispielsweise bei der Betriebskostenabrechnung, einer Mieterhöhung oder bei der monatlich zu zahlenden Miete relevant werden. Um festzustellen, welche Flächen einer Wohnung zur Wohnfläche zählen, ist zunächst auf die Vereinbarung im Mietvertrag abzustellen. Im Mietvertrag könnte auf die Wohnflächenverordnung, die II. Berechnungsverordnung, eine DIN Vorschrift oder aber auf eine individuelle Mietvertragsvereinbarung abgestellt werden.

Der BGH stellte im Beschluss vom 22. Juni 2021, Az. VIII ZR 26/20 fest, dass bei der Auslegung, welche Flächen als Wohnflächen gelten, grundsätzlich auch eine individuelle Mietvertragsvereinbarung heranzuziehen sei. Sie dürfe auch die Anrechnung von Kellerarealen mit unterdurchschnittlicher Beleuchtung vorsehen, die etwa nach der Wohnflächenverordnung unberücksichtigt bleiben würden. Solange keine Behörde die tatsächliche Wohnfläche durch Nutzungsverbote eingeschränkt habe, bestehe kein Grund zur Minderung der Miete.

Sachverhalt

Die Beklagten mieteten eine Wohnung. In §1 des Mietvertrags heißt es, dass die Wohnung im „Erd- und Unter- und Zwischengeschoss“ vermietet werde, deren Größe „ca. 180 Quadratmeter“ betrage. Bei einer Mieterhöhung sowie bei einer Nachzahlung von Betriebskosten legte die Vermieterin eine Wohnfläche von 177 Quadratmeter zugrunde.

Die Vermieterin fordert von den Mietern die Zahlung der Mieterhöhung sowie die Nachzahlung der Betriebskosten.

Die Mieter entgegneten, dass die tatsächliche Wohnfläche lediglich 144,50 Quadratmeter betrage. Aus ihrer Sicht liege ein zur Minderung führender Mietmangel



Quelle: Sinuswelle – stock.adobe.com

vor, da die tatsächliche Wohnfläche lediglich 144,50 Quadratmeter betrage.

Über Letzteres hatte der BGH nun zu entscheiden.

Entscheidung des Gerichts

Das Gericht stellt fest, dass den Mietern Rückzahlungsansprüche wegen überzahlter Miete nicht zustehen. Der geltend gemachte Mangel einer zu geringen Wohnfläche bestehe nicht, sodass die Miete deshalb nicht gemindert sei.

Der Begriff der Wohnfläche sei auslegungsbedürftig, denn er hat keinen feststehenden Inhalt und eine verbindliche Regelung zur Berechnung von Flächen bei preisfreiem Wohnraum fehle. Nach der Rechtsprechung des BGH können für die Auslegung des Begriffs der Wohnfläche grundsätzlich auch beim frei finanzierten Wohnraum die für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen herangezogen werden, es sei denn, die Parteien haben dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beigemessen oder ein anderer Berechnungsmodus ist ortsüblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender.

Nach der Rechtsprechung des BGH kommt somit hinsichtlich der Frage eines etwaigen Mangels einer Vereinbarung der Parteien darüber, welche Flächen in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind, Vorrang zu.

Eine solche Vereinbarung lag hier vor.

Das Berufungsgericht hat den Mietvertrag dahin ausgelegt, dass die Parteien mit der Formulierung, die Räume im Erd-, Zwischen- und Untergeschoss würden „zur Benutzung als Wohnraum“ vermietet, vereinbart haben, dass die Grundflächen dieser Räume in die Berechnung der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche einfließen sollten.

Praxishinweis

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag regelmäßig nicht als unverbindliche Beschreibung, sondern als Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen ist, die bei einer Abweichung von mehr als zehn Prozent zu einem Mangel der Mietsache führt. Bei einer Beschaffenheitsvereinbarung über die Wohnfläche bestimmen die Parteien, wie sie die Wohnfläche verstanden wissen wollen und welche Flächen nach ihren Vorstellungen dahin einzurechnen sind. Entscheidend sei insofern die vereinbarte Wohnfläche.

Bei der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) sowie in der Betriebskostenabrechnung ist dagegen die nach objektiven Kriterien ermittelte tatsächliche Wohnfläche maßgeblich. Etwaige abweichende Vereinbarungen der Parteien über die Wohnfläche beziehungsweise deren Berechnung sind insoweit nicht relevant.

ES

NOVELLE LÄSST WEITER AUF SICH WARTEN

Bundesrat vertagt novellierte Heizkostenverordnung

Die Heizkostenverordnung wird im Rahmen einer 1:1-Umsetzung der Europäischen Richtlinie über Energieeffizienz (EED) und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) novelliert. Sie wird Regeln erlassen zur Installation fernablesbarer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, zur zukünftigen monatlichen Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation sowie zur Interoperabilität von Ausstattungen zur Verbrauchserfassung gleicher Art verschiedener Hersteller sowie zu Datenschutz und Datensicherheit.

Die Bundesregierung ist weiterhin im Zeitverzug, denn die Regeln hätten bereits zum 25. Oktober 2020 in deutsches Recht umgesetzt werden müssen. Es besteht die Gefahr eines europäischen Vertragsverletzungsverfahrens.

Bereits im August hat das Bundeskabinett daher die Novelle der Heizkostenverordnung beschlossen. Nun ist der Bundesrat am Zug, doch der lässt sich Zeit. Die Bundsratsausschüsse für Wirtschaft und für Umwelt haben überraschend die novellierte Heizkostenverordnung als Tagesordnungspunkt von der Plenarsitzung genommen und vertagt, sodass diese nicht wie ursprünglich vorge-

sehen am 17. September 2021 im Bundesrat behandelt wurde. Damit ist die Änderung, die schon vor einem Jahr hätte umgesetzt werden sollen, auf unbestimmte Zeit vertagt. Dennoch kann der Bundesrat den Vorgang zu einem späteren Zeitpunkt fortsetzen, da Verordnungen keiner Diskontinuität unterliegen.

Grund für die Vertagung im Bundesrat sind laut Hintergrundinformationen zwei wesentliche Punkte. Zum einen waren umfangreiche Stellungnahmen eingegangen, deren Bearbeitung noch nicht abgeschlossen sind, und zum anderen soll nach den Vorstellungen des grün geprägten Umweltausschusses mit der Novelle der Heizkostenverordnung eine Regelung zur Aufteilung der Kosten des CO₂-Preises zwischen Vermieter und Mieter eingeführt werden, die der Bund bisher nicht beschlossen hatte.

Der GdW und die Regionalverbände hatten den Bundsratsausschüssen Änderungsbiten mitgeteilt, da wesentliche Punkte der geplanten Heizkostenverordnung unnötigen und ganz erheblichen Zusatzaufwand verursachen und die Regelungen zur Sanktionierung teilweise unverhältnismäßig sind. Darüber hinaus wirbt die Wohnungswirtschaft

beim Bundesrat weiterhin für eine differenzierte Lösung bei der Aufteilung des CO₂-Preises anhand des rechtssicher ermittelten Energieverbrauchs des jeweiligen Jahres.

Sollte jedoch der Bundesrat im Oktober oder November einer Heizkostenverordnung zustimmen, an der die nächste Bundesregierung nichts mehr ändern muss oder möchte, besteht noch immer die Möglichkeit, dass die Verordnung zum 1. Januar 2022 in Kraft tritt. Sie müsste lediglich bis Ende des Jahres im Bundesgesetzblatt verkündet werden.

Für die Wohnungswirtschaft bestehen durch den aktuell noch unklaren Zeitplan somit zunehmend Risiken. Die Zeitspanne für die Umsetzung einer monatlichen Verbrauchsinformation wird immer kürzer, während Mieter die Möglichkeit hätten die Heizkostenabrechnung um drei Prozent zu kürzen, sollte die monatliche Information nicht oder nicht vollständig erfolgen.

Es wird daher allen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dringend empfohlen, die Vorarbeiten für eine monatliche Verbrauchsinformation so weiterzuführen, als ob die Verordnung zum 1. Januar 2022 in Kraft träte.

IB



DIN EN 17210 „BARRIEREFREIHEIT UND NUTZBARKEIT DER GEBAUTEN UMGEBUNG – FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN“ VERÖFFENTLICHT**Erste Europäische Norm zu Standards der Barrierefreiheit**

DIN EN 17210 formuliert als erste Europäische Norm Anforderungen an die Barrierefreiheit im Bauwesen. Die Norm legt funktionale Anforderungen an die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit barrierefreier Bauwerke und Außenanlagen fest und beschreibt allgemeine Mindestanforderungen und Empfehlungen für eine barrierefreie und für eine Vielzahl von Nutzergruppen gebaute Umgebung.

Auf über 300 Seiten und in 159 Bildern beschreibt DIN EN 17210 umfassende Ziele und liefert qualitativ formulierte Anforderungen und Empfehlungen zu allen Aspekten des barrierefreien Bauens. Die Norm schreibt dabei nicht vor, auf welche Art und Weise diese funktionalen Anforderungen zu erfüllen sind – dies wird an anderer Stelle konkretisiert.

Regelungen in Deutschland

In Deutschland wird die Barrierefreiheit von Wohnungen, öffentlich zugänglichen

Gebäuden sowie Verkehrs- und Freiflächen nach den Normen der Reihe DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ geplant und umgesetzt. Diese besteht aus:

- Teil 1: „Öffentlich zugängliche Gebäude“
- Teil 2: „Wohnungen“
- Teil 3: „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“

Europäische Erarbeitung der Norm

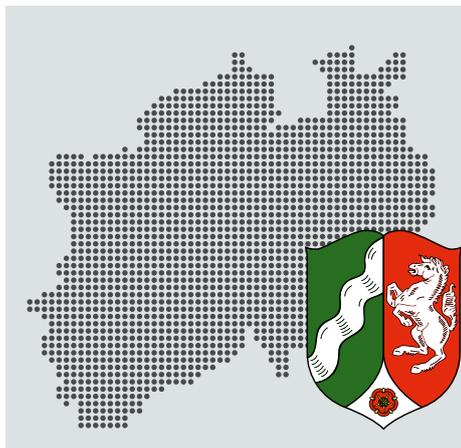
In einem langwierigen Prozess wurde DIN EN 17210 „Barrierefreiheit und Nutzbarkeit der gebauten Umgebung – Funktionale Anforderungen“ im zuständigen europäischen Gremium erarbeitet und national im Arbeitsausschuss „Barrierefreies Bauen“ des Normenausschusses Bauwesen gespiegelt.

Auf europäischer Ebene werden die festgeschriebenen funktionalen Anforderungen durch Fachberichte (TR = Technical Reports) ergänzt. Die jeweilige Übernahme in das deutsche Normenwerk wird jedoch nicht erwartet.



DIN EN 17210 wird dennoch als Signal für mehr Barrierefreiheit in Europa verstanden, vor allem für Länder, die bislang wenige Anforderungen an Barrierefreiheit normativ geregelt haben.

Die nationalen Normen sind innerhalb von 36 Monaten nach Veröffentlichung von DIN EN 17210 zu überarbeiten und auf Widerspruchsfreiheit zu prüfen. Im Rahmen der Überarbeitung der nationalen Normenreihe werden voraussichtlich alle bisherigen Festlegungen im Hinblick auf ihre Praxisbewährung betrachtet. IB

**Aktuelle Rechtslage in NRW**

Gemäß § 49 Abs. 1 und Abs. 2 der BauO NRW 2018 besteht die Forderung, dass Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 und bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, im erforderlichen Umfang barrierefrei sein müssen. Zur Konkretisierung der gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit ist im Juni 2019 die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB NRW) in Kraft getreten, mit der seither DIN 18040-1 für öffentlich zugängliche Gebäude und DIN 18040-2

für den Wohnungsbau (beide mit Modifikationen) eingeführt wurden.

Beide Teile von DIN 18040 gelten somit nach § 3 Abs. 2 BauO NRW 2018 im Land NRW als eingeführt und sind gemäß § 88 Abs. 1 BauO NRW 2018 zu beachten.

Ob, und wenn ja in welchem Umfang, auf die DIN EN 17210 bauaufsichtlich Bezug genommen wird, bedarf der vorherigen Befassung der entsprechenden bauaufsichtlichen Gremien.

**Aktuelle Rechtslage in Rheinland-Pfalz**

In Rheinland-Pfalz ist bei Neubauten laut Landesbauordnung (LBauO) nicht nur ein Anteil barrierefreier Wohnungen vorzuhalten, sondern auch ein Anteil rollstuhlgerechter Wohnungen (R-Wohnungen). In LBauO §51, Abs. 1 heißt es: „Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind so herzustellen und instand zu halten, dass von den ersten drei Wohnungen eine und von jeweils acht weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl

nutzbar ist. Bei Gebäuden mit mehr als einer nach Satz 1 herzustellenden Wohnung genügt es, wenn von jeweils bis zu drei weiteren dieser Wohnungen die erste Wohnung barrierefrei nutzbar ist.“ Konkret übersetzt heißt das beispielsweise, dass bei einem Neubau mit 20 Wohnungen drei Wohnungen barrierefrei sein müssen, zwei davon müssen rollstuhlgerecht ausgeführt werden. Bei 100 neugebauten Wohnungen: 13 barrierefrei, davon neun rollstuhlgerecht.

GASTBEITRAG DER BAUGENOSSENSCHAFT NIEDERBERG EG

Viele Wege führen zur digitalen Mieterakte



Es war ein sehr mutiger, aber sich lohnender Schritt, den wir gegangen sind – für unsere digitale Mieterakte und den Einstieg in die Digitalisierung. Gibt es eine digitale Erwartungshaltung, auch an die Vermieter? Ja, ganz klar!

Im Privatleben sind digitale Prozesse oft selbstverständlich – im Beruf aber noch längst nicht etabliert. Dabei wird der Wunsch nach digitaler Kommunikation mit dem Vermieter immer größer und auch nötiger. Auch die Wohnungswirtschaft muss sich erneuern, denn kaum ein Wirtschaftsbereich arbeitet noch so analog wie dieser.

Warum? Weil es funktioniert. Oft sind etablierte Arbeitsprozesse von jahrzehntelanger Erfahrung geprägt. Diese Prozesse sollen und dürfen nicht so einfach über den Haufen geschmissen werden. Also: Digitalisierung ja, aber mit Bedacht und Augenmaß.

Es geht aber dabei nicht nur darum, analoge Informationen zu digitalisieren. Auch die Unternehmensorganisation ist davon betroffen und muss neu gedacht werden.

Zwar verfügt die Wohnungswirtschaft über etablierte ERP-Systeme, in denen inzwischen auch ECM-Module platziert sind, aber der Wunsch nach einem System, welches nicht nur das reine Kerngeschäft in digitaler Form abbilden kann, sondern auch in Zukunft Innovation und Gestaltungsspielraum bietet, war hier ein treibender Faktor.

Daher hat sich unser Blick auch über den „ERP-Horizont“ hinaus auch auf andere Systeme von anderen Herstellern gerichtet. In einem Auswahlverfahren wurde mit enaio® von OPTIMAL SYSTEMS ein überzeugendes Produkt angeboten, das nun im Pilotprojekt in Form einer digitalen Mieterakte zum Einsatz kommt. Aber was genau sollte unsere digitale Mieterakte können?

Um diese Frage zu beantworten, mussten auch wir zunächst unsere Abläufe und Strukturen genau unter die Lupe nehmen. Gemeinsam haben wir einen logisch komplexen Aufbau entwickelt, der anschließend in die hauseigene Enterprise Content Management-Lösung übertragen wurde.

Dieser Aufbau beinhaltet aufeinander aufbauende Immobilieneinheiten. Angefangen von der Wirtschaftseinheit über die Mietobjekte, die Verwaltungseinheiten bis zu den Mietern. Dabei ermöglicht uns die digitale Mieterakte nicht nur eine aufgeräumte, nachvollziehbare Struktur, sondern auch die übersichtliche und schnelle Navigation zwischen diesen Immobilieneinheiten. So kann nicht nur linear entlang der hierarchischen Struktur navigiert werden, sondern auch zwischen verschiedenen, logisch verknüpften Immobilieneinheiten. Verbindet eine Immobilieneinheit verschiedene Punkte miteinander, können redundante Bereiche eingespart werden. Dadurch haben wir eine aufgeräumte und gut strukturierte Mieterakte geschaffen.

So kann beispielsweise direkt nach der Betriebskostenabrechnung von Herrn Mustermann aus der Musterstraße gesucht werden. Gleichzeitig sorgt der echtzeitnahe Datentransfer für einen dauerhaft aktuellen Datenstand und ermöglicht unseren Mitarbeitenden einen schnellen und lückenlosen Zugriff auf die benötigten Akten. Damit die Zuordnung der erstellten Dokumente

ohne weiteren Aufwand funktioniert, haben wir eine „QR-Code-Erkennung“ implementieren lassen. Dabei wird den Ausgangspost-Dokumenten ein QR-Code zugewiesen, der alle relevanten Informationen enthält. Die Software kann anhand dieses QR-Codes erkennen, um welchen Dokumententyp es sich handelt und zu welcher Immobilieneinheit dieses gehört. Auf diese Weise kann konsequent ein aktueller Datenbestand gewährleistet werden, ohne großen zeitlichen Personalaufwand zu verursachen.

Wir haben eins gelernt: Wenn Sie das Gefühl haben, vor einem Berg von Möglichkeiten und Anbietern zu stehen und nicht mehr darüber hinweg schauen zu können, nehmen Sie sich ruhig einen „Bergführer“ in Form eines Beraters, der sich auf dem Weg zum Gipfel auskennt und Sie auch begleitet.

Auch wir haben uns für diesen Weg entschieden und waren froh über die Hilfestellungen, die wir insbesondere im Auswahlverfahren erhalten haben. Und dann: „Laufen Sie einfach los!“ Natürlich sind auch wir noch längst nicht oben angekommen. Aber ein Etappenziel haben wir bereits erreicht und können abschließend nur folgendes sagen: Schauen Sie ruhig mal über den ERP-Horizont heraus. Es lohnt sich!

Tobias Bundrock, Baugenossenschaft Niederberg eG



Quelle: maxim - stock.adobe.com

ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN FÜR SIEDLUNGSBAUTEN DER NACHKRIEGSMODERNE

Altbestände im Wandel

Siedlungen, die zwischen 1945 und 1975 entstanden sind, stehen derzeit unter größerem Veränderungsdruck. Zum einen sollen sie durch behutsame Nachverdichtung ein Teil der Lösung sein, wie mehr bezahlbarer Wohnraum in Städten entsteht, zum anderen gilt es, sie an die Bedürfnisse älterer Generationen anzupassen und zudem klimagerecht zu gestalten. Abgesehen davon müssen sie oft ohnehin technisch modernisiert werden – und mit ihrem Image steht es oft nicht zum Besten. In ihrem Band „Transformative Partizipation. Strategien für den Siedlungsbau der Nachkriegsmoderne“ gehen die Herausgeber Matthias Brunner, Maren Harnack, Natalie Heger und Hans Jürgen Schmitz der Frage nach, wie diese Siedlungen verändert werden können, indem die Bewohner an dem Prozess beteiligt werden.

Der Sammelband mit zwölf Beiträgen ist das Ergebnis der vom „Forschungslabor Nachkriegsmoderne“ organisierten gleichnamigen Tagung, die am 12. März 2021 stattfand. In den Beiträgen melden sich die Referierenden aus Architektur, Stadtplanung, Soziologie, Geschichtswissenschaft und Kunst zu Wort, die konkrete Partizipationsprojekte unter anderem in Berlin, Darmstadt und Leipzig beispielhaft behandeln.



Quelle: ronstik – stock.adobe.com

Die Herausgeber sind sich bewusst, dass partizipative Prozesse einen definierten Entscheidungsrahmen brauchen, um erfolgreich zu sein. „Damit Partizipation nicht zu bloßer Beschwichtigung verkommt, muss es einen nennenswerten Gestaltungsspielraum geben. Gleichzeitig muss dieser Gestaltungsspielraum aber begrenzt werden, denn die an Partizipationsverfahren Teilnehmenden sind nicht legitimiert, Entscheidungen mit weitreichenden Folgen für die Allgemeinheit zu fällen, und seien diese bloß finanzieller Natur“, schreiben sie im Einleitungstext. Die Beteiligung von Bürgern darf eben weder im „Wünsch-dir-was“ enden, noch zur bloßen Alibi-Veranstaltung der Bau-Verantwortlichen werden.

Der Band ist besonders für jene interessant, die gerade vor der Herausforderung stehen, größere städtebauliche Projekte umzusetzen und dabei Beteiligungsprozesse anstoßen wollen bzw. müssen. Zum einen wird hier ein Schatz an Erfahrungen preisgegeben, der den ein oder anderen möglicherweise vor schon einmal gemachten Fehlern bewahrt. Zum anderen gibt er Denkanstöße, wenn etwa die Funktion von Kunst bei Partizipationsprozessen beschrieben wird, wie im Beitrag von Ragna Körby, Stadtplanerin an der TU Kaiserslautern. Partizipativ angelegte Kunstprojekte können eine wichtige Rolle spielen, um die Bewohner zu aktivieren, sie dazu anregen, sich mit ihrem Viertel, ihrer Siedlung zu identifizieren und so eine gewissermaßen subkutane Wirkung auf das Image der Wohnsiedlung haben. Jedoch gibt es auch hier Grenzen, da Kunst sich selten für realpolitische Stadtentwicklungsprozesse oder gar PR vereinnahmen lassen möchte. Doch auch darüber klärt Körby auf.

Hochinteressant ist auch die im Beitrag von Sigrun Kabisch vorgestellte soziologische



Quelle: Jovis-Verlag

Langzeitstudie zur Großwohnsiedlung in Leipzig-Grünau. Zwischen 1979 und 2020 wurde in elf Erhebungen über die Jahre die soziodemografische Zusammensetzung der Bewohnerschaft, die Wohnzufriedenheit, die Mobilitätssituation und Sesshaftigkeit sowie das Image nachgezeichnet. Abgefragt wurden auch Indikatoren zur Partizipation. Kabischs Fazit: „[...] Erfolge der Partizipation müssen sichtbar sein, Partizipation muss sich lohnen. Sind diese Bedingungen erfüllt, trägt sie zur Ausgestaltung und Stärkung der Wohnzufriedenheit bei.“

Wer also bei Stadtentwicklungsprozessen Beteiligungsprozesse einleiten möchte, sollte vorher dieses Buch zurate ziehen. Es lohnt sich.

AG

■ Brunner, Matthias / Harnack, Maren / Heger, Natalie / Schmitz, Hans Jürgen (Hg.): Transformative Partizipation. Strategien für den Siedlungsbau der Nachkriegsmoderne. Jovis Verlag, 2021. 144 Seiten. 29,80 Euro.

SEMINARE IM NOVEMBER UND DEZEMBER 2021



Quelle: ty - stock.adobe.com

16.11.2021	Hamburg	Mit täglichen Belastungen leichter umgehen – Widerstandskraft (Resilienz) stärken	Anja Schmitt	4
16.11.2021	Bochum	Bilanzierung kompakt – Besonderheiten der Immobilienbilanzierung	Frank Fiolka	2
17.11.2021	Hannover	Digitale Mieterkommunikation	Dr. Cathrin Christoph	3
17.11.2021	Bochum	Eine tickende Zeitbombe? – Der richtige Umgang mit Erbbaurechten in der Wohnungswirtschaft	Roland Keich, Jonas Wilkens	2
17.11.2021	Online	Online-Seminare für Beiräte und Eigentümer: Finanzkrise in der Wohnungseigentümergeinschaft	Massimo Füllbeck	2
18.11.2021	Hamburg	Interessenten gesetzeskonform absagen – Absageverhalten in der Neuvermietung	Natascha Gawlitza-Zorn	4
18.11.2021	Hannover	Achtung Schimmel: Ursache erkannt – Gefahr gebannt	Johannes Zink	3
18.11.2021	Online	Digitale Grundkompetenz – Fit für die digitale Arbeitswelt – Modul 7	Silvia C. Bauer	2
19.11.2021	Online	Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – kompakt	Prof Dr. Michaela Hellerforth	3
22.11.2021	Online	Modul 3 „Weitere Bauteile und Innenausbau“	Dr. Armin Hartmann	3
22.11.2021	Hamburg	Klarheit geht vor Harmonie	Dr. Holger Eisold	4
23.11.2021	Hannover	Die praktische Betriebskostenabrechnung	Prof Dr. Michaela Hellerforth	3
23.11.2021	Bochum	Mietrecht aktuell	Gudrun Kleiner	2
23.11.2021	Bochum	Kommunikation mit schwierigen Mietern	Achim Dohmeier	2
23.11.2021	Hamburg	Mietrechtliche Grundlagen für Auszubildende	Dr. Kai Mediger	4
24.11.2021	Online	Neue DIN 5008 und andere Stolperstellen – Korrespondenz im Wandel?!	Dr. Steffen Walter	4
24.11.2021	Hannover	Aktuelles Mietrecht	Prof. Dr. Ulf Börstinghaus	3
24.11.2021	Online	Die neue ImmoWertV 2021 – Auswirkungen auf die Marktpreiseinschätzung	Jasmin Kampmann	2
25.11.2021	Hamburg	Erfolgreiches Recruiting von Auszubildenden	Iris Kadenbach	4
25.11.2021	Online	Contracting in der Wohnungswirtschaft – Grundlagen und neue Ideen zur gewerblichen Wärmelieferung	Dietmar Neumann	4
25.11.2021	Bochum	Die korrekte Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan nach der WEG-Reform 2020	Massimo Füllbeck	2
29.11.2021	Hamburg	Prüfungsvorbereitung zur mündlichen Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann – Wahlqualifikation WEG	Dietmar Neumann	4
29.11.2021	Online	Modul 4 „Technische Gebäudeausstattung TGA“	Dr. Armin Hartmann	3

SEMINARE IM NOVEMBER UND DEZEMBER 2021

29.11.2021	Online	Wer ist bereit, in den Gremien unserer Genossenschaft mitzuarbeiten?	Heinrich Kleine Arndt	3
30.11.2021	Hamburg	Prüfungsvorbereitung zur mündlichen Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann – Wahlqualifikation Gebäudemanagement	Dietmar Neumann	4
30.11.2021	Online	Barrierefreies Bauen unter baurechtlichen Gesichtspunkten	Frank Zillmer	4
30.11.2021	Hannover	Schimmelbildung – erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter – Argumentationshilfen und Formulierungsbeispiele	Prof. Dr. Matthias Neu	3
01.12.2021	Hannover	Die rechtssichere Wohnungsabnahme	Detlef Wendt	3
01.12.2021	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	Massimo Füllbeck	2
01.12.2021	Online	Online-Seminare für Beiräte und Eigentümer: Die virtuelle Eigentümerversammlung	Massimo Füllbeck	2
02.12.2021	Hamburg – Hybrid	Jahresabschluss u. a. für Mitarbeiter außerhalb des Rechnungswesens	Frank Nolte, Lothar Klein	4
06.12.2021	Hannover	Immobilien Due Diligence	Prof. Dr. Michaela Hellerforth	3
06.12.2021	Bochum	Die moderne Assistenz – Wichtige Kompetenzen für das Office der Zukunft	Tanja Bögner	2
06.12.2021	Hamburg	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Frank Henkel	4
07.12.2021	Hamburg	Vorbereitung auf die schriftliche Abschlussprüfung für Immobilienkaufleute: Steuerung und Kontrolle	Kerstin Bonk	4
07.12.2021	Lübeck	Risikomanagement im Wohnungsunternehmen	Lothar Klein, Thomas Kuper	4
07.12.2021	Online	Aktuelle Rechtsprechung im WEG – kurz informiert	Massimo Füllbeck	2
07.12.2021	Online	Haftungsrisiken vermeiden – Provisionen sichern	Jasmin Kampmann	2
08.12.2021	Schwerin	WEG-Novelle	Dr. Kai Mediger	4
08.12.2021	Hamburg	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Carlo Greifenberg, Katharina Meybohm	4
08.12.2021	Hannover	„Auch die Verpackung zählt!“ – Wohnungsbesichtigungen und Vermietungsgespräche erfolgreich führen	Prof. Dr. Matthias Neu	3
09.12.2021	Hamburg – Hybrid	Bilanzierungs- & Bewertungsfragen in Anlagevermögen von Immobilienunternehmen	Frank Nolte, Lothar Klein	4
09.12.2021	Hannover	Wie komme ich in die Zeitung? Basiswissen Medienarbeit	Cathrin Christoph	3
09.12.2021	Bochum	Wie sind Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung zu berücksichtigen?	Dirk Wenzel	2
13.12.2021	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: In schwierigen Gesprächssituationen bestehen	Janis Bailitis	4
14.12.2021	Hamburg	Aktuelles Steuerrecht	Prof. Dr. Michael Worzalla	4
14.12.2021	Online	Grundbuch und Grundstückskaufvertrag – Zusatzkompetenz für Immobilienmakler	Jasmin Kampmann	2
14.12.2021	Hannover	Prüfungsvorbereitung zur mündlichen Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann – Wahlqualifikation Gebäudemanagement	Dietmar Neumann	3
15.12.2021	Hannover	Prüfungsvorbereitung zur mündlichen Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann – Wahlqualifikation WEG	Dietmar Neumann	3
15.12.2021	Schwerin	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Frank Henkel	4
15.12.2021	Hamburg – Hybrid	Workshop: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Wohnungsunternehmen	Frank Nolte, Mark Oliver Könemund	4
16.12.2021	Hannover	Prüfungsvorbereitung zur mündlichen Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann – Wahlqualifikation Makler	Dietmar Neumann	3
16.12.2021	Hamburg	Interviewtraining für Personalverantwortliche	Natalie Nüssli	4

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp
Telefon 0211 16998-27

2 Katharina Thiel
Telefon 0234 9447-595

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <https://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
Laura Brinkmann (*LB*), Alexander Flatters (*AF*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Andreas Gröhbühl (*AG*),
Christina Göbel (*CG*), Jennifer Hoppen (*JH*), Kristina Klee (*KK*), Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*),
Oliver Niermann (*ON*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Eva Stelzner (*ES*),
Angelos Tsiokas (*AT*), Isabel Brähler (*IB*), 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
www.vdw-rw.de