

VerbandsMagazin

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

16 DIE AMPELKOALITION STEHT – EIGENES MINISTERIUM FÜR BAUEN UND WOHNEN



21 DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT



4 SCHWERPUNKT – SOZIALES ENGAGEMENT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT Die Menschen im Blick

DER DIGITALE MIETER- SERVICE

Die Full-Managed
Serviceplattform für
App & Desktop

Begeistern Sie Ihre Mieter, optimieren
Sie Ihre Servicekosten und entlasten
Sie Ihre Mitarbeiter!

Das erwartet Sie:



Das Mieterportal



Der Wohnservice-Marktplatz



Die virtuelle
Assistentin Lisah



Jetzt Demoversion anfordern:

www.spiri.bo



Sozial engagiert für die Menschen



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland

„Die Wohnsituation spielt eine wichtige Rolle für das alltägliche Leben von Millionen Menschen“

Ein abermals besonderes Jahr neigt sich dem Ende zu. Inmitten der üblicherweise ruhigen, besinnlichen und schönen Adventszeit spitzt sich derzeit die pandemische Lage erneut zu und belastet die bevorstehenden Weihnachts- und Festtage. Dabei war es für einen Großteil des Jahres über weite Strecken möglich, von der so stark vermissten Normalität ein großes Stück wieder zuzulassen.

Mit großer Freude konnte der VdW Rheinland Westfalen seinen Verbandstag am 7. und 8. September in Präsenz im ehemaligen Bundestagsgebäude in Bonn durchführen. Endlich war es wieder möglich, sich wieder im persönlichen Gespräch untereinander und mit den Partnern aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft vor Ort auszutauschen.

Dabei hat auch das Thema Bauen und Wohnen wieder einen wichtigen Platz in der politischen Debatte eingenommen. Bezahlbarkeit, Klimaschutz, gesteigerter Neubau und die Verfügbarkeit von Wohnraum auf angespannten Wohnungsmärkten – diese Zielsetzungen sind wieder ganz oben auf der politischen To-do-Liste angekommen und spiegeln sich auch im Koalitionsvertrag wider.

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind wichtige Akteure, wenn es darum geht, auch die Menschen im Blick haben. Durch ihre großen zusammenhängenden Bestände prägen sie vielerorts die Wohn- und Lebenssituationen breiter Schichten unserer Gesellschaft. In den Wohn- und Stadtquartieren unserer Mitglieder finden die Menschen ein gutes und bezahlbares Zuhause.

Das gilt auch für gesellschaftliche Gruppen, die es besonders schwer haben, eine Wohnung zu finden und die auf Unterstützung angewiesen sind. Genau dort setzt die gesellschaftliche Verantwortung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft an. Wie lässt sich sicherstellen, dass man auch bei Pflegebedürfnissen eine passende Wohnung findet? Wie kann man Menschen helfen, die

überhaupt kein Dach über dem Kopf haben oder davon bedroht sind, es zu verlieren?

Mit dem Willen und der Überzeugung, sich sozial zu engagieren und in der engen Kooperation mit den richtigen Partnern.

Durch die Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Land NRW konnten mit der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ über 1.300 ehemals Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen ein neues Zuhause finden oder in ihrer Wohnung bleiben.

Darüber hinaus kümmert sich die Wohnungswirtschaft auch seit Jahren um den gesellschaftlichen Zusammenhalt und öffnet Räume für die Vermittlung von Bildungsperspektiven und die Integration von Menschen aus unterschiedlichen Kulturen, die in Deutschland ein neues Zuhause finden wollen.

Das vielfältige soziale Engagement zeigt, dass die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen mehr sind als nur ein Anbieter von Wohnraum. Sie sind ein zuverlässiger Partner für die Städte und Gemeinden, für Sozialverbände und für die Landespolitik, wenn es um soziale und gesellschaftliche Herausforderungen und Lösungsansätze geht.

In diesen schwierigen Tagen erscheint es abermals besonders wichtig, zur Ruhe zu kommen, eine besinnliche Zeit im Kreis der Liebsten zu verbringen und neue Energie für das neue Jahr zu tanken.

Ich wünsche Ihnen ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest, einen schönen Jahreswechsel und ein glückliches Jahr 2022.

Bleiben Sie gesund!

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen

4 Die Menschen im Blick



Quelle: whilerests - stock.adobe.com

SCHWERPUNKT

- 4 **Die Menschen im Blick**
Soziales Engagement der Wohnungswirtschaft
- 6 **„Ich habe am Anfang nicht geglaubt, dass wir so erfolgreich sein würden“**
VdW-Wohnzimmer mit Karl-Josef Laumann
- 8 **Menschliche Ängste und ihre Relevanz für die wohnungswirtschaftliche Praxis**
Gastbeitrag von Dr. Ingrid Breckner, Stadt- und Raumsoziologin
- 10 **Bedarfsgerechte Pflege im Wohnquartier**
Praxisbeispiel der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG
- 11 **Die Zukunft des Wohnens liegt in der sozialen Quartiersentwicklung**
Gastbeitrag von Boris Deuter, Vorstandsvorsitzender der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG
- 12 **Nach dem letzten Gong: Kooperation für Bildungsperspektiven und Integration**
Praxisbeispiel von Vonovia
- 14 **Wohnungslosigkeit vermeiden statt verwalten**
Gastbeitrag von Mike Zander, Prokurist der GWG Kreis Viersen AG
- 15 **Umgenutzte und modernisierte Wohnungen für Wohnungslose**
Praxisbeispiele der GWG Kreis Viersen AG

16 Die Ampelkoalition steht – eigenes Ministerium für Bauen und Wohnen



Quelle: Of The Village/JT Jeeraphun - stock.adobe.com

BUNDESTAGSWAHL AKTUELL

- 16 **Die Ampelkoalition steht – eigenes Ministerium für Bauen und Wohnen**
Koalitionsverhandlungen erfolgreich abgeschlossen

AKTUELLES

- 18 **Rot-Grün-Rot schmiedet Bündnis – auch im Bereich Wohnen**
Koalitionsvertrag nach Berlin-Wahl vorgestellt
- 19 **Livetalks zu Klimaschutz und Zukunft des Wohnens**
Tag der Wohnungswirtschaft 2021
- 20 **Im Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis**
Mitgliederversammlung Verein Wohnen in Genossenschaften

AKTUELLES NRW

- 21 **Die Wohnungswirtschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität**
CO₂-Bilanzierung und Nachhaltigkeitsberichterstattung
- 22 **Gemeinsam für das Ehrenamt in den Genossenschaften**
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften
- 24 **Riegel vor für Wohnungseinbrüche und Kriminalität!**
Themenwoche auf Instagram – @vdw.rw

22 Gemeinsam für das Ehrenamt in den Genossenschaften



Quelle: VdW RW

- 26 **Aktuelles Steuerrecht**
Hybrid-Veranstaltung des Verbandes
- 27 **Ausschuss verhandelt wohnungspolitische Themen**
Anhörungen im Landtag NRW
- 28 **Das HochGrünHaus vereint Klimaschutz und Bezahlbarkeit**
Quartiersbereisung bei öffentlich gefördertem Modernisierungsprojekt
- 29 **Wasser(stoff) marsch – für den Ausbau erneuerbarer Energien**
Akteursinitiative Zukunft Wasserstoff.NRW
Erster digitaler Bauantrag möglich
Digitalisierung in der Verwaltung

AKTUELLES RLP

- 30 **Karl-Heinz Seeger ist neuer Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen**
Stabwechsel bei der ARGE RLP
- 32 **„Neuvertragsmieten steigen schneller an“**
Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz
Vier Städte nehmen an Baulandinitiative des Landes teil
Baulandinitiative

36 Nachbarschaftstreff Althoffblock gewinnt „Engagementpreis NRW 2021“



Quelle: Spar- und Bauverein eG Dortmund

44 Verabschiedung mit Silberner Ehrennadel für wohnungswirtschaftliche Verdienste



Quelle: GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft

52 Traditioneller Baustoff weckt weiterhin großes Interesse



Quelle: VdW BW

33 „Das Bielefelder Modell passt sehr gut nach Rheinland-Pfalz“

5. Demografiewoche des Landes Rheinland-Pfalz

Arbeitszimmer könnten wichtiger werden

Studienpräsentation

„Der Stein kommt ins Rollen“

Gespräch mit MdL Markus Stein

VDW-ARBEITSKREISE

34 Wohnungswirtschaft als Partner der Stadtentwicklung im Fokus

Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung

Online-Bewertungen und wohnungswirtschaftliches Profil im Fokus

Arbeitskreis Marketing & PR

35 Zu Gast in Meinerzhagen

Arbeitskreis Bauträgerwesen

Steuerliche Entwicklungen im Fokus

Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung

AUS DEN UNTERNEHMEN

36 Nachbarschaftstreff Althoffblock gewinnt „Engagementpreis NRW 2021“

Spar- und Bauverein Dortmund eG

37 Bezahlbar und zukunftsfähig

GWG Kreis Viersen AG

Kooperation mit Wohngruppe

Mülheimer Wohnungsbau eG

38 Spende für Wohnungsloseninitiative

Gast-Haus e. V.

DOGEWO21

Antoniter stärkt Gemeindeleben

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH

39 Neubauprojekt für junges, inklusives und bezahlbares Wohnen

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

40 Pilotprojekt für Artenschutz gestartet

Vivawest Wohnen GmbH

Spatenstich für wegweisendes Neubaquartier in Nettetal-Kaldenkirchen

Baugesellschaft Nettetal Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG

41 Bezahlbares und klimafreundliches Wohnen in Düsseldorf

Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG

42 Haus der Kirche in der Neuen Mitte

Porz feiert Richtfest

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

43 Schlüsselübergabe in öffentlich geförderten Neubauquartieren

GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

Neue E-Lastenrad-Station im Dichterviertel

Neusser Bauverein AG

44 Projektauftritt für das Wohnquartier 7Höfe

WohnBau Westmünsterland eG

JUBILÄUM

44 Verabschiedung mit Silberner Ehrennadel für wohnungswirtschaftliche Verdienste

GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG

45 **TERMINE**

46 **STEUERN**

49 **RECHT**

52 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

55 **FÜR SIE GELESEN**

56 **SEMINARE**

Die Menschen im Blick

SOZIALES ENGAGEMENT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> In der Pandemie ist besonders deutlich geworden, wie wichtig die eigenen vier Wände in allen Lebenslagen sind. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften berühren daher die Leben von Millionen Menschen, so wie es nur wenige andere Branchen tun. In ihren Wohn- und Stadtquartieren kommen sie dieser besonderen sozialen Verantwortung seit Langem nach – und das auf vielfältige Art und Weise.



Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen zeichnen sich häufig durch große, zusammenhängende Wohnungsbestände aus, mit denen sie die Wohn- und Stadtquartiere wie kaum ein anderer Akteur prägen. Daher sind sie in der Lage, durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen den Wohnraum und das direkte Umfeld zu gestalten und sorgen auch für die soziale Durchmischung der Quartiere und gute nachbarschaftliche Beziehungen ihrer Bewohner.

Die Palette ist vielfältig: von der klassischen Sozialarbeit für hilfebedürftige Mieterinnen und Mieter und Mietschuldenberatung über bauliche Maßnahmen für Mobilitätsangebote und Barrierefreiheit im Wohnumfeld bis hin zum Betrieb sozialer Infrastruktur wie Kindertagesstätten oder Nachbarschaftstreffs. Auch wenn es nicht zu ihrem originären Betätigungsfeld gehört, ist das soziale Engagement von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in vielfältiger Form ein wichtiger Bestandteil ihres Handelns. Dabei sind die entstehenden Probleme im stetigen Wandel, sodass die Wohnungsunternehmen auch bei Lösungen voneinander lernen. Viele engagierte Mitarbeitende sind in den Arbeitskreisen

„Generationengerechtes Wohnen“, „Integration“ und „Stadt- und Quartiersentwicklung“ organisiert und tauschen ihre Erfahrungen zu den unterschiedlichen Handlungsfeldern und Entwicklungen in ihren Quartieren aus.

Die Wohnungswirtschaft übernimmt klar erkennbar ihre soziale Verantwortung gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern, die wie auf den nächsten Seiten von Prof. Dr. Ingrid Breckner dargestellt, in viele verschiedene Notlagen rutschen und hilfebedürftig werden können – und damit im Quartier nicht alleine bleiben. Dies wird in den in diesem Schwerpunkt näher beleuchteten Themenfeldern „Kampf gegen Wohnungslosigkeit“, „Integrative Quartiersarbeit“ und „Wohnortnahe Pflege“ deutlich.

Engagiert im Quartier

Die Gesellschaft in Deutschland wächst langsam, aber kontinuierlich an und wird dabei durch Geburtenrückgang und die allgemein gestiegene Lebenserwartung immer älter. Der Bevölkerungszuwachs – besonders im arbeitsfähigen Alter – wird durch Zuwanderung gesichert (s. Grafik), die die Gesellschaft tatsächlich immer bunter macht. Diese Migration schwächt zwar den Fachkräftemangel

ab, fordert aber auch zusätzlichen Wohnraum ein und bringt Menschen aus verschiedenen Kulturen in der Nachbarschaft zusammen. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen werden den wachsenden Integrationsbedarfen in zusammenhängenden Beständen durch aktives Quartiersmanagement gerecht, aber viele Wohnungsunternehmen gehen darüber hinaus: Sie begreifen Integration auch im Zusammenleben von verschiedenen Generationen, Einkommensklassen und auch Lebenslagen und versuchen so, allen Menschen im Quartier gerecht zu werden.

Die soziale Durchmischung bietet einen großen gesellschaftlichen Mehrwert, aber erfordert langfristiges soziales Engagement vor Ort. Gesellschaftliche Entwicklungen finden vor allem in den Wohn- und Stadtquartieren statt, so werden neben sozialen Belangen auch Lösungen für Klimaschutz und Mobilität eingefordert. Mit all diesen Herausforderungen gehen Wohnungsunternehmen innovativ und engagiert um.

Wohnortnahe Pflegeangebote

Laut Statistischem Bundesamt lebten im Jahr 2020 in 25 Prozent aller Haushalte ausschließ-

lich Personen über 65 Jahre. Die überwiegende Mehrheit der älteren Menschen bleibt dabei in den eigenen vier Wänden, und zwar bis ins hohe Alter. So lebten nur etwa vier Prozent der über 65-Jährigen in einer Pflegeeinrichtung, einem Altersheim oder einer ähnlichen Gemeinschaftsunterkunft. Auch bei den Hochbetagten der Altersgruppe über 85 lebte weniger als ein Fünftel (18 Prozent) in einer solchen Einrichtung. Für eine wachsende Zahl von ihnen bedeutet dies allerdings ein Leben allein: Rund 5,9 Millionen Menschen ab 65 Jahren lebten allein – das ist jede dritte Person in dieser Altersgruppe.

Schon seit vielen Jahren fühlen sich Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ihrer älter werdenden Mieterschaft verpflichtet. Deshalb bieten sie schon lange vielfältige Wohnformen für ein langes Leben an, aber betreiben auch Kindertagesstätten und sorgen mit Treffpunkten für alle Generationen für ein soziales Miteinander in den Quartieren. Gleichzeitig sorgen sie mit ihren Aktivitäten in Neubau und Modernisierung ihrer Bestände dafür, dass dem wachsenden Bedarf auch mehr Angebote an barrierefreiem Wohnraum gegenübersteht. Doch auch für die zahlenmäßig kleinere Gruppe von Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf wird gebaut: In immer mehr Quartieren befinden sich ambulante oder sogar stationäre Pflegeangebote. Und das mit Erfolg für alle Beteiligten, wie das Praxisbeispiel aus Dortmund-Hörde zeigt. Dass es dabei nicht nur auf die Anzahl, sondern auch um eine qualitativ hochwertige Versorgung geht, zeigt das Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW“: Hiermit werden auch Einrichtungen von Wohnungsunternehmen nach Service- und baulichen Standards überprüft und setzen ein positives

Zeichen in einem wachsenden und mitunter unübersichtlichen Markt.

Kampf gegen Wohnungslosigkeit

Nach Schätzung der Wohnungsnotfallberichterstattung Nordrhein-Westfalen sind im Bundesland aktuell rund 50.000 Menschen wohnungslos, davon zu einem Viertel Haushalte mit Kindern. Als Wohnungslosigkeit definiert ist dabei nicht nur Obdachlosigkeit, sondern alle Lebensformen, in denen Haushalte nicht in einem festen Wohnsitz leben. Grundsätzlich ist Wohnungslosigkeit ein wenig erforschtes Feld: Eine bundeseinheitliche Erhebungsmethode soll ab dem Jahr 2022 eine gesamtheitliche Statistik ermöglichen

„Ob Kampf gegen Obdachlosigkeit, Pflege im Quartier oder Unterstützung von Kindern und Jugendlichen – nichts davon schaffen wir ohne die Menschen vor Ort. Wir möchten uns bei allen Engagierten für ihren unermüdlichen Einsatz bedanken“

(Mario Stamerra,
Geschäftsführer West, Vonovia)

und diesen gesellschaftlichen Missstand klar benennen können. Dass aber die Zahl der dahinterstehenden Schicksale seit Jahren steigt und sich gerade in angespannten Wohnungsmärkten verschärft, kommt häufig zuerst bei den Sozialabteilungen und in den Quartieren von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften an.

Dass die Wohnungswirtschaft bei der Lösung dieser Schicksale als wichtiger Partner gese-

hen wird, zeigt die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“. Seit ihrem Start im September 2019 sind in 22 nordrhein-westfälischen Kommunen „Kümmerer-Teams“ aktiv, die sich aus Immobilienfachleuten und Sozialarbeitenden zusammensetzen. Sie beraten bei hohen Mietschulden und vermitteln rund um anstehende Räumungsklagen, um zum Wohle beider Seiten das Mietverhältnis zu erhalten. Dabei treffen sie bei vielen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auf professionelle Sozialstrukturen – und vermitteln gemeinsam auch bereits wohnungslose Menschen und Familien in neue Wohnungen. Und das mit Erfolg: Zum 1. Juli 2021 konnten bereits 1.327 Haushalte in Wohnungen vermittelt werden, davon ein Großteil an die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen.

Die unterschiedlichen Aspekte und Handlungsfelder wohnungswirtschaftlichen Sozial-Engagements stehen in dieser Ausgabe im Fokus. Auf den nachfolgenden Seiten finden sich fachliche Einordnungen, der Austausch mit der Landespolitik zur Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ sowie wohnungswirtschaftliche Praxisbeispiele, die das soziale Engagement der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen unterstreichen.

Gerade in der kalten und dunklen, aber auch besinnlichen Jahreszeit wird deutlich, welchen Stellenwert gesellschaftliches Engagement für viele Menschen in den unterschiedlichsten Notlagen innehat. In diesem Sinne wünscht der VdW Rheinland Westfalen allen ein besinnliches, ruhiges und vor allem gesundes und sicheres Weihnachtsfest. **AF**



VDW-WOHNZIMMER MIT KARL-JOSEF LAUMANN

„Ich habe am Anfang nicht geglaubt, dass wir so erfolgreich sein würden“



Quelle: VdW RW

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.) und NRW-Sozialminister Karl-Josef Laumann tauschten sich im VdW-Wohnzimmer intensiv über die positive Entwicklung der Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und dem Land zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit aus

Die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“, mit der das Land NRW in 22 Kommunen gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft gegen Wohnungslosigkeit kämpft, steht vor der Ausweitung auf ganz Nordrhein-Westfalen. Das verrät NRW-Sozialminister Karl-Josef Laumann im VdW-Wohnzimmertalk mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Rahmen der VdW-Themenwoche Wohnungslosigkeit, in dem der Minister eine Zwischenbilanz zieht.

Alexander Rychter: Vor etwas mehr als zwei Jahren haben wir gemeinsam mit Ihnen eine Vereinbarung zur Unterstützung der Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit geschlossen, an der auch große private Wohnungsunternehmen, Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes mitwirken. Inzwischen wurden über 1.300 Wohnungen für ehemals Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen vermittelt, mehr als die Hälfte davon von VdW-Mitgliedern, insgesamt haben fast 2.500 Menschen ein neues Zuhause gefunden. Wie bewerten Sie diese Initiative?

Karl-Josef Laumann: Wohnungslosigkeit ist eines der größten sozialen Probleme, die man überhaupt haben kann. Eine Gesell-

schaft darf sich nicht damit abfinden, dass es wohnungslose Menschen gibt. Mir war immer klar, dass wir neue Anstrengungen unternehmen müssen. Und die Wohnungswirtschaft hat uns damals gesagt: Wir sehen das auch so, wir werden euch helfen.

Wir haben als Staat zugesagt, den Prozess zu begleiten, denn es kommt ja darauf an, dass die Menschen, die wohnungslos sind, auch dann, wenn sie eine Wohnung finden, sich so verhalten, wie man das von einem Mieter auch erwartet – im Übrigen auch wegen der Nachbarn, nicht nur wegen der Wohnungsgesellschaften. Wir haben mit Personal, mit den „Kümmerern“ da auch unseren Beitrag geleistet. Nach nun zwei Jahren muss man sagen: Das war sehr erfolgreich. Ich habe am Anfang nicht geglaubt, dass wir eine so hohe Zahl erreichen. Und ich denke, dass auch Ihre Mitgliedsunternehmen darauf ein bisschen stolz sein können.

Alexander Rychter: Es sind ja im Grunde zwei Fragen, die mit dem Projekt angegangen werden. Zum einen: Wie mobilisiert man Wohnraum für Betroffene? Zum anderen: Wie kann man erreichen, dass Menschen gar nicht erst wohnungslos werden? Viele unserer Mitgliedsunter-

nehmen und -genossenschaften haben in den Wohnquartieren Personal, wie zum Beispiel Sozialarbeitende.

Da empfinden wir es zum Beispiel oft als Hemmnis, dass unsere Mitglieder manchmal gar nicht wissen – auch oft aus Datenschutzgründen –, bei wem ein Problem besteht und wo man helfen könnte. Wo sehen Sie da Ansatzpunkte?

Karl-Josef Laumann: Ich glaube, dass ein ganz wichtiger Punkt ist, dass die Grundsicherungsämter eine gewisse Sensibilität haben müssen. Wer in die Grundsicherung rutscht, hat nur noch Anspruch auf eine gewisse Größe der Wohnung. Manche Leute finden aber keine kleinere. Grundsicherungsämter haben dann oft verlangt, dass die Mieter die überzähligen Quadratmeter selber finanzieren – aus dem Geld, das eigentlich für Lebensunterhalt zur Verfügung steht.

So kommt eine Teufelsspirale in Gang: Mietschulden führen, wenn man Pech hat, zu Räumungsklagen und zu negativen SCHUFA-Einträgen, mit denen man dann auf dem normalen Wohnungsmarkt kaum eine Wohnung findet. Ich glaube, unsere Grundsicherungsämter sind für dieses Pro-

blem inzwischen sehr viel stärker sensibilisiert. Größere Wohnungen werden jetzt eine längere Zeit finanziert, wenn Leute wirklich keine kleinere Wohnung finden. Zuschüsse werden gezahlt, um die Räumungsklagen zu verhindern. Jede verhinderte Wohnungskündigung ist eine verhinderte Wohnungslosigkeit. Und da helfen uns natürlich auch sehr die Sozialarbeiter Ihrer Wohnungsunternehmen.

Ich wäre allerdings auch sehr dafür, dass bei Grundsicherungsempfängern die Miete direkt von den Ämtern an den Vermieter überwiesen wird. Viele Menschen, die in der Grundsicherung leben, veranlassen das ja auch. Der Rechtsanspruch ist aber derzeit so, dass die Leute verlangen können, das Geld erstmal auf ihrem eigenen Konto zu sehen.

In angespannten Wohnungsmärkten haben jedoch vor allem die Menschen ein Problem, deren Einkommen gerade so eben oberhalb der Grundsicherung liegt. Denn während bei Grundsicherungsempfängern das Amt letzten Endes die Miete zahlt, die in der Region üblich ist, also auch eine höhere, müssen einkommensschwache Haushalte knapp oberhalb der Grundsicherung die Mietpreissteigerungen selbst zahlen. Deswegen ist die Frage eines preisgebundenen Wohnungsbaus eine ganz wichtige Aufgabe.

Alexander Rychter: In Nordrhein-Westfalen haben wir im bundesweiten Vergleich ein erfolgreiches Modell der Wohnraumförderung. Das Land Nordrhein-Westfalen unternimmt dort erhebliche Anstrengungen. Wir kommen aus der ehemaligen Gemeinnützigkeit, für uns geht mit Wohnen

immer auch eine soziale Verantwortung einher. Fast zwei Drittel der Programmmittel im sozialen Wohnungsbau sind im vergangenen Jahr von unseren Verbandsmitgliedern abgerufen worden.

Die Unternehmen und Genossenschaften machen aber auch viele andere Projekte im Quartier, Kindergärten, für ältere Menschen. Welche Erwartungshaltung haben Sie als Sozialminister des Landes an die Wohnungswirtschaft?

Karl-Josef Laumann: Der gemeinnützige Wohnungsbau und der genossenschaftliche Wohnungsbau sind ein Segen für Menschen mit wenig Geld. Insofern ist es auch gut, dass erhebliche Teile der staatlichen Förderung für Wohnraum genau in diesen Bereich gehen. Ein Teil unseres Wohnungsproblems geht auf die Grundstücke zurück. Zum mietpreisgebundenen Bauen braucht man bezahlbare Grundstücke. Ich finde, die Kommunen müssen, wenn sie Bauland ausweisen, einen bestimmten Anteil für preisgebundenen Wohnungsbau vorsehen – und einen noch größeren, wenn die Stadt mit eigenen Grundstücken beteiligt ist. Und ich glaube, wir müssen auch bei der sogenannten Gebietsentwicklungsplanung einen solchen Anteil vorsehen.

Alexander Rychter: Sie haben vorhin schon das Thema „Kümmerer“ angesprochen; diese gibt es im Moment in 22 Städten in Nordrhein-Westfalen. Die sind vor allem in Großstädten und Ballungsräumen aktiv, wo die Wohnungsmärkte angespannt sind. Wo wollen Sie mit Ihrer Initiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ künftig hin?

Karl-Josef Laumann: Ich möchte, dass wir die „Kümmerer“-Projekte ab dem nächsten Jahr in allen Kreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen etablieren. Ich hoffe, dass ich die Haushaltsmittel dafür zusammenkriege. Der Haushalt wird ja kurz vor Weihnachten im Landtag verabschiedet. Es sieht zurzeit ganz gut aus, dass wir das auch realisieren können, weil sich in diesen 22 Kommunen diese Kümmerer-Projekte einfach bewährt haben.



Quelle: VdW RW

Die Kümmerer-Teams begleiten ehemals Wohnungslose auf ihrem Weg in ihr neues Zuhause und unterstützen von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen dabei, das Mietverhältnis beizubehalten. Tobias Welp (l.), Mitglied des Kümmerer-Teams des Projektes „sta(d)tt-Brücke“ aus Essen begleitet Betroffene im Kontakt mit Wohnungsunternehmen, hier bei der Besichtigung einer Wohnung der LEG Wohnen SE. Weitere Informationen zur Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und den Kümmerer-Teams und den dazugehörigen Praxisbeispielen sind auf dem Instagramkanal des VdW Rheinland Westfalen (@vdw.rw) zu sehen

i LANDESINITIATIVE „ENDLICH EIN ZUHAUSE!“ UND THEMENWOCHE „KAMPF GEGEN WOHNUNGSLOSIGKEIT“



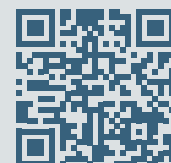
Seit dem Start der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS) haben in den inzwischen 22 Projektkommunen sogenannte „Kümmerer-Teams“ ihre Arbeit

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. Vielfach konnten dadurch ehemals Wohnungslose in Wohnungen von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen ein neues Zuhause finden.

Themenwoche auf Instagram

Zwischen dem 15. und 20.11.2021 standen der Kampf gegen Wohnungslosigkeit und die

Kooperation zwischen dem Land NRW und der Wohnungswirtschaft im Mittelpunkt der Social-Media-Aktivitäten des VdW Rheinland Westfalen. Über den nebenstehenden QR-Code geht es direkt zum Instagramkanal des VdW Rheinland Westfalen, wo die Beiträge der Themenwoche angesehen werden können.



GASTBEITRAG VON DR. INGRID BRECKNER, STADT- UND RAUMSOZIOLOGIN

Menschliche Ängste und ihre Relevanz für die Wohnungswirtschaftliche Praxis

ZUR PERSON



Quelle: HCU Hamburg

Prof. Dr. Ingrid Breckner i. R. leitete zwischen den Jahren 1995 und 2021 als Soziologin und Erziehungswissenschaftlerin das Arbeitsgebiet Stadt- und Regionalsoziologie zunächst an der TU Hamburg und ab 2006 an der HafenCity Universität Hamburg. In Lehre und Forschung konzentrierte sich die Soziologin auf unterschiedliche Fragen sozialer Stadtentwicklung und Forschungsmethoden.

Gesellschaftliche Notlagen – wie z. B. der Mangel an bezahlbarem Wohnraum – lösen bei Menschen Ängste aus, wenn sie befürchten, ihre souveräne Handlungsfähigkeit und ihre vertraute Wohnumgebung zu verlieren.

Bei Ängsten handelt es sich um Begleitphänomene individuellen Erlebens im gesamten Lebensverlauf, die sich ständig verändern und in denen sich – unabhängig von der Kultur und dem Entwicklungsstand einer Gesellschaft – Abhängigkeiten zwischen Individuen sowie zwischen ihnen und dem jeweiligen gesellschaftlichen Umfeld spiegeln. Deshalb beziehen sich Ängste auf wechselnde Verunsicherungen durch unvertraute Individuen sowie neue, unbekannte Phänomene in gesellschaftlichen Entwicklungsprozessen. Sie verweisen vielfach auf manifeste oder

antizipierte gesundheitliche, soziale, wirtschaftliche oder politische Notlagen in der Gegenwart und näheren Zukunft.

Ängste prägen sowohl zwischenmenschliche Beziehungen als auch das Denken, Verhalten und Handeln von Menschen in Bezug auf ihren jeweiligen gesellschaftlichen Kontext. Der Psychologe und Angstforscher Fritz Riemann stellte 1973 sein vielfach zitiertes Werk „Grundformen der Angst. Eine tiefenpsychologische Studie“ der Öffentlichkeit vor. Riemann zufolge ist es, „eine unserer großen Illusionen, (...) Angst vermeiden und ausschalten zu können (...). Wir können nur Gegenkräfte gegen sie entwickeln: Mut, Vertrauen, Erkenntnis, Macht, Hoffnung, Glaube und Liebe. Diese können Angst überwinden, verarbeiten oder sie annehmen helfen.“

Ängste sind durch einen Doppelcharakter gekennzeichnet: Sie bieten als „riskante Chancen“, wie der Sozialpsychologe Heiner Keupp 1988 in seinem Beitrag „Riskante Chancen. Das Subjekt zwischen Psychokultur und Selbstorganisation“ herausstellte, Gelegenheiten, Verunsicherungen durch Unbekanntes mit neugierigen Aktivitäten zu begegnen oder können das Verhalten, Denken und Handeln von Subjekten lähmen. Die Entwicklungsdynamik von Ängsten ist durch individuelles und kollektives Alltagshandeln

steuerbar; sie kann aber auch von Akteuren im gesellschaftlichen Umfeld beeinflusst oder aufgrund wirtschaftlicher, politischer und sozial-kultureller Interessen instrumentalisiert werden.

Befunde zur Entwicklung von Ängsten in Deutschland

Die R+V Versicherung in Wiesbaden untersucht in Zusammenarbeit mit Sicherheitsexperten seit Beginn der 1990er-Jahre Ausprägungen und Entwicklungen von Ängsten in Deutschland und stellt die Ergebnisse öffentlich zur Verfügung.

Wie schon in den Jahren 2003, 2005 und 2010 lagen auch im Jahr 2021 „Wirtschaftsängste“ mit 50 bis 53 Prozent auf den vordersten Plätzen, gefolgt von politischen Ängsten infolge von Fluchtzuwanderung und sozialen Ängsten aufgrund unzureichender gesundheitlicher Versorgung im Pflegefall und von Spannungen mit Neuzuwanderern. Bei Frauen zeigt sich im Langzeitvergleich durchgängig ein höheres Angstniveau als bei Männern, wobei „Wirtschaftsängste“ im Vordergrund stehen, gefolgt von Ängsten vor gesundheitlichen Gefährdungen und Naturkatastrophen. „Wirtschaftsängste“ dominieren auch in den erwerbstätigen Altersgruppen zwischen 20 und 59 Jahren; bei Befragten ab 60 Jahren erreicht die Angst vor

HOUSING AFFORDABILITY STRESS

Mittlerweile ist das Zusammenwirken von mangelnder Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum und der gesellschaftlichen Folgewirkungen auf angespannten und überhitzten Wohnungsmärkten ein Untersuchungsgegenstand der Psychologie und Soziologie geworden. In der Forschung gibt es mittlerweile sogar den Fachbegriff des „Housing Affordability Stress“, der mit Stress aus mangelnder Fähigkeit zur Leistbarkeit des Wohnens übersetzt werden kann. Nach neuen Studienkenntnissen sollen betroffene Menschen sogar häufiger aufgrund ihrer problematischen Wohn- und Finanzsituation psychisch erkranken. Dies trifft vor allem

auf Mieterinnen und Mieter in Großstädten und Ballungsräumen zu, wo ein knappes Angebot an (bezahlbarem) Wohnraum auf eine große Nachfrage und eine wachsende Stadtgesellschaft trifft.

Die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem Thema hat auch dazu geführt, dass v. a. in englischsprachigen Ländern regelmäßig von privaten, aber auch öffentlichen Stellen sogenannte „Housing Affordability“-Indizes veröffentlicht werden, die als statistische Datengrundlage für wissenschaftliche Analysen von psychosozialen Angstphänomenen herangezogen werden.

Pflegebedürftigkeit den höchsten Wert, dicht gefolgt von „Wirtschaftsängsten“.

Hinter „Wirtschaftsängsten“ verbergen sich Ängste vor Einkommensverlust sowie vor sinkenden staatlichen Leistungen mit der Folge von Einschränkungen der täglichen Lebensqualität in den Bereichen Wohnen, Ernährung, Mobilität, Gesundheitsversorgung sowie Bildung und Erziehung. Sie spiegeln manifeste wirtschaftliche Notlagen von Familienhaushalten und älteren Menschen mit niedrigem Einkommen, darunter viele Frauen.

Die Datenerhebung der R+V Versicherung verweist auch auf regionale Unterschiede in der Ausprägung von Angstphänomenen: Mit 50 Prozent erreichte das Angstniveau in Sachsen-Anhalt eine Spitzenposition, gefolgt von Brandenburg mit 48 und Thüringen mit 45 Prozent. Die geringsten Ängste wurden mit um die 30 Prozent in Bayern, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Nordrhein-Westfalen festgestellt. Allerdings variieren die Angstmotive zwischen den Bundesländern und zeigen, dass „Wirtschaftsängste“ häufiger auch von sozialen oder ökologischen Ängsten überlagert werden. Ursachen der räumlichen Differenzierung wahrgenommener Ängste und die ihnen zugrunde liegenden manifesten oder erwarteten Notlagen bedürfen einer genaueren Analyse der wirtschaftlichen, politischen und sozio-kulturellen Kontextbedingungen in den jeweiligen Lebensräumen der Bundesländer.

Hintergründe von Angstphänomenen

Auf der individuellen Ebene wurden in der Psychologie bereits in den 1960er-Jahren vier „Grundformen der Angst“ identifiziert, die auch in der Gegenwart präsent sein dürften und unterschiedlich erlebt werden, wie Riemann in seinem erwähnten Werk herausstellte:

1. „die Angst vor der Selbsthingabe, als Ich-Verlust und Abhängigkeit erlebt;
2. die Angst vor der Selbstwerdung, als Ungeborgenheit und Isolierung erlebt;
3. die Angst vor der Wandlung, als Vergänglichkeit und Unsicherheit erlebt, und
4. die Angst vor der Notwendigkeit, als Endgültigkeit und Unfreiheit erlebt.“

Diese individuellen Angstformen treten im Lebensverlauf gegebenenfalls auch in Überlagerung und in unterschiedlichen Ausprägungen auf. Sie reagieren auf wirtschaftliche, sozio-kulturelle und politische gesellschaft-

Ängste in der wohnungswirtschaftlichen Praxis



liche Umfeldbedingungen in den jeweiligen Lebensräumen der Individuen und können sich nach Riemann bei schwach ausgeprägten „Gegenkräften“ verdichten und Handlungspraktiken Betroffener einschränken oder in kompensatorische Konsum-, Kultur- oder politische Aktivitäten lenken. Der Psychologe Dieter Duhm bezog sich in seinem Werk „Angst im Kapitalismus“ aus dem Jahr 1975 auf wirtschaftliche Faktoren, während der Psychoanalytiker Hans-Joachim Maaz in „Der Gefühlsstau. Ein Psychogramm der DDR“ die Ängste der DDR-Bürger genauer untersuchte und ebenfalls kompensatorische Effekte feststellte.

Ängste in der wohnungswirtschaftlichen Praxis und Möglichkeiten ihrer Bearbeitung

Ängste äußern sich in der wohnungswirtschaftlichen Praxis in Nachbarschaftskonflikten, Konflikten zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermietenden andererseits, in Mietrückständen und/oder im Rückzug aus sozialen Beziehungen im klein- und großräumigen Lebensumfeld.

Welche Menschen dabei mit Ängsten auf psychische, physische oder materielle Notlagen reagieren und dadurch Konflikte auslösen bzw. Kontakte im Wohnumfeld meiden, ist jeweils nur im quartierlichen Lebenskontext festzustellen.

Einige Unternehmen der Wohnungswirtschaft engagieren sich deshalb auch mit eigenem Personal im Management quartierlicher Sozialräume, um u. a. Konflikte und Rückzugstendenzen von Wohnenden, die auf Ängsten bzw. Notlagen basieren, zu identifizieren. In Netzwerken mit anderen Akteuren im Quartier (z. B. soziale Beratungsstellen, Ärzte, Psychologen, Mitglieder von Kirchengemeinden und anderen zivilgesellschaftlichen Gruppen) kann bei Mie-

terinnen und Mietern die Entwicklung von „Gegenkräften“ unterstützt werden, die es ermöglichen, Ängste zu überwinden, zu verarbeiten oder anzunehmen. Dies geschieht erfolgreich in gebauten und freiräumlichen Gelegenheiten zu alltäglichen Begegnungen, die das Kennenlernen und den Austausch in näheren und entfernteren Nachbarschaften ermöglichen, ohne dabei gleich als Problemfall stigmatisiert zu werden.

Wohnungsunternehmen verfügen aus ihrer Vermietungspraxis auch über vielfältige Informationen, die zur Sensibilisierung für Angstphänomene und Notlagen in ihrem Kundenportfolio genutzt werden können: Sie kennen in der Regel die Einkommensverhältnisse und wissen deshalb, wer potenziell durch überdurchschnittliche Steigerungen von Lebenshaltungskosten in Angst und Panik geraten könnte.

Bekannt ist in der Regel auch die Verteilung der Mieterinnen und Mieter nach Alter und Geschlecht. Diese Informationen können dazu genutzt werden, durch Ängste und Notlagen verunsicherte Kunden zu identifizieren. Denn sozialpsychologische Studien, wie etwa die bereits erwähnte von Keupp aus dem Jahr 1988, bestätigen bereits seit mehreren Jahrzehnten Zusammenhänge von psychischen Störungen mit niedrigem sozioökonomischem Status, dem Grad der Verstädterung, ökonomischen Krisen und der Geschlechtszugehörigkeit.

Ein solches Engagement von Wohnungsunternehmen für angstfreies Wohnen ‚lohnt‘ sich in doppelter Hinsicht: Es reduziert Kosten für die Bewältigung von Konfliktkonstellationen und unterstützt friedliches und solidarisches Zusammenleben in Wohnungsbeständen mit hoher sozialer Dichte und heterogenen Bevölkerungsgruppen.

Dr. Ingrid Breckner

PRAXISBEISPIEL DER GWS-WOHNNEN DORTMUND-SÜD eG

Bedarfsgerechte Pflege im Wohnquartier



Wer mit seinem Wohnumfeld glücklich ist, sollte es auch nicht verlassen müssen - dafür trug die Dortmunder Genossenschaft Sorge und bietet bedarfsgerechten Wohnraum mit integrierter Pflegeeinrichtung im Wohnquartier „Am Heedbrink“ an

Im Dortmunder Stadtteil Hörde, in dem auch der Großteil der Wohnungsbestände der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG liegt, wurde im Jahr 2016 das CMS Pflegestift als Pflegeeinrichtung im Quartier „Am Heedbrink“ erbaut.

Drei Etagen plus Sattelgeschoss verteilen sich auf 2.400 Quadratmeter Grundfläche. In der Pflegeeinrichtung stehen insgesamt 80 stationäre Pflegeplätze in 64 Einbett- und acht Zweibettzimmern für die Bewohner zur



Die Wohnungen sind genau an die Anforderungen der Mieterinnen und Mieter angepasst

Verfügung. Ergänzt werden diese durch eingestreute Kurzzeitpflegeplätze sowie zwölf Plätze in der Tagespflege.

Beim Bau wurde großer Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt, um die Wohnqualität maximal positiv zu gestalten. Die komfortablen und wohnlichen Zimmer verfügen über moderne Pflegebetten, die den Ansprüchen der Pflegedienstleistungen entsprechen, seniorengerechte Bäder sowie Fernseh-, Radio- und Telefonanschlüsse. Die Wohnungen der Pflegeeinrichtung sind hell und freundlich gestaltet. Auf Wunsch können die zu Pflegenden selbstverständlich auch die eigenen Möbel mitbringen.

Auch an Menschen mit Demenzerkrankungen hat die gws-Wohnen gedacht: Für die Bedürfnisse dieser Gruppe wurde ein spezieller Bereich geschaffen und in das Pflegekonzept integriert. Auch für das leibliche Wohl wird vor Ort gesorgt: Gesunde und abwechslungsreiche Mahlzeiten werden in der hauseigenen Küche frisch zubereitet. Zum gemeinsamen Verweilen lädt ein sonniger Sinnesgarten mit Süd-West-Ausrichtung ein.

Betreiber der Pflegeeinrichtung ist die CMS Unternehmensgruppe, die seit 1990 als Dienstleister im Gesundheitswesen tätig und seit 2018 Teil der Alloheim-Gruppe ist. Qualifizierte Mitarbeiter kümmern sich nicht nur im pflegerischen Bereich um die Bewohner, sie bieten auch Betreuung sozialer Art an. Konkret bedeutet dies ein abwechslungsreiches Programm an Freizeit- und Kommunikationsangeboten. Regelmäßig finden Aktionen wie Ausflugsfahrten, jahreszeitliche Feste, Vorträge, Konzerte, Spielenachmittage, Gymnastik, gemeinsames Backen u. v. m. statt. Dafür wurden in der Planung extra spezielle Mehrzweck- und Gesellschaftsräume sowie ein Bistro-Café im Erdgeschoss vorgesehen, das für die Bewohner des Hauses sowie für die Nachbarschaft geöffnet ist. Als Treffpunkt für das umliegende Quartier zeichnet sich das CMS Pflegestift in Hörde besonders aus.

Dadurch zeichnet sich das gesamte Wohnquartier nicht nur durch ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität aus, sondern stellt für viele Bewohner durch die Pflegeeinrichtung auch einen Mehrwert in puncto Gesundheit dar.

gws-Wohnen Dortmund-Süd eG

GASTBEITRAG VON BORIS DEUTER, VORSTANDSVORSITZENDER DER GWS-WOHNNEN DORTMUND-SÜD EG

Die Zukunft des Wohnens liegt in der sozialen Quartiersentwicklung



ZUR PERSON



Quelle: gws-Wohnen Dortmund-Süd eG

Boris Deuter ist Vorstandsvorsitzender der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG und nennt den Mehrwert in Zukunftsfähigkeit und Wohnqualität vor Ort als größte Motivation für den Neubau „Am Heedbrink“. Die Genossenschaft, die 2022 ihr 125-jähriges Bestehen feiern wird, verbindet durch Quartiere wie dieses die Geschichte mit der Zukunft und behält dabei die Wohnbedarfe ihrer Mitglieder stets im Auge.

Is Anfang 2014 standen in der Straße Am Heedbrink neun Häuser mit insgesamt 98 Wohnungen. Der Komplex aus den 1950er-Jahren war durch die für dieses Quartier typische Blockrandbebauung des Stahlarbeiterwohnungsbaus gekennzeichnet und entsprach nicht mehr der gewandelten Nachfrage. 60 Jahre später musste es zusammen mit den neun Häusern Am Heedbrink weichen, um Platz für das geplante Pflegeheim zu schaffen.

Von den 3.700 Wohnungen der gws-Wohnen befinden sich 2200 im Stadtbezirk Hörde, 230 Wohneinheiten allein davon in der sogenannten Jürgenssiedlung, zu der auch das Karree mit den Straßen Am Heedbrink, Franz-Hitze-Straße, Am Richterbusch und Graudenzer Straße zählt. Das Karree liegt innerhalb des Stadtumbaugebiets Hörde Zentrum. Der einstige Arbeiterstadtteil

Hörde war zu Beginn der 2000er-Jahre geprägt vom Wegfall der Stahlbaubranche. Zur Abfederung der negativen Folgen kam anschließend der sozialen Quartierarbeit eine gewichtige Rolle zu.

So wurde das B3, das die gws-Wohnen gemeinsam mit dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. und der Nachbarschaftshilfe Hörde e.V. ins Leben gerufen hatte und mittlerweile ein bundesweit ausgezeichnetes Mehrgenerationenhaus ist, zur wichtigen Anlaufstelle für die Bewohner des Stadtteils. Durch umfassende energetische Modernisierungen in den Jahren 2016–2019 sowie den Neubau Am Heedbrink konnte zudem eine erhebliche Aufwertung des Quartiers erreicht werden.

Im Jahr 2016 wurde mit dem Pflegeheim der erste Pfeiler des Gesamtvorhabens realisiert. Anfang 2021 folgten dann ein in barrierearmer Bauweise erstelltes, vierstöckiges Mehrfamilienhaus mit 51 Wohnungen, Gemeinschaftsraum und Tiefgarage sowie eine integrierte vierzügige Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss. Der großzügige Innenhof, der einst als Treffpunkt für die Nachbarschaft diente, erfährt nun durch den Garten des Pflegeheimes, den Außenbereich der Kita und die Außenflächen des Mehrfamilienhauses eine neue Nutzung, indem Bewohner wie auch Kinder von den gegenseitigen Begegnungen profitieren.

Bei der Idee des Pflegeheimes ist die gws-Wohnen dabei einem guten Beispiel aus dem

benachbarten Lünen gefolgt. Planung und Bau des Pflegeheimes wurden durch die Schmeing Bau GmbH realisiert. Das Pflegeheim wird komplett an die CMS-Gruppe vermietet. Bei der Belegung der Heimplätze wird auf die fachliche Kompetenz des Betreibers gesetzt. Bedingt durch den großen Wohnungsbestand der gws-Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich auch ein Teil unserer Mitglieder unter den Heimbewohnern, wodurch die gws-Wohnen mit dem Bau des Pflegeheimes auch den Bedürfnissen ihrer Mitglieder gerecht wurde.

Viele Hörder möchten im Alter gerne in der ihnen vertrauten Umgebung bleiben und auch Angehörige wollen ihre Familienmitglieder gut und in der Nähe betreut wissen. Als Wohnungsgenossenschaft mit jahrzehntelanger Tradition möchte die gws-Wohnen ihren Mitgliedern in allen Lebensphasen das passende Zuhause bieten. Durch das Pflegeheim kann den Menschen im Quartier für ihre letzten Lebensmonate Wohnraum in vertrauter Umgebung gegeben werden und ein Umzug im hohen Alter bleibt ihnen erspart.

So sehen wir die soziale Aufgabe für die Zukunft der gws-Wohnen darin, durch konsequente Weiterentwicklung der Wohnungsbestände attraktive und lebenswerte Wohnquartiere und Stadtviertel der Begegnung zu schaffen und zu erhalten.

Boris Deuter



Quelle: Hans Blosser

Gerade im hohen Alter sind die sozialen Kontakte enorm wichtig, aber auch räumlich stärker eingegrenzt – mit dem Wohnquartier „Am Heedbrink“ leistet die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG einen Beitrag für bedarfsgerechtem Wohnraum in der Großstadt

PRAXISBEISPIEL VON VONOVIA

Nach dem letzten Gong: Kooperation für Bildungsperspektiven und Integration



16.00 Uhr: Quer über den Schulhof und in den Klassenräumen ertönt das für viele Schulkinder "erlösende" Geräusch – Schule aus, es schellt zum letzten Mal.

Jetzt haben es alle eilig: Schnell den Rucksack umgeschlallt, eine hastige Verabschiedung am Lehrerpult, raus aus der Schule und in den Bus nach Hause. Dort werden dann die Hausaufgaben erledigt und endlich kann man sich dann mit seinen Freunden treffen – für die allermeisten Schulkinder ein ganz normaler Tag. Nach der Schulzeit noch die Hausaufgaben für Englisch, Mathe oder Deutsch machen zu müssen, das kann schon mal lästig sein und durchkreuzt die Freizeit, ist aber für die meisten Schulkinder keine große Hürde und auch schnell erledigt.

Für manche aber sind Hausaufgaben aus unterschiedlichen Gründen eben keine schnell erledigte Routinearbeit. Wie kann man genau die unterstützen, die jede Hausaufgabe mit bangem Blick und einem unsicheren Bauchgefühl empfangen? Welche Unterstützung kann man ihnen zukommen lassen, um Sprachbarrieren abzubauen, in der Schule besser zu werden und den Grundstein für eine erfolgreiche Integration zu legen?

Um auch diese Kinder und Jugendlichen mitzunehmen und zu unterstützen, engagieren sich mittlerweile weit mehr Stellen und Akteure, als man es zunächst wohl annehmen würde. Auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind immer öfter als Partner von unterschiedlichen sozialen Beratungsstellen und Unterstützungsangeboten aktiv und möchten ihren Beitrag zu einem positiven gesamtgesellschaftlichen Miteinander leisten.

So ist Vonovia bereits vor mehreren Jahren eine Kooperation mit PLANB Ruhr e.V. eingegangen, der auf vielen Wegen Angebote der interkulturellen Kinder- und Jugendhilfe schafft. Neben der bestehenden erfolgreichen Zusammenarbeit in weiteren Städten und Wohnquartieren der Vonovia, u. a. in Essen-Katernberg, hat das Bochumer Wohnungsunternehmen im November 2020 zwei Ladenlokale in Bochum-Stahlhausen für eine Hausaufgabenbetreuung von PLANB Ruhr e.V. mietfrei zur Verfügung gestellt und den Umbau für eine barrierefreie und angenehme Lernatmosphäre übernommen.

Auf der Bochumer Alleestraße eröffneten die Kooperationspartner nach langer pandemiebedingter Schließung nun in einem ehemaligen Imbisslokal die neuen Räumlichkeiten

für eine weitere Zweigstelle des Vereins zur Kinder- und Jugendunterstützung in Bochum. PLANB Ruhr e.V. bietet dort seither vielfältige Unterstützungsprogramme für Kinder und Jugendliche an, die auch dankbar und zahlreich von Schulkindern unterschiedlicher Altersklassen wahrgenommen werden. Ehrenamtlich tätiges, pensioniertes Lehrpersonal, aber auch Studierende begleiten dort die Kinder und Jugendlichen auf ihrem Weg durch die weiterführende Schule und unterstützen aktiv bei der Erledigung ihrer Hausaufgaben. Ergänzt wird das Angebot durch wichtige Sozialarbeit für den Umgang und das gemeinschaftliche Miteinander von Kindern und Jugendlichen aus verschiedenen Kulturen und Herkunftsländern.

„Die Hausaufgabenhilfe des PLANB ist oftmals eine „Starthilfe“ für die Kinder, um in der Schule vernünftig mitzukommen“, so Mahmut Hamza, Soziologe und Fachbereichsleiter Migration und Integration bei PLANB Ruhr.

Gandi ist mittlerweile seit vielen Jahren dabei. Am Anfang musste er selbst noch fleißig Deutsch lernen, jetzt übersetzt er schon für andere Schulkinder. Er kam 2017 ohne Deutschkenntnisse nach Deutschland und hat im anfänglichen Kontakt mit den lokalen Bochumer Behörden von den Unterstützungs-



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Jonas Bednarz, Regionalleiter Bochum-West von Vonovia, Gülseren Çelebi, Dipl.-Sozialpädagogin und Geschäftsführerin des PLANB Ruhr e.V., und Mahmut Hamza, Soziologe und Fachbereichsleiter Migration und Integration des PLANB Ruhr e.V., freuen sich über die Vertiefung der Kooperation und den Mehrwert für Kinder und Jugendliche in den Bereichen Bildung und Integration (v. l.)



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

In den ansprechend und einladend eingerichteten Räumlichkeiten lässt es sich gut lernen - und gemeinsam der Grundstein für eine erfolgreiche Schullaufbahn und Integration legen

leistungen von PLANB Ruhr e. V. erfahren. Seither ist er regelmäßig nachmittags dort, konnte die deutsche Sprache sehr gut lernen, einen Schulabschluss erlangen und eine Ausbildung zum Krankenpfleger beginnen.

Auf seinem Weg wurde er von Hildegard begleitet - die pensionierte Lehrerin unterstützt ihn auch heute noch nachmittags nach der Berufsschule bei der Erledigung der Aufgaben. Sie ist eine der vielen ehrenamtlich Helfenden, die bei PLANB aktiv sind und ihr Bestmöglichstes geben, um genau den Kindern und Jugendlichen zu helfen, die in einer entscheidenden Lebensphase in der Schule und im Umgang miteinander oftmals auf sich alleine gestellt sind, weil die Eltern nicht über die nötigen Sprachkenntnisse verfügen. Ohne die Ehrenamtler wäre dieses Angebot nicht möglich.

„Ich bin PLANB und Hildegard sehr dankbar. Als ich 2017 nach Deutschland kam, habe ich kein Wort gesprochen, konnte aber dank der Hausaufgabenhilfe schnell Anschluss finden, die Sprache lernen und die Schule erfolgreich beenden. Jetzt komme ich immer noch gerne, denn auch als Azubi habe ich noch Unterricht. Hildegard hilft mir dabei sehr“, berichtet Gandhi mit Blick auf seinen erfolgreichen Weg.

„Die Jugendlichen, die zu uns in die Hausaufgabenhilfe kommen, haben oftmals einen

Migrations- oder Fluchthintergrund und niemanden zu Hause, der sich die Hausaufgaben und Schulprojekte nochmal angucken kann. Oftmals nehmen wir hier gerade Schulkindern, die schon im Kindesalter nach Deutschland gekommen sind, einfach nur die Unsicherheit - die lösen die Aufgaben schon ganz gut alleine. Wo nötig, helfen wir aber auch aktiv. Es ist einfach toll zu sehen, wie sich etwas entwickelt und man aktiv dazu

beitragen kann“, erzählt Hildegard, ehemalige Lehrerin für Englisch, Geschichte und Pädagogik, die bei der Hausaufgabenhilfe aber auch fächerübergreifend unterstützt.

Die gewachsene Herausforderung, allen Kindern die bestmöglichen Bildungschancen zu eröffnen, betont auch Gülseren Çelebi, Geschäftsführerin von PLANB Ruhr e. V.: „Wir verzeichnen in Deutschland seit einigen Jahren eine starke Zuwanderung - darunter sind viele Kinder, die oft noch Deutsch lernen, in der Schule aber die gleichen Leistungsanforderungen wie alle anderen erfüllen müssen. PLANB Ruhr e. V. setzt sich für aktive Unterstützungsangebote ein, um die vielfältigen Hindernisse aus dem Weg zu räumen und zu einer erfolgreichen Schullaufbahn beizutragen, die auch ein wichtiger Teil der Integration ist. Es steckt so viel in allen Kindern, wir brauchen ihre Potenziale und möchten dabei helfen, diese zu entfalten. Über die Kooperation mit der Vonovia sind wir sehr froh und bedanken uns ausdrücklich für die fruchtbare Zusammenarbeit.“

Jonas Bednarz, Regionalleiter Bochum-West von Vonovia, freut sich ebenfalls über die langjährige Kooperation: „Vonovia unterstützt PLANB Ruhr e. V. bereits seit Jahren bei sozialen Projekten. Die Hausaufgabenhilfe im Bochumer Westend liegt mir persönlich besonders am Herzen, da Bildung der Schlüssel zu einem selbstbestimmten Leben und sozialer Mobilität ist. Darum freue ich mich, dieses Projekt auch zukünftig zu unterstützen.“ AT



ÜBER DIE KOOPERATION ZWISCHEN VONOVIA UND PLANB RUHR E. V.

PLANB Ruhr e. V. wurde 2011 in Bochum gegründet und hat sich seitdem konsequent und engagiert weiterentwickelt - immer mit dem Ziel, Zukunftsperspektiven für Kinder, Jugendliche und Familien zu schaffen - unabhängig von Kultur oder sozialer Herkunft.

Als anerkannter Träger der Kinder- und Jugendhilfe ist der Verein unter dem Dach des Paritätischen NRW organisiert. Mit einer großen Auswahl an Angeboten in den Niederlassungen in Bochum, Essen, Herne, Dortmund, Mülheim an der Ruhr und im Ennepe-Ruhr-Kreis ist der Verein fest in den kommunalen Strukturen verankert. Die Mitarbeitenden arbeiten in den Bereichen ambulanter, flexibler und stationärer interkultureller Erziehungshilfen, Kinderta-



geseinrichtungen, Migrations- und Integrationsarbeit, Pflegefamilien sowie in den Feldern Bildung und Prävention.

Durch die Unterstützung der Vonovia SE können in den Städten Bochum und Essen die unterschiedlichen Unterstützungsleistungen von PLANB Ruhr angeboten und aufgesucht werden. So leistet das Bochumer Wohnungsunternehmen einen aktiven Beitrag zur sozialen Entwicklung sowie zum Integrationserfolg vieler Kinder und Jugendlicher in quartiersnahen Räumlichkeiten.

GASTBEITRAG VON MIKE ZANDER, PROKURIST DER GWG KREIS VIERSEN AG



Wohnungslosigkeit vermeiden statt verwalten

ZUR PERSON



Quelle: GWG Kreis Viersen AG

Mike Zander ist Prokurist der GWG Kreis Viersen AG. Die kommunale Gesellschaft verfügt über 4.800 eigene Wohneinheiten im Kreis Viersen. Die wohnungswirtschaftliche Unterstützung und Begleitung der kreisangehörigen Städte und Gemeinden ist eine wesentliche Kernaufgabe der Gesellschaft, darunter auch der Kampf gegen Wohnungslosigkeit.

Erhebungen aus dem Jahr 2020 zufolge leben fast 50.000 Menschen alleine in Nordrhein-Westfalen mit dem Stigma der Wohnungslosigkeit. Eine Größenordnung, die vergleichbar wäre mit der Einwohnerzahl einer mittelgroßen Stadt, wie z. B. Kleve, Erftstadt oder Gummersbach. Erdrückender wird die Zahl, wenn man bedenkt, dass sich diese in den letzten fünf Jahren nahezu verdoppelt hat und zwei von drei Wohnungslosen unter 40 Jahre alt sind.

Gründe gibt es viele. In prosperierenden Städten ist natürlich vielfach das Fehlen von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mittleren und geringen Einkommens ausschlaggebend. Aber auch in weniger angespannten Wohnungsmärkten ist die Wohnungslosigkeit zu finden.

Ein großer Teil der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen hat die sichere und sozial verantwortliche Versorgung der Bevölkerung fest in ihren Satzungen veran-

kert. Dabei gilt es, eine vielschichtige Klientel auf der Seite der Nachfrage zu berücksichtigen. Zweifelsohne gehören zu dieser Gruppe auch die Menschen, die aktuell wohnungslos sind oder drohen wohnungslos zu werden, also keinen festen Wohnsitz vorweisen noch in irgendeiner Form eine Unterkunft ihr Eigen nennen können.

Erster wichtiger Baustein für uns ist daher die grundlegende Vermeidung von neuer Wohnungslosigkeit. Als kommunales Wohnungsunternehmen für den Kreis Viersen beschäftigen wir uns seit vielen Jahren gemeinsam mit den lokalen Verwaltungen und karitativen Einrichtungen der Städte und Gemeinden des Kreises mit eben genau diesen Menschen. Gut ein Viertel unseres gesamten Wohnungsbestandes befindet sich in einer öffentlichen Förderung. Auch bei aktuellen Neubauprojekten setzen wir vielfach auf einen Wohnungsmix zwischen den beiden Förderwegen und dem frei finanzierten Bereich, mit Bezug auf den jeweiligen Mietspiegel der Städte und Gemeinden des Kreises. Damit bieten wir bestandsübergreifend einer Vielzahl von Menschen im Kreis bezahlbaren Wohnraum, auch im Sektor des Wohnraumes unter Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft aus dem Sozialgesetzbuch.

Frühzeitige Unterstützung im Bestand als Vorsorge

In unserem Bestandsportfolio zahlt sich ein intensiver und unermüdlicher Kontakt mit den von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen aus. Vielfach ist es zu diesem

Zeitpunkt noch möglich, diese Menschen mit entsprechend frühzeitiger und fachlicher Begleitung in soziale Netzwerke und staatliche Hilfen einzubinden und aufzufangen. Bereits heute leben viele Haushalte in unserem Bestand, die wohlmöglich ohne diese Unterstützung bereits sprichwörtlich das Dach über dem Kopf verloren hätten. Dabei kann manchmal schon der vorausschauende und frühzeitige Umzug von einer großen in eine kleine bzw. angemessene Wohnung enorm helfen.

Neben unseren qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern setzen wir dabei in unseren Quartieren auf professionelle Einrichtungen und Partner, mit denen wir vor Ort in Quartiersbüros erste Anlaufstellen bieten und falls nötig, direkt auf die Betroffenen zugehen können.

Natürlich stoßen wir dabei auch an Grenzen. Es gehört zur Wahrheit dazu, dass es auch immer wieder Fälle gibt, in denen wir bis zum endgültigen Verlust der Wohnung nicht oder nur teilweise persönlich durchdringen oder den Kontakt und Unterstützung so weit aufrechterhalten können, dass es zu alternativen und würdevollen Unterbringungen kommen kann. In diesen Fällen besteht, sofern es der Personenkreis selber zulässt, es sich also um sogenannte unfreiwillig wohnungslose Personen handelt, für die Städte und Gemeinden die Pflicht, diesen eine befristete und zweckmäßige Unterkunft zur Verfügung zu stellen, meist in einer eigens dafür betriebenen Immobilie. *Mike Zander*



Quelle: olly - stock.adobe.com

PRAXISBEISPIELE DER GWG KREIS VIERSEN AG

Umgenutzte und modernisierte Wohnungen für Wohnungslose

Die GWG Kreis Viersen AG stellt ihren Gemeinden und Städten sowohl vereinzelt im Bestand als auch an zentralen Standorten individuellen und abgeschlossenen Wohnraum zur Verfügung. Aktuell registriert das kommunale Wohnungsunternehmen des Kreises Viersen knapp 50 Mietverträge direkt und unmittelbar mit Städten und Gemeinden des Kreises als Partner.

Gerade für die erwähnten unfreiwillig Wohnungslosen ist oftmals eine qualitativ wesentlich hochwertigere Unterbringung gleichzeitig der Grundstein und die Basis eines Neuanfanges, den das Wohnungsunternehmen zuweilen auch in der Folge für diesen Personenkreis nach entsprechender Entwicklung und Prognose mit einem eigenen Mietverhältnis begleitet und fördert. Der Vorteil einer zentralen Unterbringung für die Städte und Gemeinden liegt im Mehrwert der gebündelten Bereitstellung wohnbegleitender Hilfen und Leistungen.

Leipziger Straße in Tönisvorst

Im Zuge einer gemeinsamen Projektierung mit der Stadt Tönisvorst wurde 2016 die stark sanierungsbedürftige Immobilie durch die GWG Kreis Viersen AG angekauft und vollumfänglich kernsaniert sowie durch nachträglichen Anbau einer Aufzugsanlage barrierearm gestaltet. Die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 1.000 Quadratmetern sollte der Stadt eine zentrale Möglichkeit bieten, seinerzeit dringend benötigten Wohnraum für geflüchtete Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt zu beherbergen. Gemeinsam mit den zuständigen Gremien der Stadt wurde perspektivisch eine flexible Lösung bei der künftigen Belegung entwickelt. Das Objekt wurde daher ohne öffentliche Mittel saniert, um auch in künftigen Zyklen die Unterbringung aller bedrohten Haushalte sicherstellen zu können. Langfristiger Generalmieter ist die Stadt Tönisvorst, der Anfang 2019 insgesamt 14 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden konnten.



Quelle: GWG Kreis Viersen AG

Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und verfügen alle über großzügige Balkone

An der Wae in Niederküchten

Aktuell entstehen auch hier in enger Abstimmung mit der Gemeinde Niederküchten nach Ankauf durch die GWG Kreis Viersen AG künftig fast 660 Quadratmeter frei verfügbare Wohnfläche für die Gemeinde als langjähriger Generalmieter. Das im Objekt befindliche ehemalige Ladenlokal wird dabei ebenfalls zu Wohnraum umgebaut. Allein aus dieser Fläche konnten zusätzlich drei Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 160 Quadratmetern entwickelt werden. Durch die pauschale Anmietung und die nicht vorhandene Belegungsbindung ist die Gemeinde frei in der Auswahl der dort unterzubringenden Personengruppen.

GWG Kreis Viersen AG



Quelle: GWG Kreis Viersen AG

Durch den Anbau eines Aufzuges konnten alle Wohnungen barrierearm erschlossen werden



Quelle: GWG Kreis Viersen AG

An der Wae in Niederküchten entstehen zusätzlich fast 660 Quadratmeter hochwertiger Wohnraum zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit



KOALITIONSVERHANDLUNGEN ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

Die Ampelkoalition steht – eigenes Ministerium für Bauen und Wohnen

Olaf Scholz ist neuer Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland! Am 7. Dezember unterzeichneten die Parteispitzen der Ampelkoalitionäre SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen den Koalitionsvertrag, in dem die Vorhaben der nächsten vier Jahre festgeschrieben wurden. Tags darauf wurde dann auch der Regierungswechsel vollzogen, Bundeskanzlerin a. D. Angela Merkel verabschiedet und die Kanzlerschaft von Olaf Scholz unter einer Ampelkoalition eingeläutet. Die Aufteilung der Ministerien und das neue Bundeskabinett stehen fest, das neu geschaffene Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird von Klara Geywitz (SPD) geleitet. Die Wohnungswirtschaft blickt gespannt auf die anstehenden wohnungspolitischen Impulse aus dem neuen Bundesministerium.

„Wir werden das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen gestalten“, so der Wortlaut des Koalitionsvertrags. Der Bereich „Bauen und Wohnen“ war in allen vier Legislaturperioden unter Angela Merkel mit weiteren Politikfeldern gemeinsam in wechselnden Ministerien angesiedelt, rückt aber nun durch ein eigenes Ministerium stärker ins Blickfeld der Bundespolitik. Die Wohnungswirtschaft begrüßt diesen Schritt, zeigt er doch ein gestiegenes Bewusstsein für ein gesellschaftlich hochrelevantes Politikfeld. Unter dem Oberpunkt „Bauen und Wohnen“ finden sich mit „Digitalisierung und Vereinfachung“, „Klimaschutz im Gebäudebereich“, „Schutz der Mieterinnen und Mieter“, „Wohneigentum“ und „Städtebau“ insgesamt fünf weitere Unterpunkte, in denen sich die Ampel-Koalition im Koalitionsvertrag ehrgeizige Aufgaben gesetzt hat.

Was wurde zwischen den Ampelkoalitionären im Bereich Wohnen beschlossen? Welche Signale empfängt die Wohnungswirtschaft?

Grundsätzlich lässt sich festhalten: Die Wohnungswirtschaft sieht in den getroffenen



Quelle: Of The Village/JT Jeeraphun – stock.adobe.com

Auf insgesamt 177 Seiten wurde im Koalitionsvertrag der Ampel-Koalition festgehalten, wie SPD, FDP und Grüne „mehr Fortschritt wagen“ wollen – auch im Bereich Wohnen?

Einigungen große Perspektiven, um mehr und bezahlbares Wohnen in Deutschland zu ermöglichen und dabei die gesellschaftlichen Herausforderungen anzugehen.

„An erster Stelle begrüßen wir natürlich die Entscheidung, ein eigenständiges Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und ländliche Räume zu etablieren. Damit greift die Ampel-Koalition unsere langjährige Forderung auf und macht einen ersten großen, richtigen Schritt in der Wohnungspolitik. Nachdem das Thema Wohnen in den zurückliegenden Jahrzehnten sträflich vernachlässigt wurde, freuen wir uns auf die Zusammenarbeit mit einem endlich eigenständigen Ministerium für gutes Wohnen“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, im Anschluss an die Veröffentlichung des Koalitionsvertrages des zukünftigen Dreierbündnisses.

Viele Aspekte, großer Aufbruch?

Positiv bewertet die Wohnungswirtschaft, dass sich die Ampelkoalition für den Bau

von jährlich 400.000 Wohnungen ausspricht, von denen 100.000 aus Fördermitteln entstehen sollen. Die effektive Vereinfachung von Baugenehmigungs- und Planungsprozessen soll dabei unterstützend wirken. Die Wohnungswirtschaft weist darauf hin, dass diese Vereinfachung dann gut gelingt, wenn der gesamte Bauprozess in den Blick genommen wird, vom Vergabeverfahren bis hin zur gerichtlichen Entscheidung. Mit diesen Vorhaben folgt die künftige Bundesregierung der langjährigen und dringenden Aufforderung des GdW und der in ihm organisierten Regionalverbände der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft.

Die unterschiedlichen Potenziale von Stadt und Land will die Ampelkoalition als Chance wahrnehmen, um regionale Spannungen auf Wohnungsmärkten abzubauen und eine Angleichung der Lebensverhältnisse zwischen urbanen und ländlichen Regionen zu erzielen. So soll auch der gesellschaftliche Zusammenhalt gefördert und die Themen Integration, demografischer Wandel, Alters- und Generationengerechtigkeit, soziale



Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensverhältnisse gebündelt und ganzheitlich gedacht werden.

„In diesem Zusammenhang ist ebenso positiv hervorzuheben, dass das Thema gleichwertiger Lebensverhältnisse mit einem Staatsminister weiter die politische Bedeutung erlangt, die das Thema gesellschaftlich hat“, ergänzte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft unterstützt auch weiterhin das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ und steht dort als gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft partnerschaftlich den weiteren Akteuren zur Seite.

Um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen, die riesige Lücke auf dem Wohnungsmarkt zu schließen und gleichermaßen für gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land zu sorgen sowie sozialen Zusammenhalt zu sichern, enthält der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung laut GdW sehr richtige Vorschläge, um die großen Herausforderungen der Zukunft anzugehen. Beim Wohnen als soziale Frage unseres

Jahrzehnts denke die Koalition Themen wie Quartiersmanagement, altersgerechtes Wohnen und Integration in den Vereinbarungen des Koalitionsvertrages mit.

Der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIma) weisen die Koalitionäre eine Schlüsselaufgabe zu. Diese soll künftig selbst Investitionen tätigen, bauen und den Kommunen unterstützend zur Seite stehen. Dort sollen Verantwortung für Planung, Bau und Betrieb von Bundesbauten und Bundesliegenschaften konzentriert und für eine stärkere Einbindung des Bundes im Bereich Wohnen und Bauen gesorgt werden.

Noch oft vage

Abzuwarten bleibt allerdings, welche konkreten politischen Gesetzgebungen und Initiativen aus den Einigungen des Koalitionsvertrages entspringen werden, denn größtenteils sind die Koalitionsparteien im Koalitionsvertrag an vielen neuralgischen Punkten noch vage geblieben.

Offen bleibt unter anderem, wie die angekündigte „neue Wohngemeinnützigkeit“ konkret ausgestaltet wird. Im Koalitionsvertrag erwähnen die Ampelparteien lediglich

die Einführung und kündigen eine „steuerliche Förderung und Investitionszulagen“ an, um eine „dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums“ zu schaffen. Die Wohnungsgemeinnützigkeit „soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen“, lautet die entsprechende Passage des Koalitionsvertrages.

Die schlussendliche Umsetzung der Einigungen des Koalitionsvertrages in konkrete politische Maßnahmen wird entscheiden, ob Mehrwerte im bezahlbaren, klimafreundlichen und zukunftsfähigen Wohnen auch erreicht werden können. Dass Wohnungspolitik und somit auch wohnungswirtschaftliche Herausforderungen und Spannungsfelder eine Aufwertung in der politischen Relevanz erfahren haben, ist zunächst eindeutig als positives Signal zu bewerten. Über zukünftige Maßnahmen und Initiativen der Bundesregierung wird der VdW Rheinland Westfalen weiterhin im VerbandsMagazin, auf digitalen Kommunikationskanälen sowie hoffentlich im persönlichen Kontakt auf Verbandsveranstaltungen informieren. AT

SPD			
	Olaf Scholz Bundeskanzler		Svenja Schulze Entwicklungsministerin
	Wolfgang Schmidt Kanzleramtsminister		Nancy Faeser Innenministerin
	Hubertus Hell Bundesarbeitsminister		Christine Lambrecht Verteidigungsministerin
	Karl Lauterbach Gesundheitsminister		Klara Geywitz Bauministerin
BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN			
	Annalena Baerbock Außenministerin		Robert Habeck Wirtschafts- und Klimaminister
	Anne Spiegel Familienministerin		Cem Özdemir Landwirtschaftsminister
Freie Demokraten FDP			
	Christian Lindner Finanzminister		Marco Buschmann Justizminister
	Bettina Stark-Watzinger Bildungs- und Forschungsministerin		Volker Wissing Verkehrs- und Digitalminister

Quelle: gruene.de, fdp.de, Sedat Mehder, spd.de, BMU/init AG, Angelika Aschenbach, photothek.net, Werner Schüring, BMF, Tobias Koch

KOALITIONSVERTRAG NACH BERLIN-WAHL VORGESTELLT

Rot-Grün-Rot schmiedet Bündnis – auch im Bereich Wohnen

Am 29. November 2021 wurde abermals in Berlin ein Koalitionsvertrag vorgestellt: Der designierte Berliner Senat aus SPD, Grünen und Linke trat an die Öffentlichkeit und präsentierte den gemeinsamen Entwurf für den Koalitionsvertrag. Jetzt liegt es an den Parteigremien von SPD und Grünen sowie der linken Basis, der Einigung der alten und voraussichtlich neuen Berliner Regierungsparteien zuzustimmen.

Es ist also noch ein Stückchen Weg zu gehen. Fest steht allerdings: Das Kapitel „Stadtentwicklung, Bauen, Mieten“ rangiert an vorderster Stelle im Koalitionsvertrag, direkt nach der Präambel – und wird eine zentrale Rolle für die Legislaturperiode 2021 bis 2026 in Berlin einnehmen. Was plant das rot-grün-rote Dreierbündnis?

Neuer und bezahlbarer Wohnraum

20.000 Neubauwohnungen sollen pro Jahr in Berlin gebaut werden, 200.000 Wohneinheiten bis 2030 – und davon „möglichst die Hälfte davon in dieser Legislatur im gemeinwohlorientierten und bezahlbaren Segment“, so der Wortlaut des Koalitionsvertrages und

ein klares Bekenntnis der Koalitionäre, den Neubau von bezahlbarem Wohnraum voranzutreiben.

Realisieren will die Berliner Regierungskoalition das vor allem durch eine Erhöhung des Anteils öffentlicher Bestände am gesamten Wohnraum.

Erklärtes Ziel: Die kommunalen Wohnungsunternehmen sollen 35.000 Wohnungen bis 2026 neu bauen. Dazu stellt ihnen das Land Berlin unentgeltlich landeseigene Grundstücke zur Verfügung. Bis 2026 sollen insgesamt mindestens 400.000 der rund 1,95 Millionen Berliner Wohnungen (Stand: 2019) durch Ankauf und Neubau im Bestand der öffentlichen Hand sein. Im Jahr 2019 waren es rund 300.000 Wohnungen, die durch kommunale Wohnungsunternehmen bewirtschaftet werden.

Das Land möchte die öffentliche Wohnraumförderung ausbauen und die Fördermittel erhöhen. „Die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus wird sich an einem Fördervolumen für 5.000 Wohneinheiten (WE) jährlich orientieren. Ziel der Koalition ist dabei, die Zahl von Sozialwohnungen in Berlin mindestens stabil zu halten“, lautet die Einigung der Berliner Koalitionsparteien im Koalitionsvertrag.

Bündnis wohnungswirtschaftlicher, politischer und gesellschaftlicher Akteure

Zur Unterstützung der ehrgeizigen Pläne zur Schaffung von neuem

Wohnraum planen die Berliner Sozialdemokraten, Grünen und Linken, mit Wohnungsgenossenschaften, kommunalen/landeseigenen Gesellschaften und privaten Wohnungsunternehmen auf wohnungswirtschaftlicher Seite und Vertretern von Senats- und Bezirksverwaltungen und Mieterverbänden auf gesellschaftlicher und politischer Seite ein „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ zu schmieden.

„Ziel des Bündnisses ist es auch, für bezahlbares Wohnen im Bestand zu sorgen, um die soziale Mischung in der Stadt zu erhalten und Verdrängung entgegenzuwirken“, hielten die Parteien im Koalitionsvertrag fest. Wird künftig mehr auf Kooperation statt Konfrontation gesetzt?

Umgang mit dem Volksentscheid

Der Volksentscheid zur Enteignung von Wohnungsunternehmen, der zeitgleich mit der Bundestagswahl und der Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus durchgeführt wurde und von einer Mehrheit der Wahlberechtigten befürwortet wurde, wird die Regierungskoalition weiterhin beschäftigen. Im Vorfeld der Koalitionsverhandlungen wurde eine Entscheidung zunächst vertagt, man einigte sich in Berlin auf einen Kompromiss: Eine Expertenkommission soll in den ersten 100 Tagen der neuen Landesregierung eingesetzt werden, die dann ein Jahr Zeit hat, eine Empfehlung zu erarbeiten und dem Berliner Senat vorzustellen. Die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen!“, die den Volksentscheid beantragt hat, wird in dieser Kommission ebenfalls beteiligt.

Es bleibt zu hoffen, dass der designierte neue und alte Berliner Senat ein wohnungspolitisches Klima schafft, das von erfolgversprechender Kooperation geprägt sein wird, um die ehrgeizigen Ziele in der Berliner Stadtentwicklung zu erreichen. Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ist bereit, ihren Beitrag zu mehr bezahlbarem und neuem Wohnraum in Berlin zu leisten.

AT



Quelle: kebox - stock.adobe.com

TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2021

Livetalks zu Klimaschutz und Zukunft des Wohnens

In diesem Jahr fand der Tag der Wohnungswirtschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen als Hybrid-Veranstaltung statt. Während rund 100 Delegierte in Berlin waren, hatten alle anderen Zuschauer die Möglichkeit, von zu Hause aus die Veranstaltung im Livestream zu verfolgen. In zwei spannenden Diskussionsrunden sprachen Branchenexperten über das große Thema Klimaschutz für den Gebäudesektor und die junge Generation der Politiker über die Zukunft des Wohnens.

Die Liste der Herausforderungen, mit denen sich die Wohnungswirtschaft beschäftigt, ist lang: von gesetzlichen Neuerungen wie der Mietspiegelreform, des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes und der Grundsteuerreform über innovative Technologien wie dem seriellen Bauen und Sanieren bis hin zu sozialen Aspekten wie der Förderung von gleichwertigen Lebensverhältnissen in Deutschland. Natürlich stand auch auf dem Tag der Wohnungswirtschaft 2021 ein Thema weit vorne: der Klimaschutz im Gebäudesektor.

Darum ging es auch im ersten Livestream. In der Diskussionsrunde zum Klimaschutz sprach Wirtschaftsjournalistin Dr. Ursula Weidenfeld neben GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Dr. Werner Schnappauf, Leiter des Deutschen Nachhaltigkeitsrats beim Bundeskanzleramt, und Andreas Kuhlmann, Geschäftsführer der Deutschen Energieagentur dena, über Fragen rund um das Thema Klimaschutz im Gebäudesektor.

Um die Klimaneutralität zu erreichen, sah Gedaschko vor allem die Frage der Energie- und Wärmeerzeugung als zentralen Aspekt. Darüber hinaus forderte er mehr Offenheit für ergänzende Lösungen und betonte die Bedeutung von Quartierskonzepten und kommunaler Wärmeplanung.



GdW-Präsident Axel Gedaschko, Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser und Dr. Christian Lieberknecht auf dem Podium des hybriden „Tags der Wohnungswirtschaft 2021“ (v. r.)

Im Mittelpunkt der Diskussionsrunde stand immer die Frage, wie die Klimaziele sozialverträglich erreicht werden können. Gedaschko betonte die Notwendigkeit von staatlichen Förderungen, um die notwendigen Investitionen refinanzieren zu können. Auch Dr. Schnappauf mahnte an, das Soziale nicht aus den Augen zu verlieren: „Wir müssen die Menschen mitnehmen.“ Dies sei nur möglich, wenn man die einkommensschwächeren Schichten miteinbezieht und die Kosten so abfedert, damit Wohnen bezahlbar bleibt. „Die Vorschläge des GdW, der Dreiklang mit dem Mieter- und Vermieterversprechen ist eine gute Grundlage, über die die neue Regierung sicher reden wird“, so Schnappauf.

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen vereinen

In seiner Grundsatzrede appellierte Axel Gedaschko an die künftigen Koalitionäre: „Um die soziale Frage dieses Jahrzehnts zu lösen und bezahlbares, klimaschonendes und zukunftsfähiges Wohnen für alle Menschen in unserem Land zu sichern, sind neue Wege notwendig. Wir brauchen einen realistischen Plan, insbesondere um die Klimaziele im zentralen Lebensbereich des Wohnens sozial verträglich zu erreichen. Nur so lässt sich der

soziale Frieden in Deutschland langfristig sichern.“

Junge Generation im Fokus

Worauf kommt es jungen Menschen beim Wohnen an? Darüber sprach Moderatorin Antonia Scheurlen mit Jens Teutrine, FDP-Abgeordneter und früherer Bundesvorstand der Jungen Liberalen, Kassem Taher Saleh, Abgeordneter von Bündnis 90/Die Grünen, und Stefanie Franzl, Beisitzerin im Bundesvorstand der Jungen Union. Dabei ging es unter anderem um die Frage, wieso es so viele junge Menschen in die Stadt zieht, und wie sich das Problem von angespannten Wohnungsmärkten in Ballungszentren lösen lässt.

Stipendienvergabe

Zum mittlerweile zwölften Mal vergab der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW auf dem Tag der Wohnungswirtschaft 2021 in feierlichem Rahmen drei Stipendien an die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann, die ihre Ausbildung bei einem der Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW mit sehr gutem Ergebnis abgeschlossen haben.

GdW/AT

MITGLIEDERVERSAMMLUNG VEREIN WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN

Im Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis

Der interaktive Austausch von Vorständen der Wohnungsgenossenschaften mit Prof. Dr. Kessler und Prof. Dr. Hillebrand zum Thema „Zusammenspiel von Aufsichtsrat und Vorstand in Wohnungsgenossenschaften“ gaben neben der Mitgliederversammlung des Vereins am 10. November den Anlass, dass der Verein Wohnen in Genossenschaften seine Mitglieder und Interessierte in das Haus der Universität in Düsseldorf einlud. Ganz im Sinne des Vereins, den Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis zu stärken, wurde auch die Nachwuchsförderung mit der Verleihung des Tag1-Stipendiums unterstrichen.

Prof. Dr. Jürgen Kessler und Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand gaben zu Beginn der Veranstaltung einen umfangreichen Einblick in die Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrats in Genossenschaften, die Vorgaben der Zusammensetzung und die Besonderheiten gegenüber anderen Unternehmensformen durch die enge Zusammenarbeit und die hohe Abhängigkeit des Aufsichtsrats und des Vorstands in Wohnungsgenossenschaften. Junge genauso wie lange erfahrene Vorstände nutzten die Gelegenheit, gleich beide Experten im Genossenschaftsrecht vor Ort zu haben und somit gezielt ihre Fragen zur Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat stellen zu können. Die Grundlage der Veranstaltung bot die gemeinsame Neuauflage des Handbuchs „Der Aufsichtsrat einer Wohnungsgenossenschaft“, an dem die Professoren gemeinsam gearbeitet haben.

Auch die Nachwuchsförderung ist ein Baustein des Vereins und somit bot die Veran-



Quelle: Verein Wohnen in Genossenschaften

Feierliche Übergabe des Tag 1-Stipendiums in Düsseldorf: Franz-Bernd Große-Wilde (links), Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften e. V., und Prof. Dr.-Ing. Armin Just (rechts), Prorektor für Studium und Lehre an der EBZ Business School, überreichen Catalina Seidel die Urkunde

staltung den passenden Anlass, um auch das Tag1-Stipendium für Studierende an der EBZ-Business School mit genossenschaftlichem Schwerpunkt, welches vom Verein finanziell und auch inhaltlich unterstützt wird, zu verleihen. Die Preisträgerin Catalina Seidel ist durch ihre Tätigkeit als Mitarbeiterin in der Unternehmensentwicklung bei der Spar- und Bauverein eG Hannover den Genossenschaften verbunden. „Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen: die Entwicklung unserer Bestände hin zu klimaneutralen Quartieren sowie die mitgliederorientierte Digitalisierung unserer Serviceangebote. Eine gezielte Nachwuchsförderung und Personalentwicklung sind daher für Genossenschaften wichtiger denn je“, so Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften e. V.

Die im Anschluss stattfindende Mitgliederversammlung unterstrich die hohe Aktivität des Vereins im Jahr 2021. So konnte der Verein sieben neue Mitglieder akquirieren, hat mit „Zuhause im Quartier“, „Digitale Kommunikation in Genossenschaften“ und „Wohnraumförderung in Genossenschaften“ gleich drei Studien veröffentlicht, die auf der Homepage des Vereins abzurufen sind, und führte außerdem gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen vier Veranstaltungen in digitaler oder Präsenzform durch. Und auch für das kommende Jahr steht schon einiges auf der Agenda. So sind zwei Projekte zur Freiraumentwicklung in Genossenschaften und Mobilität bereits in der konkreten Planung oder sogar Umsetzung, und auch das Thema der Genossenschaften als Partner der Kommunen soll nochmals mehr in den Mittelpunkt rücken.

KK



Quelle: Verein Wohnen in Genossenschaften



Quelle: Verein Wohnen in Genossenschaften

Prof. Dr. Jürgen Kessler zeigt dem interessierten Publikum anschaulich, wie eine gute Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat aussehen sollte

CO₂-BILANZIERUNG UND NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG

Die Wohnungswirtschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität

Der Gebäudesektor muss bis zum Jahr 2045 die Treibhausgasneutralität erreichen. Zur Unterstützung bei dieser enormen Herausforderung richtete der VdW Rheinland Westfalen am 11. November 2021 die Veranstaltung „CO₂-Bilanzierung und Nachhaltigkeitsberichterstattung“ aus, um aktuelle Lösungsansätze von und für Unternehmen zu diskutieren.

Zunächst erläuterte Christian Gebhardt, Wirtschaftsprüfer vom GdW, wie die Inhalte einer CO₂-Bilanz entwickelt werden können. Darauf aufbauend präsentierten Ramona Linke und Anja Wollschläger (beide WP/StB des VdW Rheinland Westfalen) mögliche Schritte bei der Entwicklung eines individuellen Klimapfades für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften und zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen im Portfolio. Den Vormittag rundete Dr. Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik des GdW, mit wichtigen Informationen zum Bilanzrahmen und zur Klimabereinigung ab.

Einige Wohnungsunternehmen und -genossenschaften arbeiten bereits an individuellen Klimapfaden oder befinden sich schon in der Umsetzung ihrer Klimastrategie. Der VdW Rheinland Westfalen konnte vier Mitgliedsunternehmen dazu gewinnen, ihre Überlegungen zu präsentieren.

Impulsvorträge im Mittelpunkt des Austausches

Stefan Zellnig, Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft

e.G., Neuss, machte den Auftakt mit einem Praxisbericht. Seine Präsentation spannte einen Bogen von den ersten Überlegungen zum Thema Klimaschutz bis hin zu Beispielen der Umsetzung initialer Maßnahmen des erarbeiteten Klimapfades. Das Wohnungsunternehmen mit rund 3.500 bewirtschafteten Wohneinheiten hält Nichtstun in Sachen CO₂-Reduzierung für keine Alternative.

Das Thema Klimaschutz bewegt auch die hwg eG, Hattingen, bereits seit Jahren, wie Vorstandsvorsitzender Dr. David Wilde berichtete. Der bisherige Fokus auf der Reduzierung des Energieverbrauches musste durch die aktuellen Klimaschutzgesetze auf die Einsparung von CO₂-Emissionen transformiert werden. Basis der Planungen ist eine CO₂-Bilanz, welche die Genossenschaft nun bereits zum zweiten Mal für den eigenen Wohnungsbestand aufgestellt hat. Aus Erfahrungen wurde berichtet, dass projektierte Energieverbräuche bei Neubauten nicht nur von der eigenen Umsetzung, sondern auch vom Nutzerverhalten und der komplexen Regelungstechnik abhängig sind, so Guido Zander aus der Technischen Abteilung.

Thomas Rölfs, Leiter Klima & Nachhaltigkeit, präsentierte über den Bilanzrahmen und die Herausforderungen der Stammdatenaufnahme hinweg den individuellen Klimapfad der LEG Immobilien SE. Er betonte die unterschiedlichen Ergebnisse desselben CO₂-Fußabdrucks bei verschiedenen He-

rangehensweisen zur Ermittlung und stellte das Reporting in einem Business Intelligence System dar. Abschließend bekamen die Teilnehmenden einen Einblick in den Transformationskorridor zur Erreichung der Klimaneutralität des Wohnungsbestandes.

Die Herangehensweise zur Herstellung eines klimaneutralen Gebäudebestandes erläuterte Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie der Vivawest Wohnen GmbH. Die Klimaschutzstrategie berücksichtigt ökonomische, ökologische und soziale Ziele. Die Abgrenzung des Bilanzrahmens und die Darstellung des Status quo bildete den Ausgangspunkt der Planungen. Verschiedene Gebäudecluster mit konkreten Maßnahmenpaketen wurden festgelegt. Diese Maßnahmen befinden sich schon heute in der Umsetzung bei aktuellen Modernisierungsmaßnahmen.

Abschließend wurden steuerliche Aspekte, insbesondere des Einsatzes erneuerbarer Energien, von Prof. Dr. Michael Pannen, StB des VdW Rheinland Westfalen, beleuchtet. Zusammenfassend ließ sich feststellen, dass alle Teilnehmer ähnliche Herausforderungen sehen. Da die CO₂-Reduzierung zum Steuerungsinstrument und damit zum Leistungsindikator in der Wohnungswirtschaft werden wird, empfiehlt es sich, schon heute konkrete Überlegungen anzustellen, wie mit den gesetzlichen Anforderungen zum Klimaschutz im eigenen Wohnungsunternehmen umgegangen werden soll. Der Verband begleitet diesen Weg. RL



Quelle: VdW RW

Insgesamt rund 200 Teilnehmende verfolgten am 11. November 2021 das Hybrid-Seminar „CO₂-Bilanzierung und Nachhaltigkeitsberichterstattung“. VdW-Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker moderierte die Veranstaltung

Gemeinsam für das Ehrenamt in den Genossenschaften

TREFFPUNKT EHRENAMT IN GENOSSENSCHAFTEN >> Seit 37 Jahren ist der „Treffpunkt Ehrenamt“ eine feste Größe für viele ehrenamtlich engagierte Aufsichtsräte, aber auch Vorstände der Wohnungsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen. Neben vielseitigen fachlichen Inputs aus den Reihen der Mitgliedsgenossenschaften und der Arbeit des Verbandes stand an den drei Wochenenden im November vor allem der Austausch untereinander im Fokus der Veranstaltung.



Quelle: VdW RW

Nach zwei Tagen gegenseitigen Informierens, Austauschens und Nretzwerkens nahmen die Teilnehmenden des Treffpunkts Ehrenamt in Sprockhövel viele neue Impulse mit zurück in ihre Genossenschaften

Traditionell beginnt die Reihe der Treffpunkte Ehrenamt des VdW Rheinland Westfalen im Hotel Vesper in Sprockhövel. Bereits auf dem Weg dorthin durch die Elfringhauser Schweiz wurde deutlich: Hier lässt es sich gut tagen, fernab von den Ablenkungen und dem Trubel des Alltags. Umso schöner, dass nach einem Jahr der digitalen Coronapause der Treffpunkt Ehrenamt wieder in Präsenz stattfinden konnte, um sich gemeinsam den Aufgaben und Herausforderungen der Genossenschaften zu widmen und durch die vielseitigen Beiträge auch das breite Verständnis des genossenschaftlichen Gedankens zu diskutieren. Viele der Teilnehmenden

sind langjährige Treffpunkt-Mitglieder und so kann der Älteste in der Runde ganze 30 Teilnahmen beim Treffpunkt Ehrenamt verbuchen. Doch auch Neulinge in den ehrenamtlichen Positionen der Genossenschaften sind dabei und haben so die Gelegenheit, sich im genossenschaftlichen Miteinander auszutauschen.

Breites Spektrum genossenschaftlicher Tätigkeiten

Im Fokus des Treffpunkts standen das Lernen und der Austausch voneinander. So ist es gute Tradition, dass die Genossenschaften aus dem VdW Rheinland Westfalen ihre Projekte vorstellen. In diesem Jahr wurde so neues Wissen zu den Themen Mobilität, Stadtentwicklung, Beteiligung und Partizipation und zielgerichtete Sanierung in den Beständen der Genossenschaften generiert.

Die Velberter Genossenschaft

Zu Beginn seines Vortrags warf Sven Karth, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Velbert, die Frage in den Raum, was die Teilnehmenden mit 1,8 Millionen Euro machen würden. Ihm war klar: Er nimmt den 1,8 Millionen Euro hohen Tilgungsnachlass der NRW.BANK gerne an, um seine Bestände auf den neusten Stand zu bringen. Die Wohnqualität zu erhöhen und

mit dem Thema Mobilität zu verbinden, war auch das Ziel von Christian Knibbe, Vorstand der GWV Bochum eG, die in mehreren Quartieren Lastenradstationen installiert hat. Für Knibbe ist die langfristige Bindung der Bewohnerschaft durch einen eindeutigen Mehrwert über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinaus ausschlaggebend. Denn insgesamt kann sich die Nachfrage nach dem Pilotprojekt durchaus sehen lassen.

Partizipation im Mittelpunkt

„Auch mal zuzugeben, dass etwas nicht läuft wie geplant, fordert Selbstreflexion und hilft uns allen zu wachsen“, bestärkte ein Teilnehmer den Vortrag von Niels Klein, Vorstand der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS). Denn das große Ziel der umfassenden Beteiligung bei einem Neubauvorhaben ist für die DüBS zunächst nicht ganz erfolgreich verlaufen. Beteiligung bleibe ein wichtiger Bestandteil, dürfe die Mitglieder aber auch nicht überfordern, erklärte Klein. Dies brachte eine intensive Diskussion über das richtige Maß an Partizipation mit sich.

Genossenschaft und Stadt

Gleiches galt für das Thema Stadtentwicklung: Der Bauverein zu Lünen zeigte, wie aus genossenschaftlicher Sicht die Stadtentwicklung das Image der Stadt und damit



Quelle: VdW RW

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gab eine Einschätzung zur wohnungspolitischen Debatte in Bund und Ländern



Quelle: VdW RW

Durch die Genossenschaftskonferenz ist die Baugenossenschaft Freie Scholle eG in Bielefeld regelmäßig mit ihren Mitgliedern in Kontakt, wie der Vorstand Kai Schwartz in Sprockhövel berichtete

auch die Genossenschaft stärken kann. Neben dem Umbau des Hertie-Kaufhauses zu einem attraktiven Wohnstandort im Herzen der Stadt sind auch das Rathaus und der Bahnhof zumindest teilweise im Besitz der Genossenschaft.

In geselliger Runde fand der Abend seinen Ausklang, bevor es am Samstagmorgen mit der Arbeit des Verbands weiterging. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter berichtete dabei persönlich über die Wohnungspolitik zwischen Bundestags- und

Landtagswahl. Einen spannenden Einblick in die Entwicklungen bei der Grunderwerbssteuer und den Steuerabgaben für Aufsichtsratsmitglieder gab der Leiter der Steuerabteilung des VdW Rheinland Westfalen, Jörg Hellmann. Und zum Thema Stadt- und Quartiersentwicklung wurden die Genossenschaften selbst aktiv und stellten gegenseitig vor, was sie über die klassischen Vermietungsaufgaben hinaus zu ihrer Nachbarschaft beitragen. Begrünte Dächer, Nachbarschaftstreffs und sogar Museen: Die Ideen waren spannend und vielfältig.

Sprockhövel machte den Auftakt, doch auch die folgenden Wochenenden in Niederkassel und Bad Driburg boten spannende Gelegenheiten des Austausches. Es zeigte sich an allen drei Wochenenden, wie umfassend die Aufgaben der Genossenschaften sein können und wie wichtig auch das ehrenamtliche Engagement für eine zukunftsgerichtete und sichere Arbeit im Sinne der Mitglieder ist, um den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu leben.

KK



Quelle: VdW RW



Quelle: VdW RW

Voneinander lernen ist ein wesentlicher Bestandteil des Treffpunkts Ehrenamt. So konnten die Teilnehmenden nicht nur den Vorträgen folgen, sondern wurden auch selbst aktiv

THEMENWOCHE AUF INSTAGRAM – @VDW.RW

Riegel vor für Wohnungseinbrüche und Kriminalität!

Auch in diesem Jahr hieß es zu Beginn der dunklen und kalten Jahreszeit ab dem 25. Oktober für eine ganze Woche lang „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ – auf dem Instagramkanal des VdW Rheinland Westfalen, den alle Interessierten unter @vdw.rw auf der Social-Media-Plattform finden. Der Verband ist bereits seit vielen Jahren Kooperationspartner der von der nordrhein-westfälischen Polizei ins Leben gerufenen Aktionswoche. Was tat sich auf Instagram unter dem #RiegelVor?

Den Auftakt der verbandsseitigen „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“-Woche markierte ein digitales Gespräch zwischen VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und Roswitha Müller-Piepenkötter, Staatsministerin a. D., Vorsitzende des Landespräventionsrats NRW und ehemalige Bundesvorsitzende des Weißen Rings. Vor allem die Folgen der Corona-Pandemie in Bezug auf Kriminalität, Wohnungseinbrüche und Sicherheit standen im Fokus.

Sichere Technik für sichere Quartiere

An Tag zwei standen die sicherheitstechnischen Maßnahmen der Bauverein Gütersloh eG im digitalen Rampenlicht. Die Genossenschaft hat in ihren Quar-

tieren ein umfassendes Sicherheitskonzept mit einbruchhemmenden Fenstern, Türen, Schlössern, Balkontüren sowie im seniorengerechten „Wohnpark Schlüterstraße“ eine moderne Video-Gegensprechanlage installiert. Die Maßnahmen wurden nach intensiver Beratung mit den lokalen Polizeibehörden umgesetzt und erhöhen den Schutz vor Wohnungseinbrüchen immens. Aufgrund der ganzheitlichen Maßnahmen für mehr Sicherheit im Wohnquartier wird die Bauverein Gütersloh eG zeitnah auch eine „Zuhause sicher“-Plakette erhalten.

Wie misst und prüft man Sicherheit?

Am dritten Tag der Themenwoche stand die Messung und Prüfung von Sicherheitstechnik im Fokus. Dazu stand die Begehung des Prüfinstituts Schlösser und Beschläge Velbert (PIV) mit Unterweisung durch Stephan Schmidt, Geschäftsführer des Fachverbands Schloss- und Beschlagindustrie (FVSB), auf dem Programm. Dort werden die Widerstandsklassen von Fenstern, Türen und Schlössern geprüft und Sicherheit messbar gemacht.

Mit übersichtlicher Quartiersgestaltung gegen Kriminalität und Einbrüche

Für das zweite Praxisbeispiel der Themenwoche ging es zur Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB), die mit Bestandsmaßnahmen in der Quartiersgestaltung zur Vermeidung von Angsträumen, einem Beleuchtungskonzept und der Bildung von breiten Sichtachsen einen Beitrag zum Sicherheitsgefühl der Mieterschaft im unmittelbaren Wohnumfeld leistet.

Starke Prävention durch aufmerksames Miteinander

Im Bereich sozialer Präventionsansätze für mehr Sicherheit im Quartier wurden die „Mieterfrühstücke“ der Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (UKBS) vorgestellt. Die-

se tragen dazu bei, das nachbarschaftliche Netzwerk und das Miteinander zu stärken und für mehr Wachsamkeit zu werben. Ehrenamtlich tätige, ehemalige Polizeibeamte sensibilisierten die Teilnehmenden (u. a.) für Haustürbetrug und berüchtigte „Enkeltricks“.

Ein wirklich ausgezeichnetes Quartier

Am 29. Oktober 2021 bereiste der VdW Rheinland Westfalen das Wohnquartier „Musikerviertel“ der Wohnbau Lemgo eG, die für ihre umfassenden präventiven Maßnahmen am selbigen Tag die „Zuhause sicher“-Plakette der Polizeibehörden in Empfang nahm. Das Wohnquartier ist ein erfolgreiches Beispiel für hohen Einbruchschutz durch die Berücksichtigung der von der Polizei empfohlenen Sicherheitstechnik und einer auf Prävention ausgerichteten Quartiersgestaltung, um das Sicherheitsgefühl vor Ort entscheidend zu erhöhen.

Die digitalen Beiträge des VdW Rheinland Westfalen zur Stärkung des Bewusstseins für Einbruchs- und Kriminalitätsprävention mündeten in das Landesaktionswochenende des LKA NRW und in den bundesweiten (K)Einbruchtag am 31. Oktober 2021.

Ein herzlicher Dank an alle interessierten Zuschauer und Reinklicker, die engagierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes und alle weiteren Partner der Wohnungswirtschaft! AT



BUNDESWEITE DATENBANK

Seit Kurzem steht eine Datenbank bereit, in der Betriebe und Hersteller für den fachgerechten Einbau von mechanischer Sicherungstechnik, von Überfall- und Einbruchmeldeanlagen sowie von Videoüberwachungsanlagen gelistet sind. Nach Eingabe der Postleitzahl findet sich unter den nachfolgenden Links schnell und einfach der nächste Betrieb in der näheren Umgebung:

www.k-einbruch.de/fachbetriebsuche
www.k-einbruch.de/herstellerversuche



The grid consists of six posts:

- Post 1 (Unna):** Shows stacks of brochures and blue pens. Caption: "Gefällt kaastechnik und weiteren Personen vdw.rw Tag 6 der #RiegelVor - Woche des VdW Rheinland Westfalen!"
- Post 2 (Unna):** Shows a group of people at a table during a presentation. Caption: "Gefällt kaastechnik und weiteren Personen vdw.rw Tag 6 der #RiegelVor - Woche des VdW Rheinland Westfalen!"
- Post 3 (Lemgo):** Shows two men standing in front of a brick building, one holding a small object. Caption: "Gefällt kaastechnik und weiteren Personen vdw.rw An Tag 5 der #RiegelVor - Woche geht es zur Wohnbau Lemgo eG!"
- Post 4:** Shows a close-up of a door handle and lock mechanism. Caption: "Gefällt 33 Mal vdw.rw Die 1. Station unserer #RiegelVor - Woche! Sichere Quartiere durch einbruchhemmende T... mehr Kommentar ansehen 26. Oktober"
- Post 5:** Shows a modern apartment building at night with illuminated landscaping. Caption: "Gefällt 25 Mal vdw.rw Tag 4 der #RiegelVor - Themenwoche! Heute steht Kriminalitäts- und Einbruchprävention... mehr 28. Oktober"
- Post 6 (Velbert):** Shows a window with a security device being tested. Caption: "Gefällt bauvereingt und weiteren Personen vdw.rw Teil 3 der #RiegelVor - Woche des VdW Rheinland Westfalen; Wie misst man Einbruchschutz? Welche Tests müssen einbruchhemmende Bauteile durchlaufen? Quelle: Prüfinstitut Velbert"

Quelle: VdW RW

Sichere Wohn- und Stadtquartiere standen im Mittelpunkt der Themenwoche

Riegel vor!

Wir fördern die Inhalte der Einbruchschutz-Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ der Polizei NRW. Unsere Empfehlung: Informieren Sie sich über Möglichkeiten des Einbruchschutzes kostenlos und neutral bei einer Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle der Polizei NRW oder unter

Sicher ist sicherer.

einbruchschutz.polizei.nrw

HYBRID-VERANSTALTUNG DES VERBANDES

Aktuelles Steuerrecht

Die zweite Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ des VdW Rheinland Westfalen im Jahr 2021 fand am 9. November 2021 in hybrider Form statt. Die Anzahl der Präsenzteilnehmer im Europäischen Bildungszentrum in Bochum war begrenzt und der Zutritt nur im Rahmen der 3G-Regeln und unter Zuweisung fester Sitzplätze möglich.

Die digitalen Teilnehmer konnten die Veranstaltung live vor ihren Monitoren verfolgen und nutzten umfangreich die Möglichkeit, über den Chatraum Fragen zu stellen. Jürgen Gnewuch, WP/StB des VdW Rheinland Westfalen, verfolgte die herangezogenen Fragen und gab sie an die Referierenden weiter, sodass sämtliche Fragen sowohl aus dem Chatraum als auch aus dem Auditorium live während der Veranstaltung beantwortet wurden.

Ingeborg Esser, WP/StB und Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., berichtete zur aktuellen Entwicklung seit der Bundestagswahl 2021 und gab anlässlich der voranschreitenden Koalitionsverhandlungen zwischen SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen einen Ausblick auf mögliche Kurswechsel im Bereich des Steuerrechts. Esser bezog sich auch auf die Grundsteuerreform und den Umsetzungsstand in den Ländern und gab ein Update zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 1. Juli 2021 in Bezug auf Share Deals. Nach den Sondierungsgesprächen sollen keine neuen Substanzsteuern eingeführt und Steuern, wie zum Beispiel Einkommen-, Unternehmens- oder Mehrwertsteuern, nicht erhöht werden. Die Konjunktur soll einen Schub durch Superabschreibungen für Investitionen in Klimaschutz und Digitalisierung bekommen. Im Sondierungspapier ist auch eine neue Wohngemeinnützigkeit erwähnt. Es wird Skepsis geäußert, in welcher Form dies umsetzbar ist.

Aufbauend auf das Update zur Grundsteuerreform von Ingeborg Esser ging Prof. Dr. Michael Pannen, WP/StB des VdW Rheinland Westfalen, ausführlich auf den



Quelle: Chinnapong - stock.adobe.com

Programmpunkt „Die neue Grundsteuer – Was bis 2022 zu tun ist“ ein. Der zeitliche Ablauf ist für die Wohnungsunternehmen mit ihren umfangreichen Wohnungsbeständen zu beachten:

- Sofort: Bestandsaufnahme der erforderlichen Daten
- IV/2021 – I/2022: Abgleich mit bestehenden Daten und weitere Datenerfassung/ Absprache mit Software-Anbietern
- I/2022: Testläufe, Einspielen der Daten in Erfassungs- und Übertragungssoftware
- I-II/2022: Einpflegen der stichtagsbezogenen Daten (insbesondere Bodenrichtwerte)
- Juli bis Oktober 2022: Elektronische Übermittlung der Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte

Zentral für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ist die technische Umsetzung bezüglich des Grades der Automation. Die Datenerfassung erfolgt anhand der wirtschaftlichen Einheiten, die grundsätzlich den bisherigen Einheitswerten entsprechen.

Anschließend referierte Jörg Cammann, vBP/StB vom VdW Niedersachsen Bremen, zum komplexen Feld des Fondsstandortgesetzes und bezog sich auf die Vereinbarkeit mit der erweiterten Gewerbesteuerkürzung bei Stromlieferung, den Betrieb von Ladensäulen, mieternahen Nebenleistungen sowie zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Telekommunikationsdienstleistungen.

Cammann ging auch auf den Bereich der Lohnsteuer ein: Dienstwagenbesteuerung und Zuzahlung, Berechnung des Arbeitslohns aus Betriebsveranstaltungen und zur Sozialversicherung; Nachträgliche Änderung der lohnsteuerlichen Behandlung und Beitragsfreiheit in der Sozialversicherung standen in diesem Abschnitt im Mittelpunkt.

Jörg Hellmann, StB und Abteilungsleiter der Steuerberatung beim VdW Rheinland Westfalen, berichtete zu der neuen umsatzsteuerlichen Behandlung von Aufsichtsratsvergütungen, zur BFH-Rechtsprechung zur Garagenvermietung und zur Verfassungswidrigkeit der Verzinsung von Steuernachzahlungen und Steuererstattungen.

Die Tagungsunterlagen können zu einem Preis von 100 Euro erworben werden.

**SAVE THE DATE**

Die nächsten Termine für das „Aktuelle Steuerrecht“:

- 10. Mai 2022 in Bochum
- 23. November 2022 in Bochum

Ihre Ansprechpartnerin:
Svenja Timmerkamp, Tel.: 0211 16998 27,
E-Mail: s.timmerkamp@vdw-rw.de

ANHÖRUNGEN IM LANDTAG NRW

Ausschuss verhandelt wohnungspolitische Themen

Nach einer längeren Pause hat der Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen wieder einige wohnungspolitische Anträge in Form von Anhörungen verhandelt. Hier war der VdW Rheinland Westfalen als Experte zu vier Anhörungen zur ökologischen Stadtentwicklung, dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen, der Innenstadtentwicklung und der zukünftigen Ausrichtung der Wohnungspolitik im Land gefragt.

Den Auftakt bildete am 29. Oktober 2021 die Anhörung zu einem Antrag der Fraktionen der CDU und FDP zur ökologischen, nachhaltigen und energieeffizienten Stadtentwicklung, in dem vor allem die Weiterentwicklung bisheriger Landesinitiativen beschlossen werden sollte. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften haben sich vielerorts längst auf den Weg gemacht, ihre Quartiere klimagerecht umzubauen und ihren Freiraum auch aus ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Der Verband hat darauf hingewiesen, dass die Förderprogramme des Landes der damit verbundenen Kostenentwicklung Rechnung tragen müssen und in Bezug auf ihre CO₂-einsparende Wirkung weiterentwickelt werden müssen. Zudem sollte die Landesregierung darauf hinwirken, die Rahmenbedingungen für die dezentrale Energieerzeugung im Quartier zu verbessern.

Zum 5. Oktober 2021 war die Stellungnahme zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen einer schriftlichen Anhörung einzureichen. Die Änderung war vor allem für die Digitalisierung von Antragsvorgängen notwendig. Zudem wurde der Klimaschutz als Fördergrundsatz aufgenommen und die Anspruchsgruppen klarer definiert. Aus Verbandssicht nachvollziehbare Änderungen. Der Verband hat zusätzlich empfohlen, eine Grundlage zur Flexibilisierung der Ausübung der Belegrechte und die Erweiterung der För-



Quelle: Hans-Peter Reichartz - stock-adobe.com

dergrundsätze um die Klimaresilienz ins Gesetz aufzunehmen.

Am 12. November 2021 verhandelte der Landtag zwei Anträge der regierungsbildenden Fraktionen CDU und FDP sowie von Bündnis 90/Die Grünen zur Entwicklung von Innenstädten und Handel insbesondere nach den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Der Einzelhandel in den Innenstädten hatte bereits vor der Corona-Pandemie durch die zunehmende Verlagerung des Konsums in das Internet wirtschaftliche Probleme, die durch die Corona-Pandemie nochmal an Dynamik gewonnen haben. Der VdW Rheinland Westfalen spricht sich für ein neues, funktionsgemischtes Leitbild für unsere Innenstädte aus, in der unter bestimmten Rahmenbedingungen das gute Wohnen in der Innenstadt eine Ankerfunktion bilden kann. Für diese Transformation benötigt es aber auch einen Strategiewechsel von Städten und Gemeinden einerseits und Gewerbeinvestoren andererseits, damit Wohnen in den Innenstädten überhaupt leistbar wird.

Am 19. November 2021 wurde ein umfangreicher wohnungspolitischer Antrag der SPD-Landtagsfraktion verhandelt. Die Fraktion fordert von der Landesregierung vier Initiativen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung vor allem für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zu starten und so den geförderten Wohnungsbau, den Mieterschutz, die Bodenpolitik und die Lebenswertigkeit der Wohnquartiere zu verbessern. Im Wesentlichen handelt es sich um bekannte wohnungspolitische Positionen, die in den vergangenen Jahren bereits mehrfach im Landtag verhandelt wurden. Der VdW Rheinland Westfalen hat in seiner umfangreichen Stellungnahme nochmals die Rolle der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft unterstrichen und gefordert, eben jenes Segment politisch zu stärken, damit sie ihrer stabilisierenden Rolle auf den Wohnungsmärkten des Landes weiterhin nachkommen kann. ON



ALLES AUF EINEN BLICK

Unter dem folgenden Link findet sich eine Übersicht der Anhörungen und der eingegangenen Stellungnahmen im nordrhein-westfälischen Landtag:

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

QUARTIERSBEREISUNG BEI ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEM MODERNISIERUNGSPROJEKT

Das HochGrünHaus vereint Klimaschutz und Bezahlbarkeit

Sie sind die markanten Zeichen der Mülheimer City: Die beiden Wohntürme am Hans-Böckler-Platz 7/9, die bis 2025 nicht nur zu einem echten Hingucker entwickelt werden, sondern auch klimafreundlich und zukunftsfähig gemacht werden. Das umfangreiche Modernisierungsprojekt der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH (SWB) wurde bereits im VM 09/2021 vorgestellt, nun machte sich NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach am 10. November 2021 selbst ein Bild von dem ehrgeizigen und zukunftsweisenden Projekt.

SWB-Geschäftsführer Andreas Timmerkamp freute sich das äußerst ehrgeizige Modernisierungsprojekt NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach gemeinsam mit Projektleiter Rolf Feldmann, SWB-Aufsichtsratsvorsitzendem Heiko Hendriks und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter vorzustellen. Die Ministerin lobte neben dem Gesamtkonzept besonders die geplante Fassadenbegrünung.

Umfangreiche Modernisierung auch im Inneren

Die energetische Sanierung endet aber nicht bei der zukünftig begrünten Fassade. So wird jeweils im oberen Teil des Doppelhochhauses eine Photovoltaik-Anlage montiert. Diese produziert günstigen und umweltfreundlichen Strom zur Unterstützung des Allgemeinstromverbrauches. Außerdem wird ein System zur Wärmerückgewinnung installiert. Die Häuser bekommen neue Fenster, Türen und Heizkörper. Dieses Maßnahmenpaket dient der nachhaltigen Reduzierung der aktuell steigenden Energiekosten.



Quartiersbegehung mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach (Mitte) und SWB-Geschäftsführer Andreas Timmerkamp (l.)

Worauf die Mieter sich zusätzlich freuen können: „Im Rahmen einer Badsanierung wird in jede Wohnung eine bodengleiche Dusche eingebaut. Auch der Zugang zum Balkon wird barrierefrei umgebaut. Dazu kommen eine neue barrierefreie Video-Gegensprechanlage sowie ein angepasstes Brandschutzkonzept. Uns ist bewusst, dass wir auch mal etwas ausprobieren müssen, um am Ende ein Gebäude bereitzustellen, das enkeltauglich ist“, erläuterte Projektleiter Rolf Feldmann.

Insgesamt investiert die SWB rund 14,5 Millionen Euro in das HochGrünHaus. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch das Modernisierungsprogramm des Landes NRW, wodurch auch die Bezahlbarkeit der Mieten langfristig gesichert wird.

Beliebt bei älteren Mietern

Atemberaubende Aussicht, Concierge, Schwimmbad, modernes Sicherheitssystem – das sind nur einige Argumente, die die beiden Häuser für Mieter attraktiv machen. Vor allem ältere Menschen zieht es in die Hochhäuser: Das Durchschnittsalter liegt bei 66 Jahren. In den Jahren 2002/2003 entwickelte die SWB bereits ein umfassendes Vermarktungskonzept und modernisierte die Etagen sukzessive. Die zentrale Lage, ein hohes Maß an Sicherheit und in vielen Bereichen Barrierefreiheit sind zudem Pluspunkte für diese Zielgruppe. Wegen der Modernisierung kommt es nach jetziger Kalkulation lediglich zu einer Netto-Mieterhöhung von max. ein Euro pro Quadratmeter. Gegenrechnen können die Mieterinnen und Mieter die voraussichtlichen Einsparungen bei den Betriebs- und Heizkosten von 0,50 – 0,80 Euro pro Quadratmeter.



Quelle: HWB SWB/Atelier Bielewicz

Durch die Modernisierungsmaßnahmen wird im HochGrünHaus ein moderner, bedarfsgerechter und klimafreundlicher Wohnstandard zu bezahlbaren Mieten erreicht

Am Ende also eine geringfügige Mieterhöhung, die dem dringend notwendigen Schutz des Klimas zugutekommt.

Ziel bis 2045: klimaneutrale Immobilien

Die energetische Sanierung der beiden Hochhäuser ist ein Leuchtturm-Projekt für die SWB. Das Mülheimer Wohnungsunternehmen nimmt aber den gesamten Bestand in den Blick: Rund 28 Prozent, also etwa 2.200 Wohnungen, sind bereits energetisch saniert, 44 Prozent entsprechen früheren Richtlinien. Doch was kostet es am Ende, wenn der ganze SWB-Bestand bis 2045 CO₂-neutral werden soll? Um das ermitteln zu können und Know-how auszutauschen, hat sich die SWB zur „Initiative Wohnen.2050“ zusammengeschlossen. „Die nötigen energetischen Maßnahmen werden uns noch bis zu 350 Millionen Euro kosten. Das ist schon ein Brett, das wir noch bohren müssen“, sagt SWB-Geschäftsführer Andreas Timmerkamp.

SWB/AT

AKTEURSINITIATIVE ZUKUNFT WASSERSTOFF.NRW

Wasser(stoff) marsch – für den Ausbau erneuerbarer Energien

Gemeinsam mit zahlreichen Partnern aus den Bereichen Umweltschutz, Industrie, Energie-, Wohnungs- und Verkehrswirtschaft, Regionalverbänden, Verbraucherschutz und Wissenschaft ist der VdW Rheinland Westfalen an der Akteursinitiative Zukunft Wasserstoff.NRW beteiligt und hat am 12. November 2021 einen Letter of Intent zum Ausbau erneuerbarer Energien veröffentlicht.

Die Akteursinitiative im KlimaDiskurs.NRW unterstreicht die Bedeutung eines deutlichen Ausbaus der erneuerbaren Energien in Deutschland und damit auch in NRW und unterstützt die voraussichtlich neue Regierungskoalition aus SPD, FDP und Grünen in Berlin bei ihren Vorhaben zur Beschleunigung des Ausbaupfades. Eine Stärkung ist aus Sicht der Initiative dabei für die treib-

hausgasneutrale Erzeugung von Wasserstoff auf Basis von Wasserelektrolysen genauso notwendig wie für die Transformation vieler weiterer Prozesse im Industrie-, im Gebäude- und im Verkehrsbereich.

Für Nordrhein-Westfalen als Binnenland mit hoher Industriedichte kommt ein wichtiger Aspekt hinzu: Grünstrom wird trotz aller Beschleunigungsambitionen nicht sofort in ausreichender Menge verfügbar sein. Der Einsatz von Grünstromzertifikaten kann helfen, um bereits vor dem Zeitpunkt hinreichender regionaler Verfügbarkeit von erneuerbarem Strom eine nachhaltige Wasserstoffherzeugung an Rhein und Ruhr voranzutreiben. Im Sinne dieses angestrebten Hochlaufs einer H2-Wirtschaft ist es außerdem zentral, dass die Wasserstoffnetzinfrastrukturen weiterentwickelt werden.

Ambitionierter Klimaschutz und der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandortes Deutschland und NRW sind vereinbar. Wenn der Weg erfolgreich ausgestaltet wird, eröffnen sich große Chancen und es ergibt sich bei unseren europäischen Nachbarn und in anderen Weltregionen ein wichtiges Zeichen, wie eine klimaneutrale Transformation gelingen kann.

Antworten für die großen Herausforderungen im Klimaschutz lassen sich nur gemeinsam finden. Das gilt global, für Deutschland und auch regional, wofür der breite gesellschaftliche Dialog in NRW im Rahmen des KlimaDiskurs.NRW und der Akteursinitiative Zukunft Wasserstoff.NRW ein gutes Beispiel ist.

Klimadiskurs NRW/AT

DIGITALISIERUNG IN DER VERWALTUNG

Erster digitaler Bauantrag möglich

Als erste Bauaufsichtsbehörde in Nordrhein-Westfalen wird der Kreis Warendorf das Bauportal.NRW nutzen, um den Bürgerinnen und Bürgern die digitale Antragstellung zu ermöglichen.

„Die Landesregierung hat die Testphase des Assistenten für die digitale Antragstellung erfolgreich abgeschlossen. Ab jetzt können sich die Bauaufsichtsbehörden in den Kommunen an das Bauportal anschließen und so Bauherrinnen und Bauherren sowie deren Architektinnen und Architekten die Möglichkeit geben, Bauanträge digital zu stellen. Zu Beginn wird der Assistent für einen Antrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren bereitgestellt. Weitere Assistenten werden im Laufe des Jahres 2021/2022 folgen“, berichtete Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen in einer Pressemitteilung des Ministeriums.

Land und Kommunen verfolgen als wichtigstes Ziel eine wesentlich schnellere und kostengünstigere Bearbeitung von Bauvorhaben. Als erste von 212 Bauaufsichtsbehörden in Nordrhein-Westfalen hat der Kreis Warendorf das neue Genehmigungsinstrument in Betrieb genommen.

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach kündigte an: „Dies ist erst der Anfang. Wir werden das Bauportal.NRW ausbauen und die Kommunen weiter unterstützen. Die Kommunen wiederum müssen ihre internen Prozesse auf ein digitales Verfahren umstellen. Ziel ist es, dass wir bis Ende 2022 alle Bauaufsichtsbehörden in Nordrhein-Westfalen, die kein eigenes elektronisches Antragsverfahren haben, an das Bauportal.NRW angeschlossen haben werden. So können wir einen wirklichen Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger schaffen.“

Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Bemühungen von Land und Kommunen, die Digi-

talisierung der Verfahren voranzutreiben: Schnellere und einfachere Baugenehmigungsverfahren sind eine Stellschraube für die Schaffung von bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnraum. *MHKG/AT*



Karl-Heinz Seeger ist neuer Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen

STABWECHSEL BEI DER ARGE RLP >> Nach acht Jahren an der Spitze der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen ist Thomas Will, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz, nicht erneut zur Wahl des Vorsitzenden angetreten. Sein Nachfolger heißt Karl-Heinz Seeger. Der Geschäftsführer der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach wurde einstimmig von der Vollversammlung der Arbeitsgemeinschaft am 17. November in Mainz gewählt. Neben Thomas Will wurde auch der langjährigen VdW-Mitarbeiterin Roswitha Sinz im gebührenden Rahmen gedankt.



Quelle: VdW RW

Karl-Heinz Seeger, der neue Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft (r.), im Gespräch mit seinem Vorgänger Thomas Will (Bildmitte) und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

Die Corona-Pandemie machte es aufgrund einzuhaltender Abstandsvorgaben nötig, aufgrund geringerer Mietgebühren aber auch möglich: Die Vollversammlung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen tagte im Kurfürstlichen Schloss in Mainz. Wichtigste Punkte auf der Tagesordnung waren die Wahl der bzw. des neuen Vorsitzenden, der Stellvertreterinnen bzw. Stellvertreter und der weiteren Mitglieder des Arbeitsausschusses. Der neu gewählte Vorsitzende, Karl-Heinz Seeger, dankte den Mitgliedern für die breite Unterstützung und bat zur Einarbeitung Thomas Will launig um dessen Rede, in der dieser das umfangreiche Arbeitsprogramm des Vorsitzenden skizziert hatte.

Als Seegers Stellvertreter wurden Thomas Bauer, Bau AG Kaiserslautern, und Oliver Pastor, GBS Speyer, gewählt. In den Arbeitsausschuss wurden zudem berufen: Dr. Stefan Ahrling, Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Adalbert Fettweiß, Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dietmar Kurz, Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH, Frank Ließ, GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, David Meurer, Gemeindliche Siedlungsgesellschaft Neuwied mbH, Mirko Sädler, BASF Wohnen + Bauen GmbH, Ralph Stegner, Bauhilfe Pirmasens GmbH, und Thomas Will, Wohnbau Mainz GmbH. Sowohl Thomas Will als auch Dr. Stefan Ahrling haben

angekündigt, ihren Sitz im Arbeitsausschuss an ihre Nachfolgerinnen bzw. Nachfolger im Unternehmen zu übergeben.

Dank und Ehrungen

Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft dankten Thomas Will für die jahrelange Arbeit als Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft und machten ihm ein Geschenk, über das sich auch seine Enkel freuen dürften, da sie einen schönen Tag mit ihrem Großvater in einem Freizeitpark verbringen können werden. In seiner Laudation hob Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW südwest, Wills Verdienste um das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz hervor, das dieser mitini-

tiert hatte, und zitierte Finanzministerin Doris Ahnen, die Will als harten, aber immer fairen und zuverlässigen Verhandlungspartner charakterisiert hatte.

Zuvor hatte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter bereits Roswitha Sinz als langjährige Mitarbeiterin für den VdW Rheinland Westfalen verabschiedet, sie hatte sich die vergangenen Jahre um die Interessenvertretung der Arbeitsgemeinschaft gekümmert. Eigentlich hatte die Verabschiedung bereits vergangenen November anlässlich einer Ausstellungseröffnung im Zentrum Baukultur stattfinden sollen, die Corona-Regeln hatten dies aber verhindert. Nun wurde dies im Kurfürstlichen Schloss nachgeholt. Leider aber auch diesmal nur durch eine Live-Schalte in den Raum, weil Roswitha Sinz nach einer Augen-OP vom Arzt von einer Reise abgeraten worden war. Rychter bedankte sich bei Sinz für ihre 18-jährige Arbeit im VdW Rheinland Westfalen und erzählte, wie er sie damals schon kennengelernt hatte, als er – noch bei einem anderen Verband – in der Wohnungswirtschaft zu arbeiten begonnen hatte. Und auch die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft dankten Roswitha Sinz für die unermüdliche Arbeit im Interesse der rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen. Für sie gab es vonseiten der Unternehmen und Genossenschaften ein Geschenk, das sie für ihre Reisen einsetzen kann. Sinz bedankte sich bei allen für die Anerkennung ihrer Arbeit und sagte: „Ich habe sehr gerne in Rheinland-Pfalz und vorher auch in Nordrhein-Westfalen gearbeitet.“

Politische Themen

In der Versammlung ging es auch um die aktuellen politischen Entwicklungen auf Bundes- und Landesebene und insbesonde-



Quelle: VdW RW

Den Blumenstrauß an Roswitha Sinz gab es leider nur virtuell

re die Wohnraumförderung. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter berichtete unter anderem, worauf sich die Wohnungsunternehmen wohl angesichts der Sondierungsergebnisse zwischen SPD, Grünen und FDP auf Bundesebene einrichten müssen – zum Beispiel auf eine neue Gemeinnützigkeit. Er warnte die Politik davor, eine solche Gemeinnützigkeit als Bedingung für Fördermittel zu setzen.

Teil der Tagesordnung war auch die Fortentwicklung der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung. Das Finanzministerium hatte Mitte September die Förderbedingungen noch einmal verbessert, im Raum steht zudem eine weitere Förderung des Bundes bei der energetischen Sanierung von Gebäuden innerhalb der Wohnraumförderung, die eigentlich für das Programmjahr 2022 greifen

sollte. Die genauen Bedingungen dafür und die Umsetzung im Land sind aber noch nicht final geklärt. Susanne Hannes, Referentin für Wohnraumförderung im Finanzministerium, gewährte einen Einblick in die aktuelle Verhandlungspositionen, es bleibe aber abzuwarten, ob und wie sich Bauminister der Länder am Ende mit dem Bund einigten.

Zum Zeitpunkt der Vollversammlung war eine Neueingruppierung von einigen Kommunen in höhere Mietenstufen in Vorbereitung. Dabei wurde vonseiten der Mitgliedsunternehmen noch einmal thematisiert, dass sich geförderter Neubau und geförderte Modernisierung in den Mietenstufen eins bis drei kaum lohne. Die Bedingungen müssten dringend verbessert werden. Dies wird ein Thema sein, dessen sich der neue Arbeitsausschuss annimmt.



Quelle: VdW RW

Der neue Arbeitsausschuss ist gewählt, jetzt geht es an die Arbeit

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ

„Neuvertragsmieten steigen schneller an“

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) hat in Zusammenarbeit mit dem Statistischen Landesamt die Wohnungsmarktbeobachtung 2021 herausgegeben. In ihr sind Artikel zu den wesentlichen Entwicklungen der wohnungsmarktrelevanten Kennzahlen, aber auch Beispiele für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Ergebnisse der Studie „Digitales Arbeiten – anders wohnen“ versammelt. Eine festgehaltene Entwicklung des Berichts: Die Neuvertragsmieten steigen schneller an. Allerdings ist das so gezeichnete Bild nicht ganz vollständig.

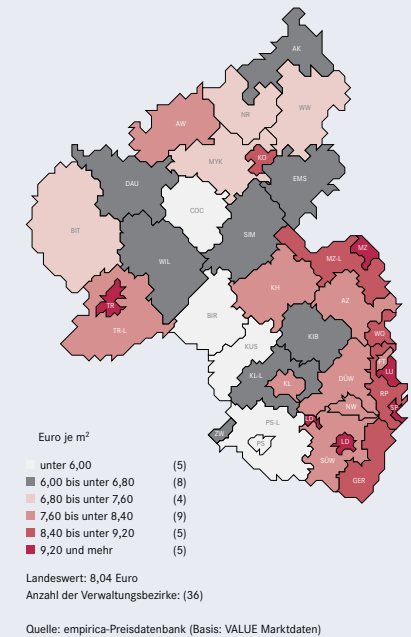
Die Autoren der Wohnungsmarktbeobachtung schreiben: „Die Wohnungsmieten in Rheinland-Pfalz sind weiter gestiegen. Dabei hat sich der Anstieg am aktuellen Rand beschleunigt. Die monatliche Nettokaltmiete, die im Mittel für neu zu vermietende Geschosswohnungen verlangt wurde, lag im ersten Halbjahr 2021 bei 8,04 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Das sind 6,1 Prozent mehr als im ersten Halbjahr 2020.“

Interessanter als der Gesamtwert für das Land sind aber die für das erste Halbjahr 2021 von empirica erfassten Entwicklungen der Angebotsmieten in den Kommunen. Es zeigt sich, dass sich die bekannten Divergenzen auf dem Wohnungsmarkt fortführen, so liegt der Median der Angebotsmieten in Mainz bei zwölf Euro pro Quadratmeter und in Pirmasens bei 5,33 Euro. Allerdings ist zu beachten, dass bei den Erhebungen nur Angebotsmieten aus Inseraten ausgewertet werden. Da unsere Mitglieder regelmäßig nicht inserieren und oft günstigere Mieten anbieten, ist das Ergebnis verzerrt. Das Bild, das vom Wohnungsmarkt gezeichnet wird, ist insofern unvollständig, dennoch ist eine Beschäftigung mit der Wohnungsmarktbeobachtung zur Information über den Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz unabdingbar.

AG

■ Die Wohnungsmarktbeobachtung ist online unter folgendem Link abrufbar: share.vdw-rw.de/Marktbeobachtung_RLP_1

■ Weitere Grafiken und Daten sind unter dem Titel „Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren“ zu finden. Er erscheint digital unter folgendem Link: share.vdw-rw.de/Marktbeobachtung_RLP_2.



Quelle: ISB RLP

BAULANDINITIATIVE

Vier Städte nehmen an Baulandinitiative des Landes teil

Bad Kreuznach, Frankenthal, Oppenheim und Wörth sind die Pilotkommunen des Landes zur Baulandentwicklung mit dem Ziel bezahlbaren Mietwohnraums. Die Gemeinden haben sich erfolgreich bei der Förderinitiative „Gut wohnen in der Region!“ beworben. Die Kategorie, in der Kooperationen von Gemeinden gefördert werden sollten, blieben bei der Baulandinitiative mangels Bewerbungen leider unbesetzt.

Diese vier wachsenden Gemeinden erfahren nun eine vom Land geförderte Beratung, wie sie konkrete Flächen insbesondere für geförderten Mietwohnungsbau entwickeln können. Alle vier Städte verpflichten sich laut Bauministerin Doris Ahnen einer „qualitätvollen Stadt-, Orts- und Quartiersentwicklung unter Beachtung des Vorrangs der Innen- vor einer Außenentwicklung.“ Die Verbände der rheinland-pfälzischen Woh-

nungswirtschaft sehen in der gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit einen Schlüssel für bezahlbares Wohnen in Ballungsräumen. „Wohnen soll klimaneutral, generationengerecht und gleichzeitig bezahlbar sein. Um das zu erreichen, müssen Stadt- und Umlandgemeinden stärker zusammenarbeiten“, sagte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.

Mit Frankenthal, Oppenheim und Wörth werden drei Städte in dynamisch wachsenden Stadt-Umland-Bereichen (Förderkategorie A) und zudem die Stadt Bad Kreuznach als Gemeinde mit überörtlicher Wohnraumversorgungsfunktion (Förderkategorie B) in den nächsten drei Jahren bei der Aktivierung und gezielten Entwicklung von Wohnbauflächen unterstützt. Die Unterstützung schließt neben der Bereitstellung externer Fachexpertise eine umfangreiche Förderung aus

dem Landesprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ ein.

„In den vier Pilotgemeinden, die alle mehr oder weniger selbst von Anspannungstendenzen auf ihren lokalen und regionalen Wohnungsmärkten betroffen sind, werden wir gemeinsam die Chance ergreifen, zusätzlichen bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum herzustellen und dies jeweils mit einer hohen städtebaulichen Qualität verbinden“, sagte Bauministerin Ahnen.

Allerdings blieb die Förderkategorie C, mit der Verbände von Kommunen gefördert werden sollten, unbesetzt. Es gingen keine qualifizierten Bewerbungen ein. Die Frage, wie die Zusammenarbeit von insbesondere Umlandkommunen zur Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums gefördert werden können, bleibt also weiterhin auf der Agenda.

AG

5. DEMOGRAFIEWOCHE DES LANDES RHEINLAND-PFALZ

„Das Bielefelder Modell passt sehr gut nach Rheinland-Pfalz“

Zum fünften Mal rückte das rheinland-pfälzische Sozialministerium Anfang November 2021 die demografische Entwicklung ins Zentrum einer Veranstaltungswoche, zum ersten Mal aber verlief die Demografiewoche komplett digital.

In Rheinland-Pfalz sollen alle Generationen gut zusammenleben, dieses Ziel hat die Landesregierung in ihrer Demografiestrategie formuliert. Rheinland-Pfalz soll „Zusammenland“ sein. Was dies konkret bedeutet und mit welchen Projekten das Zusammenleben der Generationen gelingt, zeigten etwa 100 digitale Veranstaltungen zwischen dem 8. und dem 15. November 2021. Eine davon: ein Insta-Live-Talk zwischen Sozialminister Alexander Schweitzer und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter.

GESPRÄCH MIT MDL MARKUS STEIN

„Der Stein kommt ins Rollen“

Markus Stein, SPD-Landtagsabgeordneter aus Bad Sobernheim und finanzpolitischer Sprecher seiner Fraktion, empfing VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zu einem Kennenlerngespräch in seinem Wahlkreisbüro. Bei dem Kennenlerngespräch ging es um aktuelle Themen, welche die Wohnungswirtschaft derzeit umtreiben.

Als Finanzpolitiker im Haushaltsausschuss verantwortet der Landtagsabgeordnete Markus Stein nicht nur den Haushalt der Landesregierung, sondern vertritt auch die Wohn- und Baupolitik, die ebenfalls in den Zuständigkeitsbereich des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz fällt. MdL Stein war in dieser Funktion Mitte Oktober Teilnehmer der Fachreise Wohnen mit Finanzministerin Doris Ahnen und lud nun VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zu sich ins Wahlkreisbüro ein.

Wichtig war es Rychter, sich gemeinsam mit dem SPD-Landtagsabgeordneten noch einmal über die tragende Rolle der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auf dem Wohnungsmarkt auszutauschen. Man war sich einig, dass die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften quali-

zentrales Thema des digitalen Gesprächs auf Instagram war das generationengerechte Wohnen und neue Wohnformen. Beide Themen, ja ebenfalls wichtige Ansprüche ans Wohnen, drohten, so Rychter, angesichts der Diskussion um das Erreichen der Klimaneutralität ins Hintertreffen zu geraten. Rychter sprach das Bielefelder Modell an, das sich ja seit ein paar Jahren auch in Rheinland-Pfalz durchsetze. Darauf Schweitzer mit einem Augenzwinkern: „Das Bielefelder Modell hätte auch gut in Rheinland-Pfalz entwickelt werden können, jedenfalls passt es sehr gut hierher.“

Der Insta-Live-Talk kann abgerufen werden unter share.vdw-rw.de/Insta-Live-Schweitzer. AG

tätvollen Wohnraum zu Mieten unterhalb des durchschnittlichen Marktniveaus anbieten. Verbandsdirektor Alexander Rychter machte dabei deutlich, dass ein politisches Instrument, wie beispielsweise ein Mietendeckel, die Investitionstätigkeit der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen beschränkt. MdL Stein zeigte für viele angesprochene Themenbereiche des VdW Verständnis. Er versprach, den Dialog fortzusetzen, und sagte analog zu dem Motto einer seiner Kampagnen: „Der Stein kommt ins Rollen.“ AG



MdL Markus Stein (l.) spricht in seinem Wahlkreisbüro mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

STUDIENPRÄSENTATION

Arbeitszimmer könnten wichtiger werden

Nach Auswertung der Befragung von Wohnungsvermieterinnen und -vermietern hat die TU Kaiserslautern nun die Ergebnisse der Studie „#digitalesarbeiten_anderswohnen“ abschließend präsentiert. Außerdem erschien eine Zusammenfassung in der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung der Investitions- und Strukturbank. In der Studie ging es um die Auswirkungen des verstärkten Homeoffice während der Corona-Pandemie auf das Wohnen.

Die Wohnungsanbieterinnen und -anbieter stellten weder eine stark veränderte Nachfrage fest noch einen Run auf Wohnungen auf dem Land. Wohl aber beschwerten sich mehr Mieterinnen und Mieter aufgrund einer erhöhten Lärmbelastung, was sich mit der Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner im ersten Teil der Studie deckt.

Interessantes Ergebnis der Studie bleibt die Feststellung, dass 62 Prozent der Befragten (meist höher gebildet und im öffentlichen Dienst tätig) sich in Zukunft ein wechselndes Arbeiten im Homeoffice und im Geschäftsbüro wünschen. Studienautorin Prof. Dr. Annette Spellerberg sieht aus diesem Grund eine erhöhte Vermietungswahrscheinlichkeit bei Wohnungen, die im Grundriss einen Arbeitsplatz vorsehen, im besten Fall ein eigenes Arbeitszimmer. Die Studie wurde durch die Stiftung Bauen und Wohnen der Landesbausparkasse und das Bauforum Rheinland-Pfalz gefördert und lief bis Ende Juni 2021.

Die Studienergebnisse sind online unter share.vdw-rw.de/studie_anders_wohnen abrufbar. AG

ARBEITSKREIS STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Wohnungswirtschaft als Partner der Stadtentwicklung im Fokus

Bei der ersten Präsenzsitzung nach zwei Jahren wurde der Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung am 9. November von dem Bauverein zu Lünen empfangen. Der Schwerpunkt der Sitzung lag auf der Rolle der Wohnungswirtschaft für die Stadtentwicklung und wurde durch einen inhaltlichen Austausch zu den stadt- und quartiersbezogenen Positionspapieren des Verbandes ergänzt.

Bei strahlendem Sonnenschein startete die Sitzung mit einem gemeinsamen Spaziergang durch Lünen zu den verschiedenen Beständen des Bauvereins. Im Mittelpunkt stand dabei die Umnutzung des ehemaligen Hertie-Kaufhauses, welchem keine sachgemäße Nutzung mehr zugesprochen werden konnte, zu einem Wohn- und Geschäftsgebäude, das urbanes Wohnen am Marktplatz der Stadt und in direkter Nähe zum Rathaus, welches den beiden Lünener Genossenschaften gemeinsam gehört, ermöglicht. Entlang der renaturierten Lippe hat der Bauverein gleich zwei Projekte in der direkten Nähe zum städtischen Zentrum, die nicht nur urbanes Wohnen ermöglichen, sondern auch das Stadtbild und die Umnutzung ehemaliger Industrieflächen zielgerecht zeigen.

Im Anschluss ging es bereits um die Landtagswahlen. Mit den Positionspapieren zur Boden- und Liegenschaftspolitik, zur Innenstadtentwicklung und zu klimaresilienten



Quelle: VdW RW

Das ungenutzte Hertie-Kaufhaus bietet nach vorne die direkte Teilhabe am städtischen Leben und nach hinten mit dem begehbaren Gründach viel Ruhe

Quartieren stellten Oliver Niermann und Kristina Klee gleich drei für den Arbeitskreis relevante Positionspapiere im Arbeitskreis zur Diskussion. Gemeinsam wurden einzelne Positionen diskutiert, Inhalte geschärft

und aus den Erfahrungen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bestätigt. Die nächste Sitzung des Arbeitskreises ist für das Frühjahr geplant, dann hoffentlich auch weiterhin in Präsenz.

KK

ARBEITSKREIS MARKETING & PR

Online-Bewertungen und wohnungswirtschaftliches Profil im Fokus

Nach dem verbändeübergreifenden Arbeitskreis in Präsenz am 7. und 8. September 2021 tagte der Arbeitskreis Marketing & PR des VdW Rheinland Westfalen am 9. November 2021 in digitaler Form, passend zum Sitzungsschwerpunkt „Google-Bewertungen“ im Internet.

Dazu wurde mit Andreas Illmer, Geschäftsführer der smply.gd GmbH in Essen, ein externer Referent eingeladen. Mit seinem Impulsvortrag über aktives Reputationsmanagement für Google-Bewertungen begann der inhaltliche Teil des

Arbeitskreises. Anhand eines oft verkauften Produktes stellte Illmer vor, dass die Faktoren Produktvergleich, Produktinformation, Kauf und Produktsuche die relevantesten sind. Aber: Nur 20 bis 30 Prozent aller Wohnungsanfragen kommen über die Websites. Auch für den Rankingfaktor von Websites sind Bewertungen entscheidend. „Geredet haben die Leute schon immer, Online-Meinungen sind der verlängerte Arm“, schlussfolgerte Illmer.

Anschließend ging es in einen offenen Erfahrungsaustausch unter den Teilnehmenden aus den Kommunikationsabteilungen der

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Vor dem Hintergrund der immer wieder stark polarisierten Debatte um Wohnraum stellten die Arbeitskreismitglieder fest, dass es nach wie vor elementar sei, für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Spannungsfelder und Zielkonflikte zu werben und sich weiterhin verstärkt und aktiv von anderen Marktteilnehmern und spekulativen Geschäftsmodellen abzugrenzen.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Marketing & PR ist für den 22. März 2022 geplant.

AT

ARBEITSKREIS BAUTRÄGERWESEN

Zu Gast in Meinerzhagen

In der Herbstsitzung des Arbeitskreises gab es nach längerer Zeit erneut die Möglichkeit bei einem persönlichen Treffen wichtige Erfahrungen auszutauschen. Zudem standen diverse spannende Fragestellungen auf der Tagesordnung.

Nachdem persönliche Treffen des Arbeitskreises Bauträgerwesen infolge der Corona-Pandemie nicht möglich waren und die vergangenen Sitzungstermine digital stattfinden mussten, tagte der Arbeitskreis am 29. Oktober 2021 auf Einladung von Arbeitskreismitglied Oliver Drenkard in Meinerzhagen in der historischen „Villa im Park“.

Nach der Begrüßung durch Stefanie Moser, Abteilungsleiterin Vertrieb der GAG Immobilien AG und Vorsitzende des Arbeitskreises, stellte Oliver Drenkard, Geschäftsführer der Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, das gastgebende Unternehmen und einzelne interessante Projekte vor.

Im Fokus der Sitzung stand vornehmlich der Austausch zu aktuellen bundespolitischen Themen bzw. gesetzlichen Änderungen und deren Folgen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Neben rechtlichen Themen, wie z. B. die Änderungen an der Landesbauordnung oder der Neufassung des Klimaschutzgesetzes, wurden auch technische Fragen diskutiert. Insbesondere der Klimaschutz bzw. die hierzu nötigen Schritte wurde behandelt und Erfahrungen zu Sanierungsmaßnahmen und Vorhaben zur CO₂-Emissionsreduktion wurden ausgetauscht.

Schnell wurde klar: Die Mitglieder sind sich einig, dass der Klimaschutz sowie das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands vorerst zu den größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft zählt und dass der diesbezügliche fachliche Austausch der Mitglieder von großer Bedeutung ist.

In diesem Zusammenhang standen zudem ein Austausch zu den Erfahrungen im Umgang mit der Entwicklung der Baukosten und der aktuellen Rohstoffknappheit bzw. möglichen Lieferengpässen sowie zu den Erfahrungen mit der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) auf der

Tagesordnung. Abschließend wurde über die Handhabungen hinsichtlich der Herausgabe von technischen Unterlagen an Erwerber diskutiert.

Eine nächste Sitzung wurde vorerst nicht festgehalten. Sofern der persönliche Austausch im Frühjahr möglich ist, wird ein Treffen in Präsenz auch zukünftig begrüßt. IB



Quelle: C.Castilla - stock.adobe.com

ARBEITSKREIS STEUERN UND BILANZIERUNG

Steuerliche Entwicklungen im Fokus

Am 4. November 2021 fand der Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung erstmals wieder in Präsenzform in Maria Laach statt. Themen der Sitzung waren:

- Steuerliche Entwicklung auf Bundesebene
- Grundsteuerreform – Erklärungspflicht der Grundsteuerwerte bis zum 31. Oktober 2022
- Aktuelles in Bezug auf Klimagesetzgebung und CO₂-Bepreisung
- Erweiterte Gewerbesteuerkürzung – Erfahrungsbericht/erste Erfahrungen zur Anwendung der neuen Mieterstromregelung/kritische Haltung der Finanzverwaltung zur erweiterten Kürzungsvorschrift
- Aktuelles aus Steuern und Bilanzierung (u. a. Bundesverfassungsgericht erklärt sechszwanzigprozentige Verzinsung nach der Abgabenordnung für verfassungswidrig, neue umsatzsteuerliche Behandlung von Aufsichtsrats- und Verbandsratsvergütungen)

Zur steuergesetzlichen Entwicklung auf Bundesebene gab es noch nicht viel zu berichten; das Ergebnispapier der Sondierungen von SPD, Grüne und FDP enthält lediglich Eckpunkte. Eine neue (partielle?) Wohngemeinnützigkeit soll eine neue Dynamik in den Bau bezahlbaren Wohn-

raums bringen. Es sollen keine neuen Substanzsteuern eingeführt und Steuern wie zum Beispiel die Einkommen-, Unternehmens- oder Mehrwertsteuer nicht erhöht werden.

Nachdem Prof. Dr. Michael Pannen einen Überblick aus seinem Vortrag „Die neue Grundsteuer – Was bis 2022 zu tun ist“ bei der VdW-Veranstaltung Aktuelles Steuerrecht in der folgenden Woche zum Thema gegeben hatte, folgte eine intensive Diskussion der AK-Teilnehmer zum erheblichen Arbeitsumfang für die Wohnungsunternehmen und die notwendige technische Erfassung und Übermittlung der umfangreichen Daten an die Finanzverwaltung.

Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker informierte in Bezug auf Klimagesetzgebung und CO₂-Bepreisung und wies auch auf das diesbezügliche VdW-Seminar am 11. November 2022 hin.

Steuerberater Jörg Hellmann, Abteilungsleiter Steuerberatung beim VdW Rheinland Westfalen, berichtete anhand seiner Powerpoint-Unterlagen zur verfassungswidrigen sechszwanzigprozentigen Verzinsung nach der Abgabenordnung und der neuen umsatzsteuerlichen Behandlung von Aufsichtsrats- und Verbandsratsvergütungen. JG

SPAR- UND BAUVEREIN DORTMUND EG

Nachbarschaftstreff Althoffblock gewinnt „Engagementpreis NRW 2021“

SPARBAU *seit 1893*
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Der Nachbarschaftstreff im Althoffblock in der Dortmunder Innenstadt wurde im Rahmen des Engagementpreises NRW 2021 mit dem Jurypreis ausgezeichnet. Mit dem Engagementpreis NRW würdigt die Landesregierung zusammen mit der Nordrhein-Westfalen-Stiftung Naturschutz, Heimat- und Kulturpflege freiwilliges Engagement der Bürgerinnen und Bürger. Dieses Jahr stand der Wettbewerb unter dem Motto „Engagierte Nachbarschaft“. Neben dem mit 3.000 Euro dotierten Jurypreis wurde auch ein Publikumspreis und ein Sonderpreis vergeben. Insgesamt bewarben sich 134 Projekte um den Engagementpreis NRW 2021.

Gemeinsam weniger einsam im Quartier Althoffblock

Der Nachbarschaftstreff Althoffblock in der Steubenstraße ist im Jahr 2000 als Kooperation zwischen dem Caritasverband Dortmund e. V. und der Spar- und Bauverein eG Dortmund entstanden. Die Genossenschaft hält im namensgebenden Wohnquartier Althoffblock rund 2.000 Wohnungen. Ziel der Initiative ist es, das nachbarschaftliche Miteinander zu unterstützen und besonders Alleinlebende vor dem Vereinsamen zu bewahren. Neben regelmäßigen Gruppenangeboten für alle Generationen wie Yoga, Nähen oder Computerkurse organisieren zahlreiche Ehrenamtliche in Zusammenarbeit mit der hauptamtlichen Leiterin Gerlind Domnick Vorträge, Ausflüge und Vernissagen. Aktuell



Quelle: Spar- und Bauverein eG Dortmund

Im Nachbarschaftstreffs gibt es vielfältige Angebote, zum Beispiel ein Technik-Kurs

engagieren sich im Nachbarschaftstreff rund 55 Anwohnerinnen und Anwohner, mehrere hundert Nachbarinnen und Nachbarn nehmen die angebotenen Aktivitäten im Wohnumfeld wahr.

„Das ehrenamtliche Engagement in Nordrhein-Westfalen leistet einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen. Insbesondere vor dem Engagement zur Bewältigung der Folgen der Corona-Pandemie habe ich großen Respekt. Eine Leistung, die uns allen nur Mut machen kann und die zeigt, dass durch

Engagement in der Nachbarschaft echtes gesellschaftliches Miteinander entsteht. Die drei Träger des Engagementpreises NRW 2021 demonstrieren dies auf eindrucksvolle Weise“, erklärte die Staatssekretärin für Sport und Ehrenamt des Landes Nordrhein-Westfalen, Andrea Milz, die Auswahl der Jury.

Die hauptamtliche Mitarbeiterin und pädagogische Leitung des Nachbarschaftstreffs Althoffblock, Gerlind Domnick, sieht die Ehrung als Gemeinschaftsleistung: „Ich freue mich sehr über die Auszeichnung. Sie würdigt allerdings nicht alleine meine Arbeit, sondern richtet sich an die vielen Ehrenamtlichen, die sich täglich bei uns engagieren.“ Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG in Dortmund, ergänzte: „Nachbarschaftliche Verbundenheit ist eine wichtige Stütze, insbesondere wenn Menschen drohen zu vereinsamen. Das haben wir schon vor der Corona-Pandemie erkannt und den Nachbarschaftstreff vor rund 20 Jahren gegründet. Aber nicht nur für die Hilfesuchenden Menschen, die unser Angebot wahrnehmen, ist der Nachbarschaftstreff eine Bereicherung. Wer sich für andere engagiert, tut damit nicht nur etwas für andere, sondern gewinnt auch persönlich etwas dazu.“ Spar- und Bauverein Dortmund eG



Quelle: Spar- und Bauverein eG Dortmund

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund hält im Wohnquartier „Althoffblock“ rund 2.000 Wohnungen

GWG KREIS VIERSEN AG

Bezahlbar und zukunftsfähig



Altersgerecht wohnen? Zu bezahlbaren Mieten? Im Neubau? Geht das überhaupt? Es muss, denn durch den demografischen Wandel wird unsere Gesellschaft immer älter. Und es geht, das zeigt das Wohnungsunternehmen GWG Kreis Viersen AG mit seinem Bauvorhaben an der Florianstraße im Elmpt. Am 3. Dezember 2021 war im Beisein von NRW-Ministerin Ina Scharrenbach die Grundsteinlegung für 36 Wohnungen, die an diesem Standort errichtet werden, davon 28 öffentlich gefördert.

Doch nicht nur bezahlbar sind die neuen Wohnungen, sondern auch zukunftsfähig: Das in eigener Regie geplante Bauvorhaben wird als Niedrigenergiehaus nach dem KfW-Standard „Effizienzhaus 55“ ausgeführt. Eine Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und eine zentrale Warmwasserversorgung stellen einen sparsamen Energieverbrauch sicher. Alle Wohnungen sowie der Zugang sind barrierefrei. Die Bäder erhalten ebenerdige Duschen. Der Aufzug ist auch für Liegend-Transporte geeignet.



Quelle: VdW RW

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (mittig) legte eine Zeitkapsel in den Grundstein für das Wohnquartier

Ausschlaggebend für die Neubaupläne war unter anderem der „Masterplan Wohnen“, ein Konzept, das die Gemeinde Niederkrüchten vor zwei Jahren entwickelte und das sich mit dem Wohnungsbedarf der kommenden Jahre auseinandersetzt. Bis 2035 wird ein Bedarf an rund 1.000 zusätzlichen Wohnein-

heiten in Niederkrüchten prognostiziert. Das Wohnungsunternehmen GWG Kreis Viersen AG hilft mit seinen insgesamt vier Neubauvorhaben mit, den Bedarf an fehlenden Wohnungen zu decken. 80 neue Wohnungen will das Unternehmen bis 2025 bauen, davon 52 öffentlich gefördert. *KS/GWG Kreis Viersen*

MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG

Kooperation mit Wohngruppe



Die alternative Wohngruppe WohnSinn e. V. findet endlich ein Zuhause: Auf dem Grundstück an der Kapellenstraße in Oberhausen-Osterfeld, auf dem sich derzeit noch das Gemeindezentrum der Evangelischen Auferstehungskirchengemeinde befindet, entsteht für sie bald ein modernes Mehrfamilienhaus. Die Vereinsmitglieder, die Kirchengemeinde und der Bauherr – die Mühlheimer Wohnungsbaugenossenschaft (MWB) – stellten am 18. November 2021 ihre Kooperation der Öffentlichkeit vor.

Mehrere Jahre lang suchte der Verein WohnSinn e. V. nach einer passenden Immobilie, in der das Zusammenleben eine Heimat finden könnte: Alte und jüngere Vereinsmitglieder, Singles und Familien wollen gerne am Leben der Nachbarn teilhaben und sich gegenseitig unterstützen.

Der Abriss auf dem Gelände hat inzwischen begonnen. Behutsam und mit möglichst wenig Lärm- oder Staubbelastung für die Nachbarschaft will die MWB dabei vorgehen. „Wir sind nicht kurzfristig engagiert, sondern denken als Wohnungsbaugenossenschaft immer langfristig“, so Carsten Czaika, Leiter der Abteilung Planen und Bauen sowie Prokurist der MWB. „Was der Verein WohnSinn an der Kapellenstraße umsetzen will, ist ein schönes Konzept, für das wir uns viel Unterstützung wünschen.“ Der geplante Neubau verdeutlicht das: Er wird modern und offen, mit einem Gemeinschaftsraum für das Vereinsleben und mit privatem Rückzugsraum für alle zukünftigen Bewohner.

Was die Ziele und Vorstellungen des Vereins sind, das stellte die Vorsitzende Anne Mast gemeinsam mit weiteren Vereinsmitgliedern

im Verlauf des Treffens ausführlich vor. „Im Moment sind noch nicht alle Wohnungen vergeben und wir suchen weitere Mitglieder“, so Mast. „Wer meint, dass unsere Ideen zu den eigenen Vorstellungen passen, sollte gern Kontakt aufnehmen.“ Insbesondere jüngere Menschen, Singles und Familien mit Kindern wünschen sich die Vereinsmitglieder noch. *MWB/KS*



Quelle: PR-Foto Köhring

Die WohnSinn-Mitglieder freuen sich auf ihr neues Zuhause

DOGEWO21

Spende für Wohnungsloseninitiative Gast-Haus e. V.

DOGEWO21
Hier bleib ich!

Das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Dortmund, DOGEWO21, hat am 30. November 2021 eine Spende in Höhe von 2.500 Euro an den „Gast-Haus statt Bank Ökumenische Wohnungslosen-Initiative e. V.“ überreicht. Die ökumenische Initiative bietet Wohnungslosen an der Rheinischen Straße gastliche Räumlichkeiten, medizinische Unterstützung und Beratungsangebote.

Die zentral gelegene Begegnungsstätte lädt Gäste ein, die am Rande der Gesellschaft, oftmals ohne eigene Wohnung, leben. Sie bekommen dort die Möglichkeit, vormittags ein gutes Frühstück zu sich zu nehmen oder sich zu waschen und zu duschen. Beratungs- und Hilfsangebote, Gesprächskreise und besinnliche Abende in der Adventszeit gehören ebenfalls zum angebotenen Programm. Das Gast-Haus wurde 1996 eröffnet und ist ein fester Bestandteil der sozialen Fürsorge von Wohnungslosen

in Dortmund. Nach langer Schließungszeit konnte das Gast-Haus im Oktober seine Türen wieder für die Gäste öffnen.

„Die festen und ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten großartige

Arbeit für all jene Menschen, die die Hilfe des Gast-Hauses so dringend benötigen, und wir unterstützen diese wichtige Arbeit gerne“, erklärte Kerstin zur Horst, Leiterin der Unternehmenskommunikation von DOGEWO21.

DOGEWO21/AT



Quelle: VdW RW

Für den guten Zweck – Katrin Lauterborn (Gast-Haus e. V.), Kerstin zur Horst (DOGEWO21) und Heinrich Bettenhausen (Gast-Haus e. V.) bei der Spendenübergabe

ANTONITER SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH

Antoniter stärkt Gemeindeleben



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

Zum neunten Mal bedachte die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region (ASG) besondere Projekte in Kirchengemeinden und kirchlichen Einrichtungen in Köln und Region mit Spenden in einer Gesamthöhe von diesmal 10.000 Euro. Die ASG will Gemeinden damit etwas zurückgeben und sie ermutigen, etwas Neues zu wagen, das vielleicht ohne ihre finanzielle Unterstützung gar nicht möglich wäre.

Wie sich zeigte, brachten die coronabedingten Einschränkungen, unter denen viele Menschen zu leiden hatten, in den Gemeinden und kirchlichen Einrichtungen des Evangelischen Kirchenverbands Köln und Region (EKV) kreative Projektideen hervor, die soziale Kontakte und Gemeinschaftsgefühl fördern.

Unter den sechs Projekten, die eine Summe zwischen 700 und 2.300 Euro erhielten, war ein Tanzprojekt des „Lindweiler Treffs“ – eine Anlaufstelle der Diakonie Köln und Region,

bei der Bürgerinnen und Bürger des Kölner Stadtteils Lindweiler Unterstützung und Hilfe zur Selbsthilfe erhalten und die Entwicklungschancen von Kindern, Jugendlichen und Familien im Stadtteil verbessert werden sollen. Das Tanzprojekt „ICH – erzähle Dir meine Geschichte“ besuchen Bürgerinnen verschiedenerer Generationen, die nach den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie Begegnung, Austausch und Bewegung suchen. Unter der Anleitung einer professionellen Tanzpädagogin setzen sie sich in vier Workshop-Blocks tänzerisch mit

ihren Lebensgeschichten auseinander. „Das Projekt wird super angenommen. Wir sind unglaublich froh, dass wir das mit Hilfe der ASG umsetzen können“, bedankte sich die Leiterin des „Lindweiler Treffs“, Melek Henze.

Daneben unterstützte die ASG weitere soziale Projekte mit vielfältiger Ausrichtung: Die Bandbreite reichte von nachhaltiger Mobilität bis zur Unterstützung und Seelsorge für Seniorinnen und Senioren – die Freude über das soziale Engagement des kirchlichen Wohnungsunternehmens war überall groß.

ASG/AT



Quelle: Susanne Hermanns

„Ich bin beeindruckt und freue mich sehr, wenn ich sehe, was für tolle Projekte dank unserer Spende angestoßen werden können“, sagte ASG-Geschäftsführer Guido Stephan (r.) bei der Scheckübergabe

BGW BIELEFELDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN MBH



Neubauprojekt für junges, inklusives und bezahlbares Wohnen

Im Zuge eines bestanderetzenden Neubaus wird ein Bielefelder Wohngebäude der BGW insbesondere Studierenden und Auszubildenden zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum bieten. Durch die konsequente barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Architektur werden die räumlichen Voraussetzungen für eine uneingeschränkte Teilhabe eröffnet.

Unter dem Motto „Young Urban Living“ wird ein siebengeschossiges Apartmenthaus mit

insgesamt 70 Wohneinheiten, von denen sieben rollstuhlgerecht gebaut werden, entstehen. Die Wohnungen werden zwischen 25 und 50 Quadratmeter groß sein und speziell für die Zielgruppe der jungen Erwachsenen erbaut. Alle Apartments sind mit einer Pantryküche ausgestattet und verfügen jeweils über eine Terrasse oder einen Balkon. Das Haus wird ein Gründach erhalten und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Zudem wird eine Luftwasserwärmepumpe installiert. „Dank dieser regenerativen Energien zahlen

wir auch auf den Klimaschutz ein“, erläutert Nina Warkentin, Bauleiterin der BGW. Eine attraktive und ansprechende Farb- und Fassadengliederung rundet das moderne Wohnen ab. Erste Entwürfe liegen bereits vor.

Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin der BGW, sagte bei der Vorstellung der Pläne: „Auch im Hinblick auf die Klimaneutralität haben wir die Entscheidung für einen Neubau getroffen. So können wir mit den 70 Apartments nicht nur 16 Wohneinheiten mehr schaffen, sondern unseren Mieterinnen und Mietern auch zukunftsfähigen Wohnraum zur Verfügung stellen.“

100 Prozent geförderter Wohnraum

Das Neubauprojekt mit einem Investitionsvolumen von ca. 9,1 Millionen Euro wird vom Land NRW gefördert. Die umliegende Infrastruktur ermöglicht sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, eine sehr gute ärztliche Versorgung und eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, um Ausbildungs- und Arbeitsstellen und alle Angebote der Stadt zu erreichen. Das Bestandsgebäude wurde zum 30.06.2021 leergezogen. Der Rückbau startet im Oktober 2021 und der Neubaubeginn steht für Frühjahr 2022 an. Die Fertigstellung ist für Herbst 2023 vorgesehen.

Inklusion als fester Bestandteil

Nach mehreren erfolgreichen Projekten kooperieren die BGW und die Stiftung Bethel erneut im Neubauprojekt. So ist im ersten Obergeschoss eine Wohngruppe für junge Menschen im Alter von 18 bis 35 Jahren mit chronischer Epilepsie und zusätzlichen kognitiven sowie psychosozialen Beeinträchtigungen als inklusiver Baustein vorgesehen.

„Wir freuen uns sehr, erneut mit der BGW ein solches inklusives Wohnangebot realisieren zu können. Es ermöglicht unseren Klientinnen und Klienten viele wichtige Kontaktmöglichkeiten“, betonte Stefan Helling-Voß, Geschäftsführer der Stiftung Bethel.regional. „Wir möchten mit diesem Pilotprojekt im Bereich des jungen Wohnens das Leben eines inklusiven Miteinanders fördern“, bekräftigte Sabine Kubitzka.

BGW/AT



Quelle: BGW Bielefeld

Jens Reichel, Bereichsleitung „Rehabilitation Junge Erwachsene mit Epilepsie“, Stefan Helling-Voß, Geschäftsführer Bethel.regional, Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin der BGW, Nina Warkentin, Bauleiterin der BGW, und Rainer Lorenz, Regionalleitung Bielefeld Nord, bei der Präsentation der Planungen für das vollständig öffentlich geförderte Projekt

VIVAWEST WOHNEN GMBH

Pilotprojekt für Artenschutz gestartet

Obstbäume, Wildblumen- und Kräuterwiesen – im VIVAWEST-Quartier „Böhmerwaldsiedlung“ in Dortmund wird es bunt. Das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen setzt derzeit vor Ort ein Pilotprojekt zur Gestaltung eines naturnahen und artenreichen Wohnumfeldes um.

VIVAWEST bewirtschaftet in der Dortmunder Böhmerwaldsiedlung 284 Wohnungen. Charakteristisch für das Quartier sind mehrere für den Wohnungsbestand typische Innenhöfe und große Freiflächen. Diese machen den Siedlungsbereich zu einem idealen Standort für das Pilotprojekt zur Gestaltung eines naturnahen Wohnumfeldes zur Erhöhung der Artenvielfalt. Dabei prüft das Wohnungsunternehmen, inwiefern diese Maßnahme zukünftig in größerem Stil auch an anderer Stelle im eigenen Bestand angewendet werden kann.

Die Herstellung der naturnahen Flächen in der Böhmerwaldsiedlung wurde für die Mieter kostenneutral in zwei Phasen durchgeführt: In der ersten Phase wurden in den Innenhöfen zwischen den Häusern an der Krainer Straße Obstbäume gepflanzt. In der

zweiten Phase wurden hier kleinere Bodenarbeiten durchgeführt und zwischen den Bäumen Wildgras- und Wildblumenflächen angelegt. Darüber hinaus hat VIVAWEST hinter den Häusern „An der Westfalenburg“ wegbegleitend eine weitere Fläche geschaffen, die noch stärker durch Blühpflanzen geprägt ist. Über Infotafeln im Quartier können Mieter und Besucher vor Ort mehr Details der Maßnahme erfahren.

„Als zukunftsorientiertes Wohnungsunternehmen verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Geschäftsmodell, das die Übernahme

von ökologischer und sozialer Verantwortung beinhaltet. Im Rahmen unserer Quartiersentwicklungen legen wir daher den Fokus auch auf die nachhaltige Gestaltung des Wohnumfeldes“, sagte Uwe Eichner, Vorsitzender der VIVAWEST-Geschäftsführung. „Mit Pilotprojekten wie dem in der Böhmerwaldsiedlung gehen wir regelmäßig neue Wege und erhoffen uns Erkenntnisse darüber, wie sich eine ökologisch hochwertige und attraktive Bewirtschaftung des Wohnumfeldes auf die Artenvielfalt im Quartier und die Lebensqualität der Mieter auswirkt“, führte Eichner weiter aus. *VIVAWEST/AT*



Quelle: VIVAWEST

BAUGESELLSCHAFT NETTETAL GEMEINNÜTZIGES WOHNUNGSUNTERNEHMEN AG

Spatenstich für wegweisendes Neubauquartier in Nettetal-Kaldenkirchen

Die Baugesellschaft Nettetal baut „Am Juiser Feld“ 15 neue Wohnungen, von denen sechs öffentlich gefördert werden. Die Wohnungen werden auf 44 bis 88 Quadratmetern modernen, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum bieten und werden im Frühjahr 2023 bezugsfertig sein.

Die Baugesellschaft Nettetal investiert 3,4 Millionen Euro in das neue Gebäude. Das Haus wird unter Beachtung des KfW-55-EE-Standards errichtet. Die Beheizung erfolgt mit Wärmepumpen, was die Heizkosten und die CO₂-Belastung niedrig halten wird. Voraussichtlich werden in diesem Haus mit dem Energielabel „A+“ pro Jahr nur knapp 14 kWh Energie verbraucht. Zusätzlich installiert das

Wohnungsunternehmen auf dem Dach eine Photovoltaikanlage, die klimafreundlichen Strom für die Mieter erzeugen wird.

Die modern gestalteten Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen verfügen alle über einen Balkon, einen barrierefreien Zugang und ein barrierefreies Badezimmer. Eine moderne elektronische Videogegensprechanlage sorgt für Sicherheit. Es ist der Anschluss des Hauses an das Breitbandkabelnetz vorgesehen, was den Mietern die Nutzung des schnellen Internets ermöglicht.

Klimafreundliche, quartiersnahe Mobilität ist ebenfalls geplant: In den Außenanlagen finden 15 Stellplätze sowie ein Fahrradhaus Platz. Außerdem sind zwei Ladestationen für Elektroautos vorgesehen. *Baugesellschaft Nettetal/AT*



Quelle: Baugesellschaft Nettetal

Christian Küsters, Bürgermeister der Stadt Nettetal, Jochem Dohmen, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der Baugesellschaft Nettetal, die Architektin Leonie Thelen, Markus Grünh, Vorstand, Claudia Willers, Ortsvorsteherin, Dr. Markus Optendrenk, Aufsichtsratsvorsitzender, und Volker Ruiters, Vorstand der Baugesellschaft Nettetal, beim gemeinsamen Spatenstich des Zukunftsvorgangs (v. l.)

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DÜSSELDORF-OST eG

Bezahlbares und klimafreundliches Wohnen in Düsseldorf



Am 3. November 2021 gab die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) gemeinsam mit Düsseldorfs Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller den symbolischen Startschuss für das neue Wohnungsbauprojekt „Die Passage“ an der Hagener/Lüdenscheider Straße in Gerresheim. 187 neue, bezahlbare und zukunftsfähige Wohnungen sollen dort bis 2024 entstehen.

Mit einer freiwillig gewählten Quote von 36 Prozent öffentlich geförderten Wohnungen und 52 Prozent im preisgedämpften Mietpreissegment setzt die WOGEDO ein Zeichen für bezahlbares Wohnen auf einem angespannten Wohnungsmarkt. Geplant hat die WOGEDO im neuen Quartier „Die Passage“ sieben Gebäudekörper mit Zwei-, Drei-, und Vier- und Fünfstückerwohnungen mit modernen Grundrissen und Größen zwischen 37 und 112 Quadratmetern.

Zwölf Prozent der geplanten Wohneinheiten haben Modellcharakter – Wohnungen mit vollständig CO₂-emissionsfreiem Betrieb, der zu einer attraktiven Teilinklusive vermietet wird. Ihren Namen verdankt „Die Passage“ der offenen architektonischen Bauplanung in Richtung Norden und Süden, die ebenfalls Wege zum angrenzenden Wald sowie zu den südlich angrenzenden Grünflächen berücksichtigt. Insgesamt rund 55 Millionen Euro setzt die WOGEDO für das Projekt ein.

Der Düsseldorfer Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller lobte in seiner Begrüßungsrede



Quelle: Lars Gerling



Quelle: Stefan Forster Architekten

Stefan Forster, Architekt, Dr. Stephan Keller, Oberbürgermeister Stadt Düsseldorf, Andreas Vondran, Vorstand WOGEDO, Dirk Mowinski, Vorstand WOGEDO; Rechtsanwalt Thomas Schlüter (Vorsitzender des Aufsichtsrates) (v. l.)

das geplante Bauprojekt: „Düsseldorf soll als Wohnstadt attraktiv, zukunftsweisend, aber auch bezahlbar bleiben. Wir möchten, dass alle Menschen gerne hier wohnen und es sich auch leisten können.“

An den Klimaschutz gedacht

Mit einem modernen Energiekonzept unterstreicht die WOGEDO ihre klimagerechte Verantwortung. Eine Wärmepumpe liefert Warmwasser und Wärme für die Heizung, zusätzlich gewährleistet eine hocheffiziente Gas-Brennwertanlage auch an besonders kalten Wintertagen ein behagliches Wohnklima für die künftige Bewohnerschaft. Photovoltaikanlagen auf den Dächern versorgen die Wärmepumpe und gewinnen den Allgemeinstrom. Die Frischwasserstationen im Untergeschoss erlauben durch die Trennung vom Heizungswasser eine hygienisch optimierte Bereitstellung des Trinkwassers und senken so den Energiebedarf. Und weiter soll es in der Tiefgarage Ladestationen für Elektrofahrzeuge geben.

Infrarot-Heizung und Warmwasser werden mit selbst erzeugtem Strom versorgt – ohne klimaschädliche Verbrennung von fossi-

len Ressourcen. Denn Photovoltaikanlagen liefern über 50 Prozent der benötigten Jahresenergie für Heizung, Warmwasser und Strom in den Wohnungen, eine Großbatterie speichert dabei Energie für nachts. Die Primärenergieeinsparung beträgt 276.400 kWh/Jahr, der CO₂-Ausstoß reduziert sich um 64 Tonnen pro Jahr.

Genossenschaftlich gefördert: der soziale, integrative Zusammenhalt

Eine weitere Säule des neuen Wohnkonzepts für „Die Passage“ ist die Integration von insgesamt acht selbstverwalteten, öffentlich geförderten Wohnungen. Sie sollen jungen Menschen mit Behinderung in Wohngruppen ein Zuhause geben. Betreut werden die Wohngruppen in den teils barrierearmen, teils barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen von der evangelischen Stiftung Hephata. Und für die ganz kleinen Bewohner ist eine Kinder-Großtagespflege in Kooperation mit der Kinderbetreuungseinrichtung „Haus der kleinen Leute“ geplant.

Das vielseitige Wohnquartier leistet in mehreren Bereichen wichtige Beiträge auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt. WOGEDO/LB

AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Haus der Kirche in der Neuen Mitte Porz feiert Richtfest



Die Innenstadt – das Herzstück einer Stadt. Ein Ort zum Flanieren, Einkaufen, Verweilen, Leben. So sah das Zentrum des Kölner Stadtteils Porz leider lange nicht aus. Im Gegenteil: Der mehrjährige Leerstand des Hertie-Gebäudes bot einen verwaisten Anblick. 2016 wurde die moderne Stadt, Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH von der Stadt Köln mit der Revitalisierung des Friedrich-Ebert-Platzes betraut. In Zusammenarbeit mit der Sahle Wohnen GmbH und Co. KG und der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (Aachener SWG) wird dem Porzer Zentrum im Rahmen eines groß angelegten Stadtentwicklungskonzepts wieder neues Leben eingehaucht.

Das Projekt Neue Mitte Porz umfasst drei Gebäude, die gemeinsam ein harmonisches Ensemble ergeben. Am 12. November 2021 fand das Richtfest von Haus 3 statt, das unter dem Titel „Haus der Kirche“ von der Aachener SWG als Bauherrin entwickelt worden ist und derzeit gebaut wird.

Die Aachener SWG und die Kirchengemeinde Sankt Josef entwickelten gemeinsam ein Konzept, wie die Pfarrräume aus dem Dechant-Scheben-Haus in ein neues, zeitgemäßes Gebäude integriert werden können. Das Ziel: wohnen, leben und Gemeindegefühl unter einem Dach. Dieses Ziel wird mit einer modernen Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen durch die Aachener SWG realisiert. 30 Mietwohnungen finden hier ebenso ihren Platz wie Gastronomie und das neue Pfarrzentrum bestehend aus Pfarrsaal, Gruppen- und Büroräumen.

Der neu geschaffene Wohnraum beantwortet die Nachfrage nach einem vielseitigen Wohnumfeld. So schuf das Wohnungsunternehmen mit einer Mischung aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen ein buntes Angebot für Alleinstehende, Wohngemeinschaften oder Familien und Seniorinnen und Senioren. Zum Beispiel die vier Maisonettewohnungen, die sich insbesondere für Familien oder Wohngemeinschaften eignen. Und noch etwas überrascht: Der ruhige Außenbereich mit Aufenthaltsflächen und Kleinkinderspielplatz im Innenhof oberhalb



Quelle: Aachener SWG

In bester Tradition wurde das Richtfest mit den Zimmermännern und dem symbolischen Sparren durchgeführt

des Pfarrsaales. Alle Wohnungen in dem viergeschossigen Geschäftshaus sind außerdem barrierefrei erschlossen. Auch das Mobilitätsverhalten der Zukunft ist bedacht. Neben einer eh schon gegebenen guten Anbindung an den ÖPNV bietet das Haus 3 eine Tiefgarage mit ausreichend Fahrrad- und 23 Kfz-Stellplätzen. Vier der Stellplätze sind außerdem für Carsharing vorgesehen. Flexibilität und Mobilität funktionieren so auch ohne eigenes Auto. Gemeinschaftlichkeit, Flexibilität und Nachhaltigkeit – Themen, die die Gesellschaft schon jetzt formen und

die Zukunft des Wohnens im Haus der Kirche gestalten.

Das Projekt der Aachener SWG vereint Wohn- und Gewerbeflächen mit den Anforderungen an eine moderne Stadtmitte und kreiert so einen wahren Lebensraum. Ein Ansatz, der bereits seit Jahren verfolgt wird. Denn ganzheitliche Quartiersentwicklungen und die Transformation von reinen Wohngebäuden zu echtem Lebensraum sind fester Bestandteil des Wohnungsunternehmens mit kirchlichen Wurzeln. *Aachener SWG/AT*



Quelle: Aachener SWG

Das „Haus der Kirche“ wird zukünftig zu einer Belebung des Stadtteilzentrums von Köln-Porz beitragen und unterschiedliche Wohnbedürfnisse berücksichtigen

GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH

Schlüsselübergabe in öffentlich geförderten Neubauquartieren



Die GEBAG konnte im Dezember gleich zwei Neubauten mit insgesamt 36 öffentlich geförderten Wohnungen an ihre neuen Mieter übergeben. Die neu gebauten Mehrfamilienhäuser liegen in den Duisburger Stadtteilen Neumühl und Homberg.

Die dreigeschossigen Häuser in Duisburg-Neumühl verfügen mit 22 Wohnungen über eine Gesamtwohnfläche von rund 1.660 Quadratmetern. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sind zwischen 50 und 97 Quadratmeter groß und öffentlich gefördert, zur Anmietung benötigt man also einen Wohnberechtigungsschein. Die Nettokaltmieten liegen bei 5,70 Euro pro Quadratmeter im Monat. Die Planung für die Neubauten stammt vom Duisburger Architekturbüro Ropertz + Partner, für das Neubauprojekt hat die GEBAG rund 5,2 Millionen Euro investiert.

Fertigstellung in der Hubertusstraße

Auf über 1.000 Quadratmetern Wohnfläche ist in der Hubertusstraße 23 in Duisburg-Homberg ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Wohnungen entstanden. Die Zwei- bis



Quelle: Daniel Koke/GEBAG

Bezahlbar und qualitativvoll – die 22 Neubauwohnungen in Duisburg-Neumühl sind bereits vermietet

Vierzimmerwohnungen in dem barrierearmen Gebäude sind zwischen 49 und 101 Quadratmeter groß. Die Wohnungen sind ebenfalls öffentlich gefördert, die Kaltmiete pro Quadratmeter liegt bei 5,70 Euro. Alle Wohnungen sind bereits vermietet und werden zum 1. Dezember an die neuen Mieter

übergeben. Die GEBAG investierte rund 3,3 Millionen Euro in das Projekt.

„Mit dem Neubau in Homberg zeigen wir erneut, dass ‚bezahlbar‘ und ‚qualitativvoll‘ sich nicht ausschließen müssen“, so GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer. GEBAG/AT

NEUSSER BAUVEREIN AG

Neue E-Lastenrad-Station im Dichterviertel



Der Neusser Bauverein hat einen weiteren Standort für ein E-Lastenrad in Betrieb genommen. An der Weberstraße 72, direkt vor dem dortigen Mietertreff, kann es an der vollautomatischen Ladestation ausgeliehen werden. Die neue E-Lastenradstation ergänzt die bestehenden Mobilitätsangebote am E-Mobilitäts-Hub an der Wingenderstraße, wo E-Autos (gemeinsam mit den Stadtwerken Neuss) und E-Lastenräder zur Verfügung stehen.

Die E-Lastenräder lassen sich einfach über eine kostenlose App ausleihen oder reservieren und sind damit nicht an Öffnungszeiten gebunden. Die Ausleihe der E-Lastenräder kostet 1,50 Euro. Dazu kommt die Nutzungsdauer: Für jede angefangene halbe Stunde wird ein Euro berechnet. Die Nutzung eines E-Lastenrades für 90 Minuten kostet beispielsweise 4,50 Euro. Die Kosten sind für alle gleich.

Die Mieterinnen und Mieter des Neusser Bauvereins im Dichterviertel erhalten in den nächsten Tagen einen Gutschein-Code zum Ausprobieren in Höhe von 10 Euro. Mit dem Code „sigoinneuss“ können aber auch alle Interessierten aus Neuss die E-Lastenräder testen und erhalten einen 5-Euro-Gutschein.

Das Fazit zu den E-Mobilitätsprojekten ist positiv und die nächsten Stationen sind fest eingeplant: „Die Nutzungszahlen unserer E-Mobilitätsangebote an der Wingenderstraße lagen aufgrund der Pandemie zunächst unter den Erwartungen. Derzeit entwickeln sich die Zahlen aber zum Positiven, was uns darin bestärkt, an unseren Plänen festzuhalten, bei der Entwicklung von neuen Quartieren E-Mobilitätsangebote fest einzuplanen. Denn Mobilität beginnt vor der Haustür“, so Dirk Reimann, Vorstand des Neusser Bauvereins. Neusser Bauverein/AT



Quelle: Neusser Bauverein

Dirk Reimann, Vorstand, und Niki Lüdtko, Prokurist des Neusser Bauvereins, haben das E-Lastenrad am Mietertreff Weberstraße zur Einweihung direkt getestet (v. r.)

WOHNBAU WESTMÜNSTERLAND EG

Projektauftritt für das Wohnquartier 7Höfe

Die WohnBau Westmünsterland eG setzt bei der Entwicklung des KuBAal-Nordareals auf eine qualitativvolle, dennoch für die künftigen Mieter bezahlbare Umnutzung einer Industriebrache in ein neues lebendiges Stadtquartier: das Wohnquartier 7Höfe. Es werden

rund 400 Wohnungen im Wohnungsmix unterschiedlicher Wohnformen – davon rund 50 Prozent öffentlich gefördert – studentisches, betreutes und integratives Wohnen mit Quartierstreff, Kindertagesstätte und nachhaltigen Mobilitäts-, Energie- und Freiraumkonzepten entstehen. Weiter in

Quelle: farwick+grote ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER PartmbB



Im gesamten KuBAal-Nordareal wird ein komplett neues Wohn- und Stadtquartier mit rund 400 Wohneinheiten entstehen, das unterschiedlichsten Wohnbedarfen gerecht wird

WohnBau 
Westmünsterland

Planung sind eine Quartiersbäckerei sowie die Realisierung eines Gastronomiebetriebes im Bereich des Aa-Ufers.

Die Projektentwicklung wird durch neu entstehende und bereits realisierte kommunale Infrastruktur flankiert. Die vorhandene – Neu und Alt verbindende – Podiumsbrücke ist seit 2018 freigegeben. Die „versunkene Brücke“ entlang der Bocholter Aa ist in diesem Jahr für den Radverkehr freigegeben worden und die Eisenbahnbrücke als Teil des Radschnellwegs ist kürzlich fertiggestellt worden. Die Anbindung an die weiteren Rad- und Fußwege erfolgt schrittweise ab dem nächsten Jahr. Ein Herzstück der Gesamtentwicklung ist die direkt am Grundstück der „7Höfe“ entstehende Promenade mit Treppenanlage und renaturierter Aa. Die Abrissarbeiten stellen auch einen Auftakt für die Bauarbeiten an der Promenade dar.

Diese haben nun – nach der Übergabe der letzten noch genutzten Industriehalle am 21. Oktober 2021 – begonnen und werden Ende März 2022 abgeschlossen sein.

WohnBau Westmünsterland/AT 

GBSL BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT LÜBBECKE EG

Verabschiedung mit Silberner Ehrennadel für wohnungswirtschaftliche Verdienste

Nach mehr als 22 Jahren Tätigkeit als Vorstandssprecher der GBSL-Unternehmen und Vorsitzender des Stiftungsrates der im Jahre 2011 gegründeten GBSL-Stiftung wurde Achim Grube in einer kleinen Feier und mit der Verleihung der Silbernen Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

Hierbei würdigte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die von Achim Grube in den letzten Jahren umgesetzten zukunftsweisenden Projekte der GBSL. Das Objekt „Wohnen und Leben am Niedertor“ in Lübbecke, das im Jahre 2020 durch das Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW ausgezeichnet wurde, hob er besonders hervor.

Des Weiteren verwies Rychter auf das ländliche Projekt „Dorf-im-Dorf“ in Lübbecke, das einen Beitrag zum generationenübergreifenden Wohnen in der ländlich geprägten Region leistet. Die GBSL kommt hier erfolgreich den lokalen Wohnbedürfnissen nach. Das Urban Land Board der Regionale 2022 hat bereits eine Empfehlung für den A-Status ausgesprochen. Für die GBSL-Stiftung stand in den letzten Jahren besonders die individuelle Förderung von Stipendiatinnen und Stipendiaten der Stiftung Studienfonds OWL als gesellschaftliche Aufgabe im Fokus. Alexander Rychter überreichte im Namen des Verbandes die Silberne Ehrennadel in Anerkennung hervorragender Verdienste um die Wohnungswirtschaft. Der VdW Rheinland Westfalen wünscht Achim Grube alles Gute für den wohlverdienten Ruhestand. GBSL

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG



Quelle: GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG

Bei der Verabschiedungsfeier von Achim Grube, langjähriger Vorstandssprecher der GBSL-Unternehmensgruppe, (r.), überreichte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen für wohnungswirtschaftliche Verdienste



Ein ereignisreiches Jahr geht zu Ende.

Hinter uns liegen Herausforderungen, die wir gemeinsam erfolgreich gemeistert haben. Vor uns liegen neue. Lassen Sie uns auch diesen mit neuer Kraft, guten Ideen und viel Zuversicht begegnen.



Wir wünschen Ihnen und allen Menschen, die Ihnen persönlich nahestehen, ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest, alles Gute, Glück und Erfolg für das kommende Jahr 2022 und vor allem: Gesundheit.



Termine 2021

Termine Verband

VdW-Präsidiumssitzung

19. Januar 2022

Digital

VdW-Verbandsratssitzung

19. Januar 2022

Digital

LOHNSTEUER UND UMSATZSTEUER**Elektromobilität**

Immer häufiger werden vollelektrische oder Hybridfahrzeuge den Mitarbeitenden von Wohnungsunternehmen überlassen oder der Ladestrom wird im Betrieb für Privatfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Aus der Überlassung von Elektro- oder Hybridfahrzeugen ergeben sich neue steuerliche Fragestellungen, insbesondere zum Einbau der Ladeinfrastruktur in den Privatwohnungen der Mitarbeitenden und der steuerlichen Behandlung der Vergütung des für den Privatbereich „getankten“ Stroms. Die Finanzverwaltung hat ihre Rechtsauffassung zu diesen Fragen im Schreiben „Förderung von Elektromobilität im Straßenverkehr“ des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 22. September 2020 niedergelegt, die entsprechenden Fundstellen aus dem BMF-Schreiben werden im Folgenden in Klammer aufgeführt.

Besteuerung der privaten Kfz-Nutzung: Lohnsteuer

Überlässt der Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer ein betriebliches Fahrzeug, unterliegt die Privatnutzung als geldwerter Vorteil der Besteuerung. Die Ermittlung des geldwerten

Vorteils kann nach der Fahrtenbuchmethode oder nach der sog. Ein-Prozent-Regelung erfolgen. Bei der Ein-Prozent-Methode ergeben sich Vorteile, weil bei Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor der Bruttolistenpreis anzusetzen ist, während bei Elektro- und extern aufladbaren Hybridelektrofahrzeugen (wenn Bedingungen zur Mindestreichweite und zum CO₂-Ausstoß eingehalten sind), die im Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2030 erstmalig einem Mitarbeiter zur Nutzung überlassen werden, nur der halbe Bruttolistenpreis anzusetzen ist. Für vollelektrisch betriebene Fahrzeuge ohne CO₂-Ausstoß mit einem Bruttolistenpreis von nicht mehr als 60.000 Euro ist nur ein Viertel des Bruttolistenpreises anzusetzen. Bei Anwendung der Fahrtenbuchmethode ergeben sich ebenfalls Vorteile, weil die Abschreibungen entsprechend (häufig bzw. drei Viertel) zu kürzen sind.

Umsatzsteuerpflicht bei der Überlassung an Arbeitnehmer

Der geldwerte Vorteil aus der Privatnutzung unterliegt der Umsatzsteuer. Für die Umsatzbesteuerung ist immer der Bruttolistenpreis als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, auch wenn ertragsteuerlich nur der Halbe oder ein Viertel des Bruttolistenpreises anzusetzen ist. Konsequenterweise ist bei der Fahrtenbuchmethode zur Ermittlung

der Umsatzsteuerbemessungsgrundlage die volle Abschreibung heranzuziehen.

Überlassung des Ladestroms durch den Arbeitgeber im Unternehmen

Nach § 3 Nr. 46 EStG kann der Arbeitgeber den Ladestrom seinen Arbeitnehmern unentgeltlich oder verbilligt überlassen, ohne dass sich daraus ein geldwerter Vorteil ergibt. Diese Regelung gilt für alle Arbeitnehmer, nicht nur für solche, denen ein Firmenwagen zur Privatnutzung überlassen wurde. Begünstigt ist nur die Überlassung des Ladestroms an betrieblichen Ladestationen, nicht begünstigt ist das Aufladen bei einem Dritten oder an einer von einem fremden Dritten betriebenen Ladevorrichtung sowie das Aufladen beim Arbeitnehmer (Tz. 15).

Folgen des § 3 Nr. 46 EStG, wenn dem Arbeitnehmer ein Firmenwagen zur Privatnutzung überlassen wurde:

Bei der Pauschalermittlung der privaten PKW-Nutzung (Ein-Prozent-Methode)

Mit der Pauschalbesteuerung ist der geldwerte Vorteil für den vom Arbeitgeber verbilligt oder unentgeltlich gestellten Ladestrom bereits abgegolten. Die Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 46 EStG wirkt sich hier nicht aus (Tz. 12).

Bei der Fahrtenbuchmethode

Bei Anwendung der Fahrtenbuchmethode bleiben die Kosten für den vom Arbeitgeber verbilligt oder unentgeltlich gestellten und nach § 3 Nr. 46 EStG steuerfreien Ladestrom bei der Ermittlung der Aufwendungen des Fahrzeugs außer Ansatz (Tz. 13).

Steuerliche Behandlung der vom Arbeitnehmer selbst getragenen Stromkosten

Die dem Arbeitnehmer auch zur privaten Nutzung überlassenen Dienstwagen werden häufig auch in der Wohnung des Arbeitnehmers geladen. Die Erstattung dieser vom Arbeitnehmer selbst getragenen Stromkosten durch den Arbeitgeber stellt einen steuerfreien Auslagenersatz nach § 3 Nr. 50 EStG dar. Problematisch kann der Nachweis der dem Arbeitnehmer tatsächlich entstandenen Kosten für das Laden sein. Nach dem BMF-Schreiben können dem Arbeitnehmer deshalb folgende Pauschalen (ohne Nachweis) steuerfrei vergütet werden:



Quelle: Mediaparts - stock.adobe.com



Quelle: mpix-foto - stock-adobe.com

Bei zusätzlicher Lademöglichkeit beim Arbeitgeber

30 Euro für Elektrofahrzeuge (Definition nach Tz. 6) und 15 Euro für Hybridelektrofahrzeuge (Definition nach Tz. 8)

Ohne Lademöglichkeit beim Arbeitgeber

70 Euro für Elektrofahrzeuge und 35 Euro für Hybridelektrofahrzeuge

Sonderfälle: Wird dem Arbeitnehmer unentgeltlich oder verbilligt eine Stromtankkarte zum Aufladen des Dienstwagens bei einem Dritten zur Verfügung gestellt, gilt dies für die Pauschalierung als Lademöglichkeit beim Arbeitgeber (Tz. 25).

Durch den pauschalen Auslagenersatz sind sämtliche Kosten des Arbeitnehmers für den Ladestrom abgegolten, ein zusätzlicher Auslagenersatz der nachgewiesenen tatsächlichen Kosten für den von einem Dritten bezogenen Ladestrom ist nicht zulässig (Tz. 26).

Übersteigen die vom Arbeitnehmer in einem Kalendermonat getragenen Kosten für den von einem Dritten bezogenen Ladestrom die maßgebende Pauschale, kann der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer anstelle der maßgebenden Pauschale auch die anhand von Belegen nachgewiesenen tatsächlichen Kosten als steuerfreien Auslagenersatz nach § 3 Nr. 50 EStG erstatten.

Ladeinfrastruktur in der Privatwohnung des Arbeitnehmers

Damit der Arbeitnehmer sein Fahrzeug überhaupt zu Hause laden kann, benötigt er eine Ladeinfrastruktur. Zur Ladeinfrastruktur gehören der Aufbau, die Installation und die Inbetriebnahme der Ladevorrichtung, deren Wartung und Betrieb sowie die für die Inbetriebnahme notwendigen Vorarbeiten wie das Verlegen eines Starkstromkabels.

Überlässt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer die Ladeinfrastruktur bei seiner Pri-

vatwohnung, ist die Überlassung steuerfrei; nicht befreit ist allerdings die Übereignung der Ladeinfrastruktur an den Arbeitnehmer (Tz. 18). Überlassung heißt, dass die Ladeinfrastruktur im Eigentum des Arbeitgebers bleibt und der Arbeitnehmer diese nutzen darf. Wird dem Arbeitnehmer die Ladestation übereignet (das Eigentum an der Ladeinfrastruktur geht auf den Arbeitnehmer über), ist die Übereignung lohnsteuerpflichtig. Insofern sollten vertragliche Regelungen mit dem Arbeitnehmer getroffen werden, dass die Ladeinfrastruktur bei Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses zurückzugeben bzw. dem Arbeitgeber abzukaufen ist.

Soll dem Arbeitnehmer die Ladeinfrastruktur unentgeltlich oder verbilligt übereignet werden, kann der damit verbundene geldwerte Vorteil nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG mit einem Pauschsteuersatz von 25 Prozent

versteuert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Übereignung zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn erfolgt (Tz. 27).

Zuschüsse des Arbeitgebers für die vom Arbeitnehmer privat angeschaffte Ladeinfrastruktur können nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG pauschal mit 25 Prozent versteuert werden (Tz. 29).

Zusätzlichkeitsvoraussetzung

Die oben genannten Steuerbefreiungen bzw. Möglichkeiten der Pauschalversteuerung setzen voraus, dass die geldwerten Vorteile und Leistungen sowie die Zuschüsse zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn erbracht werden, also kein Gehaltsverzicht oder -umwandlung vorliegt (Tz. 34).

Aufzeichnungen im Lohnkonto

Es besteht keine Verpflichtung, die steuerfreien Vorteile i. S. d. § 3 Nr. 46 EStG im Lohnkonto des Arbeitnehmers aufzuzeichnen (Tz. 35).

Bei Pauschalversteuerung sind die Aufwendungen des Arbeitgebers für den Erwerb der Ladevorrichtung, die Zuschüsse des Arbeitgebers und die bezuschussten Aufwendungen des Arbeitnehmers für den Erwerb und die Nutzung der Ladevorrichtung nachzuweisen. Der Arbeitgeber hat diese Unterlagen als Belege zum Lohnkonto aufzubewahren (Tz. 36).

JG

EINKOMMENSTEUER

Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen

Bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann die Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen nur in Anspruch genommen werden, wenn durch eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens nachgewiesen wird, dass die Voraussetzungen des § 35c Abs. 1 Satz 1 bis 3 EStG sowie die Anforderungen nach der Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV) erfüllt sind.

Gemäß § 2 Abs. 2 ESanMV sind auch Personen mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Erstellung entsprechender Bescheinigungen berechtigt.

Mit der Verordnung zur Änderung der Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung vom 14. Juni 2021 wurde die ESanMV an die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude angepasst. Zudem wurde der Begriff des Fachunternehmens auf weitere Gewerke und Unternehmen der Fenstermontage ausgedehnt. Das BMF hat mit Schreiben vom 15. Oktober 2021 neue Muster für die von Fachunternehmen und Personen mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG (bisher: § 21 Energieeinsparverordnung) auszustellenden Bescheinigungen veröffentlicht, mit denen im Rahmen der Einkommensteuererklärung die steuerliche Förderung für die energetische Gebäudesanierung geltend gemacht werden kann.

JG

KÖRPERSCHAFTSTEUER**Angemessener Zinssatz für ungesicherte Konzerndarlehen**

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte mit Urteil vom 18. Mai 2021 darüber zu entscheiden, ob bei einer konzernzugehörigen GmbH Zinsen für ungesicherte Darlehensgewährungen durch eine ebenfalls dem Konzern zugehörige niederländische B.V. (Schwesterkapitalgesellschaft) überhöht und deshalb teilweise verdeckte Gewinnausschüttungen nach § 8 Abs. 3 Satz 2 KStG waren. Der BFH hat unter Zurückverweisung des Streitfalls an das Finanzgericht, das die Angemessenheit der Zinssätze unter Anwendung der sogenannten Kostenaufschlagsmethode beurteilt hatte, entschieden, es müsse zur Ermittlung fremdüblicher Darlehenszinssätze vorrangig geprüft werden, ob die Vergleichswerte mithilfe der sogenannten Preisvergleichsmethode ermittelt werden können.

Das gelte auch für unbesichert gewährte Konzerndarlehen und unabhängig davon, ob die Darlehen von der Muttergesellschaft oder von einer als Finanzierungsgesellschaft fungierenden anderen Konzerngesellschaft gewährt worden sind. Für die Beurteilung der für die Höhe des angemessenen Zinssatzes relevanten Bonität will der BFH grundsätzlich nicht auf die durchschnittliche Kreditwürdigkeit des Gesamtkonzerns, sondern auf die Bonität der kreditnehmenden Konzerngesellschaft abstellen („Stand alone“-Rating).

Die Entscheidung ist für die Beurteilung der Angemessenheit der Zinssätze für Kreditgewährungen zwischen konzernzugehörigen Gesellschaften richtungweisend. Das Urteil stellt klar, dass vorrangig die Preisvergleichsmethode anzuwenden ist. Die Kostenaufschlagsmethode kommt nur hilfsweise in Betracht, wenn überhaupt keine vergleichbaren Marktzinssätze feststellbar sind, was in der Praxis kaum vorkommen dürfte. Der Zinssatz für ungesicherte Kredite ist höher als für gesicherte; er hängt von der Bonität des Schuldners ab. Bedeutsam ist, dass der BFH dabei, wenn keine individuelle Kreditversicherung erfolgt, nur ausnahmsweise auf die Konzernbonität abstellt und vielmehr regelmäßig ein „Stand alone“-Rating für die kreditnehmende Konzerngesellschaft vorzunehmen ist. Das erhöht tendenziell die zu tolerierende Zinsobergrenze.



Quelle: Frog 974 – stock.adobe.com

Eine unangemessen hohe Zinszahlung an die niederländische Schwestergesellschaft als der Muttergesellschaft Nahestehende wäre eine verdeckte Gewinnausschüttung. Grundsätzlich muss der für die Prüfung, ob eine verdeckte Gewinnausschüttung vorliegt, maßgebliche Fremdvergleichspreis geschätzt werden, was in Streitfällen an sich Sache des Finanzgerichts ist. Der BFH hat jedoch im Streitfall die Schätzung durch das Finanzgericht nicht akzeptiert, weil dessen Wahl der Schätzungsmethode nicht frei von Rechtsfehlern ist, zudem die Anwendung der gewählten problematischen Schätzungsmethode an einem inhaltlichen Mangel leidet und die bisherige Sachverhaltsermittlung unzureichend ist.

Der Senat zeigt vorab die alternativ in Betracht kommenden Schätzungsmethoden für die Angemessenheitsprüfung auf, nämlich die Preisvergleichsmethode, die Wiederverkaufsmethode oder die Kostenaufschlagsmethode und äußert sich zu ihren Anwendungsbereichen. Für die Angemessenheitsprüfung von Zinsen für Kredite zwischen Konzerngesellschaften präferiert der BFH die Preisvergleichsmethode mit guten Gründen, denn ein ordentlicher und gewissenhafter Geschäftsleiter, dessen wahrscheinliches Verhalten für die Angemessenheitsprüfung maßgeblich ist, wird sich in der Regel bei der Preisbemessung für die Leistungen der Gesellschaft an den Marktpreisen orientieren. Die durch das Finanzamt und das Finanzgericht ange-

wandte Kostenaufschlagsmethode kommt nach diesem Verständnis nur in Betracht, wenn für die Preisvergleichsmethode keine brauchbaren Daten verfügbar sind. Das wird für die Angemessenheitsprüfung von Zinsen höchst selten der Fall sein; etwaig gegenüber verfügbaren Vergleichskonstellationen abweichenden Verhältnissen kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Für die Praxis sind die grundsätzlichen Erwägungen zur Angemessenheit der Zinshöhe bei unbesicherten Konzerndarlehen bedeutsam. Der Zinssatz für ungesicherte Kredite ist grundsätzlich höher als der für gesicherte und von der Bonität des Schuldners abhängig. Vorrangig kommt es bei ungesicherten Konzernkrediten auf die isoliert zu ermittelnde Bonität der kreditnehmenden Gesellschaft an. Die Zugehörigkeit der involvierten Gesellschaften zum Konzern (und damit die Wahrscheinlichkeit, dass die Konzernmutter und ihre Gesellschaften im Fall einer Krise der Kreditnehmerin einspringen) ist, wenn keine expliziten Kreditversicherungen gewährt werden, grundsätzlich auszublenden. Allerdings schränkt der BFH die erforderliche „Stand alone“-Betrachtung für Sonderfälle ein: „Den Regeln des Fremdvergleichs entsprechend ist vielmehr in dem Umfang, in dem ein fremder Dritter als Darlehensgeber einer Konzerngesellschaft eine Kreditwürdigkeit zuordnen würde, die die „Stand alone“-Bonität dieser Gesellschaft übersteigt, diese höhere Kreditwürdigkeit zu berücksichtigen“.

BGH, URTEIL VOM 7. JULI 2021 – VIII ZR 167/20

Mieterhöhungsverlangen mit Verweis auf den Mietspiegel

Der Vermieter kann unter bestimmten Voraussetzungen die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Zur Begründung kann unter anderem auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden. Ein Mietspiegel enthält eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und kann für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden erstellt werden. Der Mietspiegel ist zu veröffentlichen. Teilweise sind Mietspiegel im Internet einsehbar, teilweise müssen diese bei der Kommune eingesehen oder erworben werden. Erhöht der Vermieter gestützt auf einen Mietspiegel die Miete, stellt sich regelmäßig die Frage, ob der Mieterhöhung auch der Mietspiegel beizufügen ist. Jüngst hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 7. Juli 2021 – VIII ZR 167/20) wieder einmal mit dieser Frage befasst.

Sachverhalt

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Vermieter forderte den Mieter mit einem Schreiben auf, einer näher konkretisierten Mieterhöhung zuzustimmen. Das Schreiben nimmt Bezug auf den örtlichen Mietspiegel und enthält den Hinweis, dass der Mietspiegel beim Ver-

mieter eingesehen werden kann. Der Mieter erteilte die Zustimmung nicht. Der Vermieter klagt auf Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Strittig war unter anderem, ob dem Mieterhöhungsverlangen der Mietspiegel beizufügen ist.

Entscheidung des Gerichts

Der BGH stellte fest, dass das Erhöhungsverlangen rechtmäßig ist.

Gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Nach § 558a Abs. 1 BGB ist das Erhöhungsverlangen dem Mieter in Textform (§ 126b BGB) zu erklären und zu begründen, wobei gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB zur Begründung auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden kann.

Die Begründung soll dem Mieter – auch im Interesse einer außergerichtlichen Einigung zur Vermeidung überflüssiger Prozesse – die Möglichkeit eröffnen, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen und sich darüber schlüssig zu werden, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder

nicht. Hierfür ist es erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gibt. Mithin muss die Begründung Angaben enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der Mieterhöhung herleitet. Diese müssen in dem Umfang dargelegt werden, dass dem Mieter eine Prüfung möglich ist. Im Fall der Bezugnahme auf einen Mietspiegel muss die Begründung deshalb alle Angaben zur Wohnung enthalten, die nach diesem Mietspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmend sind.

Nach der Entscheidung des BGH ist es nicht erforderlich, dass dem Erhöhungsverlangen der vom Vermieter herangezogene Mietspiegel beigelegt wird, wenn es sich um einen – etwa durch Veröffentlichung im Amtsblatt – allgemein zugänglichen Mietspiegel handelt oder der Mietspiegel gegen eine geringe Schutzgebühr (etwa drei Euro) von privaten Vereinigungen an jedermann abgegeben wird oder der Vermieter dem Mieter eine – wohnortnahe – Einsichtsmöglichkeit anbietet.

ES





Quelle: Sigtrix – stock.adobe.com

Die TKG-Novelle – neue Vorgaben für die Multimedia- und Breitbandversorgung von Gebäuden

VON DR. CHRISTOPH ENAUX, LL.M. UND DR. LUCAS WÜSTHOF, BERLIN >> Nach Zustimmung von Bundestag und Bundesrat wird das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) am 1. Dezember 2021 in Kraft treten und weitreichende Folgen für die Wohnungswirtschaft mit sich bringen. Betroffen sind sowohl der Anschluss von Gebäuden an Telekommunikationsnetze und der Ausbau und Betrieb von Verkabelungen in Gebäuden als auch die Versorgung von Mietern mit Telekommunikationsdiensten. Für die Immobilienwirtschaft sind insbesondere die folgenden Regelungen relevant.

„Bisherige Welt“ – Abschaffung der Umlagefähigkeit, Sonderkündigungsrecht und Opt-out

Vermieter haben bislang die Möglichkeit, die laufenden Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsantennenanlagen sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, d. h. die ihnen in Rechnung gestellten Entgelte für die TV-Versorgung über Koaxialkabel- oder Glasfaseranlagen, als Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Diese Umlagefähigkeit für die laufenden Versorgungsentgelte im sog. Sammelinkassomodell wird für alle Bestandsanlagen mit Wirkung zum 30. Juni 2024 abgeschafft – umlagefähig bleiben danach nur noch die Stromkosten für diese Anlagen sowie Wartungskosten bei Gemeinschaftsantennenanlagen.

Da die Abschaffung der Umlagefähigkeit nur das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter betrifft, hat der Gesetzgeber ein ge-

setzliches Sonderkündigungsrecht für alle „Bezugsverträge“ geschaffen. Hierunter sind insbesondere die auch als Gestattungsverträge bekannten TV-Signallieferverträge zu verstehen. Diese haben Vermieter meist mit Kabelnetzbetreibern oder anderen Signallieferanten über die Belieferung ihrer Objekte mit Fernsehsignalen und gegebenenfalls auch weiteren Leistungen abgeschlossen. Das Sonderkündigungsrecht kann erstmalig mit Wirkung zum 1. Juli 2024 ausgeübt werden. Es besteht nicht, wenn die Parteien für den Fall des Wegfalls der Umlagefähigkeit eine anderweitige Regelung vereinbart haben.

Mieter, die im Rahmen ihres Mietvertrags einen Telekommunikationsdienst wie zum Beispiel einen TV- oder Internetanschluss nutzen, erhalten zudem ein Opt-out-Recht. Sie können diese Dienste gegenüber ihrem Vermieter beenden, wenn der Mietvertrag länger als 24 Monate besteht. Bei Diensten, die bislang vom Vermieter als Betriebskos-

ten umgelegt werden, kann dieses Recht allerdings erst ab dem 1. Juli 2024 ausgeübt werden. Da zum gleichen Zeitpunkt die Umlagefähigkeit abgeschafft wird, hat das Opt-out-Recht praktisch vor allem für andere Konstellationen Bedeutung, bei denen beispielsweise ein Internet- oder Telefonanschluss in der Kaltmiete enthalten ist.

„Umlage 2.0“ – neue Möglichkeiten zur Refinanzierung von Glasfaserinvestitionen

Um die Errichtung neuer Glasfasernetze zu fördern, werden zwei neue Möglichkeiten zur Refinanzierung geschaffen:

Errichtet ein Netzbetreiber bis zum 31. Dezember 2027 erstmalig ein Gebäude-Glasfasernetz, können Gebäude-Eigentümer und Netzbetreiber ein sogenanntes „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ vereinbaren, das der Eigentümer an den Netzbetreiber zahlt. Es soll die Kosten abdecken, die für die Errich-

tung des Netzes anfallen und ist sowohl der Höhe nach als auch zeitlich gedeckelt: Es darf höchstens 60 Euro pro Jahr betragen und der Netzbetreiber darf es für einen Zeitraum von in der Regel fünf Jahren (in Ausnahmefällen maximal bis zu neun Jahren) verlangen. So können bis maximal 540 Euro an Investitionen erfasst werden. Bei Investitionen von über 300 Euro ist allerdings eine besondere Begründung durch den Netzbetreiber gegenüber dem Eigentümer erforderlich. Auch inhaltlich müssen verschiedene Aspekte beachtet werden: Das Entgelt darf nur die Kosten für die Inhausverkabelung abdecken; weder die Kosten für den Gebäudeanschluss noch für aktive Technik wie z. B. Verstärker dürfen einbezogen werden. Soweit ein Netzbetreiber ein Glasfaserbereitstellungsentgelt mit dem Gebäudeeigentümer vereinbart, ist er verpflichtet, das errichtete Netz allen nachfragenden Netzbetreibern kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Das Glasfaserbereitstellungsentgelt kann vom Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung für die Umlagefähigkeit ist allerdings, dass über das Netz im Sinne eines „Open Access“ eine freie Anbieterauswahl möglich ist.

Errichtet hingegen der Gebäude-Eigentümer selbst erstmalig ein Gebäude-Glasfasernetz, stellt das neue Gesetz klar, dass es sich hierbei um eine Modernisierung handelt. Die anfallenden Investitionskosten können somit als Modernisierungsumlage in Höhe von derzeit jährlich acht Prozent auf die Mieter umgelegt werden.

„DigiNetzG 2.0“ – Gesetzliche Zugangsmöglichkeiten und neue Entgeltmaßstäbe für die (Mit-)Nutzung von Gebäudenetzen

Durch das sog. DigiNetzG wurden bereits im Jahr 2016 gesetzliche Mitnutzungsansprüche eingeführt, die Netzbetreiber gegenüber den Eigentümern oder Betreibern von Gebäudenetzen über die (Mit-)Nutzung dieser Netze stellen können. Das TKMoG stellt nun neue Entgeltmaßstäbe auf. Diese werden relevant, wenn es zu keiner vertraglichen Einigung zwischen dem Betreiber der Inhausnetze und dem zugangsbegehrenden Netzbetreiber kommt und eine der Parteien ein sog. Streitbeilegungsverfahren bei der Bundesnetzagentur einlegt.

Grundsätzlich soll die Bundesnetzagentur die Entgelte für die Mitnutzung aller Gebäude-Infrastrukturen (einschließlich der Verkabelungen) auf Basis der zusätzlichen

Kosten festlegen, die für den jeweils zugangsverpflichteten Eigentümer oder Betreiber der Gebäudenetze durch die Mitnutzung entstehen. Zu diesen Kosten zählen beispielsweise Kosten für die Auf- und Abschaltung des zugangsbegehrenden Netzbetreibers, nicht aber die Investitionskosten.

Für Gebäude-Glasfasernetze, die nach dem 1. Dezember 2021 neu errichtet wurden, gilt ein anderer Kostenmaßstab – hier sollen auch die getätigten Investitionen sowie die Auswirkungen der Mitnutzung auf den Geschäftsplan des Zugangsverpflichteten berücksichtigt werden. Diese Regelung begegnet erheblichen verfassungsrechtlichen Zweifeln im Hinblick auf das verfassungsrechtliche Willkürverbot, da für Glasfasernetze, die vor und nach Inkrafttreten des TKG errichtet wurden, unterschiedliche Entgeltmaßstäbe gelten sollen. Eine Ausnahme soll es zudem für Netze geben, die von Unternehmen errichtet werden, die mit dem Gebäudeeigentümer konzernverbunden sind – hier soll es auch für neu errichtete Netze beim Maßstab der reinen Zusatzkosten bleiben. Auch diese Regelung ist aufgrund der unterschiedlichen Behandlung zwischen konzernverbundenen und externen Netzbetreibern verfassungsrechtlich problematisch kritisiert – zumal sie sich dem Wortlaut nach nicht nur auf unmittelbare Tochtergesellschaften, sondern auch auf die Verlegung von Glasfasernetzen durch im kommunalen Eigentum stehende Stadtwerke in den Gebäuden kommunaler Wohnungsbaugesellschaften beziehen könnte.

Unabhängig von diesen Maßstäben soll die Mitnutzung für den zugangsbegehrenden Netzbetreiber auch weiterhin kostenlos möglich sein, wenn dieser selbst Investitionen in die Herstellung der Inhausinfrastruktur getätigt hat.

Erste Einschätzung der Neuregelungen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht

Der Gesetzgeber hat sich mit dem TKMoG zum Ziel gesetzt, sowohl den Dienste-Wettbewerb – insbesondere bei der TV-Versorgung – als auch den Glasfaserausbau zu fördern. Ob diese Ziele bei der Versorgung von Gebäuden tatsächlich erreicht werden, ist allerdings zu bezweifeln, da das Gesetz eine Vielzahl für die Praxis problematischer Regelungen enthält.

Die politisch umstrittene Abschaffung der Umlagefähigkeit mit Wirkung bereits zum

30. Juni 2024 erfordert in den nächsten drei Jahren Nachverhandlungen und gegebenenfalls auch Neuausschreibungen aller sammelinkassierten Verträge, die über diesen Zeitraum hinaus laufen. Auch für vorher endende Gestattungsverträge müssen kurzfristig neue Versorgungskonzepte entwickelt werden. Das gilt insbesondere, wenn an die Errichtung neuer Netze gedacht wird – auch diese Netze müssten dann innerhalb der nächsten drei Jahre gebaut werden. Wegen der ohnehin limitierten Baukapazitäten wird die kurze Übergangsfrist nicht nur den Neubau von Netzen, sondern auch Versorgerwechsel eher erschweren als erleichtern.

Begrüßenswert ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft, dass der Gesetzgeber über das Sonderkündigungsrecht die Möglichkeit geschaffen hat, bestehende Versorgungsverträge rechtssicher aufheben zu können.

Ob das neue Glasfaserbereitstellungsentgelt die gewünschten Investitionsanreize für den Ausbau von Inhaus-Glasfasernetzen bietet, ist zweifelhaft. Für viele Netzbetreiber dürften die damit verbundenen entgeltlichen, zeitlichen und vertraglichen Beschränkungen sowie die kostenfreie Mitnutzungsmöglichkeit für Dritte ein Grund sein, das Entgelt nicht zu vereinbaren, sondern neue Glasfasernetze lieber frei zu finanzieren. Auch für Vermieter ist aufgrund der Open-Access-Vorgaben unsicher, ob das Glasfaserbereitstellungsentgelt auch tatsächlich umlagefähig ist.

Bei den Entgeltmaßstäben für die gesetzliche Mitnutzung bestehen erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit – hier scheinen wesentliche Regelungen eher an den Interessen großer Telekommunikationsunternehmen, Gebäudenetze möglichst kostenfrei zu nutzen, als an praxisgerechten Differenzierungen ausgerichtet zu sein. Das neue Gesetz in der Praxis könnte sich so noch eher als Bremse denn als Antrieb für den Glasfaserausbau in Gebäuden erweisen.

Die Autoren sind Rechtsanwälte in der Sozietät Greenberg Traurig in Berlin. Ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist die Beratung wohnungswirtschaftlicher Unternehmen im Zusammenhang mit der Breitband- und Multimediasversorgung ihrer Gebäude.

Traditioneller Baustoff weckt weiterhin großes Interesse

14. EUROPÄISCHER KONGRESS VON FORUM HOLZBAU IN KÖLN >> Am 20. und 21. Oktober 2021 fand der 14. Europäische Kongress (EBH) im Gürzenich in Köln unter dem Motto „Effizientes Bauen mit Holz im urbanen Raum“ statt. Die großen Anmeldezahlen bestätigen, dass das Interesse der Bau- und Wohnungswirtschaft am Einsatz von Holz zunimmt und der traditionelle Baustoff Holz auch weiterhin zukunftsfähig ist. Als Partner der Veranstaltung organisierte der VdW Rheinland Westfalen ein Panel zum Thema „Modulare Bauweisen: Aufstockungen, Sanierungen, Neubauten“.



Quelle: VdW RW

Im gut besuchten Themenblock „Modulare Bauweisen: Aufstockungen, Sanierungen, Neubauten“ wurden spannende Projekte aus der Wohnungswirtschaft vorgestellt

Mit dem 14. Europäischen Kongress „Effizientes Bauen mit Holz im urbanen Raum (EBH)“ am 20. und 21. Oktober 2021 konnte FORUM HOLZBAU die Veranstaltungsreihe in erfolgreicher Partnerschaft mit dem VdW Rheinland Westfalen fortsetzen. Nach einem Jahr Pause erreichte die Beteiligung der Praxis am EBH 2021 wieder in etwa das Niveau der Jahre vor der Corona-Pandemie. Der Kongress fand in diesem Jahr mit einer leicht reduzierten Teilnehmerzahl sowie unter Beachtung der für den Veranstaltungsort geltenden Hygieneregeln statt.

Mit etwa 680 Anmeldungen zählt der EBH deutschlandweit nach wie vor zu einer der größten Fachveranstaltungen für das

Bauen mit Holz. Mit einem speziellen Zugschnitt von Themen bietet die Tagung für Rhein und Ruhr sowie die angrenzenden Regionen als regionaler Treffpunkt im Westen stets ihr eigenes Profil.

Der Kongress gab auch in diesem Jahr wichtige Impulse für den Einsatz moderner Holzbautechnologien sowie die Umsetzung von Holzbauprojekten in den urbanen Räumen und bot eine Plattform für die Vernetzung und den Austausch von Architekten, Ingenieuren, Fachplanern, Bauentscheidern und Hochschulen mit den Akteuren der Holzbranche. Die Veranstaltung wurde zudem durch eine umfangreiche Fachausstellung begleitet.

Mehr als 40 Referierende informierten über die aktuellen Rahmenbedingungen in Wirtschaft und Bauwirtschaft mit Vorstellungen von Best-Practice-Beispielen, unter anderem im Bereich der Aufstockungen und der Revitalisierung von Bestandsbauten mit Holz.

Als Partner der Veranstaltung organisierte der VdW Rheinland Westfalen ein Panel zum Thema „Modulare Bauweisen: Aufstockungen, Sanierungen, Neubauten“. Den Auftakt machte hier Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, der im Zuge der Begrüßung und Einführung die aktuellen Themen der Wohnungspolitik zusammenfasste. An-

schließend stellte Sebastian Eck, Teamleiter Portfolio/Innovation bei der VBW Bau- und Wohnen GmbH aus Bochum, das interessante Energiesprong-Pilotprojekt in Bochum vor. Der innovative Ansatz ermöglicht CO₂-neutrales Wohnen dank Net-Zero-Gebäudesanierung durch die serielle Sanierung von Beständen mit vorgefertigten Elementen, die von außen an die Fassaden von Wohngebäuden installiert werden. Tillmann Schütt, Geschäftsführer des Ingenieurholzbau-Familienunternehmens Gebr. Schütt, berichtete über die Planung und den Bau eines siebengeschossigen Studierendenwohnheims in Holz-Hybrid-Bauweise im Zentrum von Bremen. Abschließend folgte ein Vortrag von Christian Czerny, Gründer und Geschäftsführer von LiWood Technologies, über Deutschlands größte Holz-Aufstockung in Frankfurt – mit zwei Geschossen, 19 Gebäuden und 1.102 Modulen.

Das Programm des EBH enthielt außerdem hochinteressante Impuls- und Fachvorträge, u. a. zu den Schwerpunkten:

- Wirtschaft und Bauwirtschaft im Wandel
- Holz-Beton-Verbund: Entwicklungen, Konzepte, Umsetzungen
- NRW-spezifisch: Brandschutz, zirkuläres Bauen, Initiativen
- Städte wollen „nachhaltig gebaute“ Quartiere



Quelle: VdW RW

Das Forum Holzbau fand im Kölner Gürzenich statt und konnte großes Interesse auf sich ziehen



Quelle: VdW RW

Der 14. Europäische Kongress von Forum Holzbau begrüßte am 20./21. Oktober 2021 viele Vertreter aus Wohnungs-, Bau- und Forstwirtschaft sowie Kommunal- und Landespolitik. Auch NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (Mitte) war zu Gast

Darüber hinaus gab es in den entsprechenden Fachforen vertiefende Präsentationen zu den Themen Schallschutz, Planungsprozesse, Digitalisierung und Baurecht.

In Anbetracht der aktuellen Diskussionen um die Klimakrise und die zu erwartenden regulatorischen politischen Entscheidungen zum Klimaschutz wird grundsätzlich in der Wohnungswirtschaft auch mit Auswirkungen auf den Neubau von Wohngebäuden gerechnet. Um die Herausforderungen beim Bauen in den Städten im Hinblick auf Bevölkerungszuwachs, Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Flächenverbrauch effizient zu meistern, stellt der moderne Holzbau mit einem nachwachsenden und nachhaltigen Baustoff die nötigen Lösungen bereit. Insbesondere in Nordrhein-Westfalen haben sich die urbanen Räume zu einem der bundes- und europaweit wichtigsten Märkte für das Bauen mit Holz entwickelt.

Der urbane Raum bietet weiterhin potenzielle Flächen zur Nachverdichtung, die jedoch noch nicht umfangreich genutzt werden, obwohl sich Mieten vielerorts dynamisch entwickeln und unbebaute Grünflächen in der Stadt kaum vorhanden sind. Aufgrund des hohen Vorfertigungsgrads sowie seines geringen Gewichts spielt der Holzbau eine tragende Rolle bei der Nachverdichtung durch mehrgeschossige Bauten oder Gebäudeaufstockungen.

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach formulierte in ihrem Impulsvortrag im allgemeinen Teil der Fachtagung die Forderung, dass das kürzlich geänderte Klimaschutzgesetz des Bundes nochmals daraufhin geprüft wird, welche Auswirkungen die im Gesetz formulierten Vorgaben für die Forstwirtschaft hinsichtlich der Verfügbarkeit von Holz als Baustoff und damit auch auf das Bauen haben. Die Landesministerin kündigte an, dass das Land Nordrhein-Westfalen in seiner nächsten Verwaltungsvorschrift „Technische Baubestimmungen“ die Musterverwaltungsvorschrift zur Holzbaurichtlinie umsetzen werde, weil für Bauaufsichtsbehörden in Nordrhein-Westfalen weiterhin noch verwaltungstechnische Hürden im Holzbau in den Gebäudeklassen vier und fünf bestehen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass das Interesse am Baustoff Holz gegenüber früheren Jahren – auch in NRW als typischem Massivbauland – erkennbar zugenommen hat und sich dieser Trend wohl weiter verstetigen wird. FORUM HOLZBAU bietet allen Bauschaffenden die Möglichkeit, sich über den aktuellen Stand beim Bauen mit dem Klimaschutzbaustoff Holz zu informieren. Der nächste EBH Kongress wird voraussichtlich am 19. und 20. Oktober 2022 wiederum im Kongresszentrum Gürzenich in Köln stattfinden.



WORKSHOP ZU NIEDERTEMPERATURNUTZUNG IN NRW**Forschungsprojekt zu klimafreundlicher Wärme**

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ermittelt derzeit im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie NRW die Möglichkeiten der Niedertemperaturnutzung in Nordrhein-Westfalen. Hierzu wurde die Fraunhofer-Einrichtung für Energieinfrastrukturen und Geothermie IEG mit einer Kurzstudie zur Ermittlung der relevanten Niedertemperaturquellen und -senken in NRW beauftragt.

Innerhalb der Studie liegt der Fokus zum einen auf der Bewertung und qualitativen Einordnung verschiedener klimafreundlicher Wärmeenergiequellen und zum

anderen auf geeigneten Wärmeverbraucher für Niedertemperaturanwendungen. Die Wärmequellen und Wärmeverbraucher sollen in Steckbriefen dargestellt und deren Eigenschaften miteinander abgeglichen werden. Abschließend werden die Optionen für die klimafreundliche Versorgung von Verbrauchern mit verschiedenen Ansprüchen diskutiert und die Bedeutung der verfügbaren und benötigten Wärmequellen abgeschätzt.

Um die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in Steckbriefen aufzunehmen, wurde Input von Fachleuten zu verschiedenen Themen gesammelt und diskutiert. In diesem Zuge wurde der VdW Rheinland Westfalen zu einem Workshop am 28. Oktober 2021 zum

Thema „Niedertemperaturnutzung“ nach Duisburg eingeladen.

Hier wurden sowohl der Inhalt der Kurzstudie und die geplante Umsetzung vorgestellt als auch die definierten Randbedingungen diskutiert. Es folgten die Präsentationen der Steckbriefe der Niedertemperaturwärmequellen sowie der Niedertemperaturwärmesenken, die Vorstellung der Wärmenetze und eine erneute offene Diskussion der Experten.

Mit Blick auf die Wohnungswirtschaft konnten Herausforderungen bei der Erreichung der CO₂-Minderungsziele besprochen und aktuelle Erfahrungen der Wohnungswirtschaft ausgetauscht werden. *IB*

GDW ERARBEITET ARBEITSHILFE ZU DEN PUNKTEN DER VERORDNUNGS-NOVELLE**Heizkostenverordnung vom Bundesrat verabschiedet**

Die Heizkostenverordnung wurde am 5. November 2021 vom Bundesrat in der Fassung des Kabinettsentwurfes beschlossen. Nach einem langwierigen Prozess wurde die Novelle unter der Bedingung verabschiedet, dass die Verordnung bereits nach drei Jahren evaluiert wird. Die Heizkostenverordnung wird voraussichtlich noch dieses Jahr im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und am Folgetag in Kraft treten. Positiverweise wurde mit der Verordnung nicht die von Umweltkreisen geforderte hälftige Teilung des CO₂-Preises umgesetzt.

Die novellierte Heizkostenverordnung setzt mit einiger Verspätung die Vorgaben der europäischen Energieeffizienzrichtlinie (EED) für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor in deutsches Recht um. Die Bundesregierung ist im Zeitverzug, denn die Regeln hätten bereits zum 25. Oktober 2020 in nationales Recht der Mitgliedsstaaten umgesetzt werden müssen.

Das Wirtschaftsministerium hat im August 2021 eine Gesetzesfassung an das Bundeskabinett gegeben, die anschließend an die Vertreter der Länder geleitet und nun vom Bundesrat beschlossen wurde. Der Bundesrat fordert lediglich eine Evaluierung der

Heizkostenverordnung in den nächsten drei Jahren im Hinblick auf zusätzliche Betriebskosten durch fernablesbare Ausstattungen und den Nutzen dieser Ausstattungen für Mieter.

Ab Inkrafttreten der novellierten Heizkostenverordnung dürfen nur noch fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert werden. Überall dort, wo fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert wurden, muss der Gebäudeeigentümer ab dem 1. Januar 2022 den Nutzerinnen und Nutzern monatlich Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern mitteilen.

Walk-by- oder Drive-by-Technologien gelten ebenfalls als fernablesbar.

Positiv ist, dass die Ausschüsse des Bundesrates keine Verteilung des CO₂-Preises in die Heizkostenverordnung aufgenommen hatten, wie es mit der Vertagung im September (und vor der Bundestagswahl) angedacht war. Auch die Entschließung des Umweltausschusses zur Dringlichkeit und kurzfristigen Schaffung der Rechtsgrundlage für eine Aufteilung des CO₂-Preises wurde vom Bundesratsplenium nicht angenommen.

Der GdW wird eine Arbeitshilfe zu den einzelnen Punkten der Ordnungs-Novelle erarbeiten und innerhalb des gegebenen Rahmens mögliche Lösungen suchen. *IB*



Quelle: Patrick Daxenbichler – stock.adobe.com

VERÖFFENTLICHUNG VON FORSCHENDEN DER UNIVERSITÄT REGENSBURG

Was macht Corona mit europäischen Städten?

Wenn Klimakrise und Coronapandemie eines gezeigt haben, dann, dass Städte resilienter gegen Krisen werden sollten. Doch wie gelingt das? Hat Corona die Städte bereits verändert und welche Lehren zieht die Stadtentwicklungspolitik aus der Coronakrise? Wie bleiben unsere Städte in Zukunft attraktiv? Diesen Fragen gehen Tobias Just und Franziska Plöbßl von der Immobilienakademie der Universität Regensburg in ihrem Sammelband „Die Europäische Stadt nach Corona. Strategien für resiliente Städte und Immobilien“ nach.

Immer mehr Menschen auf der Welt leben in Städten: Waren es um 1800 noch um die sieben Prozent, wohnten 2007 schon mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten. Für 2050 geht man davon aus, dass mehr als 70 Prozent der Menschen in Städten zu Hause sind. Doch stimmen diese Prognosen noch? Verlangsamt die

Corona-Pandemie diesen Prozess? Und verändert sie die Funktionen, die eine Stadt erfüllen muss? Die Herausgeber Franziska Plöbßl und Tobias Just räumen selbst ein, dass sie diese Fragen nicht abschließend beantworten können, allein schon deshalb, weil zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses (Sommer 2021) noch nicht klar war, wie sich die Corona-Pandemie weiterentwickeln würde. Einen Teil der Ergebnisse geht gar auf eine Befragung auf März/April 2021 zurück.

Plöbßl und Just analysieren, dass die Maßnahmen während der Corona-Krise die vier Grundfunktionen der Stadt – Schutz/Sicherheit, materielle Versorgungsleistungen, Annehmlichkeiten und Freiheit – zumindest zeitweise erheblich eingeschränkt haben. Der Vorteil der Stadt, die Dichte, wurde plötzlich zum Nachteil. Das war auch bei früheren Epidemien schon so, weshalb in der Folge Stadtstrukturen angepasst wurden, „die Qualitäten von Gebäuden und Quartieren wurden aufgewertet. Wenn dies angemessen gelang, blieben Miet- und Preisreaktionen überschaubar. Kam es jedoch nicht zu angemessenen Anpassungsmaßnahmen, wirkten Epidemien mitunter Jahrzehnte nach“, konstatieren die Regensburger Forschenden. Welcher Anpassung also bedarf es nach der Corona-Pandemie?

Beispielsweise rechnen die 423 befragten Immobilienexpertinnen und -experten mit einer erhöhten Wohnungsnachfrage, allerdings vor allem für Wohnungen mit einem größeren Freiraum im Wohnumfeld. Dies würde einen erhöhten Nachfragedruck in den

Randbereichen der Städte erzeugen. Außerdem erhöhe es den Flächenverbrauch pro Wohneinheit und so wohl auch die Gesamtmiete pro Wohnung. Die Corona-Pandemie wird oft als Katalysator empfunden, der bereits vorher stattfindende Prozesse beschleunigt und die Akzeptanz für neue Formen des Zusammenlebens und -arbeitens erhöht (beispielsweise für das Homeoffice). Das wiederum hat Auswirkungen auf die Grundrisse und auch Büroimmobilien in der Stadt.

Bei dem vorliegenden Band handelt es sich nicht um gesicherte Prognosen, aber er bildet den stadtentwicklungstheoretischen Diskussionsstand ab und ist deshalb äußerst informativ und lesenswert. Außerdem werden die ersten Lehren aus der Pandemie gezogen, beispielsweise haben sich die nach außen geschlossenen urbanen Wohnkomplexe Chinas zumindest für die Kontrolle der Pandemie als sehr nützlich erwiesen. Ob man sie deshalb kopieren muss, ist eine andere Frage.

Auch die Nutzung der Verkehrsträger während der Corona-Krise wird beleuchtet: Das Auto und das Fahrrad haben gewonnen, der ÖPNV verlor an Zuspruch. Es ist ein Kompendium hochinteressanter Analysen mit hohem Überblickswert für alle, die in Zukunft einmal die Wirkungen der Corona-Krise untersuchen möchten. Mitunter lesen sich die Beiträge aber auch wie ein stadtentwicklungspolitisches Programm, wie die Krise genutzt werden kann, um resilientere Städte zu erreichen.

Alles in allem ein spannendes Buch, das die aktuelle Diskussion und den derzeitigen Sachstand widerspiegelt. Dass dieser Sachstand nicht abschließend ist, ergibt sich aus der Natur der Pandemie. AG

■ **Just, Tobias/Plöbßl, Franziska (Hrsg.): Die Europäische Stadt nach Corona. Strategien für resiliente Städte und Immobilien. Verlag: Springer Gabler, 291 Seiten, ISBN 978-3-658-35430-5, 32,99 Euro.**



Quelle: Verlag Springer Gabler

SEMINARE IM JANUAR UND FEBRUAR 2022



Quelle: ty – stock.adobe.com

18.01.2022	Bochum	Die neue bauliche Veränderung – Reinfall oder alles einfach?	Massimo Füllbeck	2
18.01.2022	Hamburg	Investitionsplanung und -budgets für Bestandsimmobilien – Spagat für Wohnungsunternehmen	Prof Dr. Norbert Raschper	4
19.01.2022	Online	Online-Seminare für Beiräte und Eigentümer: Neu gegründete Wohnungseigentümergeinschaft	Massimo Füllbeck	2
20.01.2022	Lübeck	Qualifizierter Aufsichtsrat: Modul 1 – Rechtliche Grundlagen der Aufsichtsrats Tätigkeit	Rainer Maaß	4
20.01.2022	Lübeck	Qualifizierter Aufsichtsrat: Modul 2 – Rechnungswesen	Frank Nolte, Lothar Klein	4
21.01.2022	Lübeck	Qualifizierter Aufsichtsrat: Modul 3 – Risikomanagement und Controlling	Frank Nolte, Lothar Klein	4
21.01.2022	Lübeck	Qualifizierter Aufsichtsrat: Modul 4 – Arbeit des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse	Rainer Maaß	4
22.01.2022	Lübeck	Qualifizierter Aufsichtsrat: Modul 5 – Wirtschaftliche Grundlagen bei Wohnungsunternehmen	Frank Nolte	4
22.01.2022	Lübeck	Qualifizierter Aufsichtsrat: Modul 6 – Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat	Rainer Maaß	4
22.01.2022	Lübeck	Qualifizierter Aufsichtsrat: Modul 7 – Die gesetzliche Jahresabschlussprüfung	Lothar Klein	4
24.01.2022	Hannover	Virtuelle Vermietungsgespräche und Wohnungsbesichtigungen	Prof. Dr. Matthias Neu	3
25.01.2022	Online	Neue DIN 5008, aktuelle Rechtschreibung, zeitgemäßer Stil	Dr. Steffen Walter	3
25.01.2022	Hannover	Altersgerechtes Wohnen rechtssicher gestalten	Mario Viehweger	3
25.01.2022	Online	Virtuelle Vermietungsgespräche und Wohnungsbesichtigungen	Prof. Dr. Matthias Neu	4
26.01.2022	Online	Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Überblick der wichtigen Neuerungen	Jan Karwatzki	4
27.01.2022	Online	Mietkaution, Vermieterpfandrecht, Räumungsvollstreckung	Mario Viehweger	4
02.02. – 03.02.2022	Hannover	Grundlagen der Wohnungseigentumsverwaltung	Heike David	3
03.02.2022	Hamburg	Mietschulden abbauen, Räumungen verhindern – Strategien für den Umgang mit Mietschuldnern	Robert Montau	4
03.02.2022	Schwerin	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen	Nicole Allmaras	4
07.02.2022	Hannover	Das Grundbuch – Grundlagen von A – Z	Dietmar Neumann	3
08.02.2022	Bochum	WEG-Verwaltung von A – Z für Praktiker	Massimo Füllbeck	2
16.02.2022	Online	Online-Seminare für Beiräte und Eigentümer: Das neue WEG-Recht Teil 1	Massimo Füllbeck	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Svenja Timmerkamp
Telefon 0211 16998-27

2 Katharina Thiel
Telefon 0234 9447-595

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <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