

VerbandsMagazin

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



24 MODERNISIERUNGSOFFENSIVE +
NEUE IMPULSE IN DER WOHNRAUMFÖRDERUNG

22 ELEKTROMOBILITÄT IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
KOSTENFREIES ANGEBOT FÜR VERBANDSMITGLIEDER

4 SCHWERPUNKT – ARCHITEKTUR UND BAUKULTUR
Schön soll es sein!

Architektur und Baukultur zu bezahlbaren Mieten



Quelle: Roland Baege/VdW Rheinland Westfalen

„Baukultur muss Antworten auf die Fragen der Zeit geben“

Der Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz ist historisch von verschiedenen gesellschaftlichen und somit auch baukulturellen Entwicklungen beeinflusst. Sie prägen das Image und die Identität der Region und können architektonische Landmarken setzen. Die Zechensiedlungen verbindet jeder mit dem Ruhrgebiet, den roten Klinker mit dem Münsterland und die Großwohnsiedlungen prägten wohl alle vom Krieg zerstörten Großstädte an Rhein und Ruhr, die im Sinne der Funktionstrennung errichtet wurden.

Es wird deutlich: Die Wohnkultur muss Antworten auf die Fragen der Zeit liefern. Das bedeutet für uns als Wohnungswirtschaft baulich ansprechende, nachfragegerechte und eben auch bezahlbare Wohnformen zu schaffen. Der Klimawandel und die demografischen Herausforderungen sind auch baukulturell die Wegweiser in die Zukunft des Bauens von nutzungsgemischten Quartieren und fordern architektonisch und städtebaulich qualitätvolle Antworten. In dem Zuge ist nicht nur der Neubau, sondern insbesondere auch die Entwicklung des Bestands gefragt. Denn 99 Prozent unserer Wohnungen sind gebaut und doch zeigen die Mitgliedsunternehmen und -genossen-

schaften immer wieder, wie der gute Umgang mit der baukulturellen Substanz der vergangenen Jahre an die Bedürfnisse der heutigen Zeit angepasst werden kann.

Die bauliche Schönheit mit den aktuellen Ansprüchen an das Wohnen zu verbinden und gleichzeitig preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, stellt die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft immer wieder vor neue Aufgaben und bedarf einer entsprechenden Wertschätzung. Mit Auszeichnungen etwa durch die vorbildlichen Bauten NRW oder den Deutschen Bauherrenpreis werden eben diese qualitativ hochwertigen Lösungen stärker in der Öffentlichkeit herausgestellt. Modellprojekte nach vorne zu treiben fordert auch die Unterstützung der Politik durch die Förderungen von innovativen Lösungen im Neubau und im Bestand. Denn ohne eine zielgerichtete Förderung durch den Bund und das Land ist die Entwicklung baukultureller Qualitäten unter dem Aspekt der Bezahlbarkeit nicht immer möglich.

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen

4 Schön soll es sein!



SCHWERPUNKT

- 4 **Schön soll es sein!**
Architektur und Baukultur
- 8 **Wohnen als Teil der Baukultur NRW**
Die Perspektive aus der Praxis
- 9 **„Ich plane mit Leidenschaft lebenswerte Gebäude und Quartiere“**
Die Perspektive aus der Praxis
- 10 **„Gesellschaftlich etwas bewirken und einen Denkanstoß geben“**
Out of the Box: Fassadenkunst von innerfields
- 11 **Ein „Big Beautiful Building“ blickt Richtung Zukunft**
Citywohnpark Duisburg
- 12 **Lünens neue alte Mitte**
Zukunftsweisender Umbau einer Kaufhausimmobilie
- 13 **Der „Sedansberg“: Ein Quartier wird Musterknabe**
Gastbeitrag von Oliver Zier, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

AKTUELLES

- 14 **Erfolgreiche Digitalisierung – wie machen es unsere europäischen Nachbarn?**
European Summer School 2021

15 Boden- und Baulandpolitik gemeinwohlorientiert gestalten



- Live & digital: Ansprechende Debatten um genossenschaftliches Wohnen**
35. Symposium – Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften
- 15 **Boden- und Baulandpolitik gemeinwohlorientiert gestalten**
Praxisaustausch zwischen Verbänden
- 16 **Digitalisierung und Menschenorientierung in der zukünftigen Personalarbeit**
9. Forum Personal

AKTUELLES NRW

- 17 **Jetzt anmelden und erfahren, was die Wohnungswirtschaft bewegt!**
20. VdW-Forum Wohnungswirtschaft
- 18 **„Wir wollen in NRW als Koalition eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer erreichen“**
Der VdW Rheinland Westfalen im Gespräch mit Christof Rasche, MdL, Vorsitzender der FDP-Landtagsfraktion NRW
- 20 **Lebendige Innenstädte für NRW**
VdW Rheinland Westfalen unterstützt Innenstadtoffensive NRW
- Metropolregion Köln im Marktüberblick**
Studie für Eigentumswohnungen im Neubau 2020 / 2021

28 Imagekampagnen und Mieterkommunikation



- 21 **„Die Wohnungswirtschaft ist durch politische und gesetzliche Vorgaben im Bereich Mobilität zunehmend gefordert“**
Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität
- 22 **„Die nachträgliche Ausrüstung von Bestandswohngebäuden spielt für die Elektromobilität eine ganz wesentliche Rolle“**
Interview mit Dr.-Ing. Matthias Dürr, Leiter „Kompetenzzentrum Elektromobilität NRW“
- 24 **Modernisierungsoffensive + für zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum**
Neue Förderimpulse für die Wohnungswirtschaft Nordrhein-Westfalen

AKTUELLES RLP

- 25 **Wohnungspolitik: Klimaneutralität mit Blick auf Baukosten**
Neuer Koalitionsvertrag
- 20. Bauforum Rheinland-Pfalz: Neues Arbeiten – neues Wohnen?**
Veranstaltung
- 26 **Von Altenkirchen bis Zweibrücken**
Die rheinland-pfälzische Wohnraumförderung im Jahr 2020
- 27 **Bundespolitische Gespräche zu Mieterstrom und Mietendeckel**
Insta-Live-Talks mit Bundestagsabgeordneten
- Der Trend zum Mehrfamilienhaus hält an**
Baugenehmigungen

30 Steuerliche Aspekte der CO₂-Bepreisung und von Mieterstrom im Fokus



32 Neue E-Lastenräder erobern Bochum



43 Wie wird aus Holz zusätzlicher Wohnraum im Bestand?



VDW-ARBEITSKREISE

- 28 **Imagekampagnen und Mieterkommunikation**
Arbeitskreis Marketing & PR
- 29 **Mietverhältnisse im Spannungsfeld zwischen Digitalisierung und Rechtsprechung**
Arbeitskreis Recht
- 30 **Steuerliche Aspekte der CO₂-Bepreisung und von Mieterstrom im Fokus**
Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 31 **Für ein starkes Miteinander vor Ort**
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 32 **Neue E-Lastenräder erobern Bochum**
GWV und BOGESTRA starten durch
- 33 **Seit 100 Jahren für bezahlbaren Wohnraum und gesellschaftliche Verantwortung**
Jubiläum der Bauverein Erfstadt eG
Barrierefrei und energetisch hochwertig: „Wohnen am Westbach“
Neubauquartier der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

- 34 **Autark mit Wasserstoff**
Euskirchener Baugesellschaft mbH (EUGEBAU)
- 35 **„Jeder Bestandhalter wird über kurz oder lang zum Klimaschützer“**
Interview mit Oliver Knuth, Geschäftsführer der Euskirchener Baugesellschaft mbH (EUGEBAU)
- 36 **Technische Unterstützung für ganzheitliches Bestandspflegekonzept**
Praxisbericht: EWG Hagen eG und Quadratis GmbH gehen auf Nummer sicher

TERMINE

STEUERN

- 38 **Gewinnabführungsverträge - Anpassung in Altfällen**
Körperschaftsteuer
Nutzungsdauer von Computerhard- und -software
Einkommensteuer
- 39 **Änderungen im Gemeinnützigkeitsrecht**
Abgabenordnung
- 40 **Referentenentwurf zur Modernisierung des Körperschaftsteuergesetzes**
Körperschaftsteuer
Entwurf eines Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetzes
Grundsteuer

RECHT

- 41 **Bundesverfassungsgericht erklärt Berliner Mietendeckel für nichtig**
Mietrecht
- 42 **DSGVO-Bußgeld gegen Deutsche Wohnen SE**
Landgericht Berlin stellt Verfahren ein

TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 43 **Wie wird aus Holz zusätzlicher Wohnraum im Bestand?**
Online-Seminar „Aufstockungen in Holzbauweise“
- 44 **Starkes Signal - Bundesrat nimmt Entschließungsantrag der nordrhein-westfälischen Landesregierung an**
Novelle des Telekommunikationsgesetzes
- 45 **Fehlerquellen bei der Einführung von Software-Lösungen**
Digitale Transformation

46 **FÜR SIE GELESEN**
47 **SEMINARE**

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

Schön soll es sein!

ARCHITEKTUR UND BAUKULTUR >> Den Anspruch an Architektur setzen viele vor allem mit ästhetischer Schönheit gleich. Die großen Namen der Architektur spielen mit Farben, Formen und Materialien. Sie sind ein Sinnbild ihrer Zeit und das vermeintlich Herausragende ist oft doch in Sonderbauten zu finden. Ein Museum sticht ins Auge, die Stadtvilla und das hippe Altbauquartier auch, der bezahlbare Wohnungsbau bleibt da oft außen vor. Doch zu Recht? Bereits vor über 100 Jahren wurden Wohngebäude errichtet, die architektonischen und baukulturellen Charakter mit der Bezahlbarkeit des Wohnens vereinten. Wie ging es im Wandel der Zeit weiter? Und welches Bild wird heute gezeichnet?



Quelle: ggu/Fotograf Gerd Kaemper

„Schievenfeldsiedlung“ in Gelsenkirchen: Die ab dem Jahr 1915 erbaute ehemalige Bergarbeitersiedlung umfasst 321 Wohnungen und ist immer noch eine architektonische Besonderheit im Bestand der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH

Im Gespräch mit dem SZ-Magazin sagte die Architektin Odile Decq jüngst Folgendes: „Niemand weiß, was Architektur eigentlich ist. Wenn Sie jemanden fragen, was ein Architekt tut, sagt er: Ein Architekt ist eine Person, die Gebäude entwirft. Aber das stimmt so nicht. Ein Gebäude zu entwerfen ist das Ergebnis! Davor findet ein Prozess statt, es gibt eine bestimmte Art zu denken, es setzt ein Verständnis für die Gesellschaft voraus, und dann macht man einen Vorschlag, wie man anders oder sogar besser leben könnte. Das Gebäude steht erst am Schluss.“

Wer über Baukultur spricht, spricht über mehr als Ästhetik. Wie der Kulturbegriff selbst stehen diese im stetigen Einfluss sich verändernder Parameter. Baukultur geht über die Architektur hinaus und

schließt die gesamte gebaute Umwelt, also auch die Stadt- und Regionalplanung, den Denkmalschutz und die Ingenieurbauleistungen sowohl am Gebäude als auch im öffentlichen Raum mit ein. Sie unterliegt also zeitgenössischen und lokalen Gegebenheiten, Denkrichtungen, Haltungen und Werten. So spiegeln sich in unterschiedlichen Epochen auch unterschiedliche Werthaltungen in der gebauten Umwelt wider, welche auch die jeweiligen Ansprüche und Nachfrage an das Wohnen beinhaltet. Neben der Planung und Errichtung der Gebäude gehört aber auch ihre Pflege und zeitgemäße Umnutzung zu den entscheidenden Parametern der Baukultur. Diese Aufgabe übernehmen nicht selten traditionsreiche und jüngere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, denn Baukultur

stiftet Identität und steigert die Aufenthaltsqualität.

Die Bestände der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen nehmen diese Epochen mit auf. Ihre Vielseitigkeit lässt sich auch durch die lokalen Gegebenheiten und Aufgaben erkennen. So zeigen sich bauliche Unterschiede zwischen dem baukulturellen Verständnis und auch dem Verständnis von Wohnen, zwischen Stadt und Land, dem historisch bedingten Schieferbau im Bergischen Land und den riesigen Betonbauten im Ruhrgebiet und den rheinischen Ballungsräumen. Viele der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben eine lange Tradition, welche zum Teil über hundert Jahre zurückreicht und somit eine Reise durch die Bestände von ihrer Ent-

stehung und Planung über die Pflege bis zur Modernisierung und Anpassung an die Bedürfnisse der heutigen Zeit ermöglicht.

Die Gartenstadt als Modelltyp

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts machte sich ein genossenschaftlicher Grundgedanke zunächst in London, schnell aber auch in einer leichten Abwandlung vor allem im Ruhrgebiet breit. Ebenezer Howards Gartenstadt entsprang dem Wunsch, bezahlbares Wohnen und Leben in der Nähe zu den Zentren zu ermöglichen und

Das hohe Maß der Zerstörung bedurfte eines umfassenden Neubaus von bezahlbarem Wohnraum. War das bereits in den 1920er-Jahren gegründete Bauhaus in der NS-Zeit verrufen, gab es jetzt Hoffnung für Neues. Die durch Walter Gropius geprägte Bewegung wandte sich vom Historismus ab und sah den praktischen Gedanken, etwa des modularen Bauens, auch für die Wohnbebauung.

Das funktionale Bauen prägte auch die Betonbauten der 50er- bis 70er-Jahre. Ar-

chitekten wie Le Corbusier stellten die Funktionstrennung in den Vordergrund. Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum für die Mittelschicht zu decken, entstanden vielerorts Großwohnsiedlungen, wie sie auch bis heute noch in städtischen Randlagen und in Zentren zu finden sind. Schrecken die wuchtigen Betonbauten viele auf den ersten Blick ab, so bestechen diese Gebäude durch ihre funktionalen Grundrisse. vielerorts erfreuten sie sich bei einer breiten Bevölkerungsschicht großer Beliebtheit und sind erst mit der Stadt- >>



zielgerichtet zu steuern. Die Gartenstadtbewegung verbindet die Vorteile urbanen und ländlich geprägten Wohnens und ermöglichte den Siedlungsbau mit Gärten zur eigenen Nutzung. In Deutschland waren es gemeinwohlorientierte Wohnungsgesellschaften, die etwa für die Angestellten in der Montanindustrie Wohnraum schafften. In den suburbanen Räumen sprossen die Gartenstädte, welche stets im räumlichen Zusammenhang mit Industriewerken standen. Die bis heute charakteristischen Torbauten dieser Siedlungen dienen zur Kontrolle der Zugänge. Nach innen boten sie durch die hohe Einwohnerdichte Schutz, aber auch soziale Kontrolle.

Die Moderne des Bauhauses weicht den Betonbauten

Nach dem Zweiten Weltkrieg drängte die Nachfrage nach einem schnellen Wiederaufbau. Mit der Baukultur des Nationalsozialismus sollte abgeschlossen werden.



Quelle: Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Ein Kind seiner Zeit: Die urbane Großwohnsiedlung der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG am Europaplatz in Herne entstand ab 1975 und wird derzeit umfassend modernisiert

flucht in den Folgejahren auch medial oft in Verruf geraten.

Dass es Früchte trägt, dem entgegenzusteuern, zeigt das aktive Handeln vieler Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Durch die regelmäßige Modernisierung können diese Bauten bis heute auch mit Erfolg bestehen. An einzelnen Fassaden trägt auch die Kunst dazu bei. Immer mehr Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sehen die Qualität ihrer Bestände als offene Galerien. Die Kunst am Bau steigert die Aufenthaltsqualität, richtet den Blick auf das Gebäude, prägt das Umfeld und lädt zum Verweilen ein.

Bis in die 70er-Jahre hinein wurde das Leitbild der störungsfreien Funktionstrennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit praktiziert. Erst danach wurde das Gebot der Mischung attraktiver, welches etwa eine Minderung des Verkehrsaufkommens prophezeite.

What's next? – Vielfältiges Bauen im Quartier

In der aktuellen Debatte um Baukultur geht es vor allem um die Umnutzung im Bestand. What's next? Diese Frage konkretisiert sich, wenn wir durch unsere Innenstädte schlendern oder Industriebrachen am Stadtrand sehen. Die Baukultur ist wieder im Wandel. Die neuen Standorte bieten mehr als nur Wohnen.



Quelle: Christoph Buckstegen

Der „Wohnpark Wasserhof“ der WohnBau eG in Goch ist ein ansprechender Vertreter der gegenwärtigen Baukultur: als barrierefreies sowie zentrumsnahes Wohnquartier erfüllt es vielfältige Ansprüche und passt sich in seiner Geschossigkeit der direkten Umgebung an

Multifunktionale Quartiere wirken als das Paradigma der aktuellen Zeit. Lebendige Lebensräume sind polyfunktional. Sie verbinden Leben, Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholung. Gemeinschaftliche Wohnformen und ökologische Baustoffe kommen hinzu. Ist die Zukunft des baukulturell bedeutenden Wohnens also auf Nachhaltigkeit und Gemeinschaftssinn ausgerichtet?

Die Perspektive der Wohnungswirtschaft

Das baukulturelle Erbe prägen also nicht nur Architekten und Städtebauer, es wird von der gesamten Gesellschaft getragen. Auch die Wohnungswirtschaft hat in verschiedenen Epochen unter Fragestellungen der Zeit zu dieser gesellschaftlichen Aufgabe beigetragen, wie die Praxisbeispiele auf den nachfolgenden Seiten des Schwerpunktes eindrucksvoll zeigen. In Nordrhein-Westfalen übernimmt der Verein Baukultur Nordrhein-Westfalen die Vernetzung baukultureller Akteure und



Quelle: innerfields

Mit dem Mural „Media Magdalena“ zog das Künstlerduo innerfields in der Lutherstadt Wittenberg eine lokal prägende Linie zwischen Gegenwart und religiöser Geschichte

widmet sich dabei gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen noch in diesem Jahr dem Thema Wohnen im ländlichen Raum. Darüber hinaus ist der VdW in der Jury der Auszeichnung der vorbildlichen Bauten in Nordrhein-Westfalen, welche immer wieder auch Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften prämiert. Und bei der Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt, welche auch dieses Jahr im Juni stattfinden wird, steht der Verband im Austausch mit Architekten zur Stärkung des Wertes der gemeinwohlorientierten Wohnungsbestände.

Sowohl in Bezug auf die architektonische Ästhetik, als auch auf baukultureller Ebene der Konzeption und Werterhaltung heißt dies: Erfolgreich wird die Umsetzung da, wo die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die Kommune und die Menschen



Quelle: Marie-Luise Oberlaender

Vielseitig: Das direkt am Fluss gelegene „Ruhrquartier“ der Mülheimer Wohnungsbau eG ist multifunktional konzeptioniert und bietet neben urbanem Wohnraum auch Raum für Gewerbeeinheiten

vor Ort an einem Strang ziehen. Ganz neue Herausforderungen an die gebaute Umwelt setzt dann natürlich auch noch die Corona-Pandemie. Wohnen und Arbeiten sind so eng zusammen wie noch nie. Die Frage

nach neuen Grundrissen, privatem Grün und der Wunsch nach mehr oder auch weniger Gemeinschaft fordern ganzheitliche Ansätze nach einer gesamtstädtischen Transformation.



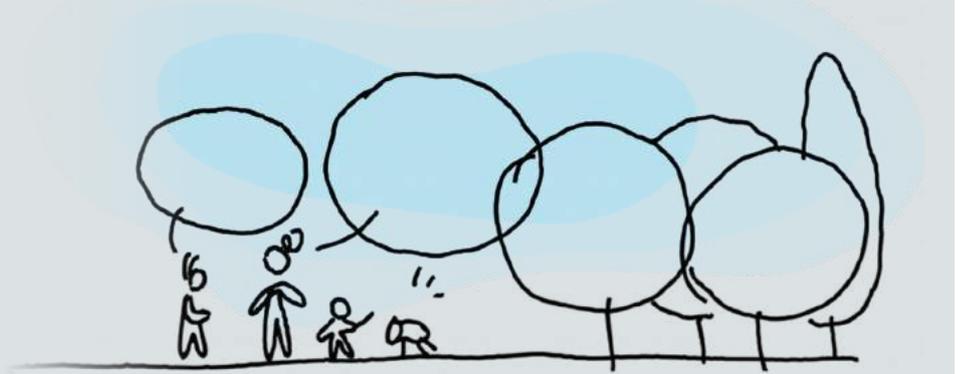
i DAS NEUE EUROPÄISCHE BAUHAUS

100 Jahre nach der Bauhausbewegung, soll nun das „Neue Europäische Bauhaus“ kommen. Es geht um konkrete Veränderungen, existierende Verfahren, Beispiele und Konzepte, welche etwa die Nutzung von naturbasierten Baumaterialien oder Modulare, anpassungsfähige und mobile Lösungen für das Wohnen betreffen, aber auch um die Frage des zukünftigen Zusammenlebens im Einklang mit Natur und Umwelt.

Nachhaltigkeit, Ästhetik und Inklusion stehen im Fokus. Wobei Inklusion aus der Perspektive der EU-Kommission die Partizipation der handelnden Akteure meint. Das neue Europäische Bauhaus ist eine interdisziplinäre Initiative der Europäischen Kommission mit dem Ziel, eine nachhaltige, inklusive, intellektuell und emotional ansprechende Zukunft zu entwickeln und zu gestalten. Dazu gibt es viele gute Beispiele, die im Rahmen einer europäischen Ausschreibung gesammelt und prämiert werden.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland verfügt bereits über umfangreiche Erfahrungen und kann sich selbstbewusst an der Ausschreibung beteiligen. Anträge können noch bis zum 31. Mai 2021 eingereicht werden.

Weitere Informationen dazu finden Sie auch unter:
https://share.vdw-rw.de/EU_Bauhaus



Quelle: Europäische Union

Peter Köddermann, Baukultur NRW

„Der politische Wille, eine europäische Bauhausbewegung in Gang zu setzen, kann aus baukultureller Sicht nur unterstützt werden. Dabei beginnt jeder Bauhausansatz mit einer Überprüfung der eigenen Haltung zu gebauter Umwelt. Das betrifft die Grundbegriffe des Bauens genauso wie Wertvorstellungen zur Nutzung von Gebautem. Bereits das historische Bauhaus fragte nach dem „modernen Menschen“ und setzte in dieser Auseinandersetzung neue Grundbegriffe für Raum und Gestaltung. Nicht mehr und nicht weniger sollte heute Sinn und Auftrag der Bewegung sein.“

Richard Henning, HGMB Architekten

„Die Initiative ‚Europäisches Bauhaus‘ stellt die Frage, wie unser Zusammenleben in Zukunft aussehen soll. Dabei spielt die Gestaltung der gebauten Umwelt natürlich eine entscheidende Rolle. Sie prägt unser Bewusstsein, formt unsere Realität und beeinflusst unsere Empfindungen. Klimagerechtes und nachhaltiges Bauen ist für uns als Architekten bereits seit langer Zeit ein selbstverständlicher Teil unserer Arbeit. Für mich muss bei jeder Planung das soziale Miteinander und das Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund stehen. Dafür müssen wir Planer funktionierende Räume entwerfen.“

DIE PERSPEKTIVE AUS DER PRAXIS

Wohnen als Teil der Baukultur NRW

Peter Köddermann ist verantwortlich für das Programm von Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V., einem Zusammenschluss des ehemaligen M:AI – Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW mit StadtBauKultur NRW. Baukultur NRW schärft durch zahlreiche Ausstellungsprojekte, Veranstaltungsformate und Publikationen den Blick auf die gebaute Umwelt und stellt aktuell unter dem Titel „Regionale Wohnkultur in NRW“ die Frage „Wie wollen wir wohnen?“.

Was bedeutet für Sie der Begriff der Baukultur in Bezug auf das bezahlbare Wohnen?

Baukultur beinhaltet immer eine gesellschaftliche Perspektive auf gebaute Umwelt und das Bauen. Somit ist das bezahlbare Wohnen ein zentrales Element baukultureller Betrachtung. Wenn die Gestaltung bezahlbaren Wohnraums auf aktuelle soziale Anforderungen eingeht, auf gemeinwohlorientierte Funktionen, auf Bedingungen der Umwelt und auf bauliche Qualitätsmaßstäbe, erlangt sie eine baukulturelle Bedeutung. Dass die Berücksichtigung dieser Aufträge planbar und realisierbar ist, zeigen viele historische, aber auch gute aktuelle Beispiele. Dennoch werden Bauprojekte mit sehr unterschiedlichen baukulturellen Qualitäten umgesetzt. Wohnraum aus baukulturellem Anspruch als Lebensraum konzipieren zu wollen muss nicht im Gegensatz zu einer langfristigen ökonomischer Betrachtung stehen. Dies gilt auch dann, wenn es um das bezahlbare Wohnen geht. Wir wünschen uns natürlich eine Steigerung baukultureller Wertschätzung durch die an Planung und Bau beteiligten Akteure und sind der Meinung, dies ist eine aktuelle Erwartung der Bewohnerschaft.

Welche Relevanz, Aufgaben und Zielsetzungen hat Baukultur in der Entwicklung von Wohnungsbeständen und im Wohnungsneubau?

Die Fragen und Aufgaben der baukulturellen Auseinandersetzung im Wohnungsbau sind vielfältig. Denn es muss gesagt werden: Wir brauchen einen verstärkte Um-



Quelle: Baukultur Nordrhein-Westfalen

setzung räumlicher Qualitäten. Es müssen Außenraumqualitäten entwickelt, gemeinschaftsfördernde Räume oder ergänzende Angebote für Orte des Zusammenlebens als wichtige Bauaufgaben begriffen werden. Dies fordert differente Wohnungszuschnitte, um aktuellen und flexiblen Herausforderungen Raum zu geben. Wer neue Mischungsverhältnisse als Qualifikationskriterium in Quartiersentwicklungen ansieht, muss auch differente Raumsetzungen und ein weitaus breiteres Spektrum unterschiedlicher Wohntypologien zulassen. Der Begriff Quartiersentwicklung wird zwar häufig diskutiert, aber leider noch zu selten konsequent umgesetzt. Nach heutigem Stand veraltete städtebauliche Leitbilder der Funktionsseparierung sind noch zu oft Grundlage zur Bedarfsentwicklung im Wohnungsbau. Die Zukunft fordert einen Mix aus Wohnen und Arbeiten, aus Individual- und Gemeinschaftsfunktionen auf Basis tradierter Planungsprozesse und mit einer städtebaulichen Ausrichtung. Gute vorhandene Beispiele sollten dort viel öfter als Vorbild dienen.

Der Umgang mit und die Neuausrichtung von Baubeständen birgt viele Chancen einer dringend nötigen Umbaukultur auch im Wohnungsbau. Erste und zum Teil wirklich kreative Modellprojekte zeigen, welche Qualitäten möglich sind. Gerade der Umgang mit Wohnbestand wird zukünftig eine weitaus höhere Relevanz in der Betrachtung von Wohnraumentwicklung bekommen. Umbaukultur als Ziel für eine umweltgerechte

Neuausrichtung des Wohnens benötigt aus baukultureller Sicht eine viel stärkere Beachtung in Ausbildung, Planung und Umsetzung von Wohnbauaufgaben. Der Umbau von Dienstleistungs- und Gewerbebauten zu Wohnraum als Element lebendiger Städte sollte zukünftig noch klarer in den Fokus gestellt werden.

Mit welchen aktuellen Projekten befasst sich Baukultur Nordrhein-Westfalen?

Neben unserer Beschäftigung mit Stadtgestaltung sowie Kunst und Bau liegt für uns ein Fokus auf dem Projekt „Regionale Wohnkultur in NRW“. Wir möchten unseren Beitrag leisten, das Wohnen und den Wohnraum in seinen vielfältigen Entwicklungen und Bedeutungen zu thematisieren. Dazu reisen wir mit unseren Ausstellungen, Veranstaltungen und Programmangeboten in den kommenden Jahren durch NRW. Uns interessieren sowohl die Entwicklungen des regionalen Wohnungsbaus, aktuelle Fragestellungen vor Ort und nicht zuletzt die Erwartungen an das Wohnen in den Landesteilen. In diesem Jahr werden wir in Ostwestfalen-Lippe gemeinsam mit vielen Akteuren die enge Verbindung von Lebens- und Wohnqualität untersuchen und uns mit unterschiedlichen Wohntypologien auseinandersetzen.

Peter Köddermann

■ Weitere Infos finden Sie unter <https://baukultur.nrw>

DIE PERSPEKTIVE AUS DER PRAXIS

HGMBArchitekten

„Ich plane mit Leidenschaft lebenswerte Gebäude und Quartiere“

Richard Henning, Geschäftsführer des Büros HGMB Architekten in Düsseldorf, hat den bezahlbaren Wohnungsbau schon immer zum Schwerpunkt seiner Arbeit gemacht. Er ist seit zwanzig Jahren selbstständiger Architekt. Die Hälfte davon als Geschäftsführer der HGMB Architekten aus Düsseldorf, ein Büro mit einer mittlerweile über fünfzigjährigen Geschichte als Wohnungsbauarchitekten.

„Schön soll es sein – Architektur und Baukultur“ ist der Titel des Verbands-Magazins. Was macht für Sie der Begriff der Schönheit und der Baukultur im Zusammenhang mit dem bezahlbaren Wohnraum aus?

Schönheit ist für mich eine Empfindung, ein Bauchgefühl. An dem Ort, an dem ich wohne, möchte ich mich wohlfühlen und ich selbst sein dürfen. Dafür muss ein Wohnquartier die Voraussetzungen bieten. Die planerischen Rezepte, die hier zum Erfolg führen, sind eigentlich seit langer Zeit bekannt. Auf städtebaulicher Ebene sind das eine eindeutige und funktionierende Differenzierung zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen, eine ausgewogene Dichte der Bebauung und möglichst viel Grün. Die Architektur sollte in enger Verbindung mit dem Außenraum stehen und immer den Menschen als Maßstab haben. Mit einem guten Entwurf lässt sich dies alles auch im bezahlbaren Wohnungsbau realisieren. Mit einer gut durchdachten Grundrissgestaltung und einer wirtschaftlichen Konstruktion kann man eine Menge Geld sparen. Aus meiner Erfahrung bleibt da meist noch genug Budget für eine schlichte, aber ansprechende Architektur übrig.

Welche baukulturellen Aspekte kommen in Wohngebäuden zur Geltung? Welche Formen, Materialien, Besonderheiten zeichnen den aktuellen bezahlbaren Wohnungsbau aus?

Der aktuelle Wohnungsbau ist nach wie vor stark von der klassischen Moderne geprägt. Bei den Materialien bestimmen Putz- und Ziegelflächen das Bild. Erfreulicherweise finden sich aber auch immer mehr Beispiele, die eine stärkere Einordnung in die Umgebung nicht scheuen. Ich finde, dass der Planer immer dem Ort verpflichtet ist, dem er ein neues Gebäude hinzufügt. Jedes Haus ist ein

Stadtbaustein. In vielen Situationen ist deshalb Zurückhaltung und Respekt vor dem Ort oberstes Gebot. An anderer Stelle kann es aber wiederum sinnvoll sein, gestalterisch „Flagge zu zeigen“ und ein Zeichen zu setzen. Als Beispiel haben wir hier zwei von uns geplante Wohnquartiere in den Düsseldorfer Stadtteilen Gerresheim und Benrath: Die Gebäude in Gerresheim orientieren sich in Form und Materialität stark an der Nachbarschaft, die von Gründerzeitbauten in Blockrandstrukturen geprägt ist. Das Quartier in Benrath dagegen fällt auf: Die Klimaschutzsiedlung präsentiert sich selbstbewusst und eigenständig am Stadteingang von Benrath und fungiert als städtebauliches Merkzeichen. Beide Quartiere bieten aber die gleichen Qualitäten für ihre Bewohner: ein sorgfältig gestaltetes Gesicht zum öffentlichen Straßenraum und geschützte private und halböffentliche Grünflächen im Inneren.

Wo sehen Sie Ihre Aufgabe als Architekt im Umgang mit gesellschaftlichen Ansprüchen, wie dem Klimawandel und dem demografischen Wandel, sowohl im Umgang mit der Bestandsentwicklung als auch im Neubau?

Meine Aufgabe als Architekt ist die Planung von Gebäuden und Quartieren, die den aktuellen gesellschaftlichen Ansprüchen gerecht werden. Wir sind die „Macher“, übersetzen Ideen und Wünsche in gebaute Realität. Als Fachleute müssen wir natürlich vorausschauend denken und mögliche, zukünftige Entwicklungen im Blick behalten, damit unsere Planungen auch Flexibilität für die Konzepte in 20 Jahren erlaubt. Da ist es nicht dienlich, jeden kurzlebigen Trend mitzunehmen, denn



Quelle: HGMB Architekten

Bausubstanz ist ja hierzulande glücklicherweise recht beständig und langlebig. Eine energieeffiziente Architektur ist aber auf jeden Fall ein wichtiger Baustein. Energie zu vergeuden ist keine gute Option. Dem demografischen Wandel durch barrierefreies Bauen zu begegnen halte ich ebenfalls für sinnvoll. Eine Wohnung sollte auch bis ins hohe Alter für den Bewohner nutzbar sein, und das funktioniert nur durch eine weitestgehend schwellenlose Bauweise. In der Bestandsentwicklung ist das natürlich nicht immer bis zur letzten Konsequenz möglich, aber auch hier kann man oft mit wenigen Maßnahmen Verbesserungen herbeiführen. Quartiere sollten immer einen ausgewogenen und vielfältigen Wohnungsmix anbieten, damit bewahrt sich der Bestandhalter die Möglichkeit, auf eventuelle Veränderungen der Wohnbedürfnisse zu reagieren. Was die Wohnungsgrundrisse angeht: Das mag zwar etwas langweilig klingen, aber aus unserer Erfahrung funktioniert der klassische Wohnungsgrundriss – also Wohnraum, Küche, Bad, Schlaf- und Kinderzimmer, angeordnet an einem zentralen Flur – immer noch am besten. Ich glaube, das wird sich auch so schnell nicht ändern.

Richard Henning



Quelle: HGMB Architekten

Klimaschutzsiedlung „Am Wald“ der SWD, Düsseldorf

„Gesellschaftlich etwas bewirken und einen Denkanstoß geben“

OUT OF THE BOX: FASSADENKUNST VON INNERFIELDS >> Hinter „innerfields“ verbergen sich die Künstler Jakob Tory Bardou und Holger Weißflog. In ihrer Heimatstadt Berlin sind sie mit Graffiti und zahlreichen anderen Einflüssen aufgewachsen und arbeiten seit 1998 zusammen. Von Auftragsarbeiten über freie Kunst an Fassaden oder auf Leinwand bis hin zu Kunstfestivals und anderen Kunstprojekten sind innerfields rund um den Globus aktiv. In ihrem Gastbeitrag erklären die Künstler ihre Arbeiten, in denen sie ihre Umgebung oft in figurativen, realistisch dargestellten Motiven mit grafischen Elementen und Symbolen adaptieren. Das Künstlerduo fasst die Kunst an Fassaden als gesellschaftliches Wirken auf, will zum Nachdenken anregen, schrankenfreie Diskursräume öffnen – und leistet mit speziellen Farbstoffen sogar einen Beitrag zum Klimaschutz.



Quelle: innerfields

„FischersNetz“/Hamburg: Hoch im Norden malten innerfields den Käpt'n ins Quartier

„Wir hatten immer das Ziel, große Hausfassaden zu bemalen. Anders als bei Leinwänden sind wir über die Bilder auf Hausfassaden in direktem Austausch mit dem Wohnumfeld. Galerien oder Museen erscheinen häufig als elitäre Räume, die Malereien im öffentlichen Raum sind hingegen für alle Menschen gleich zugänglich – ohne eine gesellschaftliche Schwelle überwinden zu müssen. Diese Bilder können entdeckt, bewusst gesucht werden oder auch im Laufe der Zeit neu verstanden werden. Für uns ist es am schönsten, wenn wir es schaffen, Passanten mit einem Bild auf ihren alltäglichen Wegen zu überraschen

und den Effekt eines „intellektuellen“ Stolpersteins zu erzielen.

Ein gut gesetztes Mural kann zu einer positiven Aufwertung des Wohnumfeldes führen. Zum einen setzt es mit seinen Farben und Formen den großen grau-beige-weißen Fassaden unserer Städte eine interessante Lebendigkeit entgegen. Zum anderen sind sie Kultur, die bereichert und Diskurse anregt. Viele unserer Wände und Projekte werden in Stadtführungen mit dem Schwerpunkt Urban Art eingebunden. Durch solche Initiativen können ganze Stadtteile zum Ausflugsziel werden. Neben der Belebung, die hierdurch von außen kommt, führt es auch häufig für die Ansässigen eines bemalten Gebäudes oder Stadtgebietes zu einer höheren Identifikation. Es tut gut, in einem kulturell relevanten Umfeld beheimatet zu sein.

wir seit Neuestem auch photokatalytische Wandfarbe an, die luftreinigende Eigenschaften hat und Kohlenstoffdioxid bindet.

Unser Antrieb und unsere Leidenschaft bestehen darin, in der Gesellschaft zu wirken, Diskussionen anzuregen und Menschen einen Denkanstoß oder einen ungewöhnlichen Blickwinkel anzubieten. Wenn uns das mit einem Mural bei nur einem Menschen gelingt, hat sich für uns der Aufwand eines solchen Projektes gelohnt.“

innerfields



Quelle: innerfields

„Newclear Power“/Schwerin: innerfields bilden regelmäßig gesellschaftlich relevante Themen in ihrer Fassadenkunst ab

Bei der Umsetzung unserer Motive greifen wir inzwischen auf eine große Vielfalt von Materialien mit verschiedenen Eigenschaften zurück. So arbeiten wir bei dunklen Farbtönen inzwischen mit thermoaktiven Farbsystemen, die bei Sonneneinstrahlung kühlend auf den Fassadenuntergrund wirken und einer Erhitzung des Gebäudes entgegenwirken. Ganz neu auf dem Markt, bieten



Quelle: Jérôme Gerull

Jakob Tory Bardou und Holger Weißflog sind „innerfields“ (v. l.)

CITYWOHNPAK DUISBURG



Ein „Big Beautiful Building“ blickt Richtung Zukunft

Der „Citywohnpark“ in Duisburg-Hochfeld: Hier leben in über 420 Wohnungen rund 1.200 Menschen. Eine typische Siedlung aus den 70er-Jahren. Eigentümerin der Großwohnsiedlung ist die Duisburger Wohnungsbaugesellschaft GEBAG.

Die von Architekt Friedrich Krapoth entworfenen vier- bis achtgeschossigen Gebäude mit insgesamt 425 Wohnungen und rund 30.000 Quadratmetern Wohnfläche stellten Anfang der 1970er-Jahre, als die Siedlung erbaut wurde, eine erhebliche Erweiterung des Wohnraumangebots der GEBAG in der Innenstadt dar – und das mit einer damals hochmodernen Architektur. Die damalige Maximalmiete von 3,20 Deutsche Mark pro Quadratmeter sowie die zentrale Lage sorgten für eine hohe Nachfrage. Die Presse bejubelte die Großwohnanlage seinerzeit als „Prunkstück“ im Bestand der GEBAG.

„Der Citywohnpark ist ein klassisches Beispiel für die Wiederaufbauarchitektur der 1970er-Jahre“, berichtet Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der GEBAG. „Damals wurde noch deutlich verdichteter gebaut, als wir es heute tun. In den Bestand wurde in den vergangenen Jahrzehnten jedoch wenig investiert, daher steht nun eine ganzheitliche Modernisierung einer unserer größten Siedlungen auf dem Plan.“ Ende 2018 wurde ein Wettbewerb initiiert mit dem Ziel, die energetische Sanierung und eine gestalterisch-funktionale Aufwertung der Wohnanlage anzustoßen.

Im Rahmen des Wettbewerbs sollten die Außen- und Dachflächen sowie die Fassadengestaltung und -sanierung in den Blick genommen werden. Es geht auch um die Sanierung von Schadstoffen sowie die Verwendung von zeitgemäßen und ggf. auch ökologischen Baumaterialien. Durch die Schaffung von öffentlichen Wegen soll der Stadtteil näher an die Innenstadt und den Rhein angeschlossen werden: Der Citywohnpark soll künftig als Entree nach Hochfeld fungieren. Durch eine verbesserte Freiraumgestaltung und die Aufwertung der Eingangsbereiche der Häuser sollen Kommunikationsräume geschaffen werden, um das Miteinander der Bewohner zu stärken. Außerdem sollen die Hauszüge weitestgehend barrierefrei gestaltet werden. Das Verfahren für sich entscheiden konnte das Team von Druschke und Grosser Architektur zusammen mit wbp Landschaftsarchitekten, Bochum.

„Natürlich hätten wir uns auch für einen Abriss entscheiden können“, so Bernd Wortmeyer. „Doch mittlerweile wird der Citywohnpark durch seine zentrale Lage und eine funktionierende Grundrissgestaltung wieder stark nachgefragt. Als kommunales Wohnungsunternehmen sehen wir die Bestandspflege im Rahmen einer zukunftsorientierten Quartiersentwicklung als eine unserer Hauptaufgaben an. Zudem ist der Erhalt der Siedlung für uns auch ein Statement für den Erhalt eines Stücks städtischer Architekturgeschichte, das wir nicht einfach aufgeben möchten.“

Und die GEBAG bekommt Recht: Im Sommer 2018 wurde der Citywohnpark von der Landesinitiative StadtBauKultur NRW als „Big Beautiful Building“ ausgezeichnet. Das Prädikat wurde im Europäischen Kulturerbejahr an Bauwerke im Ruhrgebiet vergeben, die in den 1950er- bis 1970er-Jahren, der „Wirtschaftswunderzeit“, entstanden und die als beispielhaftes Bauwerk für diese Epoche gelten.

Und auch die Politik fördert den Geist des Erhalts von Großwohnsiedlungen: Die technische sowie energetische Sanierung des Citywohnparks wird mit Wohnraumfördermitteln aus der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier“ in Höhe von bis zu 37 Millionen Euro gefördert. Projekte wie der Citywohnpark zeigten „beispielhaft, wie breit angelegte Investitionen in den Wohnungsbestand eine nachhaltige Aufwärtsspirale in Quartieren und Stadtteilen in Gang setzen können“, so NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach im Rahmen der Fördermitelbereitstellung.

Die Sanierungsmaßnahmen im Citywohnpark erfolgen in vier Bauabschnitten, die Arbeiten im ersten Bauabschnitt haben im März 2021 begonnen. Die GEBAG rechnet aktuell mit einer Gesamtfertigstellung im Sommer 2025.

Duisburger Wohnungsbaugesellschaft GEBAG



ZUKUNFTSWEISENDER UMBAU EINER KAUFHAUSIMMOBILIE



Lünens neue alte Mitte

Die städtebauliche Ausgangslage war ein Desaster: Im Herzen der Stadt Lünen – gern in der Eigenwerbung als Brücke zwischen Münsterland und Ruhrgebiet bezeichnet – lag über Jahre hinweg eine wuchtige, dem Verfall preisgegebene Kaufhausruine.

Galt das Hertie-Haus mit 15.000 Quadratmeter Verkaufsfläche bei der Eröffnung 1969 als großer Hoffnungsträger für die sich modernisierende Stadt, so bot sich bei der Schließung vierzig Jahre später eine traurige Perspektive: Das Konzept des Universalkaufhauses hatte sich überlebt, die wuchtige, nur noch notdürftig instand gehaltene Immobilie war zu einer massiven Belastung der Innenstadt geworden.

Aus dieser Ausgangslage heraus ergriff der Bauverein zu Lünen die Initiative: „Aus Verantwortung gegenüber den Menschen in unserer Stadt und unserer Genossenschaft

haben wir uns der Herausforderung gestellt, das alte Hertie-Gebäude zu einem zukunfts-sicheren Wohn- und Geschäftshaus mit stadt-bildprägender Wirkung zu machen“, erläutert Bauverein-Vorstand Andreas Zarem-ba, der gemeinsam mit seinem ehemaligen Vorstandskollegen Friedhelm Deuter das Potenzial des Objektes erkannte.

Das Konzept des Umbaus bestand darin, nicht das gesamte Gebäude komplett abzureißen und neu aufzubauen. Stattdessen wurde der Bestand bestmöglich genutzt: In einer spektakulären Aktion wurde ein großer Abrissbagger auf das Gebäudedach gesetzt, der sich von oben nach unten durch den soliden Stahlbeton fraß.

Aus dem Stahlbetongerippe schnitten Experten mit großen Betonsägen die Tragstruktur eines kleineren Gebäudes heraus. Zwei Geschosse wurden abgetragen, in der Mitte zudem eine Schneise herausgetrennt.

Die verbliebene ausgezeichnete Bausubstanz erwies sich als optimale Ausgangslage: Das Objekt hat heute die Anmutung eines Neubaus und bietet Raum für ein Café, ein Restaurant, eine Bank, eine Augenklinik, weitere gewerbliche Nutzer sowie 24 Wohnungen und 50 Tiefgaragenstellplätze. Die perfekte Lage und die komfortable Ausstattung sicherten dem Bauverein eine vollständige Vermietung von Anfang an.

Auch wenn nichts mehr an die ehemalige Kaufhausnutzung erinnert, ist eine Tradition geblieben: ‚Hertie‘ heißt das Gebäude bei den Lünern noch immer.

„Mit einer Investition von rund 14 Millionen Euro durch unsere Genossenschaft“, so das Fazit von Bauverein-Vorstand Andreas Zarem-ba, „haben wir ein energetisch optimiertes, marktgerecht zugeschnittenes und optisch sehr ansprechendes Gebäude realisiert, das die Innenstadt auf Jahrzehnte bereichern wird.“

Bauverein zu Lünen



Quelle: Bauverein zu Lünen

Der Bauverein zu Lünen schaffte aus einem ehemaligen Kaufhaus neuen, urbanen Wohnraum

GASTBEITRAG VON OLIVER ZIER, GESCHÄFTSFÜHRER DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH WUPPERTAL

Der „Sedansberg“: Ein Quartier wird Musterknabe



Es ist ein schweißtreibender Anstieg von der Barmer City den Hang hinauf, an der schmackhaften Dependance der Kölner Musikhochschule vorbei und unter dem Viadukt der Nordbahntrasse hindurch bis zum Scheitel der Sedanstraße. Die hohen Mietshäuser links verdecken die Sicht auf ihre Gärten, die sanft und sonnenbeschieden zum Tal abfallen. Rechts liegen an Straßen, die nach Vögeln benannt sind, in zweiter Reihe gemütliche, kompakte Wohnhäuser.

Des Kaisers neue Gelder

Sedan bewahrt die Erinnerung an die Schlacht von 1870. Ein Teil der Reparationsleistungen Frankreichs an Deutschland floss in die expandierende Textilstadt Barmen, die sich unweit ihres Zentrums und doch im Grünen neuen Wohnraum leistete. „Sedansberg“ – das schmeichelte mehr als der alte Name Mottenberg, auf dem einst nur Gärten und versprengte Gehöfte lagen. Kurz nach 1870 startete die Barmer Baugesellschaft mit einem ersten Siedlungsprogramm für Arbeiter. Mit dem



Quelle: Tom V Kortmann

Modellprojekt Hausnummer 85: Das Schöne und Geschichtsträchtige bewahren und zukunftsgerichtet gestalten

Plan für ein Krankenhaus blockierte die Stadt weitere Bebauung, doch als das Hospital an anderer Stelle entstand, wurde der Berg ab 1919 frei für einen ganzen Stadtteil mit eigener Infrastruktur. Rückstände einer Müllverbrennungsanlage lieferten das Baumaterial: simpler Schlackenbeton, schlicht gefügt, aber mit neobarockem Dekor versehen.

Kolonie in Wartestellung

Seit ihrer Komplettierung Anfang der 1930-Jahre hat sich die Siedlung kaum verändert, wohl aber Patina angesetzt und Denkmalschutz erhalten. Die historische Anforderung, auf überschaubarer Fläche angenehmen Wohnraum für viele Menschen zu bieten, ist dem neuen Wunsch gewichen, citynah Ruhe mit gehobenem Wohnkomfort und energetischen Qualitäten zu verknüpfen. Die charmanten Häuser an sorgsam erdachten, verkehrsarmen Straßenzügen und in Reichweite des Nordparks erfüllten damals nur einen Teil der Wünsche von heute.

Der beherzte Aufbruch

Mit „Sanierung im Bestand“ wäre das, was die GWG seit 2002 am Sedansberg leistet, nur unzureichend beschrieben. In Wahrheit wird ein konsequentes Umdenken realisiert, das den Qualitäten einer gewachsenen Siedlung den gebührenden Mehrwert verschafft. Da Barmen allgemein und seinen alten Arbeitersiedlungen im Besonderen das tradierte Image der Armut anhaftete, durfte bei allem Aufwand das Mietgefüge nicht aus dem Ruder laufen. Dieser Quadratur des Kreises hat sich die GWG gestellt und als Anerkennung schon 2005 für die erste Etappe ihres Modernisierungsprojekts den NRW-Architekturpreis vorbildlicher Bauten erhalten. Ein weiterer Meilenstein war 2010 die Fertigstellung des mehrstöckigen „Köhlerturns“ an der Amselstraße, Landmarke und Bezugspunkt im Quartier. In einem nächsten Bauabschnitt wurde bis 2019 der Häuserzug Sedanstraße 75 – 89 modernisiert.

Freier Blick in die Zukunft

Modellprojekt war dabei Hausnummer 85, das mit neuem Fassadenanstrich und neuer Dachdeckung schon nach außen den Auf-



Quelle: Uwe Schinkel

Oliver Zier, Geschäftsführer der GWG

bruch dokumentiert. Komfortsteigerung wie auch energetische und optische Aufwertung schlagen sich in vielen Details nieder: Dämmung der Dachböden und Kellerdecken, überarbeitete Fenster, Türen und Treppenhäuser mit Rücksicht auf Denkmalschutz, barrierearme Gestaltung, Ergänzung von Diebstahlsicherungen und Videogegensprechanlagen, neue Elektroleitungen, Wandverkleidung, Bodenbeläge, barrierefreie Bäder, Erneuerung und Installation eines modernen Heizsystems. Durch Grundrissveränderungen wurden großzügigere Wohnungen geschaffen, während zu den Mietergärten hin aufgeständerte Balkone den Blick ins Grüne öffnen. Oliver Zier, GWG-Geschäftsführer, sieht dort den besonderen Mehrwert: „Wir haben die Gartenanlage umgestaltet und für die Mieter parzelliert. Im Zentrum der Außenanlagen ist eine Blumenwiese samt Bienenhotel entstanden. Darüber hinaus haben wir zwei Brunnen errichtet.“ Mit ihrem Modellhaus hat die GWG zugleich eine Initialzündung geschaffen, die andere Eigentümer am Sedansberg motivierte ebenfalls in die Modernisierung ihrer Häuser zu investieren. Aktueller Plan auf dem Weg zum zukunftsfähigen Quartier ist die Realisierung einer E-Bike-Station.

gwg Wuppertal

EUROPEAN SUMMER SCHOOL 2021

Erfolgreiche Digitalisierung – wie machen es unsere europäischen Nachbarn?

Die digitale Transformation der Wohnungswirtschaft ist in vollem Gange und hat durch die COVID-19-Pandemie an Dynamik gewonnen. Arbeit und Kommunikation mit Kollegen, Geschäftspartnern und Mietern findet zunehmend über digitale Kanäle statt. In den Quartieren helfen Apps und soziale Medien dabei, gegenseitige Hilfen und Unterstützung unter Nachbarn zu organisieren. Prop-Tech-Innovationen versprechen betriebliche Prozesse schlanker, effizienter und kostengünstiger zu gestalten. Und auch virtuelle und hybride Modelle der Lehre und der beruflichen Weiterbildung haben Einzug in viele Betriebe gehalten. Doch welche innovativen Technologien sind vielversprechend? Ergeben sich neben Chancen auch Risiken für Wohnungsunternehmen? Welche Best-Practice-Beispiele unserer europäischen Nachbarn sind für die Adaption im eigenen Unternehmen vielversprechend?

Antworten auf diese Fragen gibt die Summer School for Young and Early Career

er Professionals 2021. Vom 5. bis zum 16. Juli beleuchten namhafte Referenten aus ganz Europa zukunftsweisende Entwicklungen aus den Bereichen digitale Inklusion, Förderung von sozialem Zusammenhalt im Quartier, Smart-Home-Technologien, innovative Geschäftsmodelle für Wohnungsunternehmen und Digitalisierung der Arbeitswelt. Der Austausch über die Grenzen des eigenen Landes und das Lernen voneinander stehen hierbei im Vordergrund. Die Veranstaltung findet über eine interaktive Online-Plattform statt und ist daher zeitlich gut mit beruflichen Tätigkeiten vereinbar.



Quelle: EBZ Business School

Die Summer School wird seit 2017 von der EBZ Business School (FH) und der European Federation for Living in Zusammenarbeit mit Housing Europe, the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing and The Housing Initiative for Eastern Europe (IWO) für junge Nachwuchstalente und angehende Führungskräfte der Wohnungswirtschaft aus ganz Europa veranstaltet. Der Europäische Tisch, European Table of Housing Corporations, ist auch in diesem Jahr wieder Partner der Veranstaltung.

Die Summer School wird von Dr. Jan Üblacke, Professor für Quartiersentwicklung, insb. Wohnen im Quartier an der EBZ Business School, und Laura Lünenschloß, Leitung Studienberatung, organisiert. Weitere Informationen unter www.ebz-business-school.de

Danisch/EBZ

35. SYMPOSIUM – PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Live & digital: Ansprechende Debatten um genossenschaftliches Wohnen

Am 1. Juni 2021 findet das 35. Symposium – Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften statt und wird live und digital aus dem Studio 47 übertragen. Unter dem Titel „Genossenschaften – Unverzichtbar für Gesellschaft und bezahlbares Wohnen“ veranstalten der VdW Rheinland Westfalen und das Institut für Genossenschaften der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster mit Unterstützung des Vereins Wohnen in Genossenschaften den Austausch zwischen Wohnungsgenossenschaften und Politik.

Wohnungsgenossenschaften sind verlässliche Anbieter von qualitativem Wohnraum – und das zu angemessenen Preisen. Durch Bestandsmodernisierungen und Wohnungsneubau tragen sie zu einem lebenswerten Umfeld für alle Generationen sowie zu Energie- und CO₂-Einsparungen bei. In Summe

sind sie damit für die Gesellschaft unverzichtbare Akteure am Wohnungsmarkt.

Einfach mal machen!

In zwei Podiumsdiskussionen steht die Tatkraftigkeit von Genossenschaften im Mittelpunkt. Dazu zeigen Vorstände aus Berlin, Hamburg, München und Dortmund ihre Projekte und Ansätze.

Darauf folgt die politische Diskussionsrunde mit Stimmen aus der Bundes- und Landespolitik zur Frage nach genossenschaftlich relevanten Perspektiven auf die Bundestagswahl am 26. September 2021.

Weiter Informationen und die Anmeldung für das Symposium finden Sie über folgenden Link auf der Webseite des Verbandes: https://share.vdw-rw.de/35_symposium_Wohnungsgenossenschaften



Quelle: VdW

Der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf einen spannenden Austausch, der die Rolle der Genossenschaften zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in den Mittelpunkt stellt.

KK

PRAXISAUSTAUSCH ZWISCHEN VERBÄNDEN

Boden- und Baulandpolitik gemeinwohlorientiert gestalten

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) und der Bundesverband DIE STADTENTWICKLER haben am 13. April 2021 einen Praxisaustausch „Gemeinwohlorientierte Boden- und Baulandpolitik für resiliente und lebendige Neubauquartiere“ veranstaltet, in dem Prof. Dr. Elke Pahl-Weber, Vorsitzende der AG Städtebau des Deutschen Verbandes, und Lutz Basse, Vorsitzender der AG Wohnungswesen, eine Vielzahl von Beiträgen aus der Grundlagenforschung und der städtebaulichen Praxis präsentierten.

Die strategische kommunale Boden- und Baulandpolitik hat vielerorts eine lange Zeit keine übergeordnete Rolle gespielt. Die Dynamik bei der Entwicklung der Baulandpreise, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die zunehmende Flächenkonkurrenz verschiedener Nutzungen oder Investoren hat aber dazu geführt, das mittlerweile auch abseits der angespannten Wohnungsmärkte wieder vermehrt bodenpolitische Konzepte mit einem breiten Instrumentenmix auf kommunaler Ebene ausprobiert werden. Auch der VdW Rheinland Westfalen hatte sich dazu bereits im VerbandsMagazin 03/2021 mit einem bodenpolitischen Schwerpunkt in die Debatte eingebracht.

Bezahlbarer Boden für bezahlbares Wohnen

Die Suche nach den passenden Instrumenten und dem richtigen Maß des Eingriffs in lokale Bodenmärkte hat in den vergangenen Monaten zu teilweise kontroversen Debatten, auch auf der lokalen Ebene, geführt.

Im Praxisaustausch selber wurde zunächst ein Überblick über den aktuellen Stand der Debatte und der kommunalen Anwendung durch Ricarda Pätzold vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) und Mathias Metzmacher vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gegeben. Anschließend erfolgte die Präsentation von kommunalen Praxisbeispielen u. a. mit Vertretern der Städte Bielefeld und Hamburg.

Im zweiten Teil des Workshops wurde die wohnungswirtschaftliche Perspektive in den Blick genommen. Mathias Metzmacher



Quelle: Erbbauverein Köln e. G.

In Köln-Vogelsang plant der Erbbauverein ein vormals städtisches Grundstück in enger Kooperation mit der Stadt Köln

präsentierte hier ein Beispiel des Erbbauvereins Köln eG, bei dem die Genossenschaft im Stadtteil Vogelsang ein Grundstück der Stadt Köln übernommen hat, wodurch die Genossenschaft ihren vorhandenen Bestand ergänzen kann. Die Stadt Köln hatte dazu im Vorfeld Kriterien erstellt, die beispielsweise in einer Förderquote von 30 Prozent und der Versorgung von Geflüchteten mit Wohnraum bestand. Zudem sollte das Grundstück möglichst an eine Genossenschaft vergeben werden. Der Erbbauverein hat diese Kriterien erfüllt, das Planungsverfahren wurde durch das Wohnungsamt der Stadt Köln begleitet und soll noch im Jahr 2021 abgeschlossen werden.

Ziel des Praxisaustausches war die Erstellung eines kompakten Grundlagenpapiers, zu dem auch bereits erste Thesen vorgestellt wurden.

Die Leitschnur war dabei, so DV und STADTENTWICKLER, „dass resiliente und lebendige Neubauquartiere nur erreicht werden können, wenn dies durch ein breites Bündnis und Zusammenwirken von Kommunen, deren Wohnungsunternehmen und von Stadtentwicklungs- und Grundstücksgesellschaften, Genossenschaften und anderen gemeinwohlorientierten Unternehmen, von privaten Immobilienunternehmen (Bauträgern und Projektentwicklern) und zivilgesellschaftlichen sowie Gemeinwesenakteuren gestaltet wird. Zukunftsfähige neue und gewachsene Quartiere leben von einer ausgewogenen Mischung verschiedener Wohnformen, Bauherren und Eigentumsformen, frei finanzierten, preisgedämpften und geförderten Wohnungen sowie Eigenheimen und brauchen ebenso qualitativ hochwertige öffentliche Räume und Frei- und Grünflächen sowie Räume für wirtschaftliche Aktivitäten und das Gemeinwesen.“

Das Grundlagenpapier möchten der DV und DIE STADTENTWICKLER im Rahmen einer öffentlichen Fachveranstaltung am 17. Juni 2021 vorstellen. Nähere Informationen finden Sie unter <https://www.deutscher-verband.org>

Das Grundlagenpapier möchten der DV und DIE STADTENTWICKLER im Rahmen einer öffentlichen Fachveranstaltung am 17. Juni 2021 vorstellen. Nähere Informationen finden Sie unter <https://www.deutscher-verband.org>

**WORKSHOP-HINWEIS**

Für alle, die mehr wissen wollen, lohnt sich der Online-Workshop „Die neue Bodenfrage? – Auf teurem Grund entsteht kein bezahlbares Wohnen!“ im Rahmen des diesjährigen VdW-Forums Wohnungswirtschaft am 22. Juni 2021 - mit interessanten Beiträgen aus verschiedenen Perspektiven.

Mehr Infos und Anmeldung unter www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de

9. FORUM PERSONAL

Digitalisierung und Menschenorientierung in der zukünftigen Personalarbeit

Das eine muss mit dem anderen gedacht werden: Digitalisierung und Menschenorientierung in der Arbeitswelt. Diesem Konnex ist in der gegenwärtigen Pandemiesituation eine Bedeutung zugewachsen, die sich in Zukunft noch steigern wird. Die wichtigsten Facetten, die es hier auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu berücksichtigen gilt, wurden am 4. März beim neunten, aber ersten digitalen Forum Personal verhandelt. Der Ausrichter, die EBZ Akademie in Bochum, bot zehn interessante Referenten, zwei Moderatoren, einen Illustrator und ein Technik-Team auf, um die 120 Teilnehmenden über sieben Stunden online mit zukunftsweisendem und unternehmensrelevantem Input für die eigene Personalarbeit zu versorgen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat in den vergangenen Monaten aufgrund der Corona-Pandemie den Digitalisierungsturbo eingelegt, da waren sich sowohl die Referierenden als auch die Teilnehmenden des Forum Personals einig. Die erfolgreiche Umsetzung von Digitalisierungsvorhaben steht und fällt mit den Kompetenzen der Mitarbeitenden, auch das zeigen die Erfahrungen der Teilnehmenden des Forum Personal aus den letzten Corona-Monaten. Der sichere Umgang mit IT-Fähigkeiten, digitalen Werkzeugen und neuen Kollaborations-Tools sind wichtige Grundlagen. Zukunftsweisende Bildungsanbieter, wie die EBZ Akademie, schulen diese Kompetenzen „quasi nebenbei“ durch den Einsatz von virtuellen Klassenräumen, Videos und Erklärfilmen oder Blended Learning bei ihren Bildungsangeboten.

Arbeitnehmer und Personaler müssen daher die Möglichkeiten der stetigen Kompetenz-

erweiterung ihrem Team zur Verfügung stellen. Erfolgreiche Beispiele aus der Praxis zeigten, wie die Wohnungswirtschaft beispielsweise durch die Etablierung eigener Learning-Management-Systeme und digitaler Unternehmens-Akademien Fähigkeiten bei ihren Beschäftigten ausbauen und sie zum Lernen animieren.

Darüber hinaus kommt Personalentwicklung in Zeiten von automatisierten Tätigkeiten eine neue Rolle zu: HR muss individuelle Lernwege bereitstellen, Neugier, Innovationsfreude und Aufgeschlossenheit fördern. Wo Grenzen des digitalen Lernens und moderner Lerntechnologien erreicht sind, gilt es, Menschen zusammenbringen und einen Erfahrungsaustausch sicherstellen, erläuterten die namhaften Referenten in ihren Fachvorträgen im ersten Drittel des Forums.

Mitarbeitende im Vordergrund – Employee-Experience und digitale Führungskompetenzen sind Schlüssel erfolgreicher Unternehmen

Wo sich der „War for talents“ zuspitzt und parallel der Fachkräftemangel größer wird, nimmt Employee-Experience an Bedeutung zu. Ob in Form eines umfangreichen Onboarding-Prozesses, moderner Büroausstattung, benutzerfreundlicher Software oder kleinen Aufmerksamkeiten, wie etwa kostenfreiem Wasser: Ziel der Employee-Experience ist es, den Beschäftigten positive Erfahrungen am Arbeitsplatz zu bereiten und so deren Engagement für das Unternehmen zu steigern.

In Zeiten von Homeoffice und mobilem Arbeiten kommt Führungspersonen bzw. deren (digitalen) Führungskompetenzen eine wichtige Rolle zu. Von ihnen erfordert

das Führen auf Distanz die Änderung des Mindsets, Empathie sowie eine hohe Vertrauensbereitschaft den eigenen Angestellten gegenüber.

Und so kristallisierte sich im zweiten Drittel des Forums verstärkt heraus, dass Bestrebungen von HR und Führungsseite darauf hinauslaufen müssen, den Menschen in Zeiten der digitalen Arbeitswelt noch stärker in den Vordergrund zu rücken.

KI für HR 4.0 – Hype oder Zukunft

An oben aufgeführter Erkenntnis rüttelte auch der letzte Part des Forums nicht. Zwar kann Künstliche Intelligenz die Personaler beispielsweise beim Rekrutierungsprozess unterstützen, indem Algorithmen aus bestehenden Daten geeignete Kandidaten ermitteln, allerdings gibt es noch leichtes Unbehagen. Gerade auch in Bezug darauf, dass es zwischen Unternehmen und Bewerbern auch auf zwischenmenschlicher Ebene stimmen muss und die Arbeit der KI als eine Art „Black Box“ angesehen wird. Fakt ist jedoch: Wir werden um das Verstehen und das Einbeziehen von Daten in Zukunft keinen Bogen mehr machen können.

Potenziale der Digitalisierung nutzen – Menschen in den Mittelpunkt stellen

Zwar lebt das Forum Personal vom persönlichen Kontakt und dem Austausch der Teilnehmer vor Ort, dieser kam in der digitalen Veranstaltung aber auch keineswegs zu kurz. „Deutlich wurden die Potenziale der Digitalisierung, aber auch, dass wir Menschen benötigen, die diese Möglichkeiten denken und umsetzen“, so Pascal Hendricks, Moderator der Forum Personals.

Veranstalter des neunten Forums Personal waren: EBZ Akademie, AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, VNW Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen, VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest, vdw Niedersachsen Bremen, vbw Baden-Württemberg, vdw Bayern, vthw Thüringen sowie AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft.

Im nächsten Jahr feiert das Forum Personal ein kleines Jubiläum (zehn Jahre), verbunden mit der Hoffnung auf den persönlichen Kontakt mit den Teilnehmenden. **EBZ/AT**



Jetzt anmelden und erfahren, was die Wohnungswirtschaft bewegt!

20. VdW-FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT >> Am 22. Juni 2021 findet die 20. Ausgabe des VdW-Forums Wohnungswirtschaft statt! Mit interessanten Keynotes, wohnungspolitischen Gesprächsformaten, in denen aus erster Hand politische Positionen aus Land und Bund wahrgenommen und diskutiert werden können, sowie fünf praxisnahen Workshops erwarten alle Teilnehmenden die aktuellsten Themen und Entwicklungen aus der Wohnungswirtschaft. Mit dabei: interessante Impulsbeiträge aus verschiedenen Perspektiven, sowohl aus wohnungswirtschaftlicher Praxis als auch aus Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft!



Unter www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de steht die Möglichkeit zur Online-Anmeldung zum 20. VdW-Forum Wohnungswirtschaft am 22. Juni 2021 bereit.

Quelle: VdW/Roland Baege



KEYNOTE

Michael Vassiliadis, Vorsitzender Industriewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IGBCE): „Wirtschaft, Energieversorgung und Gesellschaft in und nach der COVID-19-Pandemie“



LANDESPOLITISCHER DIALOG

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen



PODIUMSDISKUSSION „WOHNUNGSPOLITIK IM SUPERWAHLJAHR 2021“

- **Kai Wegner** MdB (CDU),
- **Bernhard Daldrup** MdB (SPD),
- **Daniel Föst** MdB (FDP),
- **Chris Kühn** MdB (Bündnis '90/Die Grünen) und
- **Alexander Rychter**, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen

WORKSHOPS



1: NEUE ENERGIE FÜRS QUARTIER – DEZENTRALE VERSORUNGSKONZEPTE



2: DIE NEUE BODENFRAGE? – AUF TEUREM GRUND ENTSTEHT KEIN BEZAHLBARES WOHNEN!



3: RESILIENTE QUARTIERE – VIELFÄLTIGER, NACHHALTIGER, GRÜNER



4: HIN UND WEG – NACHHALTIGE MOBILITÄT IN WOHN- UND STADTQUARTIEREN



5: SOCIAL MEDIA IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT – INSTAGRAM, FACEBOOK UND JETZT AUCH TIKTOK?

„Wir wollen in NRW als Koalition eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer erreichen“

DER VDW RHEINLAND WESTFALEN IM GESPRÄCH MIT CHRISTOF RASCHE, MDL, VORSITZENDER DER FDP-LANDTAGSFRAKTION NRW >> Christof Rasche, MdL (FDP) ist seit dem Jahr 2000 Abgeordneter im Landtag Nordrhein-Westfalens. Zwischen 2000 und 2017 fungierte er u. a. als Sprecher für Verkehrs- und Baupolitik, parallel dazu von 2012 bis 2017 als Parlamentarischer Geschäftsführer der FDP-Landtagsfraktion. Seit 2017 ist Christof Rasche Vorsitzender der FDP-Landtagsfraktion im Düsseldorfer Landtag. Im Gespräch mit dem Verband stellt er die Perspektive der nordrhein-westfälischen FDP auf die laufende Debatte zur Reform der Grundsteuer dar.



Quelle: FDP-Fraktion

VM: Der Bundesgesetzgeber hat Ende 2019 eine Reform der Grundsteuer beschlossen. Die künftigen Bewertungskriterien werden ab dem 1. Januar 2025 Anwendung finden, bis dahin werden die Einheitswerte weiterhin einer Bemessung der Grundsteuer zugrunde gelegt. Zeitgleich mit dieser Reform hat Bundesfinanzminister Olaf Scholz ein dreistufiges Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer vorgelegt, welches nicht nur seitens der Wohnungswirtschaft kritisch gesehen wird. Wie steht die FDP-Landtagsfraktion zu diesem sogenannten Scholz-Modell?

Christof Rasche: Als FDP-Landtagsfraktion NRW streben wir ein einfaches, transparentes, bürokratiearmes und faires Grundsteuermodell für Nordrhein-Westfalen an. Diese Ziele sehen wir am besten in einem flächenbasierten Grundsteuermodell mit einfach gehaltenen Lagefaktoren verwirklicht. Das Modell Scholz sehen wir äußerst kritisch.

Nach dem Modell Scholz sollen die Verkehrswerte von Grundstücken und Gebäuden als zentrale Bemessungsgrundlage in einer aufwendigen Hauptfeststellung alle

sieben Jahre neu bewertet werden. Wir alle haben erlebt, wie sich die Preise für Mieten und Immobilien zuletzt von der allgemeinen Preisentwicklung entkoppelt haben. Ohne aktive Hebesatzsenkungen durch die Kommunen wird das Bundesmodell aufgrund dieser inneren Wertedynamik daher in vielen Gegenden zu fortlaufenden, automatischen Steuererhöhungen im Zuge der turnusmäßigen Neubewertungen führen. Mieter oder Eigentümer haben auf die lokale Wertentwicklung kaum Einfluss und profitieren nicht von immer höheren Immobilienwerten – außer beim Verkauf

einer Immobilie. Die in einigen Gegenden dann immer weiter steigende Grundsteuer müssen sie aber trotzdem zahlen.

VM: Durch Ergänzung von Artikel 105 Abs. 2 GG in Verbindung mit Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 GG haben die Länder die Möglichkeit erhalten, vom Bundesmodell abweichende Regelungen für eine Bemessung der Grundsteuer zu treffen. Verschiedene Bundesländer haben inzwischen von der Nutzung der sogenannten Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht, so Baden-Württemberg mit einem Bodenwertmodell, Bayern mit einem reinen Flächenmodell oder aber Hessen und Niedersachsen mit einem an Bodenrichtwerten orientierten Flächen-Lage-Modell. Wie sieht die Situation in Nordrhein-Westfalen aus, wird das Land sich an einem dieser deutlich weniger komplexen und streitanfälligen Varianten orientieren oder beabsichtigt die Landesregierung wie Berlin, Rheinland-Pfalz oder alle neuen Bundesländer die Anwendung des Bundesmodells?

Christof Rasche: Als FDP haben wir uns im Bundesrat für die Länderöffnungsklausel eingesetzt und würden diese Möglichkeit sehr gerne nutzen, um für Nordrhein-Westfalen ein einfaches und faires Flächen-Lage-Modell auf den Weg zu bringen. Die vorliegenden Vorschläge aus Hessen und Niedersachsen ergänzen ein reines Flächenmodell um moderate Zu- oder Abschläge in Abhängigkeit relativer Lageunterschiede innerhalb einer Kommune. Das wäre aus unserer Sicht auch für uns in Nordrhein-Westfalen eine transparente, faire und gut umsetzbare Lösung.

Die Nutzung der Öffnungsklausel erfordert einen gemeinsamen Beschluss der NRW-Koalition. In der Koalition gibt es allerdings unterschiedliche Beurteilungen dieser Frage. Die Position der FDP ist eindeutig.

VM: Nordrhein-Westfalen hat in den letzten Jahren zweimal die Grunderwerbsteuer erhöht, zuletzt am 1. Januar 2015 um weitere 1,5 Prozentpunkte, begleitet von heftiger Kritik von CDU und FDP. Derzeit gilt ein Steuersatz von 6,5 Prozent, Nordrhein-Westfalen belegt damit in der Steuerbelastung leider einen Spitzenplatz, während in Bayern die Grunderwerbsteuer nur bei 3,5 Prozent liegt. Können Wohnungsunternehmen



Die Position des VdW Rheinland Westfalen



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Prof. Dr. Michael Pannen ist seit 2017 als Steuerberater mit Tätigkeitsfokus auf Tax Compliance beim VdW Rheinland Westfalen tätig

„Nach Auffassung des VdW Rheinland Westfalen ist die Inanspruchnahme der Länderöffnungsklausel dringend zu empfehlen. Hierbei sollte eine einfache, transparente und allenfalls moderat (anhand der Wertentwicklung) ansteigende Bemessungsgrundlage gewählt werden. Nimmt man die verfassungsrechtlich gebotene Benennung eines Belastungsgrunds zur Entscheidungsfindung hinzu, sollte eine am Bodenrichtwert orientierte Grundsteuer gewählt werden. Hierzu könnte direkt an den Bodenrichtwerten oder indirekt über an Bodenrichtwertzonen orientierte Lagefaktoren angeknüpft werden (Flächen-Lage-Modell). Über Steuermesszahlen könnten Besonderheiten einzelner Grundstücksarten pauschaliert

berücksichtigt werden. Einer Orientierung am Niedersächsischen Modell (an Bodenrichtwerten orientiertes Flächen-Lage-Modell) oder am Modell Baden-Württembergs (Bodenrichtwert) steht daher grundsätzlich nichts entgegen.

Der VdW Rheinland Westfalen hat diesen Standpunkt wiederholt dargelegt und ist mehrfach auf die Landesregierung und die Landtagsfraktionen zugegangen. Man hätte den Mitgliedsunternehmen und jedem Grundstückseigentümer gerne die Umsetzung des komplexen Bundesmodells erspart und ein einfaches, aber gleichwohl wertorientiertes Verfahren vorgeschlagen. Dass diese Angebote die unterschiedlichen Auffassungen innerhalb der Regierungskoalition NRW nicht angleichen konnten, ist bedauerlich.

Damit müssen sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch – nach Verabschiedung des neuen Koalitionsvertrags – in Rheinland-Pfalz für sämtliche wirtschaftliche Grundstückseinheiten voraussichtlich im ersten Halbjahr 2022 Steuererklärungen auf der Grundlage des Bundesmodells erstellt werden. Aufgrund der Anzahl der Eingangsgrößen sowie der Differenzierung zwischen zwei Bewertungsmodellen (für Mietwohngrundstücke das Ertragswertverfahren und für gemischt genutzte Grundstücke oder Geschäftsgrundstücke das Sachwertverfahren) wird hier ein erheblicher Verwaltungsaufwand für die Mitgliedsunternehmen entstehen.“

Michael Pannen

und -genossenschaften angesichts massiv steigender Baukosten hier auf Entlastung hoffen, unter anderem beim geförderten Mietwohnungsbau?

Christof Rasche: Ein zentrales Anliegen unserer FDP-Landtagsfraktion ist, dass Wohneigentum insbesondere auch für junge Menschen und junge Familien bezahlbar ist. Die Grunderwerbsteuer stellt hier eine Hürde bei der Finanzierung dar. Die unseriöse Finanzpolitik der rot-grünen Vorgängerregierung hat leider den Handlungsspielraum eingeschränkt. Der von uns im Bundesrat eingebrachte Vorschlag einer großzügigen Freibetragslösung für selbst genutztes Wohneigentum scheint in dieser Legislaturperiode keine Zustimmung zu finden. Da dieser Freibetrag eine

sehr soziale Lösung darstellt, wundern wir uns insbesondere über den Widerstand der SPD.

Wir wollen in NRW als Koalition dennoch eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer erreichen. Daher prüfen wir gemeinsam mit unserem Koalitionspartner, welche alternativen Entlastungsschritte sich umsetzen lassen; auch die besondere Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus behalten wir im Blick. Trotz der angespannten Haushaltslage durch die Corona-Krise bleibt die Entlastung der Mitte unserer Gesellschaft für uns ein wichtiges Anliegen.

VDW RHEINLAND WESTFALEN UNTERSTÜTZT INNENSTADTOFFENSIVE NRW

Lebendige Innenstädte für NRW

Die Innenstädte stehen insbesondere seit der Corona-Pandemie, aber auch schon davor, vor großen existenziellen Herausforderungen. Der akute Handlungsdruck ist insbesondere für den Einzelhandel, die Gastronomie und Hotellerie präsent. Für eine langfristige Perspektive der Innenstädte wird wir aber ein ganzheitlicher Ansatz, der auch das Wohnen beinhaltet, notwendig sein. Dies unterstreicht die vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung und dem Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen initiierte „Gemeinsame Innenstadtoffensive Nordrhein-Westfalen“, an welcher sich der VdW Rheinland Westfalen neben vielen weiteren Verbänden beteiligt.

Bei der Pressekonferenz am 25. März 2021 stellte Ministerin Ina Scharrenbach die gemeinsame Erklärung der Landesregierung mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft, des Handels, der Hotellerie und Gastronomie, der kommunalen Spitzenverbände und der Kammern des Industrie- und Handels sowie der Architekten vor. Bei zwei zuvor stattgefundenen Innenstadtpipfeln wurde die Innenstadt als Marktplatz des 21. Jahrhunderts, welcher die Innenstadt

als Wirtschafts-, Wohn-, Kultur- und Lebensraum begreift, gefordert.

Ausgangslage ist zum einen die hohen Einschränkungen des stationären Einzelhandels, der Gastronomie und der Hotellerie durch den Lockdown, zum anderen hoher Leerstand schon vor der Pandemie. Im Mittelwert liegt dieser bei zehn Prozent und die Funktionsverluste im Einzelhandel wurden durch die Pandemie noch beschleunigt. Dennoch sind die Innenstädte Aushängeschilder der Kommunen und sollen dieses auch bleiben. Dazu ist es wichtiger denn je, dass die Innenstädte widerstandsfähig gegen äußere Einflüsse werden. Dies fordert gesamtstädtische strategische Leitlinien mit konkreten Maßnahmen, die von kommunaler Seite gesichert werden. Innenstädte benötigen dabei den Wandel zu attraktiven multifunktionalen Räumen. Diese ermöglichen vielfältige Nutzungen in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Erholung.

Den Schwerpunkt legt die Offensive auf ein Maßnahmenpaket, das etwa durch den Innenstadtfonds Nordrhein-Westfalen für Ad-hoc-Maßnahmen zur Stabilisierung und Revitalisierung der Innenstädte und Zentren beitragen soll. Mit dem „Innovationsraum Innenstadt“ sollen neue Leitbilder für die

städtischen Zentren kreiert werden. Dazu soll mit experimentellen Modell- und Forschungsprojekten unkomplizierter als heute ein vielfältiger Funktionsmix in Innenstädten und Zentren erreicht werden. Diese Experimentierfelder zielen auch auf eine Entbürokratisierung im Umbau und der Nutzungsänderung von Beständen, die Digitalisierung des Handels. Dazu besteht die Möglichkeit der Stärkung privater Initiativen und die Beteiligung von jungen Menschen durch einen „Hackathon“ zur Innenstadt.

Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen im Rahmen dieser gemeinsamen Innenstadtoffensive dient die Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ als Steuerungskreis, um landesspezifische Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten. *KK*



Quelle: MKKBG

STUDIE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM NEUBAU 2020/2021

Metropolregion Köln im Marktüberblick

Die Deutsche Kreditbank AG hat in Kooperation mit der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg erstmals eine Studie für neu gebaute Eigentumswohnungen in der Metropolregion Köln durchgeführt. Die Studie richtet sich insbesondere an professionelle Investoren, Bauträger und die organisierte Wohnungswirtschaft in Köln und der Metropolregion.

Dieser Marktreport ist in seiner Art neu für Köln und das Umland. Kernstück der Analyse ist eine aufwendige Bestandserfassung aller im Bau und der Vermarktung befindlichen Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen aber auch Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäusern.

Der Marktüberblick, für den 75 Neubauprojekte mit rund 2.400 Eigentumswohnungen, detailliert untersucht wurden, richtet den Blick auch auf die Wanderungsbewegungen bestimmter Altersgruppen sowie die Mietbelastungsniveaus und deren Einfluss auf das Preisniveau für Wohneigentum in Köln und den Umlandgemeinden.

Neben der reinen Preisentwicklung von neu gebauten Eigentumswohnungen in Köln und seinem Umland untersucht die Studie mit Blick auf die Verteilung der Neubauvorhaben in Köln auch die ökonomischen, sozialen und demografischen Trends der 86 Stadtteile und beleuchtet die Nachfrageentwicklung nach Wohneigentum in Zeiten der Corona-Pandemie. *DKB Bank/KS*



Quelle: Deutsche Kreditbank AG

- Ihr Ansprechpartner: Silvio Hagemann, Standortleiter Köln, Deutsche Kreditbank AG Rheinland.wohnen@dkb.de

Die Studie steht unter share.vdw-rw.de/Marktstudie zum Download bereit.

BUNDESWEITES NETZWERK WOHNEN UND MOBILITÄT



„Die Wohnungswirtschaft ist durch politische und gesetzliche Vorgaben im Bereich Mobilität zunehmend gefordert“

Seit September 2020 ist der VdW Rheinland Westfalen an den Standorten Bochum und Witten einer der Projektpartner im Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ des ökologischen Verkehrsclubs VCD. Das Projekt will Kommunen, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie Mobilitätsdienstleister an einen Tisch bringen und neue Wege für umwelt- und sozialverträgliche Mobilitätskonzepte für Wohn- und Stadtquartiere aufzeigen. Gemeinsam sollen die Projektpartner Netzwerke aufbauen, um konkrete Maßnahmen anzustoßen und umzusetzen. VCD-Regionalkoordinator Florian Klee steht den Projektpartnern dabei als fester Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung. Im Interview berichtet er über den Projektauftritt in Nordrhein-Westfalen, Netzwerkarbeit in Corona-Zeiten und den aktuellen Diskussionsstand zum Thema Mobilität in der Wohnungswirtschaft.

Der ökologische Verkehrsclub VCD berät im Rahmen seines Projekts Kommunen und Unternehmen an inzwischen 16 Standorten in Deutschland. Bochum und Witten sind die ersten Standorte in Nordrhein-Westfalen: Was sind die besonderen Herausforderungen in Nordrhein-Westfalen und konkret an diesen beiden Standorten?

Eindeutig die Bevölkerungsdichte und die damit einhergehende hohe Auslastung der Verkehrswege sowie der begrenzte öffentliche Raum. Natürlich gibt es in Nordrhein-Westfalen selbst starke regionale Unterschiede, aber bei über fünf Millionen im Ruhrgebiet lebenden Menschen und an den Projektstandorten Bochum und Witten stellt sich die Frage nach nachhaltigen und flächeneffizienten Mobilitätsangeboten in besonderem Maße. In Bochum und Witten sind Lösungen für den Wohnungsbestand und Alternativen zu langjährig gewachsenen, oftmals autozentrierten Mobilitätsgewohnheiten gefragt.

Dafür braucht es mitunter mehr Kreativität und einen längeren Atem als bei Neubauprojekten. Andererseits bietet die hohe Bevölkerungsdichte zugleich die Chance, mit wohnstandortnahen Mobilitätsangeboten wie z. B. Bike- und Carsharing besonders viele Menschen erreichen zu können.

Aufgrund der Corona-Pandemie steht die Netzwerkarbeit, die weitestgehend online stattfindet, inhaltlich und organisatorisch vor besonderen Herausforderungen. Was ist Ihr Eindruck nach den ersten sechs Monaten Projektlaufzeit?

Ich finde, die digitale Netzwerkarbeit läuft bislang erstaunlich gut. Nach einem Jahr Pandemie lässt sich mittlerweile eine Routine mit den Online-Formaten beobachten. Allerdings muss digital aufgrund der größeren Anonymität mehr Zeit für den für ein Netzwerk essenziellen gegenseitigen Vertrauensaufbau eingeplant werden als bei Präsenztreffen. Dadurch mag es zu Beginn etwas länger dauern, bis man gemeinsame Arbeitsschwerpunkte festlegen kann. Dennoch haben an den ersten beiden digitalen Netzwerktreffen

in Bochum



Quelle: Kira Schürmann

Florian Klee ist Regionalkoordinator für Nordrhein-Westfalen im Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“

und Witten bis zu 30 Akteure teilgenommen, darunter genossenschaftliche, kommunale und private Wohnungsunternehmen unterschiedlichster Größe. Das zeigt zum einen, dass wir mit dem Thema der wohnstandortnahen Mobilität genau zur richtigen Zeit aufschlagen und zum anderen, dass das Thema einen breiten Akteurskreis anspricht.

Welches sind aus Ihrer Sicht die Themen, die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Sachen Mobilität aktuell am meisten beschäftigen?

E-Mobilität, Carsharing, Fahrradabstellanlagen, Mobilitätsstationen, Mietertickets – diese Themen tauchen im Rahmen der Projektarbeit immer wieder auf. Sie haben ja bereits angemerkt, dass die Wohnungswirtschaft durch politische und gesetzliche Vorgaben auch im Bereich Mobilität zunehmend gefordert ist. Zugleich erlebe ich immer mehr Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die aus eigenem Antrieb etwas für den Klimaschutz tun und mit Mobilitätsdienstleistungen ihren Mieterinnen und Mietern etwas bieten wollen. Es freut mich, dass das Bewusstsein der Wohnungswirtschaft für den eigenen Handlungsspielraum zur Gestaltung eines attraktiven Wohnumfelds wächst. Das ist auch das Spannende am Themenfeld der wohnstandortnahen Mobilität – aus der Bandbreite an denkbaren Bausteinen und Maßnahmen diejenigen auszuwählen, die zur Quartiersstruktur und zur Struktur der dort lebenden Menschen am besten passen.



WORKSHOP-HINWEIS

Für alle, die mehr wissen wollen, lohnt sich der Online-Workshop „Hin und weg – Nachhaltige Mobilität in Wohn- und Stadtquartieren“ im Rahmen des diesjährigen VdW-Forums Wohnungswirtschaft am 22. Juni 2021 – unter anderem mit Florian Klee. Mehr Infos und Anmeldung unter www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de

INTERVIEW MIT DR.-ING. MATTHIAS DÜRR, LEITER „KOMPETENZZENTRUM ELEKTROMOBILITÄT NRW“

„Die nachträgliche Ausrüstung von Bestandswohngebäuden spielt für die Elektromobilität eine ganz wesentliche Rolle“

ElektroMobilität NRW ist die Dachmarke des NRW-Wirtschaftsministeriums, unter der sämtliche Aktivitäten des Landes Nordrhein-Westfalen rund um das Thema Elektromobilität gebündelt werden. Unter diesem Dach arbeiten das Kompetenzzentrum ElektroMobilität NRW und die EnergieAgentur.NRW an der Fortentwicklung der Elektromobilität in NRW – gefördert durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Im Inter-



IM GESPRÄCH



Quelle: ElektroMobilität.NRW

Matthias Dürr studierte Energie- und Verfahrenstechnik an der Technischen Universität Berlin. Im Jahr 2007 erhielt er seinen Doktor (PhD)-Abschluss von der University of Strathclyde in Glasgow, Schottland im Fachbereich Elektronische und Elektrische Ingenieurwissenschaften zum Thema Brennstoffzelle.

Er arbeitete an einer Vielzahl von Projekten im Bereich von Brennstoffzellen und Batteriesystemen in verschiedenen Positionen, u. a. als Lead Engineer bei Rolls Royce Fuel Cell Systems Ltd, bevor er 2010 Mitarbeiter des Projektträgers Jülich im Forschungszentrum Jülich wurde.

Matthias Dürr ist momentan Fachbereichsleiter beim Projektträger Jülich und Leiter des Kompetenzzentrums ElektroMobilität NRW.

view spricht Dr.-Ing. Matthias Dürr, Leiter „Kompetenzzentrum ElektroMobilität NRW“ über die Rolle der Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft, Potenziale und Herausforderungen sowie Wohn- und Stadtquartiere der Zukunft.

VM: ElektroMobilität NRW bietet auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften konkrete Unterstützung zum Thema Elektromobilität. Was beschäftigt die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Ihrer Erfahrung nach aktuell am meisten?

Dr. Matthias Dürr: Nach unserer Beobachtung ist die für die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Speziellen in diesem Bereich derzeit drängendste Frage jene nach der zukünftig erforderlichen Quantität in Sachen Lade-Infrastruktur. Wie viele Ladestationen werden ab welchem Zeitpunkt und an welchem Ort benötigt, um den tatsächlichen Anforderungen der Nutzenden optimal zu genügen?

Ein weiterer wichtiger Punkt sind die regulatorischen Aspekte rund um das Thema Elektromobilität. Hier wird eine Vielzahl von Fragen an uns herangetragen. So scheint in der Branche Unsicherheit darüber zu herrschen, wie sich bauliche Maßnahmen in Sachen Elektromobilität auf die Gebäudeversicherung und den Brandschutz auswirken. Über dem steht gelegentlich eine generelle Unsicherheit, ob die batterie-elektrische Mobilität nicht in absehbarer Zeit von wasserstoffbetriebener abgelöst wird.

Ergänzend kommen Fragen zu technischen Aspekten hinzu. Welche Leistung muss die Wallbox haben? Genügt der vorhandene Netz-Anschluss diesen Ansprüchen oder muss ein Last-Management implementiert werden? Und wie soll die Strommenge gemessen und angerechnet werden?

Abschließend kommen finanzielle Aspekte hinzu. Wie wirkt sich das Engagement in Sachen Elektromobilität steuerlich aus? Kann die Lade-Infrastruktur über höhere Stellplatz-Mieten refinanziert werden? Und welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Bei der Beantwortung all dieser Fragen helfen wir gern.

VM: Auto in die Garage, Stecker rein, am nächsten Morgen losfahren: Im selbstgenutzten Eigentum lässt sich Elektromobilität finanziell und bautechnisch recht einfach realisieren. Wie lassen sich aber die Potenziale im klassischen Geschosswohnungsbau, insbesondere in Bestandsgebäuden, heben?

Dr. Matthias Dürr: Entgegen häufiger Annahmen ist der Aufbau von Lade-Infrastruktur auch im „klassischen Geschosswohnungsbau“ möglich. Die nachträgliche Ausrüstung von Bestandswohngebäuden spielt für die Elektromobilität sogar eine ganz wesentliche Rolle, erleichtert das Vorhandensein einer Lademöglichkeit weit über die heimischen vier Wände die Anschaffung eines Elektro-Fahrzeugs doch enorm. Hierzu können bereits vorhandene Tiefgaragen oder nahe gelegene Parkplätze mit Ladepunkten versehen werden. Mit vorhandenen Lademöglichkeiten steigt zudem das Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner an der Elektromobilität – getreu dem Motto: „Ich kann zu Hause laden, also könnte/wird mein nächstes Auto auch ein E-Auto sein.“ Die Bundesregierung fördert diese Entwicklung sowohl in finanzieller Form mit Förderprogrammen als auch rechtlich mit neuen Gesetzen (WEMoG, GEIG). Auch zu diesen Punkten geben wir gerne Auskunft und da wir vom Beginn unserer Tätigkeit vor knapp eineinhalb Jahrzehnten an im Auftrag der Landesregierung arbeiten und aus Steuermitteln finanziert werden, sind unsere Dienstleistungen für unsere Gegenüber stets kostenlos.

VM: Die Elektromobilität erlebt in Deutschland aktuell ihren Hochlauf. Wie wird diese Entwicklung die Wohn- und Stadtquartiere, die wir heute kennen, verändern?

Dr. Matthias Dürr: Nicht zuletzt aufgrund der langen Bestandszeiten werden die Wohn- und Stadtquartiere ihr Gesicht nur langsam verändern. Private PKW werden in Deutschland und auch anderswo traditionell in unmittelbarer Nähe der eigenen vier Wände geparkt. Hier



Quelle: VdW Rheinland Westfalen



Quelle: ElektroMobilität.NRW

In immer mehr Wohnquartieren findet sich bereits Ladeinfrastruktur für E-Automobile, so auch bei der VBW Bauen und Wohnen GmbH in Bochum

wird neu sein, dass das eigene Fahrzeug direkt dort geladen werden kann. Die alltägliche und seit über einem Jahrhundert gewohnte Fahrt zur Tankstelle kann endlich entfallen.

In Ergänzung dazu werden innerstädtische Parkplätze sowie Kunden-Parkplätze mit Lademöglichkeiten ausgestattet sein. Dadurch wird Park-Zeit zu Lade-Zeit. Das Tanken wird zukünftig einfach nebenbei erledigt. Manche Einzelhändler bieten das Laden sogar als kostenlosen Service für die bei ihnen Einkaufenden während deren Aufenthalt im Geschäft an. All das sind starke Argumente für die Elektromobilität.

Mittelfristig werden Wohnorte ohne Lademöglichkeit immer seltener und Lademöglichkeiten am Stellplatz zum ausschlaggebenden Entscheidungskriterium potenzieller Kundinnen und Kunden werden. Langfristig werden Pkw zunehmend aus den Städten verschwinden. Elektrisch betriebene Busse und Bahnen pendeln dann von zentralen P+R-Parkplätzen außerhalb der Stadt in die Citys. Eine Lademöglichkeit am heimischen Parkplatz, in der Nähe der Arbeitsstelle und bei regelmäßig besuchten Geschäften wird dann die Norm sein.

KOSTENFREIES ANGEBOT FÜR MITGLIEDER DES VDW RHEINLAND WESTFALEN

Initialberatung und Lösungen zu Fragestellungen wie z. B.

- Welche Ladeinfrastruktur bietet sich für meinen Wohnungsbestand an?
- Wie kann Ladeinfrastruktur im Wohnungsbestand/-neubau kostengünstig/technisch einfach umgesetzt werden?
- Wie bekomme ich Fördergelder für den Aufbau von LIS und wie stelle ich einen Antrag? Wird im Zusammenhang mit Ladeinfrastruktur auch Photovoltaik gefördert?
- Wie kann die Umsetzung eines Mieterwunsches zur Installation einer Ladesäule aussehen?
- Wie kann ich Angebote, z. B. von Stadtwerken, prüfen und Alternativen entwickeln?
- Wie können tragfähige Lösungen zum Lastmanagement aussehen?
- Welche Abrechnungsmodelle ggü. dem Mieter gibt es?
- Wie sieht es mit dem Brandschutz aus?
- Welche rechtlichen Rahmenbedingungen muss ich beachten?
- Gibt es einen Leitfaden Elektromobilität für die Wohnungswirtschaft?

Kontakt: info@elektromobilitaet.nrw

Mehr Informationen zum Thema Elektromobilität: www.elektromobilitaet.nrw

NEUE FÖRDERIMPULSE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Modernisierungsoffensive + für zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum

Nachdem in den vergangenen Jahren an derzeit 30 Standorten in ganz Nordrhein-Westfalen mehr als 5.050 Wohnungen durch die Fördermittel aus der erfolgreichen Modernisierungsoffensive modernisiert und 900 Wohnungen neu gebaut wurden, stellte das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) am 5. Mai 2021 die Fortsetzung der Initiative vor: Mit der „Modernisierungsoffensive +“ werden u. a. die Wohnraumfördermittel von Land und Bund miteinander ergänzt und tragen verstärkt dazu bei, die Bezahlbarkeit, Qualität und Klimaeffizienz im Bestand zu vereinen.

Kombination von Bundes- und Landesförderung

Für die erfolgreichen Modernisierungsmaßnahmen griffen zahlreiche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bereits auf die Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zu. Die Bedingungen dafür gestalten sich jetzt noch attraktiver.

Die insgesamt rund 340 Millionen Euro, die im Rahmen der Modernisierungsoffensive aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW in die Bestände investiert wurden, sollen durch die Möglichkeit der Kombination mit der neuen „Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude“ (BEG) erhöht werden. Ab dem 1. Juli 2021 bietet die neue BEG Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erstmals Zuschüsse, die mit

den Modernisierungsdarlehen des Landes ergänzt werden können. Die BEG-Zuschüsse und die Tilgungsnachlässe für die Landesdarlehen ergeben zusammen nahezu eine Verdopplung bisheriger Förderquoten.

Barrierearm und architektonisch ansprechend

Die Modernisierungsoffensive + fasst nicht nur die Klimaeffizienz und Bezahlbarkeit des Wohnens ins Auge, sondern setzt es sich auch zum Ziel, eine weitere große Herausforderung zu bewältigen: Die meisten Altbauwohnungen sind nicht barrierefrei erreichbar. Daher unterstützt das Land NRW den umfassenden Abbau von Barrieren im Bestand und ermöglicht in der Modernisierungsoffensive + die Anhebung der maximalen Fördersumme für intensive Eingriffe auf 120.000 Euro pro modernisierter Wohneinheit.

Klimaeffizienz und baukultureller Anspruch als Teil einer positiven Stadt- und Quartiersentwicklung sollen sich nicht ausschließen, daher werden in der Modernisierungsoffensive + Fassaden in besonderer Qualität mit einem zusätzlichen Tilgungsnachlass in Höhe von 50 Prozent unterstützt. In diesem Bereich beträgt die Fördersumme je Maßnahme maximal 250 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche an der Gebäudehülle.

„Energetische, soziale und zukunftsfähige Quartiersentwicklung zu bezahlbaren Mieten, das ist die Idee der ‚Modernisierungsoffensive+‘ des Landes Nordrhein-Westfalen. Eine gute Idee – für alle Wohnungsunternehmen

und -genossenschaften, aber vor allem für alle Mieterinnen und Mieter in unserem Land“, begrüßte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die neuen Impulse für die Zukunftsfähigkeit der Wohnbestände. AT

 MODERNISIERUNGSOFFENSIVE +


Bewerbungen zur Teilnahme an der Modernisierungsoffensive + mit Berücksichtigung der neuen Module der Modernisierungsoffensive+ sind ab sofort per E-Mail an modernisierungsoffensive@mhkbw.nrw.de möglich

Modernisierungsprojekte von Verbandsmitgliedern

In der VM-Doppelausgabe 07 + 08/2020 sowie auf dem Instagram-Kanal des VdW Rheinland Westfalen (@vdw.rw) können sich alle Interessierten erfolgreiche und zukunftsweisende Modernisierungsprojekte von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes ansehen und auch die letzten Bereisungen im Rahmen der Modernisierungsoffensive noch einmal Revue passieren lassen.



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund, im Innenhof des Unionquartiers, das mit den Mitteln der Modernisierungsoffensive den Anforderungen des Klimaschutzes, der Bezahlbarkeit, aber auch des baukulturellen Anspruchs in der Quartiersentwicklung gerecht wurde (v. l.)

NEUER KOALITIONSVERTRAG

Wohnungspolitik: Klimaneutralität mit Blick auf Baukosten

SPD, Grüne und FDP in Rheinland-Pfalz haben in ihren Versammlungen am 6. Mai 2021 dem neuen Koalitionsvertrag zugestimmt. Damit wird die Ampelkoalition der vergangenen fünf Jahre fortgesetzt. Mit Doris Ahnen (SPD) bleibt die Spitze des Finanz- und Bauministeriums unverändert, und auch inhaltlich deutet alles auf eine Fortsetzung der bisherigen Wohnungspolitik hin. Allerdings wird der Klimaneutralität ein hoher Stellenwert eingeräumt, die bis spätestens 2040 erreicht sein soll. Die Einhaltung der Ziele in jedem Sektor wird regelmäßig kontrolliert.

Die Wohnraumfördermittel werden für die kommende Legislaturperiode auf dem bisherigen Rekordniveau von 375 Millionen Euro pro Jahr verstetigt. Kooperationsvereinbarungen mit Städten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums spielen im neuen Koalitionsvertrag ebenso weiterhin eine Rolle wie Konzeptvergaben.

Interessant ist insbesondere eine Regelung im Teil „Klimaziele im Wohnungsbau“. Dort heißt bei allen Regelungswerken und Fördermaßnahmen müssten stets auf deren Wirkung auf das bezahlbare Bauen geachtet werden. Neu ist eine geplante Modernisierungsoffensive, auf eine Solarpflicht für Wohngebäude wurde verzichtet. AG



Quelle: icreative3d - stock.adobe.com

VERANSTALTUNG

20. Bauforum Rheinland-Pfalz: Neues Arbeiten – neues Wohnen?

Die Corona-Pandemie prägt nicht nur das Thema des diesjährigen Bauforums Rheinland-Pfalz, sondern auch die Art und Weise, wie es stattfindet. Zum ersten Mal in seiner nun 20 Auflagen währenden Geschichte wird es online ausgetragen. Inhaltlich widmet es sich dem Trend zum Homeoffice und der Frage, inwiefern sich damit auch das Wohnen verändert.

Für viele Beschäftigte ist das mobile Arbeiten mittlerweile Alltag geworden. Doch wer zu Hause nicht nur wohnt, sondern auch arbeitet, stellt andere Ansprüche an seine Wohnung. Das 20. Bauforum Rheinland-Pfalz geht deshalb am 29. Juni 2021 ab 14.45 Uhr der Frage nach: „Wie und wo wollen wir zukünftig arbeiten und wohnen?“ Durch den Trend zum Homeoffice ergeben sich möglicherweise auch Auswirkungen für Wohnungsmarkt, Arbeitswelt und soziales Miteinander.

Im Mittelpunkt der Veranstaltung steht die Präsentation der Studie „Digitales Arbeiten – Anders Wohnen(?)“ der Technischen Universität (TU) Kaiserslautern. Prof. Dr. Annette Spellerberg vom Fachgebiet Stadtsoziologie der TU wird die Ergebnisse der Befragung von Mietern, Eigentümern und Wohnungsunternehmen vorstellen und beispielsweise darstellen, wie sich die Unzufriedenheit mit den eigenen vier Wänden verändert hat.

Eine mögliche Alternative zum Homeoffice sind Co-Working-Spaces, in denen Menschen außerhalb der Firma Raum zum Arbeiten gegeben wird. Pendelnde können so beispielsweise die Vorteile einer kurzen Anfahrt, aber auch die Ruhe einer Arbeitsumgebung miteinander vereinen. Caro Windlin, Mitgründerin von 1000 Satellites Coworking aus Mannheim, wird dazu ihr Konzept von dezentralen Co-Working-Spaces in der Rhein-Neckar-Region vorstellen.

Dr. Mareike Bünning vom Deutschen Zentrum für Altersfragen im Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung beleuchtet die Situation der Homeoffice-Arbeitenden zwischen Familie und Beruf vor und während der Pandemie. Und wie Unternehmen Homeoffice-Konzepte bewerten, erklärt Karsten Tacke, Hauptgeschäftsführer der Landesvereinigung Unternehmerverbände Rheinland-Pfalz (LVU).

Wer an der Veranstaltung teilnimmt, hat jederzeit die Möglichkeit, Fragen über den Chat zu stellen. Spätestens in der abschließenden Diskussionsrunde sollen sie beantwortet werden. Die Anmeldung ist bis zum 22. Juni möglich. AG



ANMELDUNG

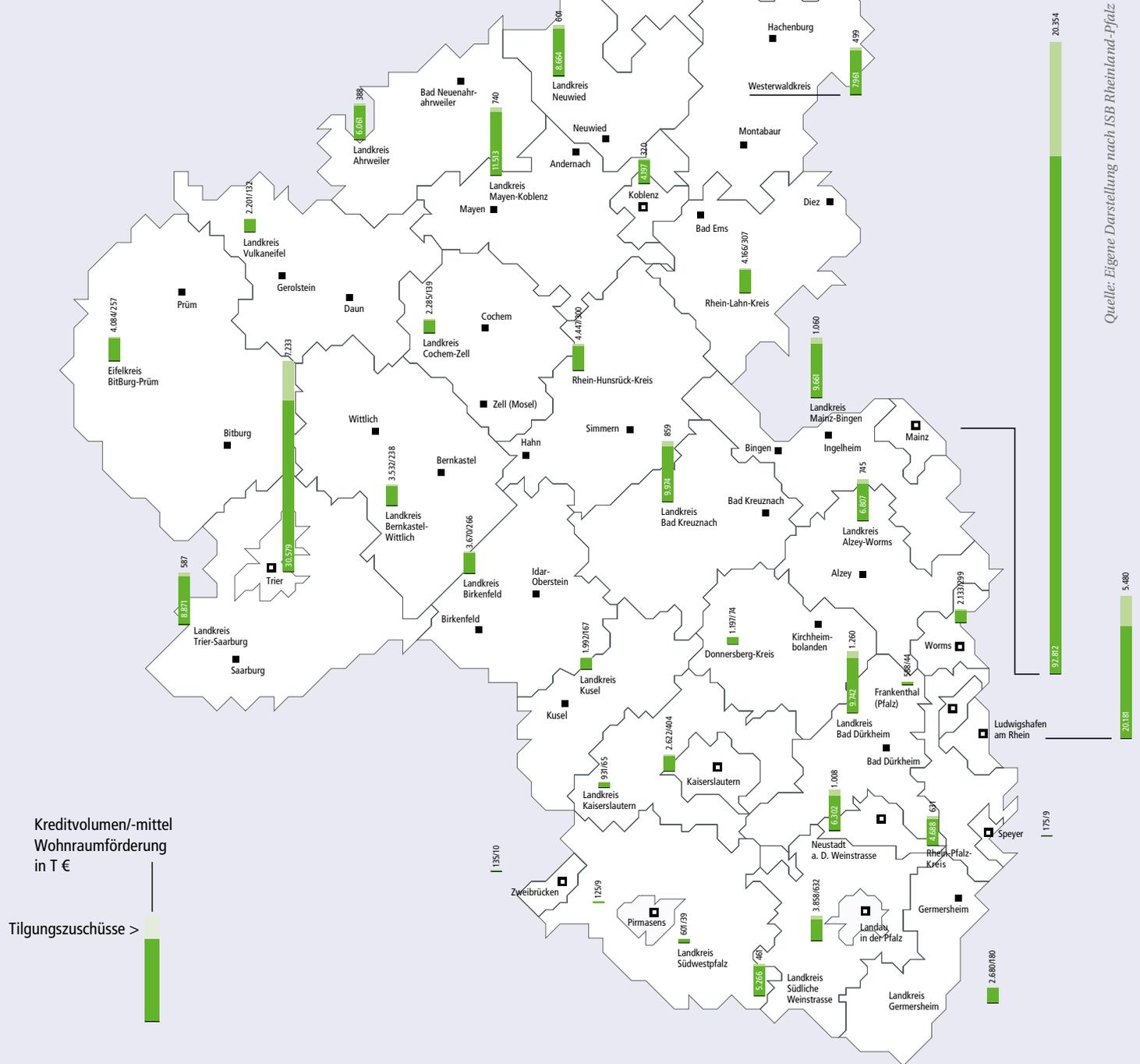


Die Teilnahme am Bauforum Rheinland-Pfalz ist kostenlos. Interessierte können sich bis spätestens 22. Juni 2021 über die Internetseite www.bauforum.rlp.de oder per Mail an bauforum@fm.rlp.de anmelden.

Veranstaltungstermin ist der 29. Juni 2021, 14.45 und 17.20 Uhr. Die Veranstaltung findet als digitale Fachtagung über das Videokonferenzsystem Webex statt. Der Zugangslink wird den Teilnehmern kurz vor der Veranstaltung übersandt.

DIE RHEINLAND-PFÄLZISCHE WOHNRAUMFÖRDERUNG IM JAHR 2020

Von Altenkirchen bis Zweibrücken



In Mainz wurden 2020 mit Abstand die meisten Mittel aus der Wohnraumförderung abgerufen: Kreditvolumen und Tilgungszuschuss lagen hier insgesamt bei 113 Millionen Euro. Das geht aus der Regionalstatistik der fördergebenden Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz hervor. Trier folgt mit insgesamt etwa 38 Millionen Euro, nach Ludwigshafen sind 26 Millionen Euro geflossen. Doch auch

wenn die ausgegebenen Finanzmittel von Kommune zu Kommune deutlich kleiner werden, zeigt die Karte: Die Wohnraumfördermittel werden überall im Land abgerufen.

Insgesamt hatte die ISB im vergangenen Jahr ein Fördervolumen von 337,7 Millionen ausgegeben und damit 2.848 Wohnungen gefördert. Ein Rekord. Knapp 60 Prozent der

Mittel wurden für den Mietwohnungsbau verwendet.

In Rheinland-Pfalz werden durch die Wohnraumförderung vor allem Neubau und Modernisierung sowohl von Mietwohnungen als auch von Eigentumswohnungen, der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten und die Bildung von Wohngemeinschaften gefördert.

INSTA-LIVE-TALKS MIT BUNDESTAGSABGEORDNETEN

Bundespolitische Gespräche zu Mieterstrom und Mietendeckel

Persönliche Treffen sind kaum möglich, da verlagern sich auch politische Gespräche ins Virtuelle. Auf dem VdW-Instagram-Kanal waren jüngst zwei Bundestagsabgeordnete aus Rheinland-Pfalz live im Gespräch mit Verbandsdirektor Alexander Rychter: zunächst Sandra Weeser, FDP, dann Detlev Pilger, SPD.

Im Insta-Live-Talk mit Sandra Weeser, Obfrau der FDP im Bundestagsausschuss Wirtschaft und Energie, ging es um energiepolitische Fragen, welche die Wohnungswirtschaft betreffen, insbesondere um die Reform des Mieterstromrechts. Sie plädierte dafür, Quartierslösungen zu ermöglichen, und erklärte, die Abgaben auf Strom seien in Deutschland zu hoch, die Stromsteuer müsse gesenkt werden.

Einer Solarpflicht für Dächer bei Neubau und Dachsanierungen, wie sie etwa den Grünen in Rheinland-Pfalz vorschwebt, erteilte sie eine Absage. Diese werde es mit

der FDP nicht geben. Zwar sei es im Prinzip richtig, Dachflächen für die Gewinnung von Energie zu nutzen, dies dürfe jedoch nicht mit Zwang geschehen. „Nicht jedes ältere Ehepaar möchte zum Energieunternehmer werden.“ Zum Ausbau erneuerbarer Energien müsse es vielmehr Anreize über den Markt geben.

„Persönlich eher nicht für Mietendeckel“

Detlev Pilger stellte sich als SPD-Bundestagsabgeordneter, der zugleich Vorsitzender einer Koblenzer Genossenschaft ist, der Diskussion um den im SPD-Bundestagswahlprogramm vorgesehenen Mietendeckel. Aus seiner Sicht dürfe es ein solches Instrument nicht flächendeckend geben und auch nicht dauerhaft. Er verstehe es eher als Signal in angespannten Wohnungsmärkten wie München und Frankfurt. „Ich persönlich bin eher nicht für den Mietendeckel“, sagte Pilger, der dieses Jahr aus dem Bundestag ausscheidet.



Quelle: VdW RW/Statement GmbH

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Insta-Live-Talk mit Sandra Weeser, MdB (FDP)

BAUGENEHMIGUNGEN

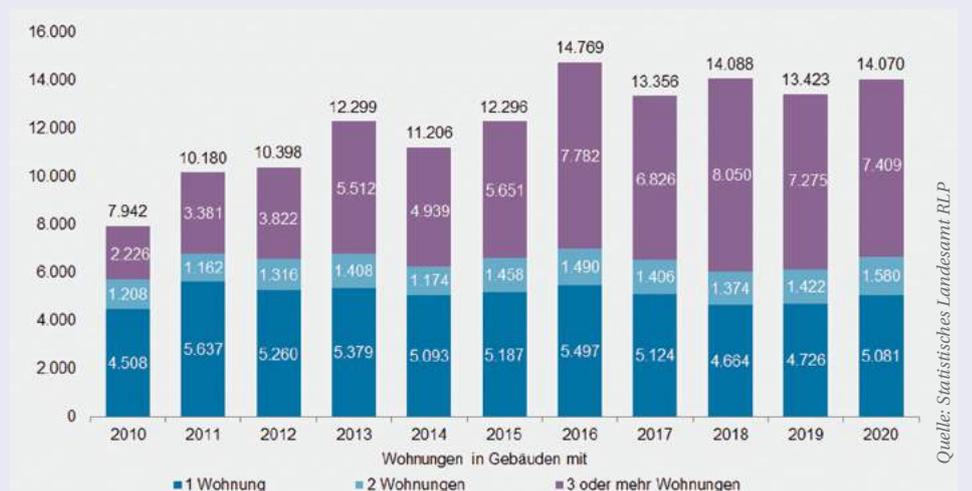
Der Trend zum Mehrfamilienhaus hält an

In Rheinland-Pfalz sind im Jahr 2020 trotz Corona-Pandemie mehr Wohngebäude genehmigt worden als im Vorjahr. Das hat das Statistische Landesamt mitgeteilt. Demnach bewilligten die Bauaufsichtsbehörden den Neubau von 6.643 Wohngebäuden mit insgesamt 14.070 Wohnungen. Das waren 7,5 Prozent mehr Wohngebäude und 4,8 Prozent mehr Wohnungen als im Jahr zuvor. In den 772 genehmigten Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen entstanden 7.409 Wohnungen, knapp zwei Prozent mehr als 2019.

Die größte Bauaktivität bezogen auf die genehmigten Wohnungen herrscht derzeit in Landau in der Pfalz. Pro 100.000 Einwohner entstehen dort 68,8 neue Wohnungen. Dahinter folgen bei den kreisfreien Städten Speyer (51,5), Mainz (51,1), Neustadt an der Weinstraße (47,2) und Trier (38,9). In Koblenz liegt die Zahl der bewilligten Wohnungen pro 100.000 Einwohnern bei 22,5.

Bei den Landkreisen führt der Rhein-Hunsrück-Kreis im Einzugsgebiet von Mainz die Statistik mit 50,9 genehmigten Wohnungen pro 100.000 Einwohner an. Es folgen der Eifelkreis

Bitburg-Prüm (49,7), Alzey-Worms (45), Trier-Saarburg (45) und Mainz-Bingen (40,8). Über die Bezahlbarkeit der genehmigten Wohnungen ist mit der Statistik indes noch nichts gesagt.



Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat im Laufe der Jahre zugenommen

ARBEITSKREIS MARKETING & PR

Imagekampagnen und Mieterkommunikation

„Imagekampagnen – Stellenwert und Sinn“ sowie „Mieterkommunikation zu schwierigen Themen“ waren die Fachbeiträge, die im Mittelpunkt der digitalen Sitzung des Arbeitskreises Marketing & PR am 16. März 2021 standen. Darüber hinaus fand ein reger Austausch rund um aktuelle Kommunikationsthemen statt.

Im Zuge der anhaltenden Corona-Pandemie diskutierte die Runde auch über den Umgang mit anstehenden Veranstaltungen unter den Vorzeichen der anhaltenden Corona-Pandemie. Wie können Fachveranstaltungen und Feste künftig stattfinden und unter welchen Bedingungen?

Imagekampagne seit 2017

Kay Laudien, Leiter Öffentlichkeitsarbeit & Kommunikation im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), gab zu Beginn der Sitzung zunächst einen Einblick in den Ursprung und die Entwicklung der Imagekampagne des GdW.

Im Jahr 2017 fiel der Startschuss, schon damals war der Grundgedanke, Bekanntheit und Aufmerksamkeit für die Wohnungswirtschaft zu erhöhen. Im Mittelpunkt standen beispielsweise Gerüstbanner mit plakativen Sprüchen zum bezahlbaren



Quelle: VdW/Roland Baege

Ein erfolgreicher Teil der GdW-Imagekampagne: Bauzäune mit plakativen Botschaften

Wohnen. Aufgrund der aufkommenden Debatte um anhaltend steigende Mieten, Enteignung, Verknappung von Bauland und steigenden Baukosten wurde die Kampagne in 2019 erweitert und neu aufgelegt. Seit 2020 werden verstärkt Social-Media-Kanäle in den Blick genommen. Laudien zog eine positive Zwischenbilanz der Kampagne.

Vortrag als Videobotschaft

Ein kurzfristig anberaumter Termin machte Andreas Winkler von der Mülheimer Wohnungsbau eG einen Strich durch die Rechnung. Er konnte an der Videokonferenz nur teilweise teilnehmen. Seinen Impulsvortrag zum Thema Mieterkommunikation nahm er kurzerhand als Videobotschaft und schilderte verschiedene Themenkomplexe, die seiner Erfahrung nach immer wieder für herausfordernde Momente in der Kommunikation mit Mietern sorgen.

Vor allem Mieterhöhungen und Modernisierungen würden häufig Fragen aufwerfen, die sich durch transparente und glaubwürdige Kommunikation jedoch in den allermeisten Fällen lösen ließen.

Veranstaltungen bleiben schwierig

„So weit planen, wie es geht“ war Konsens der Teilnehmenden, was die Planung von Veranstaltungen für die kommenden Monate angeht. Die weiterhin unsichere Lage rund um die Corona-Pandemie erschwert die Organisation und Durchführung, insbesondere bei weiteren Anreisen, Hotelübernachtungen oder bei gemeinsamen Essen. Dennoch gaben viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften an, sich konkret mit Präsenzveranstaltungen für die zweite Jahreshälfte zu beschäftigen.

Die nächste Arbeitskreissitzung findet am 2. November 2021 statt.

KS



Andreas Winkler (Mülheimer Wohnungsbau eG) schickte eine Videobotschaft in den Arbeitskreis

ARBEITSKREIS RECHT

Mietverhältnisse im Spannungsfeld zwischen Digitalisierung und Rechtsprechung

Am 13. April 2021 fand die erste Sitzung des Arbeitskreises Recht in diesem Jahr statt, die erneut digital durchgeführt werden musste. Die Teilnehmenden tauschten sich rege zu aktueller Rechtsprechung und zahlreichen Gesetzesänderungen aus. Neben der Diskussion über die aktuellen Herausforderungen der Umsetzung von Ideen zur Elektromobilität war insbesondere der Einsatz von Mieterportalen zentrales Thema der Sitzung.

Zunächst berichteten die Referentinnen des Verbandes, Eva Stelzner und Cindy Merz, über aktuelle Themen aus dem Verband, neue Gesetzgebungsvorhaben sowie über die aktuelle Rechtsprechung des BGH. Cindy Merz erläuterte insbesondere den Stand des Verfahrens zur Einführung des sogenannten „Wohnraumstärkungsgesetzes“, das in NRW das Wohnungsaufsichtsgesetz vom 10. April 2014 aufheben soll. Anschließend berichtete Eva Stelzner über die Novellierung der Landesbauordnung, das Baulandmobilisierungsgesetz sowie den Entwurf der neuen Heizkostenverordnung und in diesem Zusammenhang über den Stand der Umlagefähigkeit der CO₂-Steuer.

Die Referentin des Verbandes für Medienversorgung und Digitalisierung, Lisa Metzger, nahm zudem an diesem Termin



Quelle: VdW

Thomas Häbel, Vorsitzender des Arbeitskreises Recht und Abteilungsleiter Personal, Ausbildung, Recht & Verwaltung der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH aus Mülheim a. d. Ruhr, zwischen den Rechtsanwältinnen des VdW Rheinland Westfalen Eva Stelzner und Cindy Merz (v. l.)

als Gast teil, um über den aktuellen Stand der TKG-Novelle zu berichten.

Im Zusammenhang mit der Vorstellung des neu in Kraft getretenen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) diskutierten die Teilnehmenden über die Anforderungen an die Ausstattung von Stellplätzen mit Leerrohren sowie die verschiedenen Bedürfnisse der Mieter und die damit verbundene unterschiedlich hohe Nachfrage.

Immer mehr Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nutzen bereits sogenannte Mieterportale, um zum einen interne Prozesse zu optimieren und zum anderen die Kommunikation mit den Mietern zu vereinfachen. Leider stößt die Digitalisierung hier jedoch in einigen Punkten auf rechtliche Grenzen, so können keine Erklärungen auf diesem Wege abgegeben werden, die zwingend der Schriftform unterliegen. Insbesondere Kündigungen können mithin so nicht rechtssicher erklärt werden. Dennoch waren sich alle Teilnehmenden einig, dass ein Mieterportal im laufenden Mietverhältnis viele Vereinfachungen bringen kann. Es wurde in diesem Zusammenhang insbesondere diskutiert, ob eine Verpflichtung der Mieter zur Nutzung eines solchen Portals vereinbart werden kann. Überwiegend basiert die Nutzung aktuell jedoch auf freiwilliger Basis und wird durch verstärktes Bewerben und die vielen Vorteile in der Nutzung in der Regel auch ohne Zwang gut angenommen.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises soll im Herbst stattfinden, abhängig von der dann bestehenden Lage der COVID-19-Pandemie gerne auch wieder in Präsenzform.

CM

Wesentlicher Inhalt des Entwurfs	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich. Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplans für den Wohnungsbau. Erweiterung des Anwendungsbereichs der gemeinlichen Verkaufrechte und Anwerdungsbereich des Beugebots für die leichtere Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten unter Genehmigungsvorbehalt. Änderung der bisherigen festen Obergrenzen der Bebauung in flexiblere Orientierungswerte.
Einschätzung des GeW	<ul style="list-style-type: none"> Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozesse müssen digitalisiert werden nötigerweise Beschleunigung der Genehmigungsverfahren nicht ausreichend vorangetrieben Das Verkaufrecht muss ein besonderes Begründungsfordernis voraussetzen (Art. 14 GG) Gemeinden sollten Verkaufrechte grundsätzlich zum Verkehrswert ausüben. Regelung zur Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverbot) zu weitgehend.
Aktueller Stand	<ul style="list-style-type: none"> Stellungnahme des Bundesrates und Gegenüberlegung der Bundesregierung (Drucksache 19/2902) vom 20.01.2021 zum Baulandmobilisierungsgesetz 22. Februar 2021 Anhörung zum Baulandmobilisierungsgesetz des Deutschen Bundestages Zahlreiche Punkte sind umstritten, Nachbesserung wird gefordert, wenn auch in unterschiedliche Stützrichtungen.
Ausblick	<ul style="list-style-type: none"> Nun Auswertung der Stellungnahmen

Quelle: VdW

In der digitalen Ausgabe des Arbeitskreises Recht befassten sich die Mitglieder des Arbeitskreises auch mit rechtlichen Fragen nach der Mobilisierung von Bauland

ARBEITSKREIS STEUERN UND BILANZIERUNG

Steuerliche Aspekte der CO₂-Bepreisung und von Mieterstrom im Fokus

Die digitale Sitzung des Arbeitskreises Steuern und Bilanzierung am 23. März 2021 bewegte sich thematisch um aktuelle steuerliche Entwicklungen auf Bundesebene, v. a. zur Grundsteuerreform (Sachstand zur Länderöffnungsklausel in NRW), CO₂-Bepreisung und Umlagefähigkeit, erweiterten Gewerbesteuerkürzung, Mieterstrom sowie zum Tax Compliance Management System und der umsatzsteuerlichen Behandlung von Belegungsrechten.

Seit dem 1. Januar 2021 ist auf Erdgas und Heizöl der CO₂-Preis fällig, der auch für KHK/BHKW mit Leistungen bis zu 20 MW erstmals gilt. Üblicherweise können staatlich induzierte Preisbestandteile, wie Steuern, Abgaben und Umlagen auf Basis der Vertragsgestaltung vom Energieversorger an den Kunden weitergereicht werden. Der Gesetzgeber plant die Begrenzung der Umlagefähigkeit von CO₂-Kosten auf die Mieter. In dem aktuell vorliegenden Entwurf einer Änderung der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung ist keine diesbezügliche Regelung enthalten. Nach Informationen soll die Änderung der Umlagefähigkeit des CO₂-Preises direkt ins Mietrecht aufgenommen werden. Aktuell wird überlegt, die Kosten der CO₂-Bepreisung nach der energetischen Qualität der Wohnungsbestände vorzunehmen. Je mehr Sanierungsaufwendungen der Vermieter getätigt hat, desto mehr ist er berechtigt, den CO₂-Preis umzulegen.

Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG kann für Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine erhebliche Einsparung von Gewerbesteuerzahlungen bedeuten. Eine einzige schädliche Tätigkeit führt zur Versagung der Kürzungsmöglichkeit. Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist auch die Stromerzeugung und die Stromlieferung an Mieter eine schädliche Tätigkeit. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften wollen ihren Mietern Mieterstrom anbieten, werden jedoch durch steuerliche Nachteile bei der Gewerbesteuer gehindert. Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung soll nach der Einigung der Koalitionspartner bei Stromerzeugung durch erneuerbare Energien wie Photovoltaik, Stromlieferung an Mieter, Eigenverbrauch durch das Wohnungsunternehmen und Betrieb von E-Ladestationen



Quelle: Tamara - stock.adobe.com

dann künftig nicht mehr entfallen, wenn die Einnahmen daraus zehn Prozent der Gesamteinnahmen des Wohnungsunternehmens aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes nicht übersteigen. Die Aktivitäten in Mieter- und Ladestrom selbst unterliegen aber natürlich auch weiterhin der normalen Gewerbesteuer. Ergänzend ist eine Regelung vorgesehen, dass Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern, wenn die Einnahmen nicht höher als fünf Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind, ebenfalls unschädlich sein sollen.

Prof. Dr. Michael Pannen berichtete über Gestaltungsmodelle zum Mieterstrom. Grundsätzlich gibt es zwei Modellvarianten. Einerseits das Pachtmodell, andererseits das Energiemodell. Die Wertschöpfung kommt bei beiden Modellen den Wohnungsunternehmen zugute. Die Stadtwerke erbringen die technische Betriebsführung mit Blick auf die Zulassung der Energiegesellschaft als Energieversorgungsunternehmen.

Telekommunikation

Durch das Jahressteuergesetz 2020 wurde zum 1. Januar 2021 der Katalog der Leistungen, die die Umkehr der Steuerschuldnerschaft (§ 13b UStG) auslösen, um sonstige Leistungen auf dem Gebiet der Telekommunikation (§ 13b Abs. 2 Nr. 12 UStG) erweitert. Nach § 13b Abs. 5 Satz 6 UStG schuldet der

Empfänger solcher Leistungen dann die Umsatzsteuer, wenn er ein Unternehmer ist, dessen Haupttätigkeit in Bezug auf den Erwerb dieser Leistungen in deren Erbringung besteht und dessen eigener Verbrauch dieser Leistungen von untergeordneter Bedeutung ist. Es wurde die Frage aufgeworfen, ob Wohnungsunternehmen (Vermieter) als Empfänger von Telekommunikationsdienstleistungen aufgrund der Umlage der Kosten für den Kabelanschluss, die Signalweiterleitung etc. im Rahmen der Betriebskosten (§ 2 Nr. 15b BetrKV) an die Mieter von dieser Neuregelung betroffen sind. Der GdW und der VdW Rheinland Westfalen sind der Auffassung, dass Wohnungsunternehmen in diesem Fall nicht von der Neuregelung betroffen sind.

Das deckt sich auch mit der Gesetzesbegründung zu § 13b Abs. 5 Satz 6 UStG, wonach Unternehmer, die Telekommunikationsdienstleistungen nur als Nebenleistungen erbringen, gerade nicht von der Neuregelung betroffen sein soll(t)en. Das BMF hat sich im Schreiben vom 23. Dezember 2020 zur Thematik geäußert. Allerdings greift das BMF nicht die in der Gesetzesbegründung aufgeführte Ausnahme in Bezug auf Nebenleistungen auf, sondern fasst die Betroffenheit von der Neuregelung weit. Das ist insofern missverständlich und führt zu Irritationen hinsichtlich der Betroffenheit. Der GdW wird sich diesbezüglich um eine Klarstellung beim BMF bemühen.

TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Für ein starkes Miteinander vor Ort

Am 21. April 2021 fand das Treffen der regionalen Arbeitsgemeinschaften der Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen in digitalem Format statt.

Es entwickelte sich ein intensiver Austausch in Bezug auf zahlreiche wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Themenstellungen mit Blick auf die Bundestagswahl am 26. September 2021.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, begrüßte die Teilnehmer des digitalen Austausches und richtete den Fokus auf die anstehenden politischen Großereignisse im Superwahljahr 2021 und diskutierte mit den Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaften verschiedene Möglichkeiten der intensiven Zusammenarbeit und gegenseitigen Unterstützung in den jeweiligen Regionen des Verbandsgebietes.

Bis zur Bundestagswahl am 26. September 2021 sind zahlreiche Austauschformate geplant, welche die Sichtbarkeit der Positionen der in den ARGEN zusammengeschlossenen Wohnungswirtschaft in Bezug auf Wohnungs-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik von Bund und Ländern unterstreichen sollen.

So sind WohWi-Talks mit den Arbeitsgemeinschaften Dortmund, Südwestfalen, Düsseldorf und Region, Ostwestfalen-Lippe, Köln und Münsterland geplant.

Im weiteren Verlauf des digitalen Treffpunktes berichtete Thorsten Bölting, Geschäftsführer des InWIS-Instituts, von den aufschlussreichen Ergebnissen des VdW-Wohnungsmarktbarometers. Gemeinsam mit Oliver Niermann, Abteilungsleiter und

Die ARGEN im Überblick



Quelle: VdW/Agentur Statement

Referent für u. a. Wohnraumförderung des VdW Rheinland Westfalen, wurde ein Fazit der Auswertung von lokalen Daten präsentiert. Bereits in zwölf Städten wurden Onlinebefragungen zum Wohnungsmarkt vorgenommen. Ergeben hat die Studie, dass die Verbandsmitglieder eine hohe Bauleistung,

ein starkes Engagement in der Bestandsentwicklung sowie gleichzeitig mietpreisdämpfende Effekte erzielten. Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers sind vielseitig nutzbar und wurden auch allgemein als Erfolg wahrgenommen.

Die Videokonferenz der regionalen Arbeitsgemeinschaften rundete ein Erfahrungsaustausch zu pandemiebedingten Auswirkungen im beruflichen Alltag ab. Hier schilderten die Teilnehmenden ihren Umgang mit mobilem Arbeiten, innerbetrieblichen Teststrategien, dem allgemeinen Geschäftsstellenbetrieb, die Auswirkungen auf Baustellen und auf Zulieferbetriebe im Hinblick auf die Verfügbarkeit und Angebotslage sowie die Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Bauhandwerksgewerbe während der Corona-Pandemie.

Der nächste Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften wird am 27. Oktober 2021 stattfinden. Derzeit besteht noch die Hoffnung, endlich wieder in einem persönlichen Austausch zusammenzukommen.

CG

GWV UND BOGESTRA STARTEN DURCH

Neue E-Lastenräder erobern Bochum

Bequem, kostengünstig und komfortabel durchstarten können nun Wohnungsnutzende des Gemeinnützigen Wohnungsvereins zu Bochum eG (GWV) mit neuen E-Lastenrädern zum Mieten, die ab sofort an mehreren Standorten in den Wohnquartieren der Genossenschaft zu finden sind.

Angeboten werden die E-Lastenräder von den Partnern BOGESTRA (Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen Aktiengesellschaft), dem GWV, mit rd. 3000 Wohnungen Bochums größte Wohnungsbaugenossenschaft und sigo. Die Räder verfügen mit der geräumigen Transportbox vor dem Lenker über genügend Platz, um Großeinkäufe zu transportieren oder Kinder aus der Kita abzuholen. Die Box kann mit bis zu 60 Kilogramm beladen werden.

Zu finden sind die E-Lastenräder der BOGESTRA in den Wohnquartieren Lewackerhof (Linden), Christstraße (Ehrenfeld), Im Hagenacker (Hiltrop) sowie in der Wielandstraße (Stadtpark) und Danziger Straße (Ehrenfeld). Die Errichtung weiterer Stationen können sich die Partner vorstellen. „Für die BOGESTRA ist dieses Angebot eine zeitgemäße Ergänzung zum ÖPNV und deshalb so spannend für uns“, erklärt Jens Biebrich, Projektleiter der BOGESTRA. „Die meisten Wege starten und enden an der Wohnungstür, insofern steht für uns das Thema Mobilität immer auch mit dem Wohnen im Zusammenhang“, erklären die GWV-Vorstände Christian Knibbe und Micha Heimbucher. Sie sind überzeugt, dass das Projekt innovativ für die Quartiersentwicklung ist. „Das Fahrrad als Fortbewegungsmittel boomt, die E-Lastenrä-



Quelle: GWV

Realisiert gemeinsam das E-Lastenrad-Sharing: Christian Knibbe (Vorstand GWV), Micha Heimbucher (Vorstand GWV), Jens Biebrich (Projektleiter BOGESTRA)

der sind ein Beitrag zur Beruhigung der Städte und zum Klimaschutz“, so die beiden.

Der GWV gehört zu den ersten Wohnungsunternehmen in Bochum, die ein E-Lastenrad-Sharing mit induktivem Ladesystem gemeinsam mit Partnern an den Start bringen. In dieser Größenordnung sind solche Mobilitätsangebote sogar deutschlandweit bislang eher selten. Der GWV ist damit ein echter Vorreiter und hierbei größter Partner der BOGESTRA. „Wir haben vor einiger Zeit schon beim Carsharing in Bochum eine Vorreiterrolle in Sachen Mobilitätsdienstleistungen eingenommen, das wollen wir nun auch im Bereich der E-Lastenräder. In vielen Quartieren haben wir einen extrem hohen Parkdruck. Die Projekte sollen die Idee un-

terstützen, vielleicht mal ein Auto abzuschaffen“, so Christian Knibbe weiter.

Die reinen Lastenradstationen sind immer mit zwei Rädern bestückt, die induktiv in der Station geladen werden. Gewartet werden die 2,50 Meter langen und rund 60 Zentimeter breiten Räder von der BOGESTRA, den kontaktlosen Kundensupport übernimmt sigo. Für die Station wird kein Starkstromanschluss, sondern lediglich ein 230 Volt-Anschluss benötigt.

Ausleihvorgang

Die Räder können mithilfe der sigo-App rund um die Uhr ausgeliehen werden. Bei der ersten Anmeldung wird zunächst eine einmalige Registrierungsgebühr von 9,90 Euro berechnet, die erste halbe Stunde kostet 1,50 Euro, jede weitere halbe Stunde 1,00 Euro. GWV-Mitglieder erhalten ein Gratis-Startguthaben und für sie entfällt die Registrierungsgebühr. „Der größte Vorteil für unsere Mitglieder liegt nicht im Preis, sondern darin, das Angebot buchstäblich vor der Tür zu haben“, so Christian Knibbe.

Die Räder werden per QR-Code über die App ent- und verriegelt. Nach Ende der Fahrt reicht es, das E-Lastenrad wieder in die Station zu stellen. Der Ausleihvorgang wird sofort beendet und der Ladevorgang gestartet.

GWV/KS



Quelle: GWV

JUBILÄUM DER BAUVEREIN ERFSTADT EG

Seit 100 Jahren für bezahlbaren Wohnraum und gesellschaftliche Verantwortung

Der Bauverein Erfstadt eG blickte am 04. Februar 2021 auf eine 100-jährige Tradition in der Wohnungswirtschaft zurück.

39 Personen unterschrieben am 04.02.1921 das Statut bzw. die Satzung zur Gründung des „Gemeinnützigen Bauvereins Liblar“, um der seinerzeit bestehenden extremen Wohnungsnot der Beschäftigten der Reichsbahn entgegenzutreten. Das ursprüngliche Ziel der Genossenschaft war somit, für die Eisenbahner und deren Familien sowie für die Grubenarbeiter Wohnraum zu errichten, zu kaufen, zu vermieten und zu verkaufen. Nach dem Zweiten Weltkrieg trug die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung wesentlich dazu bei, die vorhandene Wohnungsnot der örtlichen Bevölkerung zu beseitigen und die Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Ende der 50er-Jahre wurden ganze Straßenzüge in mehreren

Stadtteilen errichtet. An erster Stelle stand damals überwiegend der Einfamilienhausbau mit Einliegerwohnungen.

Erst Mitte der 70er-Jahre wurde der Mietwohnungsbau Schwerpunkt der genossenschaftlichen Tätigkeit, sodass sich der eigene Wohnungsbestand per 01.01.1970 von 388 Wohnungen auf derzeit 856 Wohnungen erhöht hat. Was bei der Gründung nahezu unvorstellbar war, trat Ende der 90er-Jahre ein. Die Vermietung von Wohnungen bereitete teilweise Schwierigkeiten, da die generelle Nachfrage nach Wohnungen in Erfstadt zurückging. Seit 1995 wurden daher hauptsächlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um die Attraktivität der Wohnungen zu erhöhen. Erst Mitte der 2000er-Jahre wurde, neben den weiterhin erfolgreich durchgeführten energetischen Sanierungen, auch der Neubau wieder in den Fokus gerückt. Die Nachfrage nach Wohnungen in Erfstadt hat



sich in den letzten 20 Jahren glücklicherweise wieder deutlich erhöht. Nicht zuletzt auch durch den extrem angespannten Wohnungsmarkt in Köln und Umgebung.

Die Genossenschaft kann zum 100-jährigen Jubiläum stolz auf ihre lange Geschichte in Erfstadt zurückblicken. In diesem Jahr wurde zudem mit einem Neubau eines 12-Parteienhauses in unmittelbarer Nähe des denkmalgeschützten, 9 Hektar großen Schlossparks begonnen. Die Fertigstellung der großzügigen 2- bis 3-Zimmerwohnungen ist für Anfang 2022 geplant. Mit dem Neubau leistet der Bauverein auch zukünftig einen Beitrag zum modernen Wohnen in Erfstadt. Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert herzlich zum 100-jährigen Jubiläum.

Bauverein Erfstadt

NEUBAUQUARTIER DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HERNE-SÜD EG

Barrierefrei und energetisch hochwertig: „Wohnen am Westbach“

Neben der umfassenden Modernisierung des Quartiers „Wohnen am Europaplatz“ in Herne hat die Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG (WHS) ein weiteres Großprojekt verkündet: Noch im Laufe des Jahres 2021 soll der Baubeginn für das bestandsersetzende Neubauquartier „Wohnen am Westbach“, ebenfalls in Herne, starten. Wo bisher 19 Wohnhäuser standen, werden bis zum Frühjahr 2023 nur sieben Wohngebäude gebaut – mit mehr Wohnungen und fast doppelt so viel Wohnraum!



Nachdem bereits im Jahr 2014 erste Planungen begonnen haben und in den vergangenen Jahren auch die Bewohnerschaft des Quartieres in die Planungen einbezogen wurde, wird die Blockreihenbebauung aus den 1950er-Jahren mit 103 Wohneinheiten in 19 Wohnhäusern und insgesamt 4.800 Quadratmetern Wohnfläche einem komplett neuen Quartier weichen, das

9.280 Quadratmeter energetisch hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum in 117 teils öffentlich geförderten Wohneinheiten in sieben ansprechend geplanten Wohngebäuden bieten wird. Die bisher 49 Garagen vor Ort werden durch 92 Stellplätze in zwei Tiefgaragen ersetzt, wodurch auch für zukünftige Fragen der Mobilität Sorge getragen wird.

Wie zahlreiche andere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stand die WHS vor dem zentralen Problem, bei einer energetischen Modernisierung nur wenig Mehrwert in Bezug auf die Barrierefreiheit bewirken zu können. Durch das Neubauquartier wird auch dafür gesorgt, dass sich sowohl jüngere als auch ältere Genossenschaftsmitglieder in ihrer Wohnung wohlfühlen.

WHS/AT

EUSKIRCHENER BAUGESELLSCHAFT MBH (EUGEBAU)

Autark mit Wasserstoff

Die Euskirchener Baugesellschaft mbH (EUGEBAU) entwickelt zurzeit das Quartier „Alter Schlachthof“ in Euskirchen. Es umfasst den stillgelegten alten Schlachthof selbst, die sogenannte Verwaltervilla und fünf zu bauende Mehrfamilienhäuser. Die Mehrfamilienhäuser weisen eine Gesamtwohnfläche von rund 3.000 Quadratmeter auf. Das Quartier soll energieautark und CO₂-neutral entwickelt werden: mit dem Energieträger und Speichermedium „Wasserstoff“.

CO₂-Neutralität, Energieautarkie und Umweltschutz sind derzeit Gegenstand einer intensiven gesellschaftspolitischen Diskussion: Je nach ökonomischer, ökologischer oder ideologischer Perspektive werden die Begriffe unterschiedlich ausgelegt und definiert.

Von bilanzieller CO₂-Neutralität kann immer dann gesprochen werden, wenn ein Gebäude nicht mehr Strom verbraucht, als es produziert. Die Stromproduktion erfolgt dabei durch die hauseigene Photovoltaikanlage. In sonnenreichen Monaten kann sie mehr Strom produzieren, als benötigt wird. Insbesondere dann, wenn sie nicht nur auf dem Dach, sondern auch in der Fassade Platz gefunden hat. Die Produktionsüberschüsse werden in das Stromnetz abgegeben. In den sonnenarmen Monaten wird dann ergänzend Strom aus dem Netz genutzt.

Zwei Faktoren sind für eine solche bilanzielle Neutralität entscheidend. Einerseits ist die Größe der PV-Anlage und der Gebrauch von Lithium-Ionen-Akkus entscheidend. Andererseits muss der Einsatz aller strom-



Quelle: EUGEBAU

Durch Wasserstoff soll das Quartier „Alter Schlachthof“ energieautark und CO₂-neutral werden

verbrauchenden Bauteile kritisch hinterfragt werden. Ein intensives CO₂-Monitoring (vgl. GdW Arbeitshilfe 85) kann jedem Bauprojekt den Weg zumindest in Richtung einer bilanziellen CO₂-Neutralität weisen.

Auch wenn die Klimaneutralität auf dieser Basis erfüllt ist, fallen doch Treibhausgase wie CO₂ und Methan an. Der Strom aus dem Netz wird immer noch zu einem großen Teil mittels fossiler Brennstoffe und auch Biogas erzeugt.

Das Team der EUGEBAU ging der Frage nach, wie die Energieversorgung eines ganzen Quartieres nicht nur bilanziell, sondern auch physisch CO₂-neutral gewährleistet werden kann. Physisch bedeutet dabei in erster Linie, dass kein Strom aus dem Netz bezogen wird. Im Mittelpunkt dieser Überlegung stand somit der Einsatz eines Mediums,

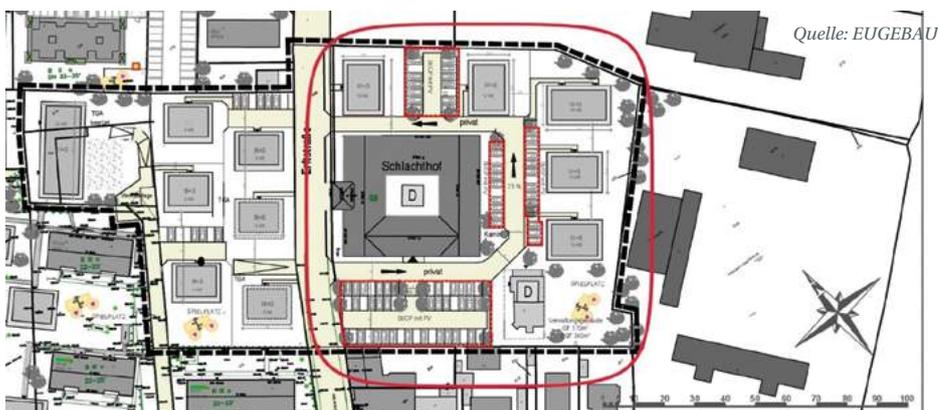
das den Strom der Photovoltaikanlage lokal speichern und in den sonnenarmen Wintermonaten den Häusern wieder zur Verfügung stellen kann.

Die gängigen Lithium-Ionen-Akkus konnten hierbei nur bedingt helfen. Aufgrund ihrer eingeschränkten Kapazität können sie nur unterstützend wirken. Das Team der EUGEBAU entschied sich deshalb für den Einsatz von Wasserstoff als Speichermedium und Energieträger. Der Wasserstoff soll durch einen Elektrolyseur produziert werden. Seine Aufgabe ist es, Wassermoleküle in Wasserstoff und Sauerstoff zu spalten. Der Elektrolyseur wird für die Wasserstoffproduktion den überschüssigen Strom aus der Photovoltaikanlage nutzen.

Der hergestellte Wasserstoff wird in Wasserstofftanks gespeichert. Vor allen Dingen in den Wintermonaten wird eine Brennstoffzelle aus diesem Wasserstoff Strom und Wärme erzeugen. Der Strom und die Wärme werden dann die Energieversorgung der Gebäude sicherstellen. Die Energieversorgung der Gebäude erfolgt somit physisch CO₂-neutral. Das Wohnquartier insgesamt benötigt keine Netzanschlüsse. Es ist damit autark.

Die wissenschaftliche Begleitung des Projektes wurde der EUGEBAU zugesagt. Die RWTH Aachen und das Fraunhofer Institut wollen das Projekt begleiten. Das Team EUGEBAU hat Fördermittel beantragt. Die Entscheidung des Fördermittelgebers wird im Mai 2021 erwartet.

O.Knuth



Quelle: EUGEBAU

Das Quartier umfasst den alten Schlachthof selbst, die sogenannte Verwaltervilla und fünf zu bauende Mehrfamilienhäuser

„Jeder Bestandshalter wird über kurz oder lang zum Klimaschützer“

INTERVIEW MIT OLIVER KNUTH, GESCHÄFTSFÜHRER DER EUSKIRCHENER BAUGESELLSCHAFT MBH (EUGEBAU) >> Seit 2007 ist Oliver Knuth hauptamtlicher und alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens „Euskirchener Baugesellschaft mbH“. Aktuell arbeitet der ausgebildete Rechtsanwalt mit zwei juristischen Staatsexamina am Aufbau einer unternehmenseigenen Bauproduktion, der Errichtung von vornehmlich öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern, der Planung und Erschließung von Baugebieten und Quartieren. Dabei hat er die Wasserstoff-Technologie für sich entdeckt.



Quelle: EUGEBAU

VM: Durch Wasserstoff soll das Quartier „Alter Schlachthof“ energieautark und CO₂-neutral werden. Wie haben Sie das für ein Wohnungsunternehmen erforderliche Wissen zu dieser Technologie gesammelt?

Oliver Knuth: Das Wissen für die Planung eines „Wasserstoff-Quartiers“ haben wir im Wesentlichen durch zwei Faktoren gesammelt. Erstens war es echte Neugier auf das technisch Machbare und zweitens war es die Dynamik des EUGEBAU-Teams. Ein solches Team ist wie ein Schwarm. Was dem einen Teammitglied entgeht, versteht das andere umso besser.

Technisch wurden wir durch die René Schmid Architekten AG aus Zürich inspiriert. Das Architektenbüro René Schmid baute bereits im Jahr 2016 das erste energieautarke Mehrfamilienhaus mit dem Energieträger Wasserstoff in Brütten, einem Ort nahe Zürich. Diese technologische Pionierleistung hat uns beeindruckt, aber auch herausgefordert. Wir kamen zu der Entscheidung, das Speichermedium Wasserstoff in einem größeren Maßstab, nämlich in einem Wohnquartier einsetzen zu wollen.

Die EUGEBAU arbeitet außerdem mit der UMSTRO GmbH aus Euskirchen zusammen. Die UMSTRO GmbH soll als Projektpartner für die technische Leitung und die Konzeption der Wasserstoff-Technologie beauftragt werden.

In puncto Wasserstoffspeicherung stehen wir mit dem in Bonn ansässigen Unternehmen GKN Sinter Metals Components in Verbindung. Die GKN entwickelte eine Technik, Wasserstoff in metallhybrid-basierten Niederdrucktanks zu speichern. Mit dieser Technologie kann der Wasserstoff ungefährlich gelagert werden.

VM: Welchen Herausforderungen sehen Sie sich derzeit bei der Umsetzung des Projekts gegenüber?

Oliver Knuth: Es müssen viele Dinge neu gedacht werden. Das ist nur dann möglich, wenn die Beteiligten bereit sind, das bis dahin Bewährte loszulassen. Jeder Projektverantwortliche, der mit seiner Unterschrift den Kopf hinhält, weiß, was das bedeutet. Herausfordernd ist daher der Perspektivwechsel.

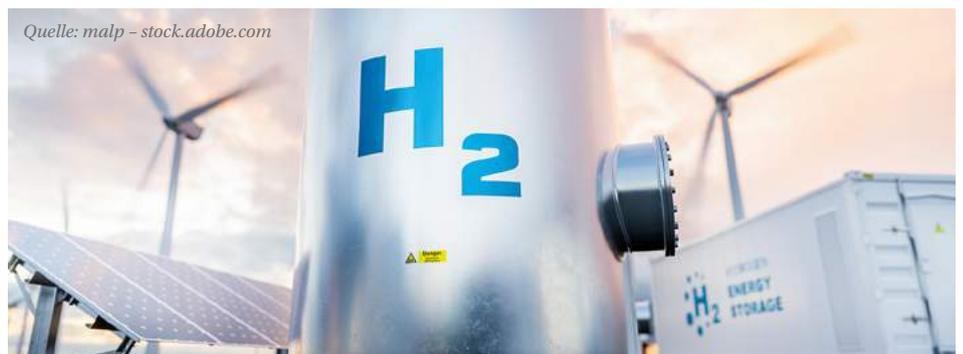
Dieser Wechsel der Perspektive führte uns auch zu der Erkenntnis, dass die bekannten Förderprogramme und Förderkulissen in der Hauptsache energetische Einzelmaßnahmen im Blick haben. Keines der Programme fördert eine Projekttechnologie als ganzes

System. Bei dem Wasserstoff-Quartier handelt es sich jedoch um eine umfassende, ganzheitliche Strategie zur Kopplung von Handlungsfeldern. Handlungsfelder sind dabei der Einsatz von Wasserstofftechnik, Batteriespeichern und Photovoltaikanlagen, die Implementierung eines Gleichstromnetzes, der Aufbau eines kalten Nahwärmenetzes und der Nutzung der Geothermie.

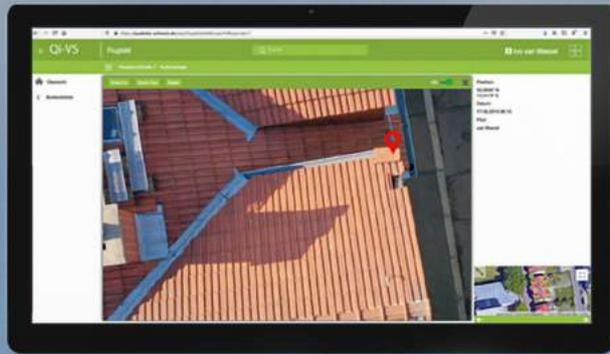
VM: Was muss aus Ihrer Sicht geschehen, damit sich wasserstoffbasierte Quartierslösungen in der Wohnungswirtschaft stärker durchsetzen?

Oliver Knuth: Jeder Bestandshalter wird über kurz oder lang zum Klimaschützer, ob er will oder nicht! Die jetzigen und zukünftigen Rahmenbedingungen lassen nichts anderes zu. Mit jedem Projekt, sei es eine Gebäudesanierung oder -modernisierung oder auch ein Neubau, sollten die Entscheider die Grenze immer ein Stück weiter in Richtung Klimaschutz verschieben.

Wenn jemand beispielsweise bisher nur KfW 55 Häuser gebaut hat, sollte er mit einem solchen Entschluss den Schritt zum KfW 40 Haus wagen. Vielleicht entwickelt er auch einmal den Ehrgeiz, ein Haus zu bauen, das mehr Energie produziert, als es verbraucht. Und von da aus ist es nur ein kleiner Schritt in Richtung der Wasserstofftechnologie.



Quelle: malp - stock.adobe.com



Quelle: EWG Hagen/Quadratis GmbH

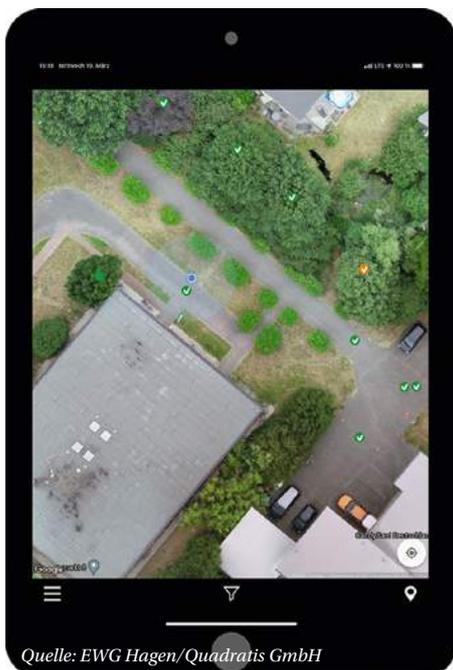


PRAXISBERICHT: EWG HAGEN EG UND QUADRATIS GMBH GEHEN AUF NUMMER SICHER

Technische Unterstützung für ganzheitliches Bestandspflegekonzept

Ganz am Anfang stand die organisatorische Umstellung der Wohnungsvermarktung, als Michael Henseler zum 01.01.2018 als Vorstand der EWG Hagen eG (EWG) übernahm. Schnell war mit der WVS – der Wohnungsvermarktungssoftware der Quadratis GmbH aus Paderborn das richtige EDV-Tool gefunden. Vorbei die Zeiten von Excel-Listen oder Papierakten.

Neben einer elektronischen Wohnungsakte können auch Interessenten verwaltet werden und mit dem „Besuchermodul“ die durchschnittlichen Wartezeiten ausgewertet werden. Für jeden Interessenten



Quelle: EWG Hagen/Quadratis GmbH

kann passgenau die richtige Wohnung gesucht und das passende Exposé direkt mit Bildern und Energieausweis gedruckt werden. Das Modul lässt zudem jede erwünschte Auswertung der Leerstandliste mit Gründen, Kostenplanung und vielem mehr zu. Als nächster Schritt erfolgte dann die Umstellung der Vor-(Endabnahmen) auf eine digitale Variante.

Seither nutzen die Mitarbeiter Tablets, sodass effizienter gearbeitet werden kann und unternehmensintern in Echtzeit mehr Transparenz besteht. Vor Ort wird die Wohnung abgenommen, Protokolle als E-Mail versendet und auch die Aufträge gehen direkt heraus. Die Zeitersparnis und die Effektivität sind erstaunlich, so EWG-Vorstand Michael Henseler.

Vielseitiger Ansatz

Und damit nicht genug, denn so wurden auch andere Unternehmensprozesse einheitlich gelöst und zeitgleich das digitale Zeitalter bei der EWG umgesetzt. Hierzu kommt vor allem eine Drohne zum Einsatz. Der gesamte Bestand wurde überflogen und neu aufgenommen. Es gibt nun Bilder, Karten und einen modernen, digitalen Überblick über sämtliche Liegenschaften, Grenzabstände, Flächenmaße und weitere Informationen, die allen Mitarbeitern im Alltag direkt zur Verfügung stehen. Vorbei die Zeiten, als man in stundenlangen Ortsterminen erst „Vor-Ort-Umstände“ prüfen musste. Die Drohne erledigt dies in wenigen Minuten und liefert über moderne 3D-Bilder auch noch die passgenaue

Dokumentation und Lagebezeichnung für das dann ausführende Gewerk. Auch der riesige, und bis dato völlig vernachlässigte, Bereich Verkehrssicherung wird bei der EWG Hagen eG vorbildlich abgearbeitet, berichtet EWG-Vorstand Michael Henseler stolz. Mittels Drohne werden turnusmäßig alle Dächer gesichtet. Liegen alle Ziegel richtig, wie ist der Zustand der Dächer? Stehen alle Antennen richtig? Sind Flachdächer frei von Gegenständen, die nicht dorthin gehören? Mittels Drohne ist dies der schnellste und effektivste Weg, Dächer und Außenanlagen zu kontrollieren.

„Verkehrssicherung gehört zu den wichtigsten, turnusmäßigen Arbeiten der Genossenschaft“, ist man sich bei der EWG sicher.

Klar strukturierter Ansatz

Mit ihrem Partner, der Quadratis GmbH, blickt die EWG Hagen eG auf den gemeinsamen Weg zurück: Während der Bestandsaufnahme wurde zunächst definiert, welche Faktoren regelmäßig und in welchen Abständen geprüft werden sollen. Die Gegenstände wurden mit GPS-Koordinaten gespeichert, wodurch diese bei den nachfolgenden Prüfungen schnell gefunden wurden. Um die Aufnahme zu vereinfachen, stehen in der Software über 250 Gegenstände als Grundlage zur Verfügung, die durch das Einfügen von weiteren Gegenständen mit Prüfungsrichtlinien selber ergänzt wurden. So entstand ein digitales Abbild des gesamten Bestandes der Hagerer Wohnungsgenossenschaft.

EWG Hagen eG/Quadratis/AT



Termine 2021

Termine Verband

VdW-Präsidium VdW-Beirat VdW-Finanzausschuss VdW-Verbandsrat	19. Mai 2021	digital
VdW-Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung	20. Mai 2021	digital
VdW-Arbeitskreis Integration	26. Mai 2021	digital
VdW-Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“	26. Mai 2021	digital
IfG-Symposium	01. Juni 2021	

Anzeige

Seit unserer Gründung im Jahr 1899 sind wir den Werten genossenschaftlicher Wohnungswirtschaft verpflichtet. Wir verbinden diese Tradition mit den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen (Leben im Quartier) und stellen uns erfolgreich den Herausforderungen der Zukunft. Mit einem Bestand von rund 2.400 Einheiten ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG regional in den Bereichen Neubau, Um- und Ausbau, Modernisierung und Hausbewirtschaftung erfolgreich tätig.



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Wir suchen Sie als neues

hauptamtliches kaufmännisches Vorstandsmitglied (w/m/d)

im Rahmen einer Nachfolgeregelung zum 1. Oktober 2021 oder später.

Gemeinsam mit einem weiteren hauptamtlichen Vorstandsmitglied als Organvorsitz sind Sie für die ökonomische, digitale, soziale und umweltgerechte Entwicklung sowie für die strategische Ausrichtung des Unternehmens nach genossenschaftlichen Kriterien gesamtverantwortlich. Ihnen direkt zugeordnet sind die Bereiche Wohnungsverwaltung, Modernisierungen, Instandhaltungen, Mietrecht und Verkehrssicherungspflichten.

Sie haben idealerweise nach Abschluss Ihres Studiums der Immobilienwirtschaft, der Wirtschaftswissenschaften oder einer vergleichbaren Qualifikation mehrjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft in einer Führungsposition mit Ergebnisverantwortung gesammelt.

- Sie sind vertraut im Umgang mit Gremien, Behörden, Mitgliedern und Mietern.
- Sie verfügen über gute analytische Fähigkeiten und unternehmerisches Denken.
- Sie verstehen Ihre Mitarbeitenden zu fördern und zu motivieren.
- Sie sind lösungsorientiert, dabei empathisch und kommunikativ.

Die notwendige IT-Affinität bringen Sie mit. Wir nutzen das ERP-System Wodis-Sigma.

Haben wir Ihr Interesse gefunden? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

Bitte senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe der Gehaltsvorstellung an:

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Achim Reinknecht, Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG, Zollstockgürtel 33b, 50969 Köln oder per E-Mail an: bewerbungen@koeln-sued.de

Wir sichern Ihnen eine vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

KÖRPERSCHAFTSTEUER**Gewinnabführungsverträge – Anpassung in Altfällen**

Durch Art. 15 des Gesetzes zur Fortentwicklung des Sanierungs- und Insolvenzrechts wurde der Wortlaut des § 302 Abs. 3 Satz 2 AktG angepasst. Diese am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Gesetzesänderung bietet Anlass zur Überprüfung von bestimmten, einer körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft zugrunde liegenden (Beherrschungs- und) Gewinnabführungsverträgen.

Betroffene Verträge: 2013 wurde § 17 Satz 2 Nr. 2 KStG (nun § 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KStG) dahingehend geändert, dass eine wirksame Verlustübernahmevereinbarung zwingend unter Verweis auf „§ 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung“ zu erfolgen hat (sog. dynamischer Verweis). Diese Anforderung gilt für Verträge, die nach dem 26. Februar 2013 abgeschlossen oder geändert wurden. Ein Anpassungsbedarf aufgrund der nunmehr erfolgten Änderung des § 302 Abs. 3 Satz 2 AktG besteht mithin in erster Linie

bei Gewinnabführungsverträgen mit einer GmbH als Organgesellschaft, die erstens vor dem 27. Februar 2013 abgeschlossen und letztmalig geändert wurden (Altvertrag) und zweitens keinen dynamischen Verweis auf § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung enthalten.

Wird eine Vertragsanpassung vorgenommen, ist die Verlustübernahmevereinbarung zwingend an die Erfordernisse von § 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KStG in seiner aktuellen Fassung anzupassen. Die Vereinbarung der Verlustübernahme erfordert somit einen vollständig dynamischen Verweis auf § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung. Die Anpassung hat im Wege der Vertragsänderung nach § 295 AktG – also ohne Beendigung des bestehenden Gewinnabführungsvertrags – zu erfolgen, um noch für das derzeit laufende Geschäftsjahr Wirkung entfalten zu können.

Zu beachten ist dabei, dass eine Vertragsänderung nach § 295 AktG mit steuerlicher Wirkung für ein im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Regelung bereits laufendes Geschäfts- bzw. Wirtschaftsjahr der Organgesellschaft nur möglich ist, wenn vor Ablauf dieses Geschäftsjahres der Organgesellschaft eine Eintragung der Vertragsänderung in deren Handelsregister erfolgt. Entspricht das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr, ergibt sich damit ein Zeitfenster bis zum 31. Dezember 2021, um eine erforderliche Vertragsänderung vorzunehmen und in das Handelsregister eintragen zu lassen (vgl. BMF-Schreiben vom 24. März 2021). Ob die Anpassung zur Vermeidung etwaiger Risiken für die Zukunft mit der Vereinbarung einer neuen Mindestvertragslaufzeit verbunden werden sollte, ist im Einzelfall zu prüfen.

JG

EINKOMMENSTEUER**Nutzungsdauer von Computerhard- und -software**

Mit BMF-Schreiben vom 26. Februar 2021 wird geregelt, dass für die im Schreiben genannten Wirtschaftsgüter nach § 7 Abs. 1 Satz 1 EStG eine Nutzungsdauer von einem Jahr zugrunde gelegt werden kann. Hierzu hat die Bundessteuerberaterkammer noch Fragen formuliert.

Zur Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung heißt es in § 7 Abs. 1 EStG, die Verteilung der Kosten auf die Nutzungsdauer betreffe Wirtschaftsgüter, deren Nutzung sich auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt. Die Herabsetzung der Nutzungsdauer auf ein Jahr für bestimmte Wirtschaftsgüter, wie sie im BMF-Schreiben geregelt wurde, soll so verstanden werden, als seien die grundlegenden pro rata temporis-Regelungen nicht mehr anwendbar und der Kauf eines solchen Wirtschaftsguts führe sofort zu Aufwand (so die BMF-Auffassung). Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind nicht auf zwölf Monate zu verteilen.

Auch ergibt sich die Frage, ob die Neuregelung der Nutzungsdauer durch ein BMF-

Schreiben zu einem steuerlichen Wahlrecht führt, das von nach HGB buchführungs- und bilanzierungspflichtigen Unternehmen losgelöst von der Handelsbilanz ausgeübt werden darf. Dies müsste nach der Auffassung der Bundessteuerberaterkammer bejaht werden, damit die Absenkung der Nutzungsdauer die gewünschte Wirkung entfalten kann. Es werden aber verschiedentlich Zweifel geäußert, ob durch ein BMF-Schreiben ein steuerliches Wahlrecht geschaffen werden kann, das von § 5 Abs. 6 EStG gedeckt wird.

Bedeutsam wird die oben aufgezeigte Frage vor allem in Hinblick auf Software-Anwendungen, die auf den individuellen Nutzer abgestimmt werden. Auch diese werden von dem BMF-Schreiben umfasst. Hierbei entstehen allerdings neben den Anschaffungskosten in der Regel Implementierungskosten, die betragsmäßig um ein Vielfaches höher sind. Diese werden bisher aktiviert und über einen längeren Zeitraum abgeschrieben. Würde – bei Nichtanerkennung eines steuerlichen Wahlrechts – nun die steuerliche Berücksichtigung als Sofortaufwand (bzw.



Quelle: makibestphoto - stock.adobe.com

Nutzungsdauer von 1 Jahr) aufgrund des Maßgeblichkeitsprinzips voraussetzen, dass dies bereits in der Handelsbilanz in gleicher Weise berücksichtigt wurde, würde dies der handelsrechtlichen Zielsetzung zuwiderlaufen. Es stellt sich bereits die Frage, ob eine handelsrechtliche Sofortabschreibung (bzw. Nutzungsdauer von 1 Jahr) überhaupt handelsrechtlich vertretbar und GoB-konform wäre. Wenn es insoweit aber zu einer abweichenden Behandlung im Handels- und Steuerrecht käme, wäre es umso wichtiger, das steuerliche Wahlrecht zweifelsfrei und rechtsicher (gesetzlich) festzuschreiben. Andernfalls würde die mit der Herabsetzung der Nutzungsdauer verfolgte Intention aufgrund des Maßgeblichkeitsgrundsatzes zumindest teilweise leerlaufen und den mit dem BMF-Schreiben verfolgten Zweck konterkarieren.

JG

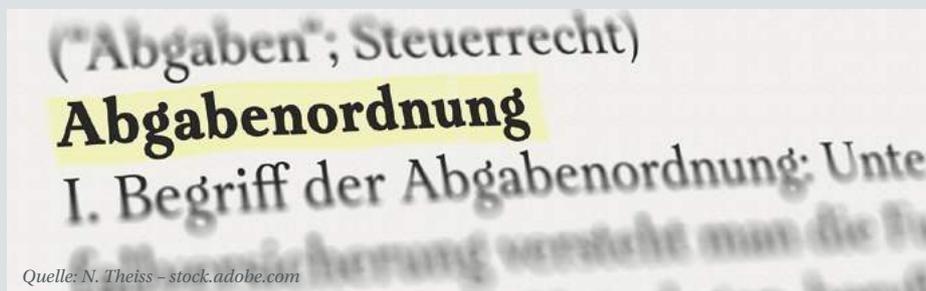
ABGABENORDNUNG

Änderungen im Gemeinnützigkeitsrecht

Durch das Jahressteuergesetz 2020 haben sich zahlreiche Änderungen im Gemeinnützigkeitsrecht ergeben.

Unter anderem sind die gesetzlich vorgegebenen gemeinnützigen Katalogzwecke um neue Gebiete erweitert worden. Gemeinnützig sind zukünftig z.B. auch die Förderung des Klimaschutzes, die Förderung der Hilfe für Menschen, die aufgrund ihrer geschlechtlichen Identität oder ihrer geschlechtlichen Orientierung diskriminiert werden und die Förderung der Ortsverschönerung. Unter der Förderung der Ortsverschönerung ist hierbei die „Verbesserung der örtlichen Lebensqualität im Dorf oder im Stadtteil“ zu verstehen. Hierdurch soll die Bedeutung des ländlichen Raums bzw. des örtlichen Stadtteils als wichtiger Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen betont werden. Sofern gemeinnützige Körperschaften einen dieser Zwecke ihrem Förderungskatalog hinzufügen wollen, wäre die Satzung entsprechend anzupassen.

Eine Erleichterung wurde hinsichtlich des Gebots der zeitnahen Mittelverwendungsrechnung erlassen. Gemeinnützige Körperschaften mit Gesamteinnahmen



von höchstens 45.000 Euro pro Jahr sind ab dem Jahr 2021 vom Gebot der zeitnahen Mittelverwendung befreit (§ 55 Abs. 1 Nr. 5 S. 4 AO). Die Befreiung gilt allerdings lediglich in zeitlicher Hinsicht, sodass auch kleine gemeinnützige Körperschaften ihre Mittel weiterhin für gemeinnützige Zwecke zu verwenden haben.

Eine weitere wesentliche Änderung stellt die Einführung eines Zuwendungsempfängerregisters dar. In diesem Register soll zukünftig für jedermann der Steuerstatus einer Organisation und deren Berechtigung zur Ausstellung von Zuwendungsbestätigungen ersichtlich sein. Das Register soll zum 1. Januar 2024 eingeführt werden.

Die Bagatellgrenze, bei deren Überschreiten eine gemeinnützige Organisation ihr steu-

erliches Ergebnis (Gewinn/Verlust) in der ertragsteuerlichen Sphäre ermitteln muss, wurde von 35.000 Euro auf 45.000 Euro angehoben. Außerdem wurde die Übungsleiterpauschale von 2.400 Euro auf 3.000 Euro und die sog. Ehrenamts-pauschale von 720 Euro auf 840 Euro erhöht.

Ferner wurde die betragsmäßige Grenze, bis zu der Spenden ohne Vorlage einer Bescheinigung abzugsfähig sind, von 200 Euro auf 300 Euro angehoben.

Darüber hinaus ergeben sich z. B. Änderungen im Zusammenhang mit gemeinnützigen Konzernstrukturen und hinsichtlich des Verfahrens zur Feststellung der Gemeinnützigkeit durch das Finanzamt.

JG

Anzeige

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

EIN FÜR DETAILS

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON - EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST



Quelle: Robert Kneschke – stock.adobe.com

KÖRPERSCHAFTSTEUER

Referentenentwurf zur Modernisierung des Körperschaftsteuergesetzes

Das BMF hat am 19. März 2021 den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Körperschaftsteuerrechts (KöMoG) veröffentlicht. Kern des Gesetzesentwurfs ist die in den Koalitionsausschüssen am 8. März 2020 und 3. Juni 2020 beschlossene Einführung einer Option zur Körperschaftsteuer, die es Personenhandelsgesellschaften und Partnerschaftsgesellschaften ermöglicht, wie eine Kapitalgesellschaft besteuert zu werden. Mit der Erweiterung des persönlichen Anwendungsbereichs für Umwandlungen im Sinne des Umwandlungssteuergesetzes sollen künftig neben Verschmelzungen auch Spaltungen und Formwechsel von Körperschaften mit Bezug zu Drittstaaten steuerneutral möglich sein. Dadurch werden die Möglichkeiten für deutsche Unternehmen und ihre ausländischen Tochtergesellschaften maßgeblich erweitert, betrieblich sinnvolle Umstrukturierungsmaßnahmen steuerneutral durchzuführen.

Mit dem KöMoG ist auch eine Änderung im Bereich der körperschaftsteuerlichen Organschaft vorgesehen. Die derzeitigen Vorschriften zum Umgang mit organschaftlichen Mehr- und Minderabführungen (steuerlicher Ausgleichsposten, § 14 Abs. 4 KStG und § 27 Abs. 6 KStG) sollen durch eine „Einlagelösung“ ersetzt werden.

Zur Anwendung der Neuregelung ab 1. Januar 2022 – inkl. einer Übergangsregelung (Auflösung noch vorhandener steuerlicher Ausgleichsposten zum 31. Dezember 2022 – Wahlrecht zur Bildung einer gewinnmindernden Rücklage mit gewinnerhöhender Auflösung über 10 Jahre) siehe § 34 Abs. 6e KStG-E.

JG

GRUNDSTEUER

Entwurf eines Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetzes

Das Bundesfinanzministerium hat mit Stand 17. März 2021 den Referentenentwurf eines Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetzes veröffentlicht. Im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform sowie aufgrund in letzter Zeit ergangener höchstrichterlicher Rechtsprechung bei der Bewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer hat sich diverser Gesetzgebungsbedarf ergeben. Hierfür soll das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz dienen. Änderungen im Bereich Bewertung für Zwecke der Grundsteuer (Bundes-Modell – §§ 218 ff. BewG) und im Hinblick auf die Grundsteuermesszahl (§ 15 Abs. 1 GrStG) sind nachfolgend dargestellt. Des Weiteren hat das BMF mit Stand 16. März 2021 den Entwurf einer Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in die jeweilige Mietniveaustufe für die Ermittlung der Zu- und Abschläge i. S. d. § 254 BewG – sortiert nach Bundesländern – veröffentlicht (sog. Mietniveau-Einstufungsverordnung).

1) Vorgesehene Änderungen des Bewertungsgesetzes für Zwecke der Grundsteuer

- Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags (§ 253 Abs. 2 Satz 3 und 6 BewG) und Ermittlung des Gebäudesachwerts (§ 259 Abs. 4 Satz 2 und 5 BewG)

Mit der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 3 BewG soll klargestellt werden, dass im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren das Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt (nicht mehr: „am Bewertungsstichtag“) maßgeblich ist. Dies wird gleichermaßen in § 253 Abs. 2 Satz 6 BewG für eine bestehende Abbruchverpflichtung geregelt. Mit der Änderung des § 259 Abs. 4 Satz 2 BewG soll klargestellt werden, dass im Rahmen der Ermittlung der Alterswertminderung im Sachwertverfahren das Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt (nicht mehr: „am Bewertungsstichtag“) maßgeblich ist. Dies wird gleichermaßen in § 259 Abs. 4 Satz 5 BewG für eine bestehende Abbruchverpflichtung geregelt.

- Durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten (Anlage 39 zu § 254 BewG)

Die Anlage 39 zu § 254 BewG – durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten gegliedert nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr – soll aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Mikrozensus-Daten 2018 fortgeschrieben werden. Zu- und Abschläge zur Berücksich-

tigung von Mietniveauunterschieden (Anlage 39 zu § 254 BewG). Die Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen den Gemeinden eines Landes sollen ebenfalls angepasst werden. Die Mietniveaustufe 7 wird mit einem Zuschlag von 40 Prozent neu eingeführt. Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen und der dafür maßgebliche Gebietsstand (25. Januar 2021) ergibt sich aus der Mietniveau-Einstufungsverordnung.

- Ergänzung des § 266 BewG – Anwendungsregelungen

Mit der Ergänzung des § 266 Abs. 4 BewG um einen neuen Satz 2 soll klargestellt werden, dass für Einheitswertbescheide mit Wirkung für Grundsteuerzeiträume vor dem 1. Januar 2025 das Bewertungsgesetz in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist, gilt. Damit soll ermöglicht werden, dass für noch nicht abgeschlossene Altfälle Einheitswertbescheide mit Wirkung für Zeiträume vor dem 1. Januar 2025 noch erlassen, geändert oder aufgehoben werden können. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass die Feststellungsfrist für Sachverhalte, die bereits abgeschlossen sind und Einheitswertbescheide mit Wirkung vor dem 1. Januar 2025 betreffen, nicht verkürzt wird.

2) Vorgesehene Änderung des Grundsteuergesetzes

- Steuermesszahl für bebaute Grundstücke (§ 15 Abs. 1 GrStG)

Die Steuermesszahl für bebaute Grundstücke i. S. d. § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) soll von 0,34 Promille abgesenkt werden auf 0,31 Promille (§ 15 Abs. 1 Nr. 2a GrStG-E). Die Steuermesszahl für bebaute Grundstücke i. S. d. § 249 Abs. 1 Nr. 5 bis 8 BewG (Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke) bleibt unverändert bei 0,34 Promille (§ 15 Abs. 1 Nr. 2b GrStG). Der weitere Zeitplan des Gesetzgebungsverfahrens ist noch nicht bekannt. Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich noch nicht entschieden, ob die Länderöffnungsklausel genutzt wird und für in NRW belegenen Grundbesitz bei der Grundsteuerbemessung vom Bundesmodell abgewichen wird.

JG

MIETRECHT

Bundesverfassungsgericht erklärt Berliner Mietendeckel für nichtig

Mit dem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss hat der Zweite Senat des Bundesverfassungsgerichts das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb für nichtig erklärt.

Gegenstand des Verfahrens war ein entsprechender Normenkontrollantrag von 284 Abgeordneten von CDU/CSU und FDP sowie zwei Vorlagen des Berliner Landgerichts und des Amtsgerichts Mitte (2 BvF 1/20; 2 BvL 4/20; 2 BvL 5/20).

Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung sehr deutlich gemacht, dass Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (ungebundener Wohnraum), in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit falle.

Die Länder sind daher zur Gesetzgebung nur befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat (Art. 70, Art. 72 Abs. 1 GG). Da der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht in den §§ 556 bis 561 BGB abschließend geregelt hat, sei aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechts für die Gesetzgebungsbefugnis der Länder kein Raum.

Das hat ein Gutachten des früheren Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts, Prof. Hans-Jürgen Papier, bereits 2019 klar zum Ausdruck gebracht. Es belegt die formelle Verfassungswidrigkeit eines Landesmietendeckels und bestätigt, dass der Bundesgesetzgeber für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz besitzt, die eine Gesetzgebungskompetenz auf Landesebene für einen Mietendeckel ausschließt. Das Gutachten von Prof. Hans-

Jürgen Papier mit dem Titel „Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?“ ist unter <https://share.vdw-rw.de/gutachtenmietendeckel> abrufbar.

Da das MietenWoG Bln im Kern ebenfalls die Miethöhe für ungebundenen Wohnraum regelt, ist es insgesamt nichtig.

Die Entscheidung ist hinsichtlich der Begründung mit 7:1 Stimmen, im Ergebnis einstimmig ergangen. Mit diesem eindeutigen Votum gibt das höchste deutsche Gericht klar zu erkennen, dass Berlin seine Kompetenzen überschritten hat.

Die geteilten Reaktionen der Parteien auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts lassen befürchten, dass diese Diskussion auch Teil des Bundeswahlkampfes werden könnte.

ES



Wir suchen eine*n

Spezialist*in für Betriebskosten und die Mietenentwicklung

Die Freie Scholle – eine wirklich gute Adresse für attraktives Wohnen und Arbeiten in Bielefeld. Mit einem starken Team engagieren wir uns leidenschaftlich für mehr als 8.000 Menschen, die bei uns zu Hause sind.

freie-scholle.de/karriere

Bewerbungen bis zum 30.06.2021

**FREIE
SCHOLLE**



LANDGERICHT BERLIN STELLT VERFAHREN EIN

DSGVO-Bußgeld gegen Deutsche Wohnen SE

Im Herbst 2019 sorgte die Entscheidung der Berliner Datenschutzbehörde, ein Bußgeld in Höhe von 14,5 Millionen Euro gegen die Deutsche Wohnen zu erlassen, für viele Schlagzeilen. Die Summe war das zweithöchste Bußgeld, das jemals in Europa wegen Verstößen gegen den Datenschutz verhängt wurde, und das höchste in Deutschland. Im Februar 2021 hat das Landgericht Berlin nun das Verfahren eingestellt, da der Bescheid unwirksam sei. Beendet ist der Streit damit jedoch noch lange nicht.

Den Bußgeldbescheid hatte die Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Maja Smoltczyk, am 30. September 2019 wegen des Vorwurfs von Verstößen gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verhängt. Die Behörde hatte bei Prüfungen festgestellt, dass die Deutsche Wohnen personenbezogene Daten von Mietern in einem System speichere, das keine Möglichkeit biete, diese wieder zu löschen. Es handelte sich dabei um Daten zu den persönlichen und finanziellen Verhältnissen der Mieter, wie Gehaltsbescheinigungen, Auszüge aus Arbeits- und Ausbildungsverträgen, Steuer-, Sozial- und Krankenversicherungsdaten sowie Kontoauszüge. Besonders negativ war hier aufgefallen, dass die Datenschutzbeauftragte der Deutsche Wohnen bereits 2017 Zeit eingeräumt hatte, um die festgestellten Verstöße zu beseitigen und das Archiv-System umzustellen. Bei der Prüfung im Jahr 2019 wurde dann aber festgestellt, dass keine ausreichenden Änderungen vorgenommen worden waren.

Das Landgericht Berlin hat in seinem Beschluss vom 18. Februar 2021, Az.: 526 AR den Bußgeldbescheid unter anderem für unwirksam erklärt, weil er keine Angaben zu konkreten Tathandlungen eines Organs des Unternehmens enthalte. Bußgeldbescheide gegenüber Unternehmen wegen Verstößen gegen die DSGVO sind nach Ansicht des LG Berlin grundsätzlich nicht möglich, wohl aber gegen Organe der Unternehmen. Eine juristische Person könne nicht Betroffene in einem Bußgeldverfahren, auch nicht in einem solchen nach Art. 83 DSGVO sein. Denn eine Ordnungswidrigkeit könne nur eine natürliche Person vorwerfbar begehen. Der juristischen Person könne lediglich ein

Handeln ihrer Organmitglieder oder Repräsentanten (der natürlichen Personen) zugerechnet werden. Sie könne deshalb im Bußgeldverfahren nur Nebenbeteiligte sein. Überraschend war, dass das Landgericht ganz deutlich ausführte, dass der Bußgeldbescheid unter derart gravierenden Mängeln leide, dass er nicht Grundlage eines Verfahrens sein kann.

Die Berliner Aufsichtsbehörde hat in einer Pressemitteilung verkündet, dass die insoweit zuständige Staatsanwaltschaft Berlin im Einvernehmen mit der Berliner Aufsichtsbehörde gegen den Beschluss des LG Berlin sofortige Beschwerde beim Kammergericht Berlin eingelegt hat. Nun wird sich das Kammergericht Berlin zumindest mit der Frage befassen, ob eine juristische Person Betroffene in einem Bußgeldverfahren sein kann. Der juristische Streit wird im Wesentlichen klären müssen, ob § 30 OWiG, das Bußgelder für Unternehmen nur unter engen Voraussetzungen vorsieht, anzuwenden ist oder ob aus Art. 83 DSGVO direkt unter Anwendung der supranationalen Kartellrechtsgrundsätze gegen Unternehmen Bußgelder verhängt werden können. Es bleibt abzuwarten, ob das Kammergericht Berlin die Frage dem EuGH zur Entscheidung vorlegt.

Die DSGVO sieht gegenüber dem alten Datenschutzrecht deutlich erhöhte Bußgelder vor. Die EU-Verordnung sieht bei DSGVO-Verstößen Zwangsgelder von bis zu 20 Millionen Euro beziehungsweise bis zu vier Prozent des Gesamtumsatzes vor.

Fraglich ist allerdings, wie die Bußgelder im Einzelnen zu bemessen sind. Diesbezüglich hat der Europäische Datenschutzausschuss (EDSA) in seiner ersten Plenarsitzung die „Leitlinien für die Anwendung und Festsetzung von Geldbußen im Sinne der Verordnung (EU) 2016/679“ der Art. 29-Datenschutzgruppe vom 3. Oktober 2017 (WP 253) bestätigt. Hinter den Leitlinien steht der Gedanke, „ein einheitliches Vorgehen bei der Verhängung von Geldbußen sicherzustellen“.

Daran anknüpfend hat die Konferenz der unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder (DSK) Ende 2019 ein Konzept zur Bußgeldzumessung in



Quelle: Georgios Anastasiadis, Berlin

Die Unternehmenszentrale der Deutsche Wohnen SE in Berlin

Verfahren gegen Unternehmen entwickelt. Demnach soll die Bußgeldzumessung in fünf Schritten erfolgen

- Zuordnung des betroffenen Unternehmens zu einer Größenklasse
- Bestimmung des mittleren Jahresumsatzes der jeweiligen Untergruppe der Größenklasse
- Ermittlung des wirtschaftlichen Grundwerts
- Multiplikation des Grundwerts mit einem Faktor, der aus dem Schweregrad des Tatvorwurfs hergeleitet wird
- Anpassung des so ermittelten Betrags anhand weiterer (u. a. täterbezogener) Umstände

Der zugrunde gelegte Umsatz der Deutsche Wohnen von 2018 hätte mithin grundsätzlich sogar ein Bußgeld von insgesamt bis zu 28 Millionen Euro erlaubt.

Inzwischen haben die deutschen Aufsichtsbehörden bereits zahlreiche Bußgelder verhängt, wobei sie erklärtermaßen verhältnismäßig und abschreckend vorgehen möchten. In der Regel handelt es sich hierbei auch nicht um die erste Maßnahme der Aufsichtsbehörde.

Den betroffenen Unternehmen steht die Möglichkeit offen, gegen einen Bußgeldbescheid Einspruch einzulegen. Erhält die jeweilige Aufsichtsbehörde den Bußgeldbescheid aufrecht, kann es zu einem Gerichtsverfahren kommen.

ONLINE-SEMINAR „AUFSTOCKUNGEN IN HOLZBAUWEISE“

Wie wird aus Holz zusätzlicher Wohnraum im Bestand?

Angesichts des großen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum, wenigen verbliebenen Freiflächen in den Städten und dem Ziel, zusätzliche Versiegelungen möglichst gering zu halten, spielen Umnutzung und Aufstockung von Bestandsbauten eine zunehmend wichtige Rolle. Im Rahmen der Plattform Bauen mit Holz.NRW wurde in Zusammenarbeit mit dem VdW Rheinland Westfalen am 14. April 2021 das Online-Seminar „Aufstockungen in Holzbauweise“ angeboten, in dem sowohl auf baurechtliche Fragestellungen als auch auf die integrative holzbautechnische und planerische Umsetzung eingegangen wurde.

Aufgrund von immer weniger zur Verfügung stehendem Bauland und steigendem Wohnraumbedarf in vielen Kommunen Nordrhein-Westfalens werden neue Strategien der Nachverdichtung benötigt. Aufstockungen von Bestandsgebäuden leisten insbesondere in den urbanen Ballungsräumen einen wichtigen Beitrag, den wachsenden Bedarf an neuem Wohnraum bei knapper werdenden Flächen nachhaltig zu decken. Das geringe Gewicht von Holzbauelementen erlaubt entsprechende Maßnahmen auch an Gebäuden, deren Substanz nur geringe Zusatzlasten verträgt. Darüber hinaus reduziert die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur die Erschließungskosten deutlich. Dass Aufstockungen in Holzbauweise mit hohen energetischen Standards und kurzen Baustellenzeiten umgesetzt werden können, stellt einen weiteren Vorteil dar. So bleiben Menschen und Umwelt von lang anhaltenden Belästigungen verschont.



Quelle: Wald und Holz NRW

Durch ein Hygienekonzept konnten Teilnehmende vor Ort dabei sein, hier im Austausch mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter

Das Seminar ermöglichte einen Einblick in die Aufstockung und Bestandsmodernisierung als Teil der nachhaltigen Quartiersentwicklung. Mit etwa 200 Teilnehmenden wurde das Angebot des interessanten und thematisch hoch aktuellen Seminars zahlreich genutzt. Auch der VdW Rheinland Westfalen sowie zahlreiche Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften waren dabei.

Bereits bei der Begrüßung konnte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, die hohe Bedeutung des Themas für die Wohnungswirtschaft unterstreichen. In sechs Vorträgen wurden im Laufe des Tages die wohnungswirtschaftlichen Aspekte sowie Planung und Umsetzung von Aufstockungen in Holzbauweise zur Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum näher beleuchtet.

Neben baurechtlichen Fragestellungen zur BauO NRW 2018 als Realisierungshilfe informierten Annette Clauß und Johannes-Ulrich Blecke, Fachberatung Holzbau, mit Beiträgen auch zu technischen Themen, wie dem Holzbau mit vorgefertigten Elementen sowie der Planung von Aufstockungen im Allgemeinen. Den Bezug zur Praxis stellte Mathias Ponitka, Architekt der LEG Wohnen NRW GmbH, her. In seinem Vortrag wurde unter anderem die Fordsiedlung in Köln vorgestellt, wo Modernisierungen und Aufstockungen bereits umgesetzt wurden. Darüber hinaus wurden aktuelle Projektplanungen präsentiert, bei der neben der Erzeugung zusätzlichen Wohnraums die Wohnwertsteigerung im Bestand durch die Siedlungsmodernisierung und Schaffung eines attraktiven, zukunftsorientierten und nachhaltigen Wohnquartiers im Fokus stehen. Ergänzend hierzu informierte Gerd Prause, Prause Holzbauplanung, die Teilnehmenden über die integrative Planung mit Building Information Modelling (BIM). Abschließend berichtete Ingo Kempa, Geschäftsführer der keenco3 UG, aus der Perspektive einer Planungsgesellschaft für Holzbau über praktische Erfahrungen in der Bauüberwachung.

Im Seminar wurde vermittelt, dass die Verwendung von Holzfertigelementen durch den hohen Vorfertigungsgrad und die damit verbundene schnelle Bauzeit große Chancen, insbesondere im innerstädtischen Bereich, bietet. Auch wenn es bereits zahlreiche Beispiele gibt, ist das Potenzial der Aufstockung und damit einhergehenden Nachverdichtung bisher bei Weitem noch nicht ausgeschöpft.



Quelle: Wald und Holz NRW

Mathias Ponitka, Architekt der LEG Wohnen SE, stellte die erfolgreiche Aufstockung in Holzbauweise der Kölner Fordsiedlung vor

NOVELLE DES TELEKOMMUNIKATIONSGESETZES**Starkes Signal – Bundesrat nimmt Entschließungsantrag der nordrhein-westfälischen Landesregierung an**

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 7. Mai 2021 einen Entschließungsantrag des Landes Nordrhein-Westfalen zur Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) angenommen. Insbesondere sollen nach Willen des Bundesrats zwei Änderungsvorschläge in Bezug auf Entgeltmaßstäbe und ein Sonderkündigungsrecht in das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz einfließen. Die Wohnungswirtschaft im Westen begrüßt ausdrücklich die Initiative der Landesregierung und die Annahme des Bundesrates.

Der Bundesrat hat in seiner Plenarsitzung am 7. Mai 2021 dem Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) zugestimmt, welches der Bundestag zwei Wochen zuvor in seiner Sitzung am 22. April 2021 verabschiedet hatte. Auf Initiative der nordrhein-westfälischen Landesregierung haben die Länder in einer begleitenden Entschließung darauf hingewiesen, dass weiteres Verbesserungspotential bestehe, welches in der Zukunft zu untersuchen und gegebenenfalls gesetzgeberisch aufzugreifen sei. Sie bitten insbesondere um Prüfung, ob das Gesetz zu einer stärkeren finanziellen Belastung von Mietern führt. Der zweite Änderungsvorschlag des Bundesrats bezieht sich auf das Sonderkündigungsrecht gemäß § 230 Abs. 5 (neu) TKG. Danach kann jede Partei einen vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Gestattungsvertrag wegen der Beschränkung der Umlagefähigkeit

der Betriebskostenverordnung nach dem 1. Juli 2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben. Der Bundesrat möchte in diesem Punkt eine rechtliche Klarstellung erreichen, da der Begriff „Gestattungsvertrag“ missverständlich sei. Es müsse klargestellt werden, dass alle Verträge über den Bezug von TV-Signalen erfasst sind, unabhängig davon, ob die Signallieferung an einen Gebäudeübergabepunkt oder bis in jede Wohneinheit erfolgt. Das Sonderkündigungsrecht müsse in jedem Fall ergänzend zu und unabhängig von den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen gelten. Diese rechtliche Klarstellung empfiehlt auch die Wohnungswirtschaft: nur ein klares Sonderkündigungsrecht für diese Versorgungsverträge ermögliche einen rechtssicheren Übergang in neue Versorgungsmodelle.

Der dritte Änderungsvorschlag bezieht sich auf die Thematik der Entgeltmaßstäbe. Der Bundestag hatte kurz vor der Weiterleitung an den Bundesrat einen Passus in den Gesetzesentwurf aufgenommen, wonach die Entgeltmaßstäbe des § 149 Abs. 3 TKG (neu) für neu errichtete VHC- bzw. auf Glasfaser aufgerüstete Hausnetze nur gelten, „soweit die mitzunutzende gebäudeinterne Netzinfrastruktur auf Kosten eines Eigentümers oder Betreibers eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes, der kein mit dem am Gebäude Verfügungsberechtigten verbundenes Unternehmen im Sinne des § 3 Nummer 69 ist, errichtet wurde“. Diese zuvor

niemals thematisierte Regelung stellt zum einen eine massive und sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung von Netzbetreibern der Wohnungswirtschaft gegenüber anderen Netzbetreibern dar, da ihnen faktisch die Inanspruchnahme eines nach dem TKG grundsätzlich vorgesehenen Finanzierungsmodells verweigert wird. Zum anderen kann sie auch dazu führen, dass der Breitbandausbau von sämtlichen im kommunalen Eigentum stehenden Netzbetreibern, wie insbesondere Stadtwerken, massiv behindert wird. Auch die Wohnungswirtschaft warnt nochmals vor den fatalen Auswirkungen. Die Ungleichbehandlung zwischen Unternehmensstruktur sei nicht nur verfassungsrechtlich äußerst problematisch, sondern werde auch den Glasfaserausbau durch die Wohnungswirtschaft selbst eher erschweren als erleichtern, was mit Blick auf den Gigabit-Ausbau nicht das Ziel sein könne. Entsprechend empfiehlt auch der Bundesrat, den Passus komplett zu streichen und keine Unterscheidung nach der Unternehmensstruktur zu treffen.

Damit das Gesetz am 1. Dezember 2021 in Kraft treten kann, muss es nun vom Bundespräsidenten unterzeichnet und anschließend im Bundesgesetzblatt verkündet werden. Die Entschließung der Länder ging an die Bundesregierung. Sie entscheidet, wann sie sich mit den Anliegen des Bundesrates befasst. Feste Fristen gibt es hierfür nicht. LM

DIGITALE TRANSFORMATION

Fehlerquellen bei der Einführung von Software-Lösungen

Neue Software-Lösungen sollen den Berufsalltag erleichtern. Doch immer wieder führen gut gemeinte Lösungen eher zu Frust. Auch wenn Corona-bedingt gerade etwas Muße ist, um neue Digitalisierungswelten zu entdecken, sollten Unternehmenslenker die Reise nicht allein antreten.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befindet sich längst inmitten eines digitalen Umbruchs. Von Mieter- und Eigentümerplattformen über das Dokumenten- und Vertragsmanagement bis hin zum kompletten ERP-System als Cloud-Lösung – das Angebot an digitalen Lösungen ist breit gefächert und vielfältig. Dennoch ist man bei der Implementierung innovativer Technologien in der Branche noch zurückhaltend. Der prognostizierte PropTech-Hype ist bislang ausgeblieben, wie eine KPMG-Studie zum Digitalisierungsgrad und den Trends in der Wohnungswirtschaft zeigt.

Realität in vielen Unternehmen: Software, die keiner (gerne) nutzt

Worin liegt der Grund für diese Zurückhaltung? Die Ursachen dafür sind vielfältig. Bedeutende „Hemmschuhe“ sind sicherlich der Aufwand und das Risiko, die mit jedem Digitalisierungsprojekt einhergehen: Die neue digitale Lösung muss implementiert und an die unternehmensinternen Prozessabläufe angepasst werden, die Mitarbeiter müssen

sich auf das neue digitale Prozedere einstellen und dieses in ihren Arbeitsalltag integrieren. Gerade das misslingt bei vielen digitalen Neustarts. Und so verwundert es auch nicht, dass nach der Erfahrung von Experten vier von fünf Digitalisierungsprojekten scheitern. Die tolle neue Software bleibt ungenutzt – die Mitarbeiter arbeiten weiterhin analog oder weichen auf Schatten-IT aus. Laut einer Untersuchung von Censuswide im Auftrag von McAfee gaben beispielsweise 53 Prozent der 500 befragten IT-Leiter an, dass die Hälfte der Mitarbeiter nicht genehmigte Cloud-Anwendungen für ihren Job einsetzt.

Warum scheitern Digitalisierungsprojekte? An den Mitarbeitern liegt es nicht

Solche Zahlen sind alarmierend und für viele Unternehmenslenker der Grund, der Software oder gar den Mitarbeitern den „Schwarzen Peter“ in die Schuhe zu schieben. Doch weitere Statistiken widerlegen eindeutig die Annahme, dass die Mitarbeiter die Bremsklötze im digitalen Getriebe sind. Eine Studie von Accenture hat gezeigt, dass 94 Prozent der Befragten von den Auswirkungen digitaler Technologien auf ihren Job begeistert sind. 66 Prozent sind davon überzeugt, dass digitale Lösungen die Qualität ihrer Arbeit verbessern werden.

Die Bereitschaft der Mitarbeiter ist also da – mit steigender Tendenz, da immer mehr Digital Natives in den Arbeitsmarkt drängen.

Allerdings wandelt sich die Aufgeschlossenheit gegenüber dem Digitalen schnell ins Gegenteil, nämlich in Ablehnung, wenn Mitarbeitern eine neue IT-Lösung „von denen da oben einfach übergestülpt“ wird. Erst recht gilt das, wenn plötzlich sowohl das ERP-System und gleichzeitig weitere IT-Lösungen von heute auf morgen ausgetauscht werden. Ein solcher Umstieg braucht:

- eine Strategie, welche die Interessen der Geschäftsführung und der Mitarbeiter gleichermaßen berücksichtigt,
- Zeit,
- ein nachvollziehbares Vorgehen Schritt für Schritt.

Digitalisierung an den Mitarbeitern vorbei? Funktioniert nicht!

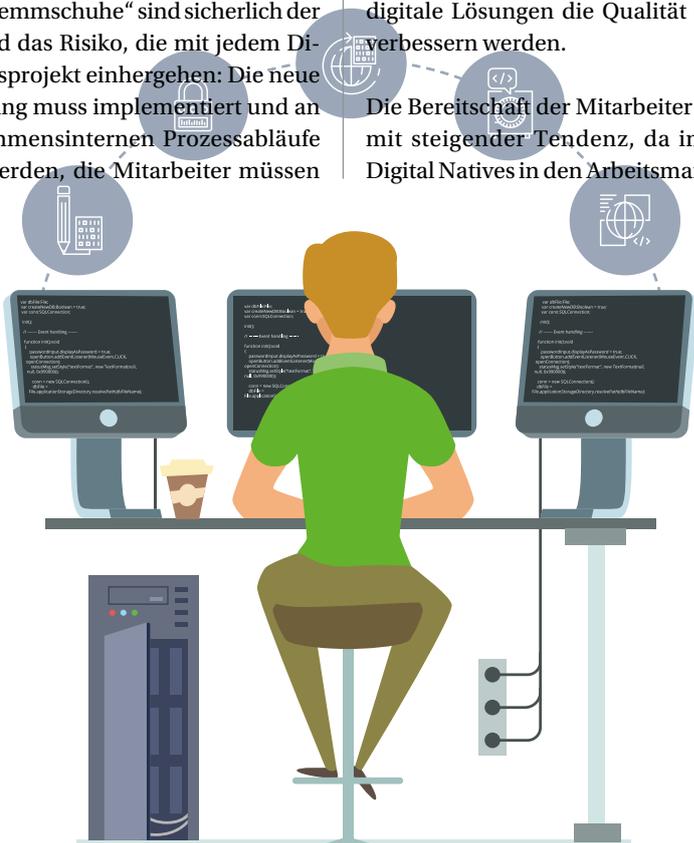
Wie bei jedem anderen Veränderungs-Projekt auch, kommt es entscheidend darauf an, die Mitarbeiter von Anfang an Step by Step mitzunehmen und sie für die Neuerungen zu begeistern. Es gilt, das gleiche Warum, die gleiche Richtung, das gleiche konkrete Ziel zu haben.

Die Digitalisierungsexperten der Haufe Group haben in zahlreichen Smart Change Analysen hilfreiche Onboarding-Grundsätze identifiziert:

- Frühzeitige und aktive Einbindung aller beteiligten Mitarbeiter,
- klare und transparente unternehmensinterne Kommunikation,
- ausführliche Analyse vorhandener Prozesse und Herausarbeitung des Optimierungsbedarfs im gesamten Software-Ökosystem gemeinsam mit den Mitarbeitern,
- Stärkung digitaler Kompetenzen durch ausführliche Schulung.

Insbesondere der letzte Aspekt wird in der Praxis oft noch vernachlässigt. Fast zwei Drittel der wohnungswirtschaftlich geprägten Unternehmen setzen auf die Eigeninitiative ihrer Mitarbeiter und nicht auf zentral organisierte Maßnahmen, wenn es um den Erwerb von digitalen Kompetenzen geht. Erstaunlich, denn gleichzeitig sehen, so die KPMG-Studie, die meisten der Befragten die fehlenden Kompetenzen der Mitarbeiter als eines der größten Risiken der Digitalisierung.

Michael Dietzel



Quelle: ONYXproj – stock.adobe.com

PUBLIKATIONEN DES BUNDESINSTITUTS FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG

Wohnungsmärkte und Stadtentwicklung im Fokus

Das dem Bonner Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung angeschlossene Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gab in einer Sonderveröffentlichung im November 2020 einen ausführlichen Überblick auf die Wohnungs- und Immobilienmärkte Deutschlands sowie deren Entwicklungen im abgelaufenen Jahr heraus. Dem folgte u. a. im April 2021 eine Publikation zur Neuen Leipzig-Charta mit europäischer Perspektive auf die Stadtentwicklung.

Entwicklungen und Kennzahlen deutscher Wohnungs- und Immobilienmärkte in 2020

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte sind regional unterschiedlich aufgestellt. Die überwiegende Anzahl der Regionen Deutschlands steht vor den Herausforderungen von angespannten lokalen Wohnungsmärkten, die sich vor allem in der Bezahlbarkeit des Wohnens bemerkbar machen. Gleichzeitig sind manche Regionen von einem Rückgang der Wohnungsnachfrage geprägt. Während die Großstädte und Umlandgemeinden wachsen, schrumpfen viele kleine und mittelgroße Kommunen in ländlich geprägten und eher strukturschwachen Gegenden.

Binnen- und Außenwanderungsgewinne sorgen in den Wachstumsräumen für Wohnungsempässe, obwohl die Neubautätigkeit eine positive Entwicklung genommen hat. Die Preise für Bauland, Häuser und Wohnungen sowie die Angebotsmieten stiegen dennoch weiter, in einigen Großstädten jedoch mit rückläufiger Dynamik. Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass die unterschiedliche Nutzungsarten von Räumen, z. B. Wohnen, Arbeit, Versorgung, oder Freizeit, zunehmend um die knapper werdenden Flächen in den Städten konkurrieren.

Energetische Modernisierung der Wohnungsbestände weiterhin erforderlich

Im Jahr 2019 gab es in Deutschland 42,5 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Gegenüber dem Jahr 2010 nahm der Wohnungsbestand um zwei Millionen Wohnungen zu, das entspricht

einem Anstieg um fünf Prozent. Rund ein Prozent der Bestände werden jährlich energetisch saniert. Nach wie vor bestehen große Einsparpotenziale im Wohngebäudebestand.

Europäische Perspektive auf die Entwicklung der Städte

Die Leipzig-Charta aus dem Jahr 2007 hat die Stadtentwicklungspolitik in Europa und darüber hinaus maßgeblich beeinflusst. Ihre Kernbotschaft – eine integrierte und nachhaltige Stadtentwicklungspolitik voranzubringen – ist weiterhin aktuell. Allerdings stehen die Städte und Gemeinden in Europa heute vor drängenden globalen Herausforderungen, die sich direkt auf die lokale Ebene auswirken. Dazu zählen der Klimawandel, der Verlust der Biodiversität, Ressourcenknappheit, Migration, der demografische Wandel, die Pandemie oder rasante Veränderungen der Wirtschaft. Diese Herausforderungen können bestehende Disparitäten in unserer Gesellschaft verstärken.

Darüber hinaus verändern digitale Technologien unser Leben auf tiefgreifende Weise. Sie haben das Potenzial, politische, soziale, ökologische und wirtschaftliche Vorteile zu schaffen. Gleichzeitig bringt die Digitalisierung jedoch neue grundlegende Herausforderungen mit sich, etwa die



digitale Spaltung der Gesellschaft, Fragen zum Datenschutz und zur Datensicherheit sowie Marktabhängigkeiten. Um auf diese Herausforderungen reagieren zu können, entschloss man sich auf europäischer Ebene zu Anpassungen der Leipzig-Charta von 2007.

Im November 2020 wurden schließlich gemeinsam die Grundsätze der Charta und das Leitdokument für eine zeitgemäße Stadtpolitik in Europa aktualisiert. Es dreht sich vor allem um Fragen, wie z. B. „Was sind die Grundprinzipien guter Stadtentwicklung? Wo besteht dringender Handlungsbedarf? Wie lassen sich Krisenfestigkeit und Innovationskraft in den Städten Europas stärken, um aktuelle und zukünftige soziale, wirtschaftliche und ökologische Herausforderungen zu bewältigen? Welche Unterstützung benötigen Kommunen und die Menschen, die in ihnen leben und arbeiten, um ihre Gestaltungs- und Veränderungskraft entfalten zu können?“ – in großen wie in kleinen Städten, im Quartier oder in einer ganzen Stadtregion. BBSR/AT

■ Weitere Informationen sowie die vollständigen Veröffentlichungen des BBSR können unter der Rubrik „Veröffentlichungen“ kostenfrei auf www.bbsr.bund.de angesehen werden.



SEMINARE MAI UND JUNI 2021



Quelle: ty - stock.adobe.com

17.05.2021	Hamburg	Anti-Ärger-Training II - Wie Sie mit Ärger, Wut und Stress souverän umgehen	Dr. Holger Eisold	4
17.05.2021	Hamburg	Qualifizierungsprogramm Personalmanagement - Modul 1: Die Grundlagen	Dörthe Kleine-Pollmann	4
17.05.2021	Hannover - Hybrid	Erfolgreiche Gestaltung einer Mieter- bzw. Eigentümerversammlung	Prof. Dr. Matthias Neu	3
18.05.2021	Online	Generationsgerechte Modernisierung von Bestandsgebäuden kompakt - Schaffung von Wohnraum für Jüngere	Dr. Armin Hartmann	2
18.05.2021	Hannover - Hybrid	Wärmecontracting - Heizanlagen modernisieren mit Energietöchtern oder Partnern	Norbert Raschper	3
18.05.2021	Hamburg	Der Hausmeister im Brennpunkt	Erhard Abitz	4
18.05.2021	Online	Rechtsgrundlage Elektromobilität	Beate Heilmann	4
19.05.2021	Online	Der betreute Mieter - Das Schnittstellenseminar zwischen Mietrecht und Betreuungsrecht	Mario Viehweger	3
19.05. - 20.05.2021	Schwerin	Wohnungswirtschaftliches Grundwissen für Quereinsteiger	Kerstin Bonk	4
20.05.2021	Hannover - Hybrid	Führen im Generationen-Mix - Bedürfnisse älterer Mitarbeiter kennen und verstehen - wissen, wie der Nachwuchs „tickt“	Kirsten Kadenbach	3
20.05.2021	Bochum	Hausbewirtschaftungsprozesse aus Sicht der Finanzbuchhaltung	Dirk Wenzel	2
25.05.2021	Online	Aktuelles Steuerrecht	Prof. Dr. Michael Pannen, Jörg Cammann, Ingeborg Esser	1
26.05.2021	Hannover	Prüfungsvorbereitung zur mündlichen Abschlussprüfung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau - Wahlqualifikation Gebäudemanagement	Dietmar Neumann	3

SEMINARE MAI UND JUNI 2021

26.05.2021	Hamburg	Qualifizierungsprogramm Personalmanagement – Modul 2: Mitarbeitergewinnung und Einarbeitung	Dörthe Kleine-Pollmann	3
27.05.2021	Hannover	Prüfungsvorbereitung zur mündlichen Abschlussprüfung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau – Wahlqualifikation Gebäudemanagement	Dietmar Neumann	3
27.05.2021	Hamburg	Echte Erfolge statt nur dabei sein: Social-Media-Marketing für Wohnungsunternehmen	Hanno Schmidt	4
28.05.2021	Hannover	Prüfungsvorbereitung zur mündlichen Abschlussprüfung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau – Wahlqualifikation WEG	Dietmar Neumann	3
31.05. – 01.06.2021	Hamburg - Hybrid	WEG Basiswissen für die Praxis	Kerstin Bonk	4
01.06.2021	Online	SAM* – reloaded – Neue Tools im Schreibtisch-Aufgaben-Management	Anja König	3
01.06.2021	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 1: Datenschutzkonforme Mieterauswahl	Rainer Maaß	4
02.06.2021	Hannover – Hybrid	Vergabe, Durchführung und Abnahme von Baumaßnahmen in der WEG	Beate Heilmann	3
02.06.2021	Online	Online-Kommunikation und -Moderation	Marcus Schmidt	4
02.06.2021	Online	Beschwerdemanagement – Gesprächstechniken und Strategien	Robert Montau	4
02.06.2021	Hamburg	Qualifizierungsprogramm Personalmanagement – Modul 3: Mitarbeiterentwicklung und Führungsarbeit	Dörthe Kleine-Pollmann	4
03.06.2021	Hamburg – Hybrid	Der richtige Umgang mit Betriebskostenproblemen und -streitigkeiten	Karen Wolbers	4
07.06.2021	Hannover – Hybrid	CO ₂ -Reduktion bis 2030/2050 – der unternehmensindividuelle Klimapfad	Norbert Raschper	3
07.06.2021	Online	Chancen, Risiken und Herausforderungen beim Aufbau einer glasfaserbasierten Kabelnetzinfrastruktur	Manfred Neuhöfer, Thorsten Anding	4
08.06.2021	Bochum	Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters	Gudrun Kleiner	2
08.06.2021	Hannover – Hybrid	Die rechtssichere Wohnungsabnahme (inkl. Schönheitsreparaturen)	Detlef Wendt	3
08.06.2021	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 2: Der Mietvertrag	Rainer Maaß	4
08.06.2021	Hamburg	Der notarielle Grundstückskaufvertrag – Grundlagen, die nicht nur der Notar kennen sollte!	Dietmar Neumann	4
09.06.2021	Bochum	Grundlagenwissen für die WEG-Verwaltung von A – Z	Massimo Füllbeck	2
09.06.2021	Online	Mitarbeiterjahresgespräche – neu gedacht	Dörthe Kleine-Pollmann	4
09.06.2021	Hannover – Hybrid	Wirtschaftsplan für kleinere Unternehmen	Kerstin Bonk	3
09.06.2021	Hamburg	Contracting in der Wohnungswirtschaft – Grundlagen und neue Ideen zur gewerblichen Wärmelieferung	Dietmar Neumann	4
09.06.2021	Schwerin	Wohnungsabnahme, Wohnungsübergabe und Schönheitsreparaturen	Rainer Maaß	4
10.06.2021	Online	Energieausweis – Inhalt, Pflichten, Sinn und Unsinn	Dr. Armin Hartmann	2
10.06.2021	Hannover - Hybrid	Praxisworkshop: Interessenten gesetzeskonform und diskussionsarm	Natascha Gawlitza-Zorn	3
10.06.2021	Online	Digital führen	Marcus Schmidt	4
11.06.2021	Online	Tipps und Tricks zu OneNote	Matthias Wippermann	2
14.06.2021	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Grundlagen Projektmanagement	Janis Bailitis	4
14.06.2021	Online	FachForum Rechnungswesen/Unternehmenssteuerung digital und kompakt	Diverse	4
15.06.2021	Hannover – Hybrid	Datenschutz in Wohnungs- und Immobilienunternehmen	Holger Koch	3
15.06.2021	Bochum	Datenschutz & Vermietung – Was gibt es Neues in der digitalen Welt?	Silvia C. Bauer	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*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<https://agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Janine Sticklun, Tel.: +49 (681) 99281-32
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de